

Komentarz Zarządu do wyników
PKO Banku Hipotecznego SA
za okres trzech miesięcy
zakończony 31 marca 2026 r.

SPIS TREŚCI

1.	PODSUMOWANIE I KWARTAŁU 2026 R.....	3
1.1.	NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA I KWARTAŁU 2026 R.....	3
2.	ZEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA DZIAŁALNOŚCI	4
2.1.	OTOCZENIE MAKROEKONOMICZNE.....	4
2.2.	RYNEK NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH.....	4
2.3.	RYNEK KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH	5
2.4.	RYNEK LISTÓW ZASTAWNYCH	5
2.5.	OTOCZENIE REGULACYJNO – PRAWNE	6
2.6.	CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE BANKU.....	6
3.	WYNIKI FINANSOWE BANKU	7
3.1.	PODSTAWOWE WSKAŹNIKI FINANSOWE PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	7
3.2.	SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	7
3.3.	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA	8
4.	DZIAŁALNOŚĆ PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	9
4.1.	SPRZEDAŻ MIESZKANIOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH W MODELU AGENCYJNYM.....	9
4.2.	NABYWANIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU MIESZKANIOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH	10
4.3.	LISTY ZASTAWNE.....	10
5.	POZOSTAŁE INFORMACJE.....	14
5.1.	WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO ZNACZNE PAKIETY AKCJI WRAZ ZE WSKAZANIEM LICZBY POSIADANYCH PRZEZ TE PODMIOTY AKCJI I LICZBY GŁOSÓW Z NICH WYNIKAJĄCYCH	14

1. PODSUMOWANIE I KWARTAŁU 2026 R.

1.1. NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA I KWARTAŁU 2026 R.

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

PKO Bank Hipoteczny SA jest liderem polskiego rynku banków hipotecznych pod względem sumy aktywów oraz salda hipotecznych kredytów mieszkaniowych. Bank jest największym w Polsce emitentem listów zastawnych. Wartość wyemitowanych przez Bank hipotecznych listów zastawnych stanowi około 40% łącznej wartości wyemitowanych przez polskie banki hipoteczne listów zastawnych pozostających w obrocie

STRATEGIA PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA NA LATA 2026 – 2028

W I kwartale 2026 r. Zarząd Banku przyjął, a Rada Nadzorcza zatwierdziła zaktualizowaną Strategię PKO Banku Hipotecznego SA na lata 2026 - 2028.

Strategia określa:

- filary i cele strategiczne Banku,
- parametry makroekonomiczne i pozycję rynkową Banku,
- model działalności Banku,
- model finansowy Banku w latach 2026 - 2028.

Cele strategiczne Banku określone w strategii to:

NASZE CELE

ZAPEWNIENIE GRUPIE BEZPIECZNEGO ŹRÓDŁA FINANSOWANIA PORTFELA KREDYTÓW HIPOTECZNYCH POPRZECZ REGULARNE EMISJE LISTÓW ZASTAWNYCH DO INWESTORÓW INDYWIDUALNYCH ORAZ INSTYTUCJONALNYCH



PODEJMOWANIE WSPÓLNYCH Z GRUPĄ, Z UDZIAŁEM INNYCH UCZESTNIKÓW RYNKU, INICJATYW NA RZECZ EDUKACJI FINANSOWEJ ORAZ ROZWOJU RYNKU LISTÓW ZASTAWNYCH



Cele Strategiczne 2026-2028



OPTIMALIZACJA PROCESÓW OPERACYJNYCH I ZWIĘKSZENIE EFEKTYWNOŚCI ORGANIZACJI DZIĘKI SYNERGIOM Z GRUPĄ I WYKORZYSTANIU NOWYCH TECHNOLOGII



ZAPEWNIENIE INTERESARIUSZOM WYSOKIEGO POZIOMU BEZPIECZEŃSTWA DZIĘKI ZACHOWANIU EFEKTYWNOŚCI DZIAŁANIA ORAZ ODPOWIEDNIEJ KONTROLI RYZYKA



Filary strategii:  Bezpieczeństwo  Emisje  Edukacja  Synergie/Nowoczesna Technologia

Przewaga konkurencyjna, innowacyjne projekty oraz zacieśnienie współpracy w ramach Grupy pozwolą zrealizować ambitne cele strategiczne

PORTFEL KREDYTÓW

Bank działa zarówno w formule udzielania nowych kredytów mieszkaniowych, jak i nabywania takich kredytów od PKO Banku Polskiego SA. W I kwartale 2026 r. suma aktywów Banku wyniosła 18,2 mld PLN, z czego 17,4 mld PLN stanowił wysokiej jakości portfel kredytów mieszkaniowych.

LISTY ZASTAWNE

W I kwartale 2026 r. Bank nie przeprowadził emisji listów zastawnych. Na koniec marca 2026 r. Wartość wyemitowanych przez PKO Bank Hipoteczny SA hipotecznych listów zastawnych pozostających w obrocie wyniosła na koniec marca 2026 r. 7,9 mld PLN.

2. ZEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA DZIAŁALNOŚCI

Otoczenie makroekonomiczne
Rynek nieruchomości mieszkaniowych
Rynek kredytów mieszkaniowych
Rynek listów zastawnych
Otoczenie regulacyjno – prawne
Czynniki, które będą miały wpływ na przyszłe wyniki finansowe Banku

2.1. OTOCZENIE MAKROEKONOMICZNE

Miesięczne dane za okres styczeń-luty 2026 r. sugerują, że wzrost PKB w I kwartale 2026 r. mógł spowolnić względem 4,1% r/r odnotowanych w IV kwartale 2025 r. Silne mrozy na początku roku przejściowo obniżyły aktywność w sektorze produkcyjnym, w szczególności w budownictwie. Solidnie rosła za to sprzedaż detaliczna, a zauważalne ożywienie popytu dotyczyło m.in. dóbr trwałego użytku takich jak meble, rtv i agd. Koniec lutego przyniósł kolejny na tle ostatnich lat szok w otoczeniu zewnętrznym wywołany wybuchem wojny na Bliskim Wschodzie, który skutkował gwałtownym wzrostem cen surowców energetycznych, podwyższoną niepewnością geopolityczną oraz zaostrzeniem retoryki banków centralnych na świecie.

