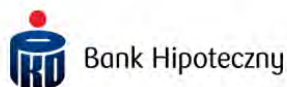


ANEKS NR 3 DO PROSPEKTU EMISYJNEGO PODSTAWOWEGO Z DNIA 12 LISTOPADA 2015 R.



Bank Hipoteczny

PKO BANK HIPOTECZNY S.A.

(spółka akcyjna z siedzibą w Gdyni utworzona zgodnie z prawem polskim)

PROGRAM EMISJI LISTÓW ZASTAWNYCH

Niniejszy aneks nr 3 (**Aneks**) stanowi aneks do prospektu emisyjnego podstawowego z dnia 12 listopada 2015 r. dotyczącego programu emisji hipotecznych listów zastawnych ustanowionego przez PKO Bank Hipoteczny S.A. (**Prospekt Podstawowy**) i musi być czytany łącznie z Prospektem Podstawowym.

Wyrażenia zdefiniowane w Prospekcie Podstawowym i niezdefiniowane odmiennie w niniejszym Aneksie mają znaczenie nadane im w Prospekcie Podstawowym.

Niniejszy Aneks został sporządzony w związku z publikacją przez Emitenta sprawozdania finansowego za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2016 r.

Niniejszy Aneks został zatwierdzony przez KNF w dniu 9 marca 2017 r.

ZMIANY DO PROSPEKTU PODSTAWOWEGO

Zmiana nr 1 – Element B.12

W Elementcie B.12 pod tabelami zawierającymi dane finansowe Emitenta za okres od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r. oraz porównywalne dane za okres od 1 stycznia 2015 r. do 30 czerwca 2015 r., o które Prospekt Podstawowy został uzupełniony aneksem nr 2, dodaje się następujące tabele:

B.12	Rachunek Zysków i Strat (w tys. złotych)	1 stycznia 2016 r. – 31 grudnia 2016 r.	1 stycznia 2015 r. – 31 grudnia 2015 r.
	Przychody z tytułu odsetek	143 031	6 410
	Koszty z tytułu odsetek	(79 432)	(63)
	Wynik z tytułu odsetek	63 599	6 347
	Przychody z tytułu prowizji i opłat	6 461	891
	Koszty z tytułu prowizji i opłat	(10 097)	(2 370)
	Wynik z tytułu prowizji i opłat	(3 636)	(1 479)
	Wynik na instrumentach finansowych wycenianych do wartości godziwej	1	(1)
	Wynik z pozycji wymiany	(836)	(3)
	Pozostałe przychody operacyjne	887	114
	Pozostałe koszty operacyjne	(842)	(55)
	Pozostałe przychody i koszty operacyjne netto	45	59
	Wynik z tytułu odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości i rezerw	(1 610)	(229)
	Ogólne koszty administracyjne	(39 303)	(20 230)
	Wynik z działalności operacyjnej	18 260	(15 536)
	Zysk / (Strata) brutto	18 260	(15 536)
	Podatek dochodowy	(5 036)	2 940
	Zysk / (Strata) netto	13 224	(12 596)
	Zysk / (strata) netto na jedną akcję – podstawowy (PLN)	0,02	(0,04)

Zysk / (Strata) netto na jedną akcję – rozwodniony (PLN)	0,02	(0,04)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie (w tys.)	533 060	300 000
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w okresie (w tys.)	533 060	300 000
Sprawozdanie z całkowitych dochodów (w tys. złotych)		
	1 stycznia 2016 r. – 31 grudnia 2016 r.	1 stycznia 2015 r. – 31 grudnia 2015 r.
Zysk / (Strata) netto	13 224	(12 596)
Inne dochody całkowite	(17 963)	2
Pozycje, które mogą być przeklasyfikowane do rachunku zysków i strat	(17 963)	2
Zabezpieczenie przepływów pieniężnych, brutto	(21 870)	-
Podatek odroczony z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	4 155	-
Zabezpieczenie przepływów pieniężnych, netto	(17 715)	-
Aktualizacja wartości aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, brutto	(306)	3
Podatek odroczony z tytułu aktualizacji wartości aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	58	(1)
Aktualizacja wartości aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, netto	(248)	2
Pozycje, które nie mogą być przeklasyfikowane do rachunku zysków i strat	-	-
Dochody całkowite netto, razem	(4 739)	(12 594)
Sprawozdanie z sytuacji finansowej (w tys. złotych)		
	31 grudnia 2016 r.	31 grudnia 2015 r.
AKTYWA		
Kasa, środki w Banku Centralnym	16 033	4
Należności od banków	12 994	14 812

Pochodne instrumenty finansowe	27 808	-
Instrumenty finansowe przy początkowym ujęciu wyznaczone jako wyceniane do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	79 987	39 988
Kredyty i pożyczki wobec klientów	8 247 900	722 655
Inwestycyjne papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	203 019	500
Wartości niematerialne	5 312	3 176
Rzeczowe aktywa trwałe	580	647
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 440	3 261
Inne aktywa	14 380	6 442
SUMA AKTYWÓW	8 610 453	791 485
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY		
Zobowiązania		
Zobowiązania wobec banków	3 431 832	469 298
Pochodne instrumenty finansowe	113	-
Zobowiązania wobec klientów	1 549	146
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych listów zastawnych	3 232 117	29 933
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	1 151 216	-
Pozostałe zobowiązania	12 196	6 020
Rezerwy	140	59
SUMA ZOBOWIĄZAŃ	7 829 163	505 456
Kapitał własny		
Kapitał zakładowy	800 000	300 000
Kapitał z aktualizacji wyceny	(17 961)	2
Zysk / (Strata) z lat ubiegłych	(13 973)	-
Wynik bieżącego okresu	13 224	(13 973)
KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM	781 290	286 029
SUMA ZOBOWIĄZAŃ I KAPITAŁU	8 610 453	791 485

WŁASNEGO

Współczynnik wypłacalności	17,1%	47,8%
Wartość księgowa aktywów netto (w tys. PLN)	781 290	286 029
Liczba akcji (w tys.)	800 000	300 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN)	0,98	0,95
Rozwodniona liczba akcji (w tys.)	800 000	300 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w PLN)	0,98	0,95

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym (w tys. złotych)

za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku	Kapitał zakładowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zysk / (Strata) z lat ubiegłych	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
1 stycznia 2016 roku	300 000	2	-	(13 973)	-	286 029
Podział wyniku / Przeniesienie na wynik z lat ubiegłych	-	-	(13 973)	13 973	-	-
Emisja akcji serii B	200 000	-	-	-	-	200 000
Emisja akcji serii C	200 000	-	-	-	-	200 000
Emisja akcji serii D	100 000	-	-	-	-	100 000
Dochody całkowite razem, w tym:	-	(17 963)	-	-	13 224	(4 739)
Zysk / Strata (netto)	-	-	-	-	13 224	13 224
Inne dochody całkowite	-	(17 963)	-	-	-	(17 963)
31 grudnia 2016 roku	800 000	(17 961)	(13 973)	-	13 224	781 290

<u>za okres od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku</u>	<u>Kapitał zakładowy</u>	<u>Kapitał z aktualizacji wyceny</u>	<u>Zysk / (Strata) z lat ubiegłych</u>	<u>Niepodzielony wynik finansowy</u>	<u>Wynik bieżącego okresu</u>	<u>Kapitał własny ogółem</u>
1 stycznia 2015 roku	300 000	-	-	(1 377)	-	298 623
Dochody całkowite razem, w tym:	-	2	-	-	(12 596)	(12 594)
Zysk / (Strata) netto	-	-	-	-	(12 596)	(12 596)
Inne dochody całkowite	-	2	-	-	-	2
31 grudnia 2015 roku	300 000	-	-	(1 377)	(12 596)	286 029
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (w tys. złotych)						
				<u>1 stycznia 2016 r. – 31 grudnia 2016 r.</u>	<u>1 stycznia 2015 r. – 31 grudnia 2015 r.</u>	
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej						
Zysk / (Strata) brutto				18 260	(15 536)	
Korekty razem:				(4 588 280)	(294 229)	
Amortyzacja				1 223	669	
Zmiana stanu instrumentów finansowych przy początkowym ujęciu wyznaczonych jako wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat				(39 981)	(39 986)	
Zmiana stanu pochodnych instrumentów finansowych (aktywo)				1 145	-	
Zmiana stanu kredytów i pożyczek wobec klientów				(7 526 805)	(722 853)	
Zmiana stanu innych aktywów				(9 234)	(6 248)	
Zmiana stanu zobowiązań wobec banków				2 962 534	469 298	
Zmiana stanu pochodnych instrumentów finansowych (zobowiązanie)				(111)	-	
Zmiana stanu zobowiązań wobec klientów				1 403	146	

Zmiana stanu zobowiązań z tytułu wyemitowanych listów zastawnych	9 072	(67)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji	4 671	-
Zmiana stanu rezerw i odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości	1 642	257
Zmiana stanu pozostałych zobowiązań	6 176	4 557
Inne korekty	(15)	(2)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(4 570 020)	(309 765)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Wpływy z działalności inwestycyjnej	60	-
Zbycie i odsetki od inwestycyjnych papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży	60	-
Wydatki z działalności inwestycyjnej	(204 887)	(4 965)
Nabycie inwestycyjnych papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży	(201 589)	(497)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(3 298)	(4 468)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(204 827)	(4 965)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji akcji własnych	500 000	-
Wpływy z tytułu emisji listów zastawnych	3 154 809	30 000
Wpływy z tytułu emisji obligacji	1 146 545	-
Splata odsetek od wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych	(12 296)	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	4 789 058	30 000
Przepływy pieniężne netto	14 211	(284 730)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	14 816	299 546
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	29 027	14 816
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-
Od dnia 31 grudnia 2016 r. nie wystąpiła żadna istotna niekorzystna zmiana w perspektywach Emitenta ani żadna znacząca zmiana w sytuacji finansowej lub handlowej Emitenta.		

Zmiana nr 2 – Rozdział "Opis Emitenta "

W rozdziale "Opis Emitenta" punkcie "Zarys ogólny działalności – Krótki opis działalności podstawowej Emitenta wskazujący główne kategorie sprzedawanych produktów lub świadczonych usług" po zdaniu "*Emitent prowadzi rejestr zabezpieczenia listów zastawnych zgodnie ze wzorem określonym w Uchwale KNF nr 220/2014 w sprawie określenia wzoru rejestru zabezpieczenia listów zastawnych*" dodaje się zdanie o następującej treści:

Rejestr zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych w 2016 roku oraz w 2015 roku 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 19 grudnia 2014 roku w sprawie implementacji ram prawnych polityki pieniężnej Eurosystemu (EBC 2014/60) (wersja przekształcona).

Zmiana nr 3 – Rozdział "Wybrane informacje finansowe"

W rozdziale "Wybrane informacje finansowe" pod tabelami zawierającymi dane finansowe Emitenta za okres od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r. oraz porównywalne dane za okres od 1 stycznia 2015 r. do 30 czerwca 2015 r., o które Prospekt Podstawowy został uzupełniony aneksem nr 2, dodaje się:

Poniższe dane finansowe zostały zestawione na podstawie zbadanego przez biegłego rewidenta rocznego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r., sporządzonego zgodnie z MSSF, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską. Sprawozdanie finansowe Emitenta zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości (tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego).

Rachunek Zysków i Strat (w tys. złotych)

	<u>1 stycznia 2016 r. – 31 grudnia 2016 r.</u>	<u>1 stycznia 2015 r. – 31 grudnia 2015 r.</u>
Przychody z tytułu odsetek	143 031	6 410
Koszty z tytułu odsetek	(79 432)	(63)
Wynik z tytułu odsetek	63 599	6 347
Przychody z tytułu prowizji i opłat	6 461	891
Koszty z tytułu prowizji i opłat	(10 097)	(2 370)
Wynik z tytułu prowizji i opłat	(3 636)	(1 479)
Wynik na instrumentach finansowych wycenianych do wartości godziwej	1	(1)
Wynik z pozycji wymiany	(836)	(3)
Pozostałe przychody operacyjne	887	114

Pozostałe koszty operacyjne	(842)	(55)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne netto	45	59
Wynik z tytułu odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości i rezerw	(1 610)	(229)
Ogólne koszty administracyjne	(39 303)	(20 230)
Wynik z działalności operacyjnej	18 260	(15 536)
Zysk / (Strata) brutto	18 260	(15 536)
Podatek dochodowy	(5 036)	2 940
Zysk / (Strata) netto	13 224	(12 596)
Zysk / (strata) netto na jedną akcję – podstawowy (PLN)	0,02	(0,04)
Zysk / (Strata) netto na jedną akcję – rozwodniony (PLN)	0,02	(0,04)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie (w tys.)	533 060	300 000
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w okresie (w tys.)	533 060	300 000

Sprawozdanie z całkowitych dochodów (w tys. złotych)

	<u>1 stycznia 2016 r.– 31 grudnia 2016 r.</u>	<u>1 stycznia 2015 r. – 31 grudnia 2015 r.</u>
Zysk / (Strata) netto	13 224	(12 596)
Inne dochody całkowite	(17 963)	2
Pozycje, które mogą być przeklasyfikowane do rachunku zysków i strat	(17 963)	2
Zabezpieczenie przepływów pieniężnych, brutto	(21 870)	-
Podatek odroczony z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	4 155	-
Zabezpieczenie przepływów pieniężnych, netto	(17 715)	-
Aktualizacja wartości aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, brutto	(306)	3
Podatek odroczony z tytułu aktualizacji wartości aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	58	(1)
Aktualizacja wartości aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, netto	(248)	2

Pozycje, które nie mogą być przeklasyfikowane do rachunku zysków i strat

-

-

Dochody całkowite netto, razem

(4 739)

(12 594)

Sprawozdanie z sytuacji finansowej (w tys. złotych)