Stopy procentowe NBP

na koniec I kwartału 2026 r.

- | | |
|---------------------|-------|
| • referencyjna | 3,75% |
| • dyskonta weksli | 3,85% |
| • redyskonta weksli | 3,80% |
| • lombardowa | 4,25% |
| • depozytowa | 3,25% |

Dane z sektora przedsiębiorstw na początku roku pokazały kontynuację spadków zatrudnienia w ujęciu r/r w skali zbliżonej do ubiegłorocznej (-0,8%). Po wzroście w połowie 2025 r., który wynikał ze zmian regulacyjnych, stopa bezrobocia rejestrowanego była stabilna. Wciąż ograniczony popyt na pracę sprzyjał normalizacji dynamiki wynagrodzeń. W okresie styczeń-luty nominalny wzrost wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw spowolnił do średnio 6,1% r/r, ale dzięki niskiej inflacji płace nadal rosły w ujęciu realnym.

W styczniu i lutym inflacja wyniosła 2,1% r/r i utrzymała się poniżej celu inflacyjnego NBP. W marcu inflacja wzrosła do 3,0% r/r, napędzana drożącymi paliwami na skutek wzrostu cen ropy na rynkach światowych. Skala wzrostu inflacji w związku z konsekwencjami wojny na Bliskim Wschodzie okazała się jednak niższa od prognoz, a wprowadzenie przez rząd programu CPN (ceny paliwa niżej) ogranicza ryzyko istotnego wzrostu inflacji w kolejnych miesiącach. W marcu, już po ataku USA na Iran, dobre dane inflacyjne z początku roku oraz korzystne perspektywy inflacji w projekcji NBP skłoniły RPP do dokonania obniżki o 25 pkt. bazowych. W efekcie, na koniec I kwartału stopa referencyjna wynosiła 3,75%. Eskalacja konfliktu na Bliskim Wschodzie ograniczyła jednak przestrzeń do dalszego łagodzenia polityki pieniężnej. Na konferencji po kwietniowym posiedzeniu Prezes NBP ocenił, że w najbliższym czasie nie przewiduje zmian stóp procentowych, podkreślając jednocześnie gotowość RPP do reakcji w zależności od dalszego przebiegu konfliktu na Bliskim Wschodzie.

2.2. RYNEK NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

SITUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH W POLSCE

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w 2025 r. charakteryzował się stopniową odbudową popytu na nieruchomości mieszkaniowe, na co wpływ miały głównie takie czynniki jak: (1) seria obniżek stóp procentowych wpływających na obniżenie kosztów finansowania oraz wzrost zdolności kredytowej nabywców mieszkań, (2) stabilizacja cen nieruchomości mieszkaniowych, (3) realny wzrost wynagrodzeń, (4) stabilny rynek pracy i niskie bezrobocie. Pierwszy kwartał 2026 r. przyniósł kontynuację tendencji wzmocnienia popytu i wzrostu wolumenu sprzedaży mieszkań. Silny popyt spotykał się z rekordowo wysoką podażą nowych mieszkań na rynku pierwotnym, stanowiącą czynnik skutecznie hamujący wzrost cen mieszkań, które od drugiej połowy 2024 roku utrzymują się na stabilnym poziomie.

RYNEK PIERWOTNY

Rok 2025 na krajowym rynku pierwotnym rozpoczął się z rekordowo wysoką wielkością oferty nowych mieszkań w portfelach deweloperów. W trakcie roku mieliśmy do czynienia ze stopniowym ożywieniem popytu, skutkującym wzrostem sprzedaży mieszkań. Wg danych JLL w segmencie 7 dużych miast, w trakcie całego 2025 r. sprzedano 41,5 tys. mieszkań, co było wynikiem o 5% wyższym niż w roku poprzednim. Należy jednak zauważyć, że sprzedaż rosła w trakcie roku, w efekcie 4 kwartał 2025 charakteryzował się już 21-procentowym wzrostem sprzedaży, w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego. Równolegle, deweloperzy utrzymali wysoką aktywność inwestycyjną, wprowadzając do oferty 49,3 tys. mieszkań (prawie 8 tys. więcej od liczby mieszkań sprzedanych). Oferta nowych mieszkań wzrosła w omawianym segmencie o 28%, pobijając w trakcie 2025 r. kolejne rekordy. Rok 2025 zamknął się ofertą na poziomie niecałych 70 tys. mieszkań co oznacza, że długość przeciętnego okresu wyprzedaży oferty wynosiła 6 kwartałów. W trakcie pierwszego kwartału 2026 r. obserwowano kontynuację wzrostowego trendu sprzedaży nowych mieszkań, szczególnie udany dla deweloperów okazał się miesiąc marzec, w trakcie którego, według danych otodom.pl, na 7 monitorowanych rynkach¹ sprzedano łącznie 5,1 tys. mieszkań, co oznaczało aż 40-procentowy wzrost, w porównaniu do analogicznego miesiąca roku ubiegłego. Jednocześnie dane GUS za pierwszy kwartał 2026 r. wskazują na utrzymanie wysokiej aktywności inwestycyjnej deweloperów, którym wydano w tym okresie 14% więcej pozwoleń na budowę mieszkań niż w analogicznym okresie roku ubiegłego. Niewielki spadek liczby mieszkań których budowę rozpoczęto (-5%) wynikał z uwarunkowań pogodowych (wyjątkowo mroźne pierwsze dwa miesiące roku).

Wysoka podaż nieruchomości mieszkaniowych wpływała stabilizująco na ich ceny. Dane opublikowane przez NBP wskazują, że średnie ceny transakcyjne na rynku pierwotnym w segmentach 7 dużych miast oraz 10 średnich miast kształtowały się w 4 kwartale 2025 r. na poziomie zbliżonym do cen obserwowanych w 4 kwartale 2024 r. (odpowiednio -0,8% i +1,7%). Wstępna analiza danych wskazuje na kontynuację stabilizacji cen w trakcie pierwszego kwartału 2026 r.

RYNEK WTÓRNY

Na rynku wtórnym tendencje w zakresie kształtowania się cen oraz wolumenu sprzedaży były w dużym stopniu zbieżne z tendencjami obserwowanymi na rynku pierwotnym. Według danych NBP, w segmencie 7 dużych miast średnie ceny w 4 kwartale 2025 były niemal identyczne jak przed rokiem (-0,45%), a w segmencie 10 średnich miast nieznacznie wyższe (+2,6%). Podobnie jak w przypadku rynku pierwotnego, wstępne analizy wskazują na kontynuację stabilizacji cen w trakcie pierwszego kwartału.

2.3. RYNEK KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

Zgodnie z danymi NBP należności banków z tytułu kredytów na nieruchomości w Polsce według stanu na 31 marca 2026 r. wyniosły 521,6 mld PLN i wzrosły o 4,9% r/r. Saldo kredytów złotych na 31 marca 2026 r. wyniosło 483,7 mld PLN (93% łącznej wartości należności banków z tytułu kredytów mieszkaniowych w Polsce) i wzrosło o 8,8% r/r.

Łączne saldo kredytów mieszkaniowych w stosunku do szacowanego przez PKO Bank Polski PKB wyrażonego w cenach rynkowych wyniosło na marca 2026 r. ok. 13%. To wartość kształtująca się znacząco poniżej średniej krajów Unii Europejskiej. Wskazuje to na duży potencjał dalszego rozwoju rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce.

2.4. RYNEK LISTÓW ZASTAWNYCH

Na dzień 31 marca 2026 r. 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.

¹ Warszawa, Wrocław, Kraków, Poznań, Trójmiasto, Łódź, Katowice

Polski rynek hipotecznych listów zastawnych jest stosunkowo niewielki i charakteryzuje się umiarkowaną płynnością. Na koniec marca 2026 r. łączna wartość wyemitowanych przez polskie banki hipoteczne hipotecznych listów zastawnych wyniosła 20,3 mld PLN, ca. wzrost o 2,5 mld PLN względem stanu na 31 marca 2025 r. Na koniec marca 2026 r. hipoteczne listy zastawne wyemitowane przez polskie banki stanowiły 3,9% wartości udzielonych przez banki kredytów mieszkaniowych.

PKO Bank Hipoteczny SA jest największym w Polsce emitentem hipotecznych listów zastawnych. Wartość wyemitowanych przez PKO Bank Hipoteczny SA hipotecznych listów zastawnych pozostających w obrocie wyniosła na 31 marca 2026 r. 7,9 mld PLN.

W I kwartale 2026 r. PKO Bank Hipoteczny SA nie przeprowadził emisji hipotecznych listów zastawnych.

2.5. OTOCZENIE REGULACYJNO – PRAWNE

W I kwartale 2026 r. zaczęły obowiązywać następujące rozwiązania prawne, regulacyjne oraz nadzorcze mające istotny wpływ na działalność PKO Banku Hipotecznego SA:

PODATKI	Ustawa z dnia 6 listopada 2025r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych i ustawy o podatku od niektórych instytucji finansowych - zmiany ustawy polegają na podwyższeniu stawki CIT w odniesieniu do podatników będących m.in. bankami. W wyniku zmian podatek CIT w roku 2026 wyniesie 30% podstawy opodatkowania, w roku 2027 26% podstawy opodatkowania a w latach kolejnych 23% podstawy opodatkowania.
REKLAMACJE	Ustawa z 17 października 2025 r. o zmianie ustawy o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego, o Rzeczniku Finansowym i o Funduszu Edukacji Finansowej – wprowadzenie nowych zasad rozpatrywania reklamacji, w tym wskazanie reklamacji elektronicznej jako standardowej formy reklamacji.
FUNDUSZ PRZYMUSOWEJ RESTRUKTURYZACJI BFG	Uchwała nr 6/2026 Rady Bankowego Funduszu Gwarancyjnego z dnia 26 lutego 2026 r. w sprawie określenia łącznej kwoty składek na fundusz przymusowej restrukturyzacji banków na 2026 r., terminu ich wniesienia oraz udziału składek wnoszonych w formie zobowiązania do zapłaty – określenie łącznej kwoty składek na fundusz przymusowej restrukturyzacji banków na rok 2026 na poziomie 2.725.000.000 zł co oznacza wzrost wysokości łącznej kwoty składki z tego tytułu o 0,7% w porównaniu do roku 2025
REJESTR ZABEZPIECZENIA HIPOTECZNYCH LISTÓW ZASTAWNYCH	Uchwała nr 383/2025 Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 3 października 2025 r. w sprawie określenia wzoru rejestru zabezpieczenia listów zastawnych – określenie zaktualizowanego wzoru rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych celem zapewnienia większej transparentności wpisów dokonywanych w tym rejestrze.