	<u>31 grudnia 2016 r.</u>	<u>31 grudnia 2015 r.</u>
AKTYWA		
Kasa, środki w Banku Centralnym	16 033	4
Należności od banków	12 994	14 812
Pochodne instrumenty finansowe	27 808	-
Instrumenty finansowe przy początkowym ujęciu wyznaczone jako wyceniane do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	79 987	39 988
Kredyty i pożyczki wobec klientów	8 247 900	722 655
Inwestycyjne papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	203 019	500
Wartości niematerialne	5 312	3 176
Rzeczowe aktywa trwałe	580	647
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 440	3 261
Inne aktywa	14 380	6 442
SUMA AKTYWÓW	8 610 453	791 485
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY		
Zobowiązania		
Zobowiązania wobec banków	3 431 832	469 298
Pochodne instrumenty finansowe	113	-
Zobowiązania wobec klientów	1 549	146
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych listów zastawnych	3 232 117	29 933
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	1 151 216	-
Pozostałe zobowiązania	12 196	6 020
Rezerwy	140	59

SUMA ZOBOWIĄZAŃ	7 829 163	505 456
Kapitał własny		
Kapitał zakładowy	800 000	300 000
Kapitał z aktualizacji wyceny	(17 961)	2
Zysk / (Strata) z lat ubiegłych	(13 973)	-
Wynik bieżącego okresu	13 224	(13 973)
KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM	781 290	286 029
SUMA ZOBOWIĄZAŃ I KAPITAŁU WŁASNEGO	8 610 453	791 485
Współczynnik wypłacalności	17,1%	47,8%
Wartość księgowa aktywów netto (w tys. PLN)	781 290	286 029
Liczba akcji (w tys.)	800 000	300 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN)	0,98	0,95
Rozwodniona liczba akcji (w tys.)	800 000	300 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w PLN)	0,98	0,95

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym (w tys. złotych)

za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku	Kapitał zakładowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zysk / (Strata) z lat ubiegłych	Niepodzielon y wynik finansowy	Wynik bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
1 stycznia 2016 roku	300 000	2	-	(13 973)	-	286 029
Podział wyniku / Przeniesienie na wynik z lat ubiegłych	-	-	(13 973)	13 973	-	-
Emisja akcji serii B	200 000	-	-	-	-	200 000
Emisja akcji serii C	200 000	-	-	-	-	200 000
Emisja akcji serii D	100 000	-	-	-	-	100 000
Dochody całkowite razem, w tym:	-	(17 963)	-	-	13 224	(4 739)
Zysk / Strata (netto)	-	-	-	-	13 224	13 224
Inne dochody	-	(17 963)	-	-	-	(17 963)

całkowite

31 grudnia 2016 roku	800 000	(17 961)	(13 973)	-	13 224	781 290
-----------------------------	----------------	-----------------	-----------------	----------	---------------	----------------

za okres od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku	Kapitał zakładowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zysk / (Strata) z lat ubiegłych	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
1 stycznia 2015 roku	300 000	-	-	(1 377)	-	298 623
Dochody całkowite razem, w tym:	-	2	-	-	(12 596)	(12 594)
Zysk / (Strata) netto	-	-	-	-	(12 596)	(12 596)
Inne dochody całkowite	-	2	-	-	-	2
31 grudnia 2015 roku	300 000	-	-	(1 377)	(12 596)	286 029

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (w tys. złotych)

	1 stycznia 2016 r. – 31 grudnia 2016 r.	1 stycznia 2015 r. – 31 grudnia 2015 r.
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
Zysk / (Strata) brutto	18 260	(15 536)
Korekty razem:	(4 588 280)	(294 229)
Amortyzacja	1 223	669
Zmiana stanu instrumentów finansowych przy początkowym ujęciu wyznaczonych jako wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	(39 981)	(39 986)
Zmiana stanu pochodnych instrumentów finansowych (aktywo)	1 145	-
Zmiana stanu kredytów i pożyczek wobec klientów	(7 526 805)	(722 853)
Zmiana stanu innych aktywów	(9 234)	(6 248)
Zmiana stanu zobowiązań wobec banków	2 962 534	469 298
Zmiana stanu pochodnych instrumentów finansowych	(111)	-

(zobowiązanie)		
Zmiana stanu zobowiązań wobec klientów	1 403	146
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu wyemitowanych listów zastawnych	9 072	(67)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji	4 671	-
Zmiana stanu rezerw i odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości	1 642	257
Zmiana stanu pozostałych zobowiązań	6 176	4 557
Inne korekty	(15)	(2)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(4 570 020)	(309 765)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Wpływy z działalności inwestycyjnej	60	-
Zbycie i odsetki od inwestycyjnych papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży	60	-
Wydatki z działalności inwestycyjnej	(204 887)	(4 965)
Nabycie inwestycyjnych papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży	(201 589)	(497)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(3 298)	(4 468)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(204 827)	(4 965)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji akcji własnych	500 000	-
Wpływy z tytułu emisji listów zastawnych	3 154 809	30 000
Wpływy z tytułu emisji obligacji	1 146 545	-
Splata odsetek od wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych	(12 296)	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	4 789 058	30 000
Przepływy pieniężne netto	14 211	(284 730)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	14 816	299 546
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	29 027	14 816
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

Zmiana nr 4 – Punkt "Biegli rewidenci" w rozdziale "Informacje Ogólne"

Pod tekstem znajdującym się w punkcie "Biegli rewidenci" dodaje się następujące zdanie:

Sprawozdanie finansowe Emitenta za okres zakończony 31 grudnia 2016 r. zostało zbadane przez biegłego rewidenta Justynę Zań (nr ewidencyjny 12750) reprezentującą KPMG Audyt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Inflanckiej 4A (nr ewidencyjny 3546).

Zmiana nr 5– Punkt "Istotna lub znacząca zmiana" w rozdziale "Informacje Ogólne"

Pod tekstem znajdującym się w punkcie "Istotna lub znacząca zmiana" w rozdziale "Informacje Ogólne" Prospektu Podstawowego dodaje się następujące zdanie:

Od dnia 31 grudnia 2016 r. nie wystąpiła żadna istotna niekorzystna zmiana w perspektywach Emitenta ani żadna znacząca zmiana w sytuacji finansowej lub handlowej Emitenta.

Zmiana nr 6 – dodanie załącznika do Prospektu Podstawowego

Po załączniku do Prospektu Podstawowego zatytułowanym "Sprawozdanie finansowe za okresy zakończone 30 czerwca 2016 r. oraz 30 czerwca 2015 r." dodaje się załącznik do Prospektu Podstawowego zatytułowany "Sprawozdanie finansowe Emitenta za okres zakończony 31 grudnia 2016 r." Treść nowego załącznika do Prospektu Podstawowego stanowi załącznik do niniejszego Aneksu.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA ZA OKRES ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 R.



PKO Bank Hipoteczny S.A.

Opinia i Raport

Niezależnego Biegłego Rewidenta

Rok obrotowy kończący się

31 grudnia 2016 r.

KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.
ul. Inflancka 4A
00-189 Warszawa, Polska
Tel. +48 (22) 528 11 00
Faks +48 (22) 528 10 09
kpmg@kpmg.pl

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla: Walnego Zgromadzenia PKO Banku Hipotecznego S.A.

Opinia o sprawozdaniu finansowym

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego PKO Banku Hipotecznego S.A. z siedzibą w Gdyni, przy ul. Jerzego Waszyngтона 17, 81-342 Gdynia („Bank”), na które składa się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 r., rachunek zysków i strat, sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe zawierające opis istotnych zasad rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Zarząd Banku jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przekazuje rzetelny i jasny obraz zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i innymi obowiązującymi przepisami prawa. Zarząd Banku jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania finansowe nie zawierały istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047 z późniejszymi zmianami) („ustawa o rachunkowości”), Zarząd Banku oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w tej ustawie.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii o tym sprawozdaniu finansowym. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości oraz Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. Standardy te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnego zniekształcenia w sprawozdaniu finansowym spowodowanego oszustwem lub błędem. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem sprawozdania finansowego, które przekazuje rzetelny i jasny obraz, w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w jednostce. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Zarząd Banku oraz ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

Opinia

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe PKO Banku Hipotecznego S.A.:

- przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Banku na dzień 31 grudnia 2016 r., wyniku finansowego oraz przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską;
- jest zgodne, we wszystkich istotnych aspektach, z wpływającymi na formę i treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Banku; oraz
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych, we wszystkich istotnych aspektach, ksiąg rachunkowych.

Szczególne objaśnienia na temat innych wymogów prawa i regulacji

Sprawozdanie z działalności Banku

Zarząd Banku jest odpowiedzialny za sprawozdanie z działalności.

Nasza opinia o sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania z działalności.

Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 r. poz. 133 z późniejszymi zmianami) („rozporządzenie”) stwierdzamy, iż sprawozdanie z działalności Banku uwzględnia informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz w rozporządzeniu i są one zgodne, we wszystkich istotnych aspektach, z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym. Ponadto w świetle wiedzy o Banku i jego otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy istotnego zniekształcenia w sprawozdaniu z działalności.

Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia stwierdzamy, że oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego, które jest wyodrębnioną częścią sprawozdania z działalności Banku, zawiera informacje określone w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. a, b, j oraz k rozporządzenia. Ponadto stwierdzamy, że informacje określone w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. c, d, e, f, h oraz i rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego, we wszystkich istotnych aspektach:

- zostały sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami, oraz
- są zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

W imieniu KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.
Nr ewidencyjny 3546
ul. Inflancka 4A
00-189 Warszawa



Justyna Zań
Kluczowy biegły rewident
Nr ewidencyjny 12750
Komandytariusz, Pełnomocnik



Stacy Ligas
Członek Zarządu KPMG Audyt Sp. z o.o.
Komplementariusza KPMG Audyt Spółka
z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

28 lutego 2017 r.



PKO Bank Hipoteczny S.A.

Raport z badania

sprawozdania finansowego

Rok obrotowy kończący się

31 grudnia 2016 r.

PKO Bank Hipoteczny S.A.

Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.

Spis treści

1.	Część ogólna raportu	3
1.1.	Dane identyfikujące Bank	3
1.1.1.	Nazwa Banku	3
1.1.2.	Siedziba Banku	3
1.1.3.	Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym	3
1.1.4.	Kierownik jednostki	3
1.2.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	3
1.2.1.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta	3
1.2.2.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony	3
1.3.	Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	4
1.4.	Zakres prac i odpowiedzialności	4
2.	Analiza finansowa Banku	6
2.1.	Ogólna analiza sprawozdania finansowego	6
2.1.1.	Sprawozdanie z sytuacji finansowej	6
2.1.2.	Rachunek zysków lub strat	7
2.1.3.	Sprawozdanie z całkowitych dochodów	8
2.2.	Wybrane wskaźniki finansowe	9
3.	Część szczegółowa raportu	10
3.1.	System rachunkowości	10
3.2.	Stosowanie się do norm ostrożnościowych	10

1. Część ogólna raportu

1.1. Dane identyfikujące Bank

1.1.1. Nazwa Banku

PKO Bank Hipoteczny S.A.

1.1.2. Siedziba Banku

ul. Jerzego Waszyngtona 17
81-342 Gdynia

1.1.3. Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym

Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Data:	24 października 2014 r.
Numer rejestru:	KRS 0000528469
Kapitał zakładowy na koniec okresu sprawozdawczego:	800 000 000 złotych

1.1.4. Kierownik jednostki

Funkcję kierownika jednostki sprawuje Zarząd Banku.

W skład Zarządu Banku na dzień 31 grudnia 2016 r. wchodził:

- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| • Rafał Kozłowski | – Prezes Zarządu, |
| • Jakub Niesłuchowski | – Wiceprezes Zarządu, |
| • Marek Szcześniak | – Wiceprezes Zarządu. |

1.2. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

1.2.1. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta

Imię i nazwisko:	Justyna Zań
Numer w rejestrze:	12750

1.2.2. Dane identyfikujące podmiot uprawniony

Firma:	KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.
Adres siedziby:	ul. Inflancka 4A, 00-189 Warszawa
Numer rejestru:	KRS 0000339379
Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer NIP:	527-26-15-362

KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych, prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów, pod numerem 3546.

PKO Bank Hipoteczny S.A.

Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.

1.3. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 6 października 2014 r. do 31 grudnia 2015 r. zostało zbadane przez KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. i uzyskało niezmodyfikowaną opinię biegłego rewidenta.

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone w dniu 14 marca 2016 r. przez Walne Zgromadzenie, które postanowiło, że strata za ubiegły rok obrotowy w kwocie 13 973 394,85 złotych zostanie pokryta z zysków lat przyszłych.

Sprawozdanie finansowe zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 25 marca 2016 r.

1.4. Zakres prac i odpowiedzialności

Badana jednostka sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 22 grudnia 2015 r.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową z dnia 8 czerwca 2015 r., zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 14 maja 2015 r. odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047 z późniejszymi zmianami) („ustawa o rachunkowości”) oraz Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r.

Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w Banku w okresie od 15 listopada 2016 r. do 28 lutego 2017 r. (z przerwami).

Zgodnie z wymogami art. 111a ust. 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. prawo bankowe (Dz. U. z 2016 r., poz. 1988 z późniejszymi zmianami), naszym obowiązkiem było zbadanie informacji finansowych, o których mowa w art. 111a ust. 2 zawartych w sprawozdaniu z działalności Banku. Badanie to przeprowadziliśmy zgodnie z zakresem opisanym w paragrafie „Odpowiedzialność biegłego rewidenta” opinii niezależnego biegłego rewidenta.

Zarząd Banku jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przekazuje rzetelny i jasny obraz zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz z innymi obowiązującymi przepisami prawa. Zarząd Banku jest również odpowiedzialny za sprawozdanie z działalności.

Naszym zadaniem było, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii i sporządzenie raportu z badania, odnośnie tego sprawozdania finansowego.

Zarząd Banku złożył w dniu wydania niniejszego raportu oświadczenie o sporządzeniu załączonego sprawozdania finansowego, które przekazuje rzetelny i jasny obraz oraz niez zaistnieniu zdarzeń nieujawnionych w sprawozdaniu finansowym wpływających w sposób znaczący na dane wykazane w sprawozdaniu finansowym za rok badany.

W trakcie badania sprawozdania finansowego Zarząd Banku złożył wszystkie żądane przez nas oświadczenia, wyjaśnienia i informacje oraz udostępnił nam wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i przygotowania raportu.



PKO Bank Hipoteczny S.A.

Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.

Zakres planowanej i wykonanej pracy nie został w żaden sposób ograniczony. Zakres i sposób przeprowadzonego badania wynika ze sporządzonej przez nas dokumentacji roboczej, znajdującej się w siedzibie podmiotu uprawnionego.

Kluczowy biegły rewident oraz podmiot uprawniony spełniają wymogi niezależności od badanego Banku zgodnie z postanowieniami Kodeksu etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych przyjętego uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 13 czerwca 2011 r. („kodeks IESBA”), a także wymogi bezstronności i niezależności określone w art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. z 2016 r. poz. 1000) oraz inne wymogi etyczne wynikające z tych regulacji oraz kodeksu IESBA.

2. Analiza finansowa Banku

2.1. Ogólna analiza sprawozdania finansowego

2.1.1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	31.12.2016 zł '000	% aktywów	31.12.2015 zł '000	% aktywów
Kasa, środki w Banku Centralnym	16 033	0,2	4	0,0
Należności od Banków	12 994	0,1	14 812	1,9
Pochodne instrumenty finansowe	27 808	0,3	-	-
Instrumenty finansowe przy początkowym ujęciu wyznaczone jako wyceniane do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	79 987	0,9	39 988	5,0
Kredyty i pożyczki wobec klientów	8 247 900	95,8	722 655	91,3
Inwestycyjne papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	203 019	2,4	500	0,1
Wartości niematerialne	5 312	0,1	3 176	0,4
Rzeczowe aktywa trwałe	580	0,0	647	0,1
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 440	0,0	3 261	0,4
Inne aktywa	14 380	0,2	6 442	0,8
SUMA AKTYWÓW	8 610 453	100,0	791 485	100,0
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY WŁASNE	31.12.2016 zł '000	% pasywów	31.12.2015 zł '000	% pasywów
Zobowiązania				
Zobowiązania wobec banków	3 431 832	39,9	469 298	59,3
Pochodne instrumenty finansowe	113	0,0	-	-
Zaobowiązania wobec klientów	1 549	0,0	146	0,0
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych listów zastawnych	3 232 117	37,5	29 933	3,8
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	1 151 216	13,4	-	-
Pozostałe zobowiązania	12 196	0,1	6 020	0,8
Rezerwy	140	0,0	59	0,0
Suma zobowiązań	7 829 163	90,9	505 456	63,9
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	800 000	9,3	300 000	37,9
Kapitał z aktualizacji wyceny	(17 961)	(0,2)	2	0,0
Zysk/(strata) z lat ubiegłych	(13 973)	(0,2)	-	-
Wynik bieżącego okresu	13 224	0,2	(13 973)	(1,8)
Kapitał własny ogółem	781 290	9,1	286 029	36,1
SUMA ZOBOWIĄZAŃ I KAPITAŁU WŁASNEGO	8 610 453	100,0	791 485	100,0

PKO Bank Hipoteczny S.A.
Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.

2.1.2. Rachunek zysków lub strat

	1.01.2016 - 31.12.2016 zł '000	1.01.2015 - 31.12.2015 zł '000	6.10.2014- 31.12.2015 zł '000
Przychody z tytułu odsetek	143 031	6 410	7 808
Koszty z tytułu odsetek	(79 432)	(63)	(63)
Wynik z tytułu odsetek	63 599	6 347	7 745
Przychody z tytułu prowizji i opłat	6 461	891	891
Koszty z tytułu prowizji i opłat	(10 097)	(2 370)	(2 372)
Wynik z tytułu prowizji i opłat	(3 636)	(1 479)	(1 481)
Wynik na instrumentach finansowych wycenianych do wartości godziwej	1	(1)	(1)
Wynik z pozycji wymiany	(836)	(3)	(3)
Pozostałe przychody operacyjne	887	114	119
Pozostałe koszty operacyjne	(842)	(55)	(55)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne netto	45	59	64
Wynik z tytułu odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości i rezerw	(1 610)	(229)	(229)
Ogólne koszty administracyjne	(39 303)	(20 230)	(23 330)
Wynik z działalności operacyjnej	18 260	(15 536)	(17 235)
Zysk / (Strata) brutto	18 260	(15 536)	(17 235)
Podatek dochodowy	(5 036)	2 940	3 262
Zysk / (strata) netto	13 224	(12 596)	(13 973)

PKO Bank Hipoteczny S.A.
Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.

2.1.3. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	1.01.2016 - 31.12.2016	1.01.2015 - 31.12.2015	6.10.2014 - 31.12.2015
	zł '000	zł '000	zł '000
Zysk / (Strata) netto	13 224	(12 596)	(13 973)
Inne dochody całkowite	(17 963)	2	2
Pozycje, które mogą być przeklasyfikowane do rachunków zysków i strat	(17 963)	2	2
Zabezpieczenie przepływów pieniężnych brutto	(21 870)	-	-
Podatek odroczony z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	4 155	-	-
Zabezpieczenie przepływów pieniężnych, netto	(17 715)	-	-
Aktualizacja wartości aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, brutto	(306)	3	3
Podatek odroczony z tytułu aktualizacji wartości aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	58	(1)	(1)
Aktualizacja wartości aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, netto	(248)	2	2
Pozycje, które nie mogą być przeklasyfikowane do rachunku zysków i strat	-	-	-
Dochody całkowite netto, razem	(4 739)	(12 594)	(13 971)

PKO Bank Hipoteczny S.A.
Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.

2.2. Wybrane wskaźniki finansowe

	1.01.2016 - 31.12.2016	1.01.2015 - 31.12.2015	6.10.2014- 31.12.2015
Suma bilansowa (zł '000)	8 610 453	791 485	791 485
Zysk (strata) przed opodatkowaniem (zł '000)	18 260	(15 536)	(17 235)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy (zł '000)	13 224	(12 596)	(13 973)
Kapitały własne (zł '000)*	768 066	300 002	300 002
Stopa zysku netto do kapitałów własnych*	2%	-4%	-5%
Udział należności netto w aktywach	96%	93%	93%
Udział aktywów dochodowych w sumie aktywów	99,7%	98%	98%
Udział zobowiązań kosztowych w sumie pasywów	91%	63%	63%

* Powyższe wskaźniki nie zawierają wyniku za dany okres

PKO Bank Hipoteczny S.A.
Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.

3. Część szczegółowa raportu

3.1. System rachunkowości

Bank posiada aktualną dokumentację opisującą zasady rachunkowości, przyjęte przez Zarząd Banku, w zakresie wymaganym przepisami art. 10 ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 1 października 2010 r. w sprawie szczególnych zasad rachunkowości banków (Dz. U. z 2013 r. poz. 329).

W trakcie przeprowadzonych prac nie stwierdziliśmy znaczących nieprawidłowości dotyczących systemu rachunkowości, które nie zostałyby usunięte, a mogły mieć istotny wpływ na badane sprawozdanie finansowe. Celem naszego badania nie było wyrażenie kompleksowej opinii na temat funkcjonowania tego systemu rachunkowości.

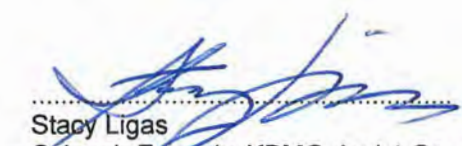
3.2. Stosowanie się do norm ostrożnościowych

W oparciu o przeprowadzone badanie nie zidentyfikowaliśmy istotnych odstępstw od obowiązujących Bank norm ostrożnościowych, oraz nie stwierdziliśmy istotnych nieprawidłowości w zakresie ustalenia współczynnika wypłacalności.

W imieniu KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.
Nr ewidencyjny 3546
ul. Inflancka 4A
00-189 Warszawa



.....
Justyna Zań
Kluczowy biegły rewident
Nr ewidencyjny 12750
Komandytariusz, Pełnomocnik



.....
Stacy Ligas
Członek Zarządu KPMG Audyt Sp. z o.o.
Komplementariusza KPMG Audyt Spółka
z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

28 lutego 2017 r.



WYBRANE DANE FINANSOWE DOTYCZĄCE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. PLN	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. EUR
	okres od	okres od	okres od	okres od
	01.01.2016 do 31.12.2016	01.01.2015 do 31.12.2015	01.01.2016 do 31.12.2016	01.01.2015 do 31.12.2015
Wynik z tytułu odsetek	63 599	6 347	14 535	1 517
Wynik z tytułu prowizji i opłat	(3 636)	(1 479)	(831)	(353)
Wynik z działalności operacyjnej	18 260	(15 536)	4 173	(3 712)
Zysk / (Strata) brutto	18 260	(15 536)	4 173	(3 712)
Zysk / (Strata) netto	13 224	(12 596)	3 022	(3 010)
Zysk / (Strata) netto na jedną akcję - podstawowy (w PLN/EUR)	0,02	(0,04)	0,01	(0,01)
Zysk / (Strata) netto na jedną akcję - rozwodniony (w PLN/EUR)	0,02	(0,04)	0,01	(0,01)
Dochody całkowite netto	(4 739)	(12 594)	(1 083)	(3 010)
Srodki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(4 570 020)	(309 765)	(1 044 409)	(74 022)
Srodki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(204 827)	(4 965)	(46 810)	(1 186)
Srodki pieniężne netto z działalności finansowej	4 789 058	30 000	1 094 467	7 169
Przepływy pieniężne netto	14 211	(284 730)	3 248	(68 039)

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. PLN	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. EUR
	stan na 31.12.2016	stan na 31.12.2015	stan na 31.12.2016	stan na 31.12.2015
Aktywa razem	8 610 453	791 485	1 946 305	185 729
Kapitał własny ogółem	781 290	286 029	176 603	67 119
Kapitał zakładowy	800 000	300 000	180 832	70 398
Liczba akcji (w tys.)	800 000	300 000	800 000	300 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR)	0,98	0,95	0,22	0,22
Rozwodniona liczba akcji (w tys.)	800 000	300 000	800 000	300 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR)	0,98	0,95	0,22	0,22
Współczynnik wypłacalności	17,1%	47,8%	17,1%	47,8%
Fundusze podstawowe (Tier 1)	780 265	282 811	176 371	66 364
Fundusze własne	780 265	282 811	176 371	66 364

Wybrane pozycje sprawozdania finansowego przeliczono na EUR według następujących kursów:

- pozycje rachunku zysków i strat, sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych - kurs liczony jako średnia kursów NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca okresu sprawozdawczego, tj. 1 EUR = 4,3757 za 2016 rok oraz 1 EUR = 4,1848 PLN za 2015 rok,
- pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej - kurs średni NBP na 31 grudnia 2016 roku: 1 EUR = 4,4240 PLN oraz na 31 grudnia 2015 roku: 1 EUR = 4,2615 PLN

74

Mł. opł. de

Mk



Bank Hipoteczny

Sprawozdanie finansowe
PKO Banku Hipotecznego SA
za okres od 1 stycznia 2016 roku
do 31 grudnia 2016 roku



SPIS TREŚCI

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	3
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	3
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	4
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	5
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	6
NOTY DÓ SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO - Spis Treści	7



RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015	06.10.2014 - 31.12.2015
Przychody z tytułu odsetek	3	143 031	6 410	7 808
Koszty z tytułu odsetek	3	(79 432)	(63)	(63)
Wynik z tytułu odsetek		63 599	6 347	7 745
Przychody z tytułu prowizji i opłat	4	6 461	891	891
Koszty z tytułu prowizji i opłat	4	(10 097)	(2 370)	(2 372)
Wynik z tytułu prowizji i opłat		(3 636)	(1 479)	(1 481)
Wynik na instrumentach finansowych wycenianych do wartości godziwej	5	1	(1)	(1)
Wynik z pozycji wymiany	6	(836)	(3)	(3)
Pozostałe przychody operacyjne	7	887	114	119
Pozostałe koszty operacyjne	7	(842)	(55)	(55)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne netto		45	59	64
Wynik z tytułu odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości i rezerw	8	(1 610)	(229)	(229)
Ogólne koszty administracyjne	9	(39 303)	(20 230)	(23 330)
Wynik z działalności operacyjnej		18 260	(15 536)	(17 235)
Zysk / (Strata) brutto		18 260	(15 536)	(17 235)
Podatek dochodowy	10	(5 036)	2 940	3 262
Zysk / (Strata) netto		13 224	(12 596)	(13 973)
Zysk / (Strata) netto na jedną akcję - podstawowy (PLN)	11	0,02	(0,04)	(0,05)
Zysk / (Strata) netto na jedną akcję - rozwodniony (PLN)	11	0,02	(0,04)	(0,05)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie (w tys.)		533 060	300 000	300 000
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w okresie (w tys.)		533 060	300 000	300 000

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015	06.10.2014 - 31.12.2015
Zysk / (Strata) netto		13 224	(12 596)	(13 973)
Inne dochody całkowite		(17 963)	2	2
Pozycje, które mogą być przeklasyfikowane do rachunku zysków i strat		(17 963)	2	2
Zabezpieczenie przepływów pieniężnych, brutto		(21 870)	-	-
Podatek odroczone z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych		4 155	-	-
Zabezpieczenie przepływów pieniężnych, netto		(17 715)	-	-
Aktualizacja wartości aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, brutto		(306)	3	3
Podatek odroczone z tytułu aktualizacji wartości aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		58	(1)	(1)
Aktualizacja wartości aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, netto		(248)	2	2
Pozycje, które nie mogą być przeklasyfikowane do rachunku zysków i strat		-	-	-
Dochody całkowite netto, razem		(4 739)	(12 594)	(13 971)