2.6. CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE BANKU

Do istotnych czynników i zagrożeń mogących mieć wpływ na wyniki Banku w perspektywie co najmniej najbliższego kwartału 2026 r. należą:

W gospodarce światowej:

- napięcia geopolityczne, z ryzykiem eskalacji konfliktów na Bliskim Wschodzie, pomiędzy Rosją i Ukrainą, wokół Tajwanu, w Ameryce Łacińskiej i ich przełożenie na ceny surowców i ich dostępność, globalną inflację i wzrost gospodarczy, apetyt na ryzyko oraz łańcuchy dostaw,
- ryzyko wzrostu inflacji, związanego w utrzymaniem się wysokich cen surowców energetycznych i wymuszonych przez niego podwyżek stóp procentowych głównych banków centralnych,

- znaczące wahania na rynkach finansowych odzwierciedlające skrajnie wysoką niepewność;
- utrzymywanie się relatywnie niskiego tempa wzrostu gospodarczego na świecie, w tym w Europie, przy jednoczesnym wzroście zadłużenia publicznego;
- zmiany w polityce klimatycznej, w tym transformacja energetyczna i zmiany wymogów środowiskowych oraz same zmiany klimatyczne i ich konsekwencje.

W gospodarce polskiej:

- złożona sytuacja polityczna potencjalnie utrudniająca płynne realizowanie polityki gospodarczej
- obowiązujące od 1 stycznia 2026 r. przepisy dotyczące podniesienia stawki podatku dochodowego od osób prawnych m. in. dla banków krajowych,
- trwałość ożywienia popytu na kredyt hipoteczny, m.in. w obliczu wzrostu niepewności geopolitycznej,
- wprowadzenie Wskaźnika Finansowania Długoterminowego i jego wpływ na rynek finansowania długoterminowego,
- ścieżka dalszych zmian stóp procentowych NBP oraz poziomu i oprocentowania rezerwy obowiązkowej
- dalsze rozstrzygnięcia sądowe w kwestii walutowych kredytów mieszkaniowych i kredytów złotych opartych na stawkach WIBOR,
- ryzyko związane z wdrożeniem nowego wskaźnika referencyjnego POLSTR® i jego wpływ na rynek finansowy.

3. WYNIKI FINANSOWE BANKU

Podstawowe wskaźniki finansowe PKO Banku Hipotecznego SA
Sprawozdanie z sytuacji finansowej PKO Banku Hipotecznego SA
Rachunek zysków i strat PKO Banku Hipotecznego SA

3.1. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI FINANSOWE PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

	31.03.2026	31.12.2025	Zmiana
Suma aktywów (mln PLN)	18 229,6	17 938,3	+291,3
ROA ²	0,1	0,5	-0,4 p.p
ROE ³	0,6	5,4	-4,8 p.p
Łączny współczynnik kapitałowy	28,3%	28,7%	-0,4 p.p
Współczynnik dźwigni finansowej (LR)	9,1%	9,2%	-0,1 p.p
Wskaźnik kosztów do dochodów (C/I) ⁴	31,9%	27,7%	+4,2 p.p

3.2. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

mln PLN	31.03.2026	31.12.2025
Kasa, środki w Banku Centralnym	0,0	0,0
Należności od banków	7,3	2,9
Instrumenty pochodne zabezpieczające	0,2	0,2
Papiery wartościowe	773,4	786,2
Kredyty i pożyczki wobec klientów	17 428,1	17 130,4
Pozostałe aktywa ⁵	20,6	18,6
SUMA AKTYWÓW	18 229,6	17 938,3

² Wskaźnik wyrażony ilorazem wyniku netto za dany okres oraz średniego salda aktywów na początku i na końcu okresu sprawozdawczego oraz pośrednich okresów miesięcznych.

³ 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.

⁴ Wskaźnik bez uwzględnienia podatku od niektórych instytucji finansowych.

⁵ Obejmuje następujące pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej: wartości niematerialne, rzeczowe aktywa trwałe, aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz inne aktywa.

mln PLN	31.03.2026	31.12.2025
Zobowiązania wobec banków	5 567,4	4 679,6
Instrumenty pochodne zabezpieczające	9,1	21,7
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych listów zastawnych	7 984,6	8 431,6
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	2 855,3	2 925,8
Pozostałe zobowiązania i rezerwy ⁶	101,7	138,7
Kapitał własny	1 711,5	1 740,9
SUMA ZOBOWIĄZAŃ I KAPITAŁU WŁASNEGO	18 229,6	17 938,3

Suma bilansowa PKO Banku Hipotecznego SA na 31 marca 2026 r. wyniosła 18 229,6 mln PLN, co oznacza wzrost o 1,6% w stosunku do końca 2025 r. Kluczową pozycją po stronie aktywów Banku były kredyty mieszkaniowe. Ich wartość bilansowa z uwzględnieniem odpisów na oczekiwane straty kredytowe na 31 marca 2026 r. wyniosła 17 428,1 mln PLN, z czego 8 988,5 mln PLN stanowiły kredyty udzielone w ramach nowej sprzedaży, natomiast 8 439,6 mln PLN stanowiły kredyty nabyte od PKO Banku Polskiego SA.

Po stronie zobowiązań w wyniku wykupu zapadających listów zastawnych kwocie 500 mln PLN spadł udział listów zastawnych i na koniec marca 2026 r. stanowił 43,8% sumy bilansowej. W I kwartale 2026 r. PKO Bank Hipoteczny SA nie przeprowadził emisji listów zastawnych.

Wartość bilansowa listów zastawnych na koniec marca 2026 r. wyniosła 7 984,6 mln PLN, oznacza to spadek o 5,3% w stosunku do końca 2025 r., ze względu na wykup listów zastawnych serii 9 o łącznym nominale 500,0 mln PLN.

Na 31 marca 2026 r. 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 nabytych wierzytelności, zobowiązania z tytułu objętych przez PKO Banku Polski SA listów zastawnych i obligacji oraz pozostałe zobowiązania wobec PKO Banku Polskiego SA. Ich łączna wartość wyniosła 6 130,1 mln PLN. Istotnym źródłem finansowania działalności Banku były również wyemitowane przez Bank obligacje krótko- i średnioterminowe. Ich saldo na 31 marca 2026 r. wyniosło 2 855,3 mln PLN, co oznacza spadek o 2,4% w stosunku do końca 2025 r.

3.3. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

mln PLN	01.01.2026 – 31.03.2026	01.01.2025 – 31.03.2025	Zmiana r/r (w mln PLN)
Wynik z tytułu odsetek	51,6	72,3	(20,7)
Wynik z tytułu prowizji i opłat	(1,5)	(1,6)	0,1
Wynik na instrumentach finansowych wycenianych do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	0,0	0,0	0,0
Wynik z pozycji wymiany	(0,6)	0,6	(1,2)
Wynik z tytułu odpisów na straty kredytowe	3,2	2,4	0,8
Pozostałe przychody i koszty operacyjne netto	0,1	0,2	(0,1)
Ogólne koszty administracyjne	(13,9)	(12,7)	(1,2)
Koszty z tytułu obciążeń regulacyjnych	(19,3)	(16,9)	(2,4)
Podatek od niektórych instytucji finansowych	(13,2)	(12,1)	(1,1)
Wynik z działalności operacyjnej	6,4	32,2	(25,8)
Zysk brutto	6,4	32,2	(25,8)

⁶ Obejmuje następujące pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej: zobowiązania wobec klientów, pozostałe zobowiązania, zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego, rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy.

Podatek dochodowy	(3,8)	(8,7)	(4,9)
Zysk netto	2,6	23,5	(20,9)

PKO Bank Hipoteczny SA zakończył I kwartał 2026 r. zyskiem netto w wysokości 2,6 mln PLN, co stanowi spadek o 20,9 mln PLN w porównaniu z analogicznym okresem 2025 r. Niższy zysk netto w ujęciu r/r był przede wszystkim pochodną znaczących obniżek rynkowych stóp procentowych, wzrostu obciążeń regulacyjnych oraz wzrostu podatku CIT.

W analizowanym okresie Bank wypracował przychody z tytułu odsetek w wysokości 249,1 mln PLN. Składały się one głównie z przychodów z tytułu kredytów mieszkaniowych o wartości 239,5 mln PLN oraz przychodów z tytułu dłużnych papierów wartościowych i z instrumentów pochodnych zabezpieczających. W tym okresie Bank poniósł koszty z tytułu odsetek w wysokości 197,5 mln PLN. Wynikały one głównie z wyemitowanych listów zastawnych oraz kosztów transakcji zabezpieczających. Koszty odsetkowe z tego tytułu wyniosły łącznie 97,7 mln PLN. Bank poniósł również między innymi 61,2 mln PLN kosztów odsetkowych z tytułu otrzymanych kredytów oraz wykorzystania limitu w rachunku oraz 31,0 mln PLN z tytułu wyemitowanych obligacji.

Obrót Banku w I kwartale 2026 r (rozumiany jako łączna wartość przychodów z tytułu odsetek oraz przychodów z tytułu prowizji i opłat) wyniósł 250,3 mln PLN. Zrealizowany obrót pochodził w całości z działalności na terytorium Polski.

W I kwartale 2026 r. Bank poniósł 13,9 mln PLN ogólnych kosztów administracyjnych. Istotną pozycję w strukturze kosztów administracyjnych stanowiły koszty rzeczowe w wysokości 6,9 mln PLN. Znaczącą pozycją w strukturze kosztów administracyjnych były również koszty z tytułu świadczeń pracowniczych, których wartość w okresie sprawozdawczym wyniosła 6,5 mln PLN.

W I kwartale 2026 r. koszty z tytułu obciążeń regulacyjnych wyniosły 19,3 mln PLN. Główną pozycją tych kosztów była składka na fundusz przymusowej restrukturyzacji Bankowego Funduszu Gwarancyjnego, której wartość wyniosła 17,0 mln PLN i wzrosła w ujęciu r/r o 3,0 mln PLN (blisko 22%).

Istotny koszt w działalności Banku stanowił podatek od niektórych instytucji finansowych, którego wartość w okresie sprawozdawczym wyniosła 13,2 mln PLN.

Wynik Banku z tytułu odpisów na oczekiwane straty kredytowe w I kwartale 2026 r. wyniósł 3,2 mln PLN (netto rozwiązanie rezerw), co przełożyło się na wskaźnik kosztów ryzyka kredytowego wynoszący -0,05%. Koszt ryzyka jest na bardzo niskim poziomie, co jest konsekwencją utrzymywania wysokiego poziomu kontroli ryzyka kredytowego, przekładającego się na bardzo dobrą jakość portfela kredytowego.

4. DZIAŁALNOŚĆ PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

Sprzedaż mieszkaniowych kredytów hipotecznych w modelu agencyjnym
Nabywanie wierzytelności z tytułu mieszkaniowych kredytów hipotecznych
Listy zastawne

4.1. SPRZEDAŻ MIESZKANIOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH W MODELU AGENCYJNYM

PKO Bank Hipoteczny SA od 1 kwietnia 2015 r. 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 kwartale 2026 r. Bank udzielił kredytów hipotecznych o wartości 293 mln PLN.