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	31.12.2016	31.12.2015
AKTYWA			
Kasa, środki w Banku Centralnym	12	16 033	4
Należności od banków	13	12 994	14 812
Pochodne instrumenty finansowe	14	27 808	-
Instrumenty finansowe przy początkowym ujęciu wyznaczone jako wyceniane do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	15	79 987	39 988
Kredyty i pożyczki wobec klientów	16	8 247 900	722 655
Inwestycyjne papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	17	203 019	500
Wartości niematerialne	18	5 312	3 176
Rzeczowe aktywa trwałe	19	580	647
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	2 440	3 261
Inne aktywa	20	14 380	6 442
SUMA AKTYWÓW		8 610 453	791 485
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY			
Zobowiązania			
Zobowiązania wobec banków	21	3 431 832	469 298
Pochodne instrumenty finansowe	14	113	-
Zobowiązania wobec klientów	22	1 549	146
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych listów zastawnych	23	3 232 117	29 933
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	24	1 151 216	-
Pozostałe zobowiązania	25	12 196	6 020
Rezerwy	26	140	59
SUMA ZOBOWIĄZAŃ		7 829 163	505 456
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	27	800 000	300 000
Kapitał z aktualizacji wyceny		(17 961)	2
Zysk / (Strata) z lat ubiegłych		(13 973)	-
Wynik bieżącego okresu		13 224	(13 973)
KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM		781 290	286 029
SUMA ZOBOWIĄZAŃ I KAPITAŁU WŁASNEGO		8 610 453	791 485
Wskaźniki			
Współczynnik wypłacalności	41	17,1%	47,8%
Wartość księgowa (w tys. PLN)		781 290	286 029
Liczba akcji (w tys.)	27	800 000	300 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN)		0,98	0,95
Rozwodniona liczba akcji (w tys.)		800 000	300 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w PLN)		0,98	0,95



SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku	Nota	Kapitał zakładowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zysk / (Strata) z lat ubiegłych	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
1 stycznia 2016 roku		300 000	2	-	(13 973)	-	286 029
Podział wyniku / Przeniesienie na wynik z lat ubiegłych				(13 973)	13 973		-
Emisja akcji serii B	27	200 000	-	-	-	-	200 000
Emisja akcji serii C	27	200 000	-	-	-	-	200 000
Emisja akcji serii D	27	100 000	-	-	-	-	100 000
Dochody całkowite razem, w tym:		-	(17 963)	-	-	13 224	(4 739)
Zysk / (Strata) netto		-	-	-	-	13 224	13 224
Inne dochody całkowite		-	(17 963)	-	-	-	(17 963)
31 grudnia 2016 roku		800 000	(17 961)	(13 973)	-	13 224	781 290

za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku	Nota	Kapitał zakładowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zysk / (Strata) z lat ubiegłych	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
1 stycznia 2015 roku	27	300 000	-	-	(1 377)	-	298 623
Dochody całkowite razem, w tym:		-	2	-	-	(12 596)	(12 594)
Zysk / (Strata) netto		-	-	-	-	(12 596)	(12 596)
Inne dochody całkowite		-	2	-	-	-	2
31 grudnia 2015 roku		300 000	2	-	(1 377)	(12 596)	286 029

za okres od 6 października 2014 roku do 31 grudnia 2015 roku	Nota	Kapitał zakładowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zysk / (Strata) z lat ubiegłych	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
6 października 2014 roku		-	-	-	-	-	-
Emisja akcji serii A	27	300 000	-	-	-	-	300 000
Dochody całkowite razem, w tym:		-	2	-	-	(13 973)	(13 971)
Zysk / (Strata) netto		-	-	-	-	(13 973)	(13 973)
Inne dochody całkowite		-	2	-	-	-	2
31 grudnia 2015 roku		300 000	2	-	-	(13 973)	286 029

SPRAWOZDANIE FINANSOWE
PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA ZA OKRES
OD 1 STYCZNIA 2016 ROKU DO 31 GRUDNIA 2016 ROKU
(W TYSIĄCACH ZŁOTYCH)



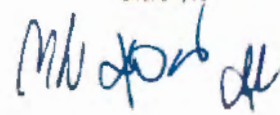
Bank Hipoteczny

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015	06.10.2014 - 31.12.2015
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk / (Strata) brutto		18 260	(15 536)	(17 235)
Korekty razem:		(4 588 280)	(294 229)	(292 959)
Amortyzacja		1 223	669	670
Zmiana stanu instrumentów finansowych przy początkowym ujęciu wyznaczonych jako wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat		(39 981)	(39 986)	(39 986)
Zmiana stanu pochodnych instrumentów finansowych (aktywa)		1 145	-	-
Zmiana stanu kredytów i pożyczek wobec klientów		(7 526 805)	(722 853)	(722 853)
Zmiana stanu innych aktywów		(9 234)	(6 248)	(6 442)
Zmiana stanu zobowiązań wobec banków		2 962 534	469 298	469 298
Zmiana stanu pochodnych instrumentów finansowych (zobowiązanie)		(111)	-	-
Zmiana stanu zobowiązań wobec klientów		1 403	146	146
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu wyemitowanych listów zastawnych		9 072	(67)	(67)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji		4 671	-	-
Zmiana stanu rezerw i odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości		1 642	257	257
Zmiana stanu pozostałych zobowiązań		6 176	4 557	6 020
Inne korekty		(15)	(2)	(2)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(4 570 020)	(309 765)	(310 194)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wpływy z działalności inwestycyjnej		60	-	-
Zbycie i odsetki od inwestycyjnych papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży		60	-	-
Wydatki z działalności inwestycyjnej		(204 887)	(4 965)	(4 990)
Nabycie inwestycyjnych papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży		(201 589)	(497)	(497)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(3 298)	(4 468)	(4 493)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(204 827)	(4 965)	(4 990)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wpływy z tytułu emisji akcji własnych		500 000	-	300 000
Wpływy z tytułu emisji listów zastawnych		3 154 809	30 000	30 000
Wpływy z tytułu emisji obligacji		1 146 545	-	-
Splata odsetek od wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych		(12 296)	-	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		4 789 058	30 000	330 000
Przepływy pieniężne netto		14 211	(284 730)	14 816
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		14 816	299 546	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	31	29 027	14 816	14 816
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania		-	-	-

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO - SPIS TREŚCI

1. Informacje ogólne.....	10
2. Opis ważniejszych zasad rachunkowości oraz szacunków i ocen.....	10
NOTY DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT.....	23
3. Przychody i koszty z tytułu odsetek.....	23
4. Przychody i koszty z tytułu prowizji i opłat.....	23
5. Wynik na instrumentach finansowych wycenianych do wartości godziwej.....	24
6. Wynik z pozycji wymiany.....	24
7. Pozostałe przychody i koszty operacyjne.....	24
8. Wynik z tytułu odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości i rezerw.....	24
9. Ogólne koszty administracyjne.....	25
10. Podatek dochodowy.....	26
11. Zysk / strata przypadająca na jedną akcję.....	27
NOTY DO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	28
12. Kasa, środki w Banku Centralnym.....	28
13. Należności od banków.....	28
14. Pochodne instrumenty zabezpieczające.....	28
15. Instrumenty finansowe przy początkowym ujęciu wyznaczone jako wyceniane do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat.....	29
16. Kredyty i pożyczki wobec klientów.....	30
17. Inwestycyjne papiery wartościowe dostępne do sprzedaży.....	31
18. Wartości niematerialne.....	32
19. Rzeczowe aktywa trwałe.....	32
20. Inne aktywa.....	33
21. Zobowiązania wobec banków.....	33
22. Zobowiązania wobec klientów.....	33
23. Zobowiązania z tytułu wyemitowanych listów zastawnych.....	34
24. Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji.....	35
25. Pozostałe zobowiązania.....	36
26. Rezerwy.....	36
27. Kapitały własne i akcjonariat Banku.....	36
POZOSTAŁE NOTY.....	37
28. Zobowiązania warunkowe oraz pozabilansowe zobowiązania otrzymane.....	37
28.1. Zobowiązania umowne.....	37
28.2. Udzielone zobowiązania finansowe.....	37
28.3. Udzielone zobowiązania gwarancyjne.....	37
28.4. Pozabilansowe zobowiązania otrzymane.....	37
29. Sprawy sporne.....	37
30. Umowy leasingu finansowego i leasingu operacyjnego.....	37
31. Informacje uzupełniające do sprawozdania z przepływów pieniężnych.....	38
32. Transakcje z jednostkami powiązаныmi.....	39
32.1. Transakcje z jednostkami powiązаныmi kapitałowo.....	39
32.2. Transakcje z jednostkami powiązаныmi osobowo.....	40
32.3. Świadczenia dla kluczowego personelu kierowniczego PKO Banku Hipotecznego.....	40
32.4. Zasady ustalania polityki zmiennych składników wynagrodzeń osób zajmujących stanowisko kierownicze w Banku.....	41
33. Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych.....	42
33.1. Kategorie wyceny do wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej do wartości godziwej.....	42
33.2. Aktywa i zobowiązania finansowe, które w sprawozdaniu z sytuacji finansowej nie są prezentowane w wartości godziwej.....	43



34. Segmenty działalności	44
CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM ZWIĄZANYM Z INSTRUMENTAMI FINANSOWYMI	45
35. Zarządzanie ryzykiem w PKO Banku Hipotecznym	45
35.1. Główne zasady zarządzania ryzykiem	45
35.2. Elementy procesu zarządzania ryzykiem bankowym	45
35.3. Organizacja zarządzania ryzykiem w Banku	46
35.4. Identyfikacja istotnych rodzajów ryzyka	47
36. Zarządzanie ryzykiem kredytowym	47
36.1. Pomiar i ocena ryzyka kredytowego	47
36.2. Utrata wartości ekspozycji kredytowych	48
36.3. Metody oszacowania utraty wartości	48
36.4. Rezerwy na zobowiązania ekspozycje kredytowe	48
36.5. Prognozowanie i monitorowanie ryzyka kredytowego	49
36.5.1. Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe	49
36.5.2. Należności od banków	49
36.5.3. Kredyty i pożyczki wobec Klientów	49
36.5.4. Praktyki forbearancje	49
36.5.5. Zabezpieczenia	50
36.6. Raportowanie ryzyka kredytowego	50
36.7. Działania zarządcze dotyczące ryzyka kredytowego	50
37. Zarządzanie ryzykiem koncentracji	51
38. Zarządzanie ryzykiem rynkowym	51
38.1. Pomiar i ocena ryzyka rynkowego	52
38.1.1. Pomiar ryzyka stopy procentowej	52
38.1.2. Pomiar ryzyka walutowego	52
38.2. Prognozowanie i monitorowanie ryzyka rynkowego	53
38.3. Raportowanie ryzyka rynkowego	53
38.4. Działania zarządcze dotyczące ryzyka rynkowego	53
39. Zarządzanie ryzykiem płynności	53
39.1. Pomiar ryzyka płynności	54
39.2. Prognozowanie i monitorowanie ryzyka płynności	54
39.3. Analiza bilansu Banku z wyłączeniem pochodnych instrumentów finansowych według terminów zapadalności/wymagalności	55
39.4. Przepływy kontraktowe środków pieniężnych z transakcji na pochodnych instrumentach finansowych według terminów zapadalności/wymagalności	56
39.5. Koncentracja źródeł finansowania	56
39.6. Testy warunków skrajnych (stress-testy płynności)	57
39.7. Raportowanie ryzyka płynności	57
39.8. Działania zarządcze dotyczące ryzyka płynności	57
40. Zarządzanie ryzykiem operacyjnym	57
40.1. Pomiar ryzyka operacyjnego	58
40.2. Prognozowanie i monitorowanie ryzyka operacyjnego	58
40.3. Raportowanie ryzyka operacyjnego	58
40.4. Działania zarządcze dotyczące ryzyka operacyjnego	58
40.5. Poniesione straty operacyjne	58
41. Zarządzanie ryzykiem braku zgodności	58
41.1. Cel zarządzania ryzykiem braku zgodności	49
41.2. Identyfikacja i ocena ryzyka braku zgodności	59
41.3. Monitorowanie ryzyka braku zgodności	59
41.4. Raportowanie ryzyka braku zgodności	59
42. Adekwatność kapitałowa	59



42.1. Fundusze własne dla potrzeb adekwatności kapitałowej	60
42.2. Bufory kapitałowe	60
42.3. Dźwignia finansowa	60
42.4. Wymogi w zakresie funduszy własnych (Filar I)	61
42.4.1. Informacje ogólne	61
42.4.2. Korekty z tytułu ryzyka kredytowego	61
42.4.3. Stosowanie technik ograniczenia ryzyka kredytowego	61
42.5. Kapitał wewnętrzny (Filar II)	61
42.6. Ujawnienia (Filar III)	62
ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU KOŃCZĄCYM OKRES SPRAWOZDAWCZY	63
43. Zdarzenia następujące po dniu kończącym okres sprawozdawczy	63

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Informacje ogólne

Sprawozdanie finansowe PKO Banku Hipotecznego Spółka Akcyjna („PKO Bank Hipoteczny”, „Bank”) obejmuje okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku. W związku z rozpoczęciem działalności 6 października 2014 roku oraz wydłużonym pierwszym rokiem obrotowym oprócz danych porównawczych za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku w sprawozdaniu zostały zaprezentowane dane za okres od 6 października 2014 roku do 31 grudnia 2015 roku. Dane finansowe prezentowane są w złotych polskich (PLN), w zaokrągleniu do tysiąca złotych, chyba że wskazano inaczej.

PKO Bank Hipoteczny Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni przy ul. Jerzego Waszyngtona 17, 81-342 Gdynia został wpisany w dniu 24 października 2014 roku do Rejestru przedsiębiorców, który jest prowadzony przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000528469. Bankowi nadano numer statystyczny REGON 222181030. Kapitał zakładowy wynosi 800.000.000,00 PLN i został w całości opłacony.