Zgodnie z zapisami Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego, Bank udziela kredytów, których relacja wysokości kredytu do wartości rynkowej nieruchomości nie przekracza 80%. 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% ⁷
Wysokość udzielonego kredytu / bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości	Max 100%
Tytuł prawny do nieruchomości	Własność lub użytkowanie wieczyste
Zabezpieczenie kredytu	Hipoteka wpisana na 1 miejscu w dziale IV Księgi Wieczystej
Waluta	PLN
Przeznaczenie	Cele mieszkaniowe

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

4.2. NABYWANIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU MIESZKANIOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

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 r.

W I kwartale 2026 r. PKO Bank Hipoteczny SA nabył od PKO Banku Polskiego SA portfel wierzytelności z tytułu kredytów mieszkaniowych zabezpieczonych hipotecznie o łącznej wartości 691 mln PLN.

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

KRYTERIA	MODEL POOLINGOWY
Wysokość udzielanego kredytu / bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości	Max 100%
Tytuł prawny do nieruchomości	Własność lub użytkowanie wieczyste
Zabezpieczenie kredytu	Hipoteka wpisana na 1. miejscu w dziale IV Księgi Wieczystej
Waluta	PLN
Opóźnienia w spłacie lub przesłanki utraty wartości	Brak
Przeznaczenie	Cele mieszkaniowe
Ocena wiarygodności kredytobiorców	Pozytywna

4.3. LISTY ZASTAWNE

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

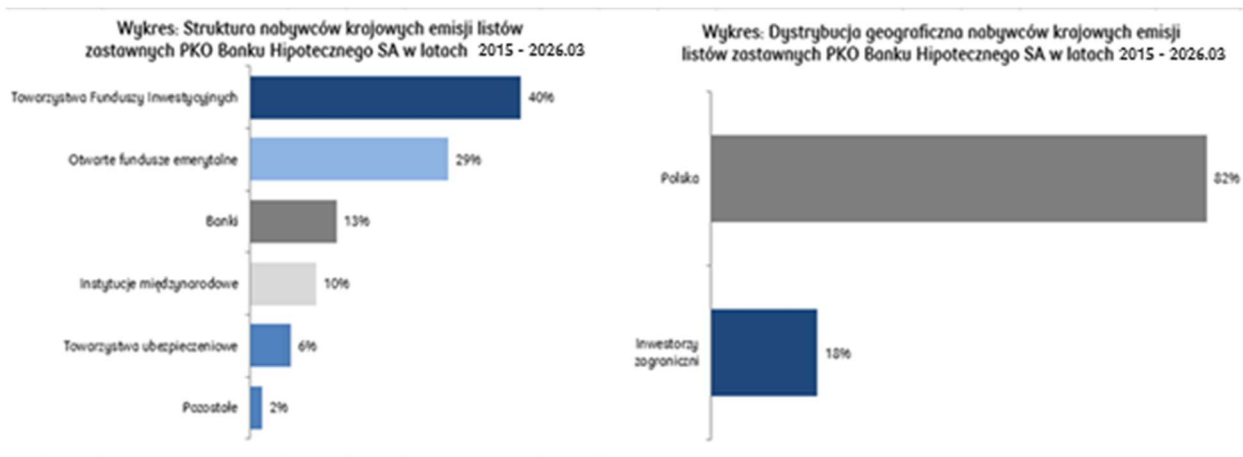
EMISJE LISTÓW ZASTAWNYCH W RAMACH KRAJOWEGO PROGRAMU EMISJI LISTÓW ZASTAWNYCH

Od początku swojego funkcjonowania PKO Bank Hipoteczny SA przeprowadził emisje 13 serii krajowych listów zastawnych, w tym 2 emisje zielonych hipotecznych listów zastawnych skierowanych do inwestorów instytucjonalnych. Emisje te przeprowadzone zostały w ramach Krajowego Programu Emisji Listów Zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA. W październiku 2025 r. wyemitował listy zastawne serii 1N dedykowane inwestorom detalicznym w ramach zaktualizowanego w sierpniu 2025 r. programu krajowego o wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych listów zastawnych wynoszącej 10 mld PLN.

⁷ W przypadku zastosowania ubezpieczenia kredytowanego wymaganego wkładu finansowego, Bank dopuszcza udzielenie kredytu, dla którego wartość tego wskaźnika nie przekracza 90%.

Łączna wartość wyemitowanych i pozostających w obrocie listów zastawnych w ramach emisji krajowych PKO Banku Hipotecznego SA (wg wartości nominalnej) na koniec marca 2026 r. wynosiła 1,215 mln PLN.

Wszystkie z 13 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. Seria 1N listów zastawnych jest notowana na rynku równoległym GPW Catalystr.