Działalność Banku

PKO Bank Hipoteczny SA jest bankiem specjalistycznym prowadzącym działalność na podstawie ustawy z 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych, ustawy z 29 sierpnia 1997 roku Prawo bankowe, Kodeksu spółek handlowych oraz innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa, zasad dobrej praktyki bankowej oraz Statutu Banku.

Bank specjalizuje się w udzielaniu mieszkaniowych kredytów hipotecznych dla klientów indywidualnych, jak również nabywa wierzytelności z tytułu takich kredytów od PKO Banku Polskiego SA. Bank pozyskuje kredyty do swojego portfela w oparciu o strategiczną współpracę z PKO Bankiem Polskim SA.

Podstawowym celem Banku jest emisja listów zastawnych, które mają stanowić główne źródło długoterminowego finansowania kredytów zabezpieczonych nieruchomości.

Wskazanie, czy Bank jest jednostką dominującą lub znaczącym inwestorem oraz czy sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe

PKO Bank Hipoteczny SA nie jest jednostką dominującą oraz znaczącym inwestorem dla jednostek stowarzyszonych i współzależnych. W związku z tym PKO Bank Hipoteczny SA nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, które obejmuje dane finansowe tych jednostek.

Jednostką dominującą PKO Banku Hipotecznego jest PKO Bank Polski SA, który sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej PKO Banku Polskiego.

Informacje dotyczące składu osobowego Zarządu Banku oraz Rady Nadzorczej Banku

Poniższa tabela przedstawia skład Zarządu PKO Banku Hipotecznego SA w okresie objętym Sprawozdaniem Finansowym:

Lp.	Imię Nazwisko	Funkcja	Data powołania	Data odwołania/ rezygnacji
1	Rafał Kozłowski	Prezes Zarządu	06.10.2014 r.	-
2	Jakub Niesłuchowski	Wiceprezes Zarządu	01.04.2015 r.	-
3	Marek Szcześniak	Wiceprezes Zarządu	01.06.2015 r.	-

Poniższa tabela przedstawia skład oraz zmiany w Radzie Nadzorczej PKO Banku Hipotecznego SA powoływanej przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w okresie objętym Sprawozdaniem Finansowym:

Lp.	Imię Nazwisko	Funkcja	Data powołania	Data odwołania/ rezygnacji
1	Jakub Papierski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	06.10.2014 r.	-
2	Jacek Obłękowski	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	06.10.2014 r.	08.04.2016 r.
3	Piotr Mazur	Członek Rady Nadzorczej / Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej (od 14.04.2016 r.)	06.10.2014 r.	-
4	Piotr Alicki	Członek Rady Nadzorczej	06.10.2014 r.	31.10.2016 r.
5	Artur Osytek	Członek Rady Nadzorczej	06.10.2014 r.	-
6	Barbara Soares da Silva	Członek Rady Nadzorczej	06.10.2014 r.	-
7	Mieczysław Król	Członek Rady Nadzorczej	28.10.2016 r.	-
8	Justyna Borkiewicz	Członek Rady Nadzorczej	28.10.2016 r.	-
9	Adam Marciniaś	Członek Rady Nadzorczej	28.10.2016 r.	-

Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe podlegające przeglądowi oraz opiniowaniu Komitetu Audytu i Finansów Rady Nadzorczej oraz ocenie Rady Nadzorczej w dniu 3 marca 2017 roku, zostało zaakceptowane przez Zarząd Banku do publikacji w dniu 28 lutego 2017 roku.

2. Opis ważniejszych zasad rachunkowości oraz szacunków i ocen

2.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską według stanu na 31 grudnia 2016 roku o w zakresie nieuregulowanym powyższymi



standardami zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2013 roku, poz.330, tekst jednolity z późniejszymi zmianami) i wydanych na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

2.2. Kontynuacja działalności

Sprawozdanie finansowe Banku zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości (tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego). Zarząd Banku nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Bank w dającej się przewidzieć przyszłości na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania, bądź istotnego ograniczenia przez Bank dotychczasowej działalności.

2.3. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

W sprawozdaniu finansowym zastosowano zasadę koncepcji wartości godziwej dla aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych według wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, w tym instrumentów pochodnych oraz aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, za wyjątkiem tych, dla których nie można wiarygodnie ustalić wartości godziwej. Pozostałe składniki aktywów i zobowiązań finansowych (w tym kredyty i pożyczki) wykazywane są w wartości zamortyzowanego kosztu z wykorzystaniem metody efektywnej stopy procentowej pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości lub w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

Składniki rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych wykazywane są w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy umorzeniowe oraz o odpisy z tytułu utraty wartości.

Składniki rzeczowych aktywów trwałych lub grupy do sprzedaży zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, wykazywane są w kwocie niższej z dwóch, tj. ich wartości bilansowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia.

2.4. Waluty obce

2.4.1. Transakcje i salda w walutach obcych

Transakcje wyrażone w walutach obcych przelicza się na walutę funkcjonalną według kursu obowiązującego w dniu transakcji. Każdorazowo na koniec okresu sprawozdawczego Bank przelicza:

- 1) pozycje pieniężne w walucie obcej przy zastosowaniu kursu zamknięcia, tj. kursu średniego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski, obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego,
- 2) pozycje niepieniężne wyceniane według historycznej ceny nabycia wyrażonej w walucie obcej przy zastosowaniu kursu wymiany z dnia transakcji,
- 3) pozycje niepieniężne wyceniane w wartości godziwej wyróżzonej w walucie obcej przeliczane są przy zastosowaniu kursów wymiany, które obowiązywały w dniu, na który wartość godziwa została ustalona.

Zyski i straty kursowe z tytułu rozliczenia tych transakcji oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmują się w rachunku zysków i strat.

Sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotych, które są walutą funkcjonalną i walutą prezentacji Banku.

2.5. Aktywa i zobowiązania finansowe

2.5.1. Klasyfikacja

Bank klasyfikuje aktywa finansowe do następujących kategorii: aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, kredyty, pożyczki i inne należności, aktywa finansowe utrzymywane do terminu zapadalności. Zobowiązania finansowe klasyfikowane są następująco: zobowiązania finansowe wyceniane do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat oraz pozostałe zobowiązania finansowe. Bank decyduje o klasyfikacji aktywów i zobowiązań finansowych w momencie jego początkowego ujęcia.

2.5.1.1 Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat

Aktywa i zobowiązania wyceniane do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat są to składniki aktywów i zobowiązań finansowych spełniające którykolwiek z poniższych warunków:

- 1) klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu. Składniki aktywów finansowych lub zobowiązania finansowe kwalifikuje się jako przeznaczone do obrotu, gdy są nabyte lub zaciągane głównie w celu sprzedaży lub odkupienia w bliskim terminie, są częścią portfela określonych instrumentów finansowych, którymi zarządza się łącznie i dla których istnieje potwierdzenie aktualnego faktycznego wzoru generowania krótkoterminowych zysków. Instrumenty pochodne klasyfikuje się również jako przeznaczone do obrotu chyba, że są wyznaczonymi i efektywnymi instrumentami zabezpieczającymi
- 2) przy początkowym ujęciu zostały wyznaczone jako wyceniane do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat. Wyznaczenie takie Bank może zastosować tylko wówczas, gdy:
 - a) wyznaczony składnik aktywów lub zobowiązań finansowych jest instrumentem łącznym zawierającym jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych kwalifikujących się do odrębnego ich ujmowania, przy czym wbudowany instrument pochodny nie może zmieniać znacząco przepływów pieniężnych wynikających z umowy zasadniczej lub wydzielenie instrumentu pochodnego jest zabronione,
 - b) zastosowanie takiej kwalifikacji aktywów lub zobowiązań eliminuje lub znacząco zmniejsza niespójność w zakresie wyceny lub ujmowania (tzw. niedopasowanie księgowe na skutek innego sposobu wyceny aktywów lub zobowiązań lub admiennego ujmowania związanych z nimi zysków lub strat),
 - c) grupa aktywów lub zobowiązań finansowych lub obu tych kategorii jest odpowiednio zarządzana, a jej wyniki oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowanymi zasadami zarządzania ryzykiem lub strategią inwestycyjną Banku.
- 3) Bank posiada politykę inwestycyjną, zgodnie z którą zarządza odrębnie portfelem aktywów finansowych klasyfikowanych jako przeznaczone do obrotu oraz portfelem aktywów finansowych wyznaczonych przy początkowym ujęciu jako wyceniane do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat.



2.5.1.2 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są to aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, które zostały wyznaczone jako dostępne do sprzedaży lub niebędące aktywami finansowymi:

- 1) wyznaczonymi przez Bank przy początkowym ujęciu jako wyceniane do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat,
- 2) utrzymywanymi do terminu zapadalności,
- 3) spełniającymi definicję kredytu i pożyczki.

2.5.1.3 Kredyty, pożyczki i inne należności

Do kategorii kredytów, pożyczek i innych należności zalicza się aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami, które nie są kwatowane na aktywnym rynku, inne niż:

- 1) aktywa finansowe, które Bank zamierza sprzedać natychmiast lub w bliskim terminie, które kwalifikuje się jako przeznaczone do obrotu i te, które przy początkowym ujęciu zostały wyznaczone jako wyceniane do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat,
- 2) aktywa finansowe wyznaczone przez Bank przy początkowym ujęciu jako dostępne do sprzedaży,
- 3) aktywa finansowe, których posiadacz może nie odzyskać zasadniczo pełnej kwoty inwestycji początkowej z innego powodu niż pogorszenie obsługi kredytu, które kwalifikuje się jako dostępne do sprzedaży.

2.5.1.4 Aktywa finansowe utrzymywane do terminu zapadalności

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu zapadalności są to aktywa finansowe o określonych lub możliwych do określenia płatnościach lub ustalonym terminie zapadalności, które Bank zamierza i jest w stanie utrzymać w posiadaniu do upływu terminu zapadalności, z wyjątkiem: aktywów zakwalifikowanych przy początkowym ujęciu jako wyceniane w wartości godziwej ze skutkiem odnoszonym do rachunku zysków i strat, aktywów zakwalifikowanych jako dostępne do sprzedaży oraz kredytów, pożyczek i innych należności własnych Banku.

2.5.1.5 Pozostałe zobowiązania finansowe

Pozostałe zobowiązania finansowe są to zobowiązania finansowe inne niż wycenianie do wartości godziwej ze skutkiem wyceny odnoszonym do rachunku zysków i strat mające charakter depozytu, pożyczki otrzymanej lub kredytu otrzymanego.

2.5.2 Ujmowanie transakcji w księgach

Aktywa finansowe oraz zobowiązania finansowe, w tym również transakcje terminowe, z których wynika zobowiązanie lub prawo do nabycia lub sprzedaży w przyszłym terminie ustalonej ilości określonych instrumentów finansowych po ustalonej cenie, wprowadza się do ksiąg rachunkowych pod datą zawarcia kontraktu, bez względu na przewidziany w umowie termin rozliczenia transakcji.

2.5.3 Wyłączenie ze sprawozdania z sytuacji finansowej instrumentów finansowych

Składnik aktywów finansowych zostaje usunięty ze sprawozdania z sytuacji finansowej, gdy wygasają umowne prawo do przepływów pieniężnych z aktywów finansowych lub gdy Bank przenosi składnik aktywów finansowych na inny podmiot. Przeniesienie to ma miejsce wtedy, gdy Bank:

- 1) przenosi umowne prawa do otrzymania przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych, lub
- 2) zatrzymuje umowne prawa do otrzymania przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych, ale przyjmuje umowny obowiązek przekazania tych przepływów jednostce spoza Banku.

Przenosząc składniki aktywów finansowych Bank acenia, w jakim stopniu zachowuje ryzyka i korzyści związane z posiadaniem składnika aktywów finansowych. W tym przypadku:

- 1) jeżeli Bank przenosi zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści związane z posiadaniem składnika aktywów finansowych, to wyłącza składnik aktywów finansowych ze sprawozdania z sytuacji finansowej,
- 2) jeżeli Bank zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści związane z posiadaniem składnika aktywów finansowych, to w dalszym ciągu ujmuje składnik aktywów finansowych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej,
- 3) jeżeli Bank nie przenosi, ani nie zachowuje zasadniczo całego ryzyka i wszystkich korzyści związanych z posiadaniem składnika aktywów finansowych, to Bank ustala, czy zachował kontrolę nad tym składnikiem aktywów finansowych. W przypadku zachowania kontroli składnik aktywów finansowych jest ujmowany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej Banku do wysokości wynikającej z trwałego zaangażowania, odpowiednio w przypadku braku kontroli jest ze sprawozdania z sytuacji finansowej wyłączony.

Bank wyłącza ze swojego sprawozdania z sytuacji finansowej zobowiązanie finansowe (lub jego część), gdy obowiązek określony w umowie został wypłacony, umorzony lub wygasł.

2.5.4 Wycena

W momencie początkowego ujęcia składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe wycenia się według wartości godziwej, powiększonej w przypadku aktywów lub zobowiązań finansowych niekwalifikowanych jako wyceniane według wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do nabycia lub emisji składnika aktywów finansowych lub zobowiązania finansowego.

Wartość godziwa to cena, którą Bank mógłby otrzymać za sprzedaż składnika aktywów lub zapłaciłby za przeniesienie zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach na głównym (lub najkorzystniejszym) rynku na dzień wyceny w aktualnych warunkach rynkowych (tj. cenę wyjścia) bez względu na to, czy cena ta jest bezpośrednio obserwowalna lub oszacowana przy użyciu innej techniki wyceny.

Po początkowym ujęciu jednostka wycenia instrumenty finansowe w następujący sposób:

2.5.4.1 Aktywa i zobowiązania wyceniane do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat

Wyceniane są do wartości godziwej ze skutkiem wyceny odnoszonym do rachunku zysków i strat, do pozycji wyniku na instrumentach finansowych wycenianych do wartości godziwej.