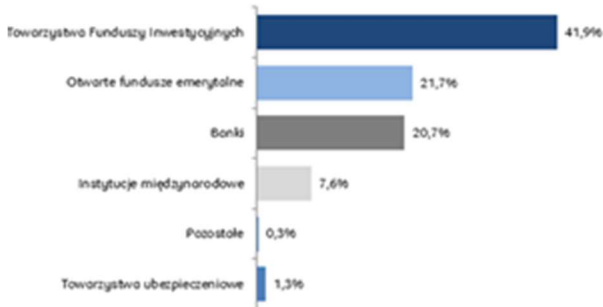
Pozostające w obrocie emisje hipotecznych listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA w PLN wyemitowane w ramach Krajowego Programu Emisji Listów Zastawnych przeprowadzone do 31 marca 2026 r.:

Numer serii	Numer listów zastawnych (kod ISIN)	Data emisji	Data wykupu	Wartość serii (mln PLN)	Oprocentowanie	Waluta	Rating emisji	Miejsce notowań
10	PLPKOHP00108	24.08.2018	24.08.2028	60	3,4875%	PLN	Aa1	Bondspot, rynek równoległy regulowany GPW
1N (seria dla inwestorów indywidualnych)	PLPKOHP00215	24.10.2025	27.11.2028	1 155,2	w pierwszym sześciomiesięcznym okresie 5% w skali roku, w kolejnych stawka referencyjna NBP plus marża 0,25%	PLN	emitent nie ubiegał się o rating	Catalystr, rynek równoległy regulowany GPW

EMISJE LISTÓW ZASTAWNYCH W RAMACH MIĘDZYNARODOWEGO PROGRAMU EMISJI LISTÓW ZASTAWNYCH

Od początku swojego funkcjonowania 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 w PLN.

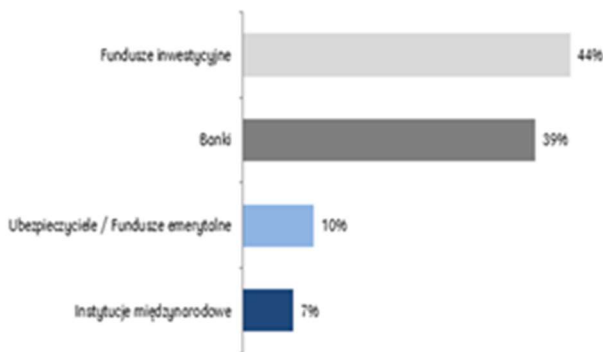
Wykres: Struktura inwestorów emisji listów zastawnych w PLN
PKO Banku Hipotecznego SA w latach 2023 - 2026.03



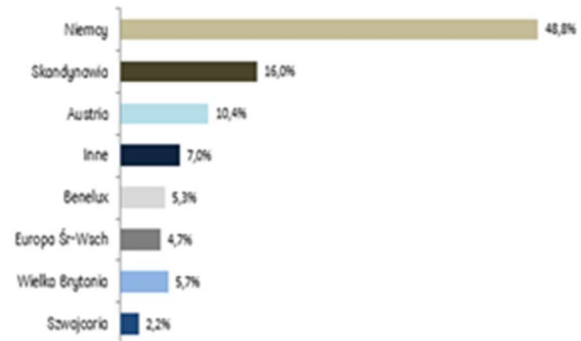
Wykres: Dystrybucja geograficzna inwestorów listów zastawnych
w PLN PKO Banku Hipotecznego SA w latach 2023 - 2026.03



Wykres: Struktura inwestorów emisji listów zastawnych PKO Banku
Hipotecznego SA denominowanych w EUR w latach 2016 - 2026.03



Wykres: Dystrybucja geograficzna inwestorów emisji listów zastawnych
PKO Banku Hipotecznego SA denominowanych w EUR
w latach 2016 - 2026.03



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 koniec marca 2026 r. wynosiła 500 mln EUR oraz 4 550 mln PLN, co przy zastosowaniu średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski (1 EUR = 4,2894 PLN) na 31 marca 2026 r. daje kwotę łączną na poziomie 6 695 mln PLN.

Serie listów zastawnych 10, 11, 12, 13 wyemitowane w ramach Międzynarodowego Programu Emisji Listów Zastawnych notowane są na rynku równoległym regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie oraz na Giełdzie w Luksemburgu. Natomiast serie 14 i 15 notowane są na rynku równoległym regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie, a seria 16 na Giełdzie w Luksemburgu. Listy zastawne denominowane w EUR są ponadto dopuszczone do transakcji repo przez Narodowy Bank Polski i Europejski Bank Centralny.

W I kwartale 2026 r. PKO Bank Hipoteczny SA nie przeprowadził emisji hipotecznych listów zastawnych.

W I kwartale 2026 r. PKO Bank Hipoteczny SA wykupił 9 serię listów zastawnych denominowanych w PLN o wartości nominalnej wynoszącej 500 mln PLN.

Pozostające w obrocie emisje hipotecznych listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA wyemitowane w ramach Międzynarodowego Programu Emisji Listów Zastawnych przeprowadzone do dnia 31 marca 2026 r.:

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

Numer serii	Numer listów zastawnych (kod ISIN)	Data emisji	Data wykupu	Wartość serii (mln)	Waluta	Kupon	Rating emisji	Miejsce notowań
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	PLL219200028	24.10.2024	24.10.2028	1000	PLN	WIBOR 3M + 0,70%	Aa1	rynek równoległy regulowany GPW
15	PLL219200036	2025-02-27	2029-02-27	800	PLN	WIBOR 3M + 0,80%	Aa1	rynek równoległy regulowany GPW
16	XS3097942141	2025-06-25	2029-06-12	500	EUR	2,50%	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 SA 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 r. PKO Bank Hipoteczny SA 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 SA jako pierwszy bank z Polski dołączył w 2021 r. do inicjatywy Energy Efficient Mortgage Label. Inicjatywa ta ma na celu wsparcie unijnego Zielonego Ładu oraz neutralności klimatycznej do 2050 r. 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/issuers/directory>

ZIELONE LISTY ZASTAWNE

W 2019 r. PKO Bank Hipoteczny SA po raz pierwszy opublikował Zasady dotyczące Zielonych Listów Zastawnych (Green Covered Bond Framework - GCBF). W czerwcu 2022 r. Zasady te zostały zaktualizowane przez Bank 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.