2.5.4.2 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Wyceniane są do wartości godziwej, a skutki zmiany wartości godziwej (z wyjątkiem odpisów z tytułu utraty wartości) rozpoznawane są w innych dochodach całkowitych aż do momentu wyłączenia składnika aktywów ze sprawozdania z sytuacji finansowej, kiedy skumulowany zysk/strata ujmowane są w rachunku zysków i strat. Odsetki naliczone z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej od aktywów dostępnych do sprzedaży rozpoznawane są w wyniku odsetkowym.

2.5.4.3 Kredyty i pożyczki oraz aktywa finansowe utrzymywane do terminu zapadalności

Wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej z uwzględnieniem utraty wartości. W przypadku kredytów i pożyczek, dla których nie można ustalić harmonogramu przyszłych przepływów pieniężnych, a więc także ustalić efektywnej stopy procentowej, wycenia się je według kwoty wymaganej zapłaty.

2.5.4.4 Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania z tytułu emisji listów zastawnych i innych papierów wartościowych

Wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy wykorzystaniu metody efektywnej stopy procentowej. Jeżeli dla zobowiązania finansowego nie można ustalić harmonogramu przyszłych przepływów pieniężnych, a więc także ustalić efektywnej stopy procentowej, zobowiązanie to wycenia się według kwoty wymaganej zapłaty.

Instrumenty dłużne wyemitowane przez Bank, tj. wyemitowane listy zastawne oraz obligacje są wykazywane jako zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy wykorzystaniu metody efektywnej stopy procentowej.

2.5.5 Instrumenty pochodne

2.5.5.1 Ujęcie i wycena

Pochodne instrumenty finansowe ujmowane są w wartości godziwej począwszy od dnia zawarcia transakcji. Instrument pochodny staje się aktywem, jeśli jego wartość godziwa jest dodatnia, a zobowiązaniem w przypadku, gdy jego wartość godziwa jest ujemna.

Przy wycenie tych instrumentów uwzględnia się ryzyko kredytowe kontrahenta oraz własne ryzyko kredytowego Banku.

W przypadku, gdy oszacowana wartość godziwa jest niższa, bądź wyższa od wartości godziwej na poprzedzający koniec okresu sprawozdawczego (dla transakcji zawartych w danym okresie sprawozdawczym w wartości godziwej) Bank zalicza tę wartość odpowiednio do wyniku na instrumentach finansowych wycenianych do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat lub do wyniku z pozycji wymiany w korespondencji odpowiednio z pozycją „Pochodne instrumenty finansowe”.

Efekt ostatecznego rozliczenia transakcji pochodnych wykazuje się w wyniku na instrumentach finansowych wycenianych według wartości godziwej ze skutkiem odnoszonym do rachunku zysków i strat lub w wyniku z pozycji wymiany.

Kwoty bazowe transakcji pochodnych wykazane są w pozycjach pozabilansowych w dniu zawarcia transakcji i przez cały okres ich trwania.

2.5.6 Rachunkowość zabezpieczeń

2.5.6.1 Kryteria rachunkowości zabezpieczeń

Rachunkowość zabezpieczeń stosowana jest przez Bank, gdy spełnione są wszystkie poniższe warunki:

- 1) w momencie ustanowienia zabezpieczenia formalnie wyznaczona i udokumentowana powiązanie zabezpieczające, jak również cel zarządzania ryzykiem przez jednostkę oraz strategię ustanowienia zabezpieczenia. Dokumentacja zawiera identyfikację instrumentu zabezpieczającego, zabezpieczanej pozycji lub transakcji, charakter zabezpieczonego ryzyka, a także sposób, w jaki jednostka będzie oceniała efektywność instrumentu zabezpieczającego w kompensowaniu zagrożenia zmianami wartości godziwej pozycji zabezpieczanej lub przepływów pieniężnych związanych z zabezpieczonym ryzykiem,
- 2) oczekuje się, że zabezpieczenie będzie wysoce efektywne w kompensowaniu zmian wartości godziwej lub przepływów pieniężnych wynikających z zabezpieczonego ryzyka, zgodnie z udokumentowaną pierwotnie strategią zarządzania ryzykiem, dotyczącą tego konkretnego powiązania zabezpieczającego,
- 3) w przypadku zabezpieczeń przepływów pieniężnych, planowana transakcja będąca przedmiotem zabezpieczenia, musi być wysoce prawdopodobna oraz musi podlegać zagrożeniu zmianami przepływów pieniężnych, które w rezultacie mogą wpływać na rachunek zysków i strat,
- 4) efektywność zabezpieczenia można wiarygodnie ocenić tj. wartość godziwa lub przepływy pieniężne związane z pozycją zabezpieczaną wynikające z zabezpieczonego ryzyka oraz wartość godziwa instrumentu zabezpieczającego, mogą być wiarygodnie wycenione,
- 5) zabezpieczenie jest na bieżąco oceniane i stwierdza się jego wysoką efektywność we wszystkich okresach sprawozdawczych, na które zabezpieczenie zostało ustanowione.

2.5.6.2 Zaprzestanie stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń

Bank zaprzestaje stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń gdy:

- 1) instrument zabezpieczający wygasa, zostaje sprzedany, rozwiązany lub wykonany (zastąpienie jednego instrumentu zabezpieczającego drugim lub przedłużenie terminu ważności danego instrumentu zabezpieczającego nie uważa się za wygaśnięcie lub rozwiązanie, jeśli takie zastąpienie lub przedłużenie terminu stanowi część udokumentowanej strategii zabezpieczania przyjętej przez jednostkę). W takim przypadku skumulowane zyski lub straty związane z instrumentem zabezpieczającym odnoszone bezpośrednio na inne dochody całkowite przez okres, w którym zabezpieczenie było efektywne, ujmują się dalej w odrębnej pozycji w innych dochodach całkowitych oraz rozlicza liniowo do rachunku zysków i strat przez okres, w którym pozycja zabezpieczana trafia do rachunku zysków i strat,
- 2) zabezpieczenie przestaje spełniać kryteria rachunkowości zabezpieczeń. W takim przypadku skumulowane zyski lub straty związane z instrumentem zabezpieczającym odnoszone bezpośrednio na inne dochody całkowite przez okres, w którym zabezpieczenie było efektywne, ujmują się dalej w odrębnej pozycji w innych dochodach całkowitych oraz rozlicza liniowo do rachunku zysków i strat przez okres, w którym pozycja zabezpieczana trafia do rachunku zysków i strat.



- 3) zaprzestano oczekiwać realizacji planowanej transakcji, wobec tego wszystkie skumulowane zyski lub straty związane z instrumentem zabezpieczającym odnoszone bezpośrednio na inne dochody całkowite przez okres, w którym zabezpieczenie było efektywne, ujmując się w rachunku zysków i strat,
- 4) powiązanie zabezpieczające zostało formalnie unieważnione.

2.5.6.3 Zabezpieczenie wartości godziwej

Bank nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń wartości godziwej.

2.5.6.4 Zabezpieczenie przepływów pieniężnych

W 2016 roku Bank rozpoczął stosowanie rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych. Zabezpieczenie przepływów pieniężnych jest to zabezpieczenie przed zagrożeniem zmiennością przepływów pieniężnych, które przypisać można konkretnemu rodzajowi ryzyka związanemu z ujętym składnikiem aktywów lub zobowiązaniem (takim jak całość lub część przyszłych płatności odsetkowych od zadłużenia o zmiennym oprocentowaniu) lub z wysoce prawdopodobną planowaną transakcją i które mogłyby wpływać na rachunek zysków i strat.

Zmiany wartości godziwej pochodnego instrumentu zabezpieczającego wyznaczonego jako zabezpieczenie przepływów pieniężnych ujmowane są bezpośrednio w innych dochodach całkowitych w części stanowiącej efektywną część zabezpieczenia. Część nieefektywną zabezpieczenia ujmując się w rachunku zysków i strat w pozycji „Wynik na instrumentach finansowych wycenianych do wartości godziwej” lub „Wynik z pozycji wymiany”. Ponadto kwoty odniesione bezpośrednio na inne dochody całkowite przenoszone są do rachunku zysków i strat odpowiednio do pozycji „Wynik z tytułu odsetek” oraz „Wynik z pozycji wymiany” w tym samym okresie lub okresach, w których zabezpieczana transakcja wywiera wpływ na rachunek zysków i strat.

Testy efektywności obejmują wycenę transakcji zabezpieczających po pomniejszeniu o wartość odsetek naliczanych oraz różnice kursowe od nominalu transakcji zabezpieczających (w przypadku transakcji CIRS).

2.6. Kompensowanie instrumentów finansowych

Kompensowanie składnika aktywów i zobowiązań finansowych jest dokonywane tylko w przypadku, gdy Bank posiada ważny tytuł prawny do dokonania kompensaty ujętych kwot oraz zamierza rozliczyć się w kwocie netto albo jednocześnie zrealizować składnik aktywów i wykonać zobowiązanie.

2.7. Utrata wartości aktywów finansowych

2.7.1. Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Każdorazowo dla kredytu i pożyczki na koniec okresu sprawozdawczego Bank ocenia, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości składnika aktywów finansowych lub grupy aktywów finansowych. Jeżeli takie przesłanki istnieją, Bank ustala kwoty odpisów z tytułu utraty wartości. Strata z tytułu utraty wartości jest ponoszona, gdy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości wynikające z jednego lub więcej zdarzeń mających miejsce po początkowym ujęciu składnika aktywów („zdarzenie powodujące stratę”), oraz to zdarzenie ma wpływ na oczekiwane przyszłe przepływy pieniężne wynikające ze składnika aktywów finansowych lub grupy aktywów finansowych, których wiarygodne oszacowanie jest możliwe.

Do obiektywnych przesłanek utraty wartości składnika aktywów finansowych lub grupy aktywów finansowych Bank zalicza w szczególności informacje o następujących zdarzeniach:

- 1) wystąpienie znaczących trudności finansowych dłużnika,
- 2) niedotrzymanie postanowień umownych przez dłużnika, np. niespłata odsetek lub kapitału albo zaleganie z ich spłatą,
- 3) przyznanie dłużnikowi, ze względów ekonomicznych lub prawnych związanych z jego trudnościami finansowymi, udogodnienia, które w innym przypadku nie zostałyby udzielone,
- 4) zaistnienie wysokiego prawdopodobieństwa upadłości lub restrukturyzacji dłużnika.

Ekspozycje kredytowe, w odniesieniu do których na poziomie indywidualnym nie zidentyfikowano obiektywnych przesłanek utraty wartości, poddawane są ocenie pod kątem utraty wartości grupy ekspozycji o takiej samej charakterystyce.

Pomiaru utraty wartości dokonuje się z wykorzystaniem portfelowych parametrów ryzyka, oszacowanych metodami statystycznymi. Jeśli w odniesieniu do pojedynczej ekspozycji kredytowej strata zostanie rozpoznana, tworzony jest na nią adekwatny odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości. Jeśli na poziomie indywidualnej ekspozycji strata nie zostanie rozpoznana, ekspozycja podlega zaszerzegowaniu do portfela aktywów o podobnej charakterystyce ocenianego grupowo i obejmowana jest ustalonym dla danej grupy odpisem z tytułu zaistniałej niezarepartowanej straty (odpisem IBNR).

Kwotę odpisu aktualizacyjnego z tytułu utraty wartości i odpisu IBNR stanowi różnica między wartością bilansową składnika aktywów a bieżącą wartością, oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych (z wyłączeniem przyszłych strat kredytowych, które nie zostały poniesione), zdyskontowanych z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej z dnia wystąpienia przesłanki dla danego składnika aktywów finansowych.

Kalkulacja bieżącej wartości oszacowanych przepływów pieniężnych dotyczących zabezpieczonego składnika aktywów finansowych uwzględnia przepływy pieniężne wynikające z przejęcia zabezpieczenia, pomniejszone o koszty przejęcia i sprzedaży.

Przy szacowaniu odpisów wykorzystuje się następujące parametry portfelowe:

- 1) stopy adzysku oszacowane dla grup ekspozycji o określonej charakterystyce,
- 2) prawdopodobieństwo zarepartowania straty na poziomie indywidualnym (w odniesieniu do ekspozycji z portfela IBNR).

Przyszłe przepływy pieniężne dotyczące grupy aktywów finansowych ocenianych łącznie pod kątem utraty wartości są szacowane na podstawie przepływów pieniężnych wynikających z umów oraz historycznych parametrów adzysków generowanych z aktywów o podobnych cechach ryzyka.

Historyczne parametry adzysków są korygowane na podstawie danych pochodzących z bieżących obserwacji, tak, aby uwzględnić oddziaływanie bieżących warunków oraz wykluczyć czynniki mające wpływ w okresie historycznym, które nie występują obecnie. Jeżeli w następnym okresie wysokość straty z tytułu utraty wartości zmniejszy się na skutek zdarzenia, które nastąpiło po wystąpieniu utraty



wartości (np. poprawy oceny zdolności kredytowej dłużnika), wówczas uprzednio dokonany odpis z tytułu utraty wartości jest odwracany poprzez dokonanie odpowiedniej korekty salda odpisów aktualizujących. Kwota dokonanego odwrócenia wykazywana jest w rachunku zysków i strat.

Bank planuje, iż przyjęta metodologia szacowania odpisów z tytułu utraty wartości będzie rozwijana wraz ze zwiększającymi się możliwościami pozyskiwania informacji wskazujących na utratę wartości z istniejących oraz wdrażanych aplikacji i systemów informatycznych. W konsekwencji, pozyskiwanie nowych danych może mieć wpływ na poziom odpisów z tytułu utraty wartości w przyszłości.

Metodologia i założenia wykorzystywane przy szacowaniu poddawane są regularnym przeglądom w celu zmniejszenia różnic pomiędzy szacunkową o rzeczywistą wielkością strat.

2.7.2. Aktywa dostępne do sprzedaży

Każdorazowo na koniec okresu sprawozdawczego Bank ocenia, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości składnika aktywów finansowych zakwalifikowanych do kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży. Jeżeli takie przesłanki istnieją, Bank ustala kwoty odpisów z tytułu utraty wartości.

2.8. Leasing

Bank jest stroną umów leasingu operacyjnego, na podstawie których przyjmuje do odpłatnego użytkowania środki trwałe na uzgodniony okres. Podstawą klasyfikacji umów leasingowych przez Bank jest zakres, w jakim ryzyko i pożytki z tytułu posiadania przedmiotu leasingu przypadają w udziale leasingodawcy, a w jakim leasingobiorcy.

Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego oraz późniejsze raty leasingowe ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową w okresie trwania leasingu.

2.9. Rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne

2.9.1. Wartości niematerialne

Składnik wartości niematerialnych to możliwy do zidentyfikowania niepieniężny składnik aktywów nieposiadający postaci fizycznej

2.9.1.1. Oprogramowanie

Nabyte licencje na oprogramowanie komputerowe są aktywowane w wysokości poniesionych kosztów nabycia i przygotowania do użytkowania, z uwzględnieniem umorzeń i odpisów z tytułu utraty wartości.

Późniejsze nakłady związane z utrzymywaniem oprogramowania komputerowego są wykazywane jako koszty w momencie ich poniesienia.

2.9.1.2. Pozostałe wartości niematerialne

Pozostałe wartości niematerialne nabywane przez Bank, wykazuje się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o umorzenie i łączną kwotę odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości.

2.9.1.3. Koszty prac rozwojowych

Koszty zakończonych prac rozwojowych zalicza się do wartości niematerialnych, w związku z uzyskaniem korzyści ekonomicznych oraz spełnieniem określonych warunków, tj. jeżeli istnieje możliwość i zamiar ukończenia oraz użytkowania wytwarzanego składnika, dostępne są stosowne środki techniczne i finansowe służące ukończeniu prac i użytkowania wytwarzanego składnika oraz istnieje możliwość wiarygodnego ustalenia wysokości nakładów poniesionych w czasie prac rozwojowych, które można przyporządkować wytworzeniu składników wartości niematerialnych.

2.9.2. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są na koniec okresu sprawozdawczego według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, po pomniejszeniu o odpisy umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

2.9.3. Nakłady ponoszone w terminie późniejszym

Wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych powiększa się o dodatkowe nakłady poniesione w okresie ich użytkowania, gdy:

- 1) istnieje prawdopodobieństwo, że Bank uzyska przyszłe korzyści ekonomiczne, które można przyporządkować danemu składnikowi rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych (wyższe od korzyści pierwotnie szacowanych, mierzonych np. okresem użytkowania, poprawą jakości obsługi, kosztami eksploatacji),
- 2) można wiarygodnie ustalić cenę nabycia lub koszt wytworzenia danego składnika rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych.

2.9.4. Odpisy amortyzacyjne oraz okresy użytkowania rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych

Amortyzacja naliczana jest od wszystkich rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych, których wartość ulega obniżeniu na skutek użytkowania lub upływu czasu metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego aktywu. Co najmniej raz w roku weryfikowana jest przyjęta metoda amortyzacji oraz okresy użytkowania.

Przy szacowaniu długości okresu użytkowania poszczególnych rodzajów rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych uwzględniane są następujące czynniki:

- 1) oczekiwane zużycie fizyczne szacowane w oparciu o dotychczasowe przeciętne okresy użytkowania, odzwierciedlające tempo zużycia fizycznego, intensywność wykorzystania, itp.,
- 2) utrata przydatności z przyczyn technologicznych lub rynkowych,
- 3) prawne i inne ograniczenia dotyczące wykorzystania składnika aktywów.



- 4) oczekiwane wykorzystanie składnika aktywów oceniane na podstawie oczekiwanej zdolności produkcyjnej lub wielkości produkcji,
- 5) inne okoliczności mające wpływ na okres użytkowania tego rodzaju aktywów.

W przypadku, gdy okres korzystania ze składnika aktywów wynika z tytułów umownych okres użytkowania odpowiada okresowi wynikającemu z tych tytułów umownych. W sytuacji, gdy szacowany okres użytkowania jest krótszy niż okres wynikający z tytułów umownych, przyjmuje się szacowany okres użytkowania.

Dla niefinansowych rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych przyjmuje się, że wartość końcowa wynosi zero, chyba że istnieje zobowiązanie strony trzeciej do ich odkupienia lub, gdy istnieje i będzie istniał pod koniec używania składnika aktywny rynek i można określić jego wartość na tym rynku.

Okresy amortyzacyjne dla podstawowych grup środków trwałych oraz wartości niematerialnych stosowane w PKO Banku Hipotecznym SA:

Rzeczowe aktywa trwałe	Okresy
Ulepszenia w obcych środkach trwałych (budynkach, lokalach)	10 lat
Maszyny, urządzenia techniczne, narzędzia i przyrządy	od 2 do 5 lat
Zespoły komputerowe	3 lata
Wartości niematerialne	Okresy
Oprogramowanie	od 2 do 5 lat

2.9.5. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości niefinansowych aktywów trwałych

Każdorazowo na koniec okresu sprawozdawczego Bank ocenia istnienie przesłanek, które wskazują, czy nastąpiła utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych (lub ośrodków wypracowujących środki pieniężne). W momencie rozpoznania takich przesłanek oraz corocznie w przypadku wartości niematerialnych niepodlegających amortyzacji Bank dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej, stanowiącej wyższą z dwóch kwot: wartość godziwą pomniejszoną o koszty sprzedaży lub wartość użytkową składnika aktywów trwałych (lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne), a w przypadku gdy wartość bilansowa składnika aktywów przewyższa jego wartość odzyskiwalną, Bank ujmuje w rachunku zysków i strat odpis z tytułu utraty wartości. Oszacowanie powyższych wartości wymaga przyjęcia założeń dotyczących m.in. przyszłych prognozowanych przepływów pieniężnych, które Bank może uzyskać z tytułu dalszego użytkowania lub sprzedaży danego składnika aktywów trwałych (lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne). Przyjęcie odmiennych założeń dotyczących wyceny przyszłych przepływów pieniężnych może mieć wpływ na wartość bilansową niektórych składników aktywów trwałych.

W przypadku, gdy istnieją przesłanki, że nastąpiła utrata wartości majątku wspólnego, czyli aktywów, które nie wypracowują wpływów pieniężnych niezależnie od innych aktywów lub zespołów aktywów oraz nie można ustalić wartości odzyskiwalnej pojedynczego składnika aktywów zaliczanego do majątku wspólnego, Bank ustala wartość odzyskiwaną na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik należy.

Odpis aktualizacyjny z tytułu utraty wartości jest ujmowany, jeżeli wartość księgowa aktywa lub jego ośrodka wypracowującego środki pieniężne przekracza wartość odzyskiwalną. Odpis aktualizacyjny z tytułu utraty wartości jest ujmowany w rachunku zysków i strat.

Odpisy aktualizacyjne z tytułu utraty wartości w przypadku ośrodków wypracowujących środki pieniężne w pierwszej kolejności redukują wartość firmy przypadającą na te ośrodki wypracowujące środki pieniężne (grupę ośrodków), a następnie redukują proporcjonalnie wartość księgową innych aktywów w ośrodku (grupie ośrodków).

W przypadku innych aktywów, odpis ten podlega odwróceniu, jeżeli nastąpiła zmiana w szacunkach służących do określenia wartości możliwej do odzyskania. Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości może być odwrócony tylko do poziomu, przy którym wartość księgowa aktywa nie przekracza wartości księgowej, która pomniejszona o kwotę amortyzacji, zostałaby wyznaczona, jeżeli nie zostałby ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości.

2.10. Rozliczenia międzyokresowe i przychody przyszłych okresów

Pozycja obejmuje głównie prowizje rozliczane liniowo oraz inne dochody pobrane z góry, których rozliczenie do rachunku zysków i strat nastąpi w przyszłych okresach sprawozdawczych. Koszty i przychody rozliczane w czasie prezentuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Pozostałe zobowiązania”.

Rozliczenia międzyokresowe czynne dotyczą poszczególnych rodzajów wydatków, których rozliczenie w ciężar rachunku zysków i strat nastąpi stosownie do upływu czasu w przyszłych okresach sprawozdawczych. Rozliczenia międzyokresowe czynne prezentuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Inne aktywa”.

2.11. Rezerwy

Rezerwy są zobowiązaniami, których kwota lub termin zapłaty są niepewne. Rezerwy są tworzone, gdy Bank posiada obecny obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych oraz prawdopodobne jest, że wypełnienie obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne oraz można dokonać wiarygodnego szacunku kwoty tego obowiązku.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed opodatkowaniem, która odzwierciedla aktualne oceny rynkowe co do wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem.

Bank tworzy rezerwy na sprawy sporne z kontrahentami, klientami oraz instytucjami zewnętrznymi, po uzyskaniu informacji od radcy prawnego o dużym prawdopodobieństwie przegrania sprawy sądowej, rezerwy na świadczenia emerytalno-rentowe, rezerwy na udzielane zobowiązania i gwarancje oraz inne rezerwy.

Rezerwy na udzielone zobowiązania o charakterze finansowym są wyznaczone poprzez określenie oczekiwanej wartości ekspozycji bilansowej, która powstanie z udzielonego zobowiązania pozabilansowego. Wykorzystuje się w tym celu wskaźnik konwersji kredytowej (CCF) - oszacowany dla portfela ekspozycji o podobnej charakterystyce. Tak wyliczona wartość jest następnie podstawą do ustalenia wysokości rezerwy, bądź poprzez porównanie jej do wartości bieżącej oczekiwanych przyszłych przepływów pieniężnych z ekspozycji bilansowej powstałej

z udzielanego zobowiązania ustalonej metodą zindywidualizowaną, bądź z wykorzystaniem parametrów portfelowych oszacowanych za pomocą metod statystycznych (metoda portfelowa i grupowa).

Wszystkie rezerwy tworzone są w ciężar rachunku zysków i strat.

Szczegółowy opis przyjętych zasad przedstawia Nota 36.4. „Rezerwy na pozabilansowe ekspozycje kredytowe”.

2.12. Świadczenia pracownicze oraz kalkulacja rezerw na świadczenia pracownicze

Zgodnie z Kodeksem Pracy pracownicy PKO Banku Hipotecznego mają prawo do odpraw emerytalnych lub rentowych w momencie odchodzenia na emeryturę lub rentę. Bank okresowo dokonuje wyliczenia rezerwy na przyszłe zobowiązania wobec pracowników.

Rezerwa na wynagrodzenie z Kodeksu Pracy odprawy emerytalne i rentowe tworzone jest indywidualnie dla każdego pracownika na podstawie sporządzonej okresowo wyceny. Podstawę do wyznaczania wartości rezerw na świadczenia pracownicze stanowią regulacje wewnętrzne. W kalkulacji rezerwy uwzględniono wszystkie odprawy emerytalne i rentowe, które mogą być w przyszłości wypłacone. Rezerwę utworzono na podstawie listy osób zawierającej wszystkie niezbędne dane o pracownikach, ze szczególnym uwzględnieniem stażu pracy, wieku oraz płci. Naliczone rezerwy są równe płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane i dotyczą okresu do końca okresu sprawozdawczego.

Bank tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odszkodowań i odpraw pieniężnych wypłacanych pracownikom, z którymi zostaje rozwiązany stosunek pracy z przyczyn nie dotyczących pracowników, a także rozliczenia okresowe z tytułu kosztów przypadających na bieżący okres, które poniesione zostaną w przyszłym okresie, w tym premii oraz z tytułu niewykorzystanych urlopów wypoczynkowych, po uwzględnieniu wszystkich pozostających do wykorzystania zaległych dni urlopów.

Świadczenia pracownicze obejmują również program zmiennych składników wynagrodzeń osób zajmujących stanowiska kierownicze, którego część ujmowana jest jako zobowiązanie z tytułu płatności na bazie wartości księgowej akcji rozliczonych w środkach pieniężnych.

2.13. Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów, Bank aktywuje jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów, jeżeli istnieje prawdopodobieństwo, że w przyszłości przyniosą one jednostce korzyści ekonomiczne oraz pod warunkiem, że cenę nabycia lub koszt wytworzenia można określić w wiarygodny sposób.

Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są przez Bank jako koszty okresu, w którym zostały poniesione.

2.14. Zobowiązania warunkowe

W ramach działalności operacyjnej Bank zawiera transakcje, które w momencie ich zawarcia nie są ujmowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako aktywa lub zobowiązania, lecz powodują powstanie zobowiązań warunkowych. Zobowiązanie warunkowe jest:

- 1) możliwym obowiązkiem, który powstaje na skutek zdarzeń przeszłych, których istnienie zostanie potwierdzone dopiero w momencie wystąpienia lub niewystąpienia jednego lub większej ilości niepewnych przyszłych zdarzeń, które nie w pełni podlegają kontroli Banku,
- 2) obecnym obowiązkiem, który powstaje na skutek zdarzeń przeszłych, ale nie jest ujmowany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, ponieważ nie jest prawdopodobne, aby konieczne było wydatkowanie środków pieniężnych lub innych aktywów w celu wypełnienia obowiązku lub kwoty zobowiązania nie można oszacować w sposób wiarygodny.

Rezerwy tworzone są także na udzielone zobowiązania pozabilansowe obciążone ryzykiem braku wywiązania się zleceniodawcy z warunków umowy. Najistotniejsze pozycje udzielonych zobowiązań pozabilansowych stanowią przyznane i nie wypłacone kredyty.

2.15. Kapitały własne

Kapitały własne stanowią kapitały i fundusze tworzone przez Bank zgodnie z obowiązującym prawem oraz ze statutem.

2.15.1 Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy wykazany jest w wysokości zgodnej ze statutem oraz wpisem do rejestru przedsiębiorców według wartości nominalnej

2.15.2 Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy tworzony jest zgodnie ze statutem Banku z odpisów z zysku oraz premii emisyjnych uzyskanych z emisji akcji pomniejszych o koszty przeprowadzenia emisji i przeznaczony jest na pokrycie strat bilansowych, jakie mogą wyniknąć w związku z działalnością Banku.