27 sierpnia 2024 r., celem ujednoczenia ram emisji zielonych instrumentów dłużnych dla spółek Grupy Kapitałowej PKO Banku Polskiego, PKO Bank Hipoteczny przyjął Green Bond Framework Grupy Kapitałowej PKO Banku Polskiego. Green Bond Framework to ramowy dokument, zawierający zasady zielonego i zrównoważonego finansowania w Grupie Kapitałowej PKO Banku Polskiego. Został opracowany na bazie Green Bond Principles (International Capital Market Association's (ICMA)) z 2021 r. 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.

PKO Bank Hipoteczny SA w czerwcu 2019 r. oraz w czerwcu 2022 r. 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 poemisyjna miała miejsce w maju 2023 r.. Certyfikat CBI jest przyznawany obligacjom i listom zastawnym spełniającym najwyższe standardy w zakresie pozytywnego wpływu na środowisko.

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/>

5. POZOSTAŁE INFORMACJE

5.1. WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO ZNACZNE PAKIETY AKCJI WRAZ ZE WSKAZANIEM LICZBY POSIADANYCH PRZEZ TE PODMIOTY AKCJI I LICZBY GŁOSÓW Z NICH WYNIKAJĄCYCH

31 marca 2026 r. kapitał zakładowy PKO Banku Hipotecznego SA wynosił 1 611 300 000 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 2025 r. kapitał zakładowy nie uległ zmianie. Wyemitowane akcje PKO Banku Hipotecznego SA nie są uprzywilejowane. Dla posiadaczy akcji PKO Banku Hipotecznego SA nie wynikają z tych papierów jakiegokolwiek specjalne uprawnienia kontrolne. Akcjonariuszem posiadającym 100% akcji PKO Banku Hipotecznego SA jest Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna.

Struktura kapitału zakładowego PKO Banku Hipotecznego SA na 31 marca 2026 r.:

Seria	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Wartość nominalna jednej akcji	Liczba głosów na WZ	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	31.03.2026		31.03.2025	
	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%

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

W I kwartale 2026 r. 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.

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

Na 31 marca 2026 r. nie toczyły się istotne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności PKO Banku Hipotecznego SA.

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

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

W I kwartale 2026 r. PKO Bank Hipoteczny SA nie zawarł istotnych transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

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 kwartale 2026 r., jak również w 2025 r. 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.

OCENA WIARYGODNOŚCI FINANSOWEJ PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA - RATING

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 31 marca 2026 r. 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 ⁸	23.09.2025
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 PKO Banku Polskiego.

Na 31 marca 2026 r. 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

STANOWISKO ZARZĄDU PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA W ZAKRESIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW ZA DANY ROK

PKO Bank Hipoteczny SA nie publikował prognoz dotyczących wyników finansowych za I kwartał 2026 r. Bank przekazuje informacje o istotnych zdarzeniach, które mają wpływ na wyniki Banku, w raportach bieżących.

ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU KOŃCZĄCYM OKRES SPRAWOZDAWCZY

- 8 kwietnia 2026 r. rozpoczęły się zapisy na drugą emisję hipotecznych listów zastawnych dla inwestorów indywidualnych w ramach Programu Emisji Hipotecznych Listów Zastawnych. Już pierwszego dnia wartość złożonych zapisów przekroczyła 500 000 tys. PLN. Ze względu na duże zainteresowanie Bank powiększył ofertę do 1 000 000 tys. PLN. Zwiększona pula wyczerpała się drugiego dnia zapisów. Oprocentowanie w pierwszym okresie odsetkowym ustalono na 4%, a w kolejnych okresach będzie ustalane na podstawie stopy referencyjnej NBP powiększonej o marżę 0,25 p.p. Odsetki będą wypłacane co trzy miesiące, a termin wykupu przypada 30 kwietnia 2030 r. Data emisji została ustalona na 24 kwietnia 2026 r., listy zastawne będą notowane na rynku Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie;
- 10 kwietnia 2026 r. Bank zakupił na podstawie podpisanej 17 listopada 2015 r. z PKO Bankiem Polskim SA Umowy Ramowej Sprzedaży Wierzytelności portfel wierzytelności z tytułu kredytów mieszkaniowych zabezpieczonych hipotecznie o wartości 1 224 721 tys. PLN;
- 14 kwietnia 2026 r. Bank przeprowadził w ramach Międzynarodowego Programu Emisji Listów Zastawnych na rynek europejski subskrypcję hipotecznych listów zastawnych w EUR serii 17 o wartości nominalnej 500 000 tys. EUR, dla których dzień emisji ustalony został na 22 kwietnia 2026 r., a data zapadalności na 22 kwietnia 2031 r. Papiery są oprocentowane według stałej stopy procentowej w wysokości 3,125%.

⁸ W dniu 23 kwietnia br. agencja ratingowa Moody's zmieniła perspektywę długoterminowego ratingu emitenta ze stabilnej na negatywną. Zmiana oceny odzwierciedla negatywną perspektywę ratingu niezabezpieczonych zobowiązań banku matki, która wynika z wcześniejszego obniżenia do negatywnej perspektywy dla kraju.

Podpisy wszystkich Członków Zarządu Banku

11.05.2026 r.	Wojciech Papierak	Prezes Zarządu	<i>podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym</i> (podpis)
11.05.2026 r.	Katarzyna Kurkowska- Szczechowicz	Wiceprezes Zarządu	<i>podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym</i> (podpis)
11.05.2026 r.	Piotr Kochanek	Wiceprezes Zarządu	<i>podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym</i> (podpis)
11.05.2026 r.	Michał Stępniewski	Wiceprezes Zarządu	<i>podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym</i> (podpis)