2.15.3 Kapitał z aktualizacji wyceny

Kapitał z aktualizacji wyceny obejmuje skutki wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży oraz związaną z nim wartość podatku odroczonego, efektywną część zabezpieczenia przepływów pieniężnych w ramach rachunkowości zabezpieczeń oraz związaną z nią wartość podatku odroczonego, jak również zyski i straty aktuarialne oraz związaną z nią wartość podatku odroczonego.

2.15.4 Fundusz ogólnego ryzyka

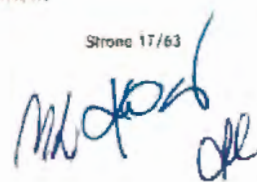
Fundusz ogólnego ryzyka tworzony jest zgodnie z ustawą Prawo bankowe z dnia 29 sierpnia 1997 roku (Dz. U. z 2012 roku, poz. 1376, z późniejszymi zmianami), zwaną dalej „Prawo bankowe”, z zysku po opodatkowaniu i przeznaczony jest na niezidentyfikowane ryzyka działalności Banku.

2.15.5 Pozostałe kapitały rezerwowe

Kapitały rezerwowe są tworzone z odpisów z zysku netto. Kapitały rezerwowe przeznaczone są wyłącznie na pokrycie mogących powstać strat bilansowych.

2.16. Ustalanie wyniku finansowego

Bank ujmuje wszystkie istotne pozycje kosztów i przychodów zgodnie z zasadami: memoriału, współmierności przychodów i kosztów, ujmowania i wyceny aktywów i zobowiązań, tworzenia odpisów z tytułu utraty wartości.





2.16.1 Przychody i koszty z tytułu odsetek

Przychody i koszty z tytułu odsetek obejmują odsetki, w tym premię i dyskonto z tytułu instrumentów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu oraz instrumentów wycenianych do wartości godziwej, z wyjątkiem instrumentów pochodnych, klasyfikowanych do kategorii przeznaczone do obrotu. Przychody i koszty odsetkowe ujmowane są na zasadzie memoriałowej i z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Przychody odsetkowe, w przypadku, aktywów finansowych lub grupy podobnych aktywów finansowych, dla których dokonano odpisu z tytułu utraty wartości, są naliczane od wartości bieżącej należności (to jest wartości pomniejszonej o odpis aktualizujący wartość) przy zastosowaniu aktualnej stopy procentowej użytej do zdyskontowania przyszłych przepływów pieniężnych dla celów oszacowania straty z tytułu utraty wartości.

Przychody/koszty odsetkowe z tytułu instrumentów pochodnych, zaklasyfikowanych do kategorii przeznaczonych do obrotu wykazywane są w pozycji „Wynik na instrumentach finansowych wycenianych do wartości godziwej” lub „Wynik z pozycji wymiany”.

W przychodach odsetkowych ujmowane są również rozliczane w czasie z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej opłaty i prowizje otrzymane i zapłacone, wchodzące w skład wyceny instrumentu finansowego.

2.16.2 Przychody i koszty z tytułu prowizji i opłat

Przychody z tytułu prowizji i opłat ujmują się zasadniczo według zasady memoriału z chwilą wykonania usługi. Do przychodów zaliczane są jednorazowo opłaty pobierane przez Bank za wykonanie czynności niezwiązanych bezpośrednio z powstaniem kredytów, pożyczek i innych należności, a także rozliczane liniowo opłaty za świadczenie usług przez Bank w okresie dłuższym niż 3 miesiące. Do przychodów prowizyjnych zalicza się także opłaty i prowizje rozliczane w czasie metodą liniową, otrzymane od kredytów i pożyczek wobec klientów o nieustalonych harmonogramach przyszłych przepływów pieniężnych, dla których nie można ustalić efektywnej stopy procentowej.

Do kosztów prowizyjnych zalicza się także opłaty i prowizje rozliczane w czasie metodą liniową, zapłacone w związku z pozyskaniem przez Bank finansowaniem o nieustalonym harmonogramie przyszłych przepływów pieniężnych, dla których nie można ustalić efektywnej stopy procentowej.

Bank nie oferuje produktów ubezpieczeniowych wraz z kredytami i pożyczkami.

2.16.3 Wynik na instrumentach finansowych wycenianych do wartości godziwej

Wynik na instrumentach finansowych wycenianych do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat zawiera zyski i straty powstałe w wyniku zbycia instrumentów finansowych zaliczonych do aktywów/zobowiązań finansowych wycenianych do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat oraz efekt ich wyceny do wartości godziwej.

2.16.4 Wynik na inwestycyjnych papierach wartościowych

Wynik na inwestycyjnych papierach wartościowych zawiera zyski i straty powstałe w wyniku zbycia instrumentów finansowych zaklasyfikowanych do portfela dostępnych do sprzedaży oraz utrzymywanych do terminu zapadalności.

2.16.5 Wynik z pozycji wymiany

Wynik z pozycji wymiany obejmuje dodatnie i ujemne różnice kursowe, zarówno zrealizowane, jak i niezrealizowane, wynikające z codziennej wyceny aktywów i zobowiązań walutowych według obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski oraz z wyceny do wartości godziwej niezrealizowanych instrumentów pochodnych, w tym części nieefektywnej zabezpieczenia przepływów pieniężnych.

Bank wykazał aktywa i zobowiązania pieniężne stanowiące bilansowe i pozabilansowe pozycje walutowe w złotych po przeliczeniu według średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski, obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego. Zrealizowane i niezrealizowane różnice kursowe zaliczane są do rachunku zysków i strat.

2.16.6 Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Do pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych zalicza się przychody i koszty niezwiązane bezpośrednio z działalnością bankową.

2.17. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy ujmowany jest jako podatek bieżący oraz podatek odroczony. Podatek dochodowy bieżący ujmowany jest w rachunku zysków i strat. Podatek dochodowy odroczony w zależności od źródła pochodzenia różnic przejściowych, ujmowany jest w rachunku zysków i strat lub w pozycji „Inne dochody całkowite” w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

2.17.1 Podatek bieżący

Podatek dochodowy bieżący obliczany jest na podstawie zysku księgowego brutto skorygowanego o przychody, które zgodnie z przepisami podatkowymi nie są zaliczane do przychodów podatkowych, przychody podatkowe niebędące przychodami księgowymi, koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów i koszty podatkowe niebędące kosztami księgowymi, zgodnie z właściwymi przepisami prawa podatkowego. Pozycje te obejmują głównie przychody i koszty z tytułu odsetek naliczonych do otrzymania i zapłaconia, odpisy z tytułu utraty wartości należności oraz rezerwy na zobowiązania pozabilansowe.

2.17.2 Podatek dochodowy odroczony

Podatek dochodowy odroczony ujmowany jest w wysokości różnicy pomiędzy wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową dla celów raportowania finansowego. Bank tworzy rezerwy oraz aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Wartość podatku dochodowego odroczonego odnosi się na wynik finansowy ustalana jest jako różnica między wartością bilansową a podatkową aktywów i zobowiązań przeliczona odpowiednią stawką podatkową. Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego Banku wykazywane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odpowiednio po stronie aktywów lub zobowiązań. Zmiana stanu rezerwy oraz aktywa z tytułu podatku dochodowego odroczonego zaliczana jest do obowiązkowych obciążeń wyniku finansowego (pozycja: „Podatek dochodowy” w „Rachunku zysków i strat”) z wyjątkiem skutków wyceny aktywów finansowych odnoszonych na inne dochody całkowite, w przypadku których zmiany stanu rezerwy oraz aktywa z tytułu podatku dochodowego odroczonego są również rozliczane z innymi dochodami całkowitymi.



Przy ustalaniu podatku dochodowego odroczonego uwzględnia się wartość aktywa i rezerwy na odroczonego podatek na początek i koniec okresu sprawozdawczego.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana każdorazowo na koniec okresu sprawozdawczego i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestała być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczonego wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na koniec okresu sprawozdawczego lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na koniec okresu sprawozdawczego.

Bank kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczonego podatku dochodowego ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

2.18. Ważniejsze szacunki i oceny

Bank podczas sporządzania sprawozdania finansowego dokonuje pewnych szacunków i przyjmuje założenia, które bezpośrednio mają wpływ zarówno na sprawozdanie finansowe, jak i na ujętą w nim informację uzupełniającą. Szacunki i założenia, które Bank przyjmuje do wykazywania wartości aktywów i zobowiązań oraz przychodów i kosztów, dokonywane są przy wykorzystaniu danych historycznych oraz innych czynników, które są dostępne oraz uznawane za właściwe w danych okolicznościach.

Założenia, co do przyszłości oraz dostępne dane służą do szacowania wartości bilansowych aktywów oraz zobowiązań, których nie można jednoznacznie określić przy wykorzystaniu innych źródeł. Przy dokonywaniu szacunków Bank uwzględnia przyczyny oraz źródła niepewności, które są przewidywane na koniec okresu sprawozdawczego. Wyniki rzeczywiste mogą się różnić od wartości szacunkowych.

Dokonywane przez Bank szacunki oraz założenia są poddawane bieżącym przeglądom. Korekty szacunków są ujmowane w tym okresie, w którym dokonano zmiany szacunków, jeżeli korekty dotyczą tylko tego danego okresu. Natomiast, jeżeli korekty wpływają zarówno na okres, w którym dokonano zmiany, jak i na przyszłe okresy, są one ujmowane w okresie, w którym dokonano zmiany oraz w okresach przyszłych.

Poniżej przedstawiono najistotniejsze obszary, dla których Bank dokonuje szacowań:

2.18.1 Utrata wartości kredytów i pożyczek

Szczegółowy opis przyjętych zasad przedstawia Nota 2.7.1. „Utrata wartości aktywów finansowych” - „Aktywa wyceniane według amortyzowanego kosztu”.

2.18.2 Wycena instrumentów pochodnych oraz nienotowanych papierów dłużnych

Wartość godziwą nieopcyjnych instrumentów pochodnych wyznacza się stosując modele wyceny bazujące na zdyskontowanych przepływach pieniężnych możliwych do otrzymania z danego instrumentu finansowego. Opcje wyceniane są przy użyciu modeli wyceny opcji. Zmienne oraz założenia używane do wyceny obejmują, w miarę dostępności, dane pochodzące z możliwych do obserwacji rynków. W przypadku instrumentów pochodnych kalkulowana jest korekta wyceny instrumentów pochodnych odzwierciedlająca ryzyko kredytowe kontrahenta CVA (credit value adjustment) oraz korekta wyceny instrumentów pochodnych odzwierciedlająca własne ryzyko kredytowe Banku DVA (debit value adjustment). Proces kalkulacji korekt CVA i DVA obejmuje wybór metody wyznaczenia spreadu na ryzyko kredytowe kontrahenta lub Banku (np. metoda ceny rynkowej oparta na płynnych notowaniach cen instrumentów dłużnych wyemitowanych przez kontrahenta, metoda spreadu implikowanego z kontraktów Credit Default Swap), oszacowanie prawdopodobieństwa niewypłacalności kontrahenta lub Banku oraz stopy odzysku, wybór metody wyliczania korekt CVA i DVA (metoda zaawansowana, uwzględniająca zabezpieczenia lub też metoda uproszczona) oraz wyliczenie wysokości korekt CVA i DVA. Na 31 grudnia 2016 roku wartość korekt CVA i DVA wynosiła 2.972 tys. PLN.

Stosowane przez Bank techniki wyceny nieopcyjnych instrumentów pochodnych opierają się na krzywych dochodowości konstruowanych na podstawie dostępnych danych rynkowych (stawki depozytów na rynku międzybankowym, kwotowania transakcji IRS).

Wartość godziwą nienotowanych na aktywnym rynku papierów dłużnych wyznacza się stosując modele wyceny bazujące na zdyskontowanych przepływach pieniężnych możliwych do otrzymania z danego instrumentu finansowego.

Założenia przyjęte do wyceny do wartości godziwej zostały opisane w Nocie 33 „Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych”.

2.19. Zmiany w prezentacji w sprawozdaniu finansowym

Bank dokonał zmiany prezentacji w Rachunku zysków i strat kosztów opłaty za obsługę kredytów udzielonych oraz nabytych wierzytelności, która jest prowadzona przez PKO Bank Polski SA w ramach opisanej w Nocie 32.1 Umowy outsourcingowej. Koszty te były wcześniej prezentowane w linii „Koszty opłat i prowizji”, natomiast obecnie są prezentowane jako „Ogólne koszty administracyjne”. Zmieniona prezentacja lepiej oddaje charakter ponoszonych przez Bank kosztów z tytułu opłat za obsługę kredytów oraz nabytych wierzytelności, które byłyby prezentowane w linii ogólnych kosztów administracyjnych w przypadku gdyby Bank administrował portfelem w ramach swojej działalności. Poniżej zaprezentowano przekształcenie danych za prezentowany w poprzednim sprawozdaniu finansowym okres od 6 stycznia 2014 do 31 grudnia 2015 roku:



	06.10.2014 - 31.12.2015 Przed korektą	Korekta	06.10.2014 - 31.12.2015 Po korekcie
Przychody z tytułu odsetek	7 808	-	7 808
Koszty z tytułu odsetek	(63)	-	(63)
Wynik z tytułu odsetek	7 745	-	7 745
Przychody z tytułu prowizji i opłat	891	-	891
Koszty z tytułu prowizji i opłat	(2 460)	88	(2 372)
Wynik z tytułu prowizji i opłat	(1 569)	88	(1 481)
Wynik na instrumentach finansowych wycenianych do wartości godziwej	(1)	-	(1)
Wynik z pozycji wymiany	(3)	-	(3)
Pozostałe przychody operacyjne	119	-	119
Pozostałe koszty operacyjne	(55)	-	(55)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne netto	64	-	64
Wynik z tytułu odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości i rezerw	(229)	-	(229)
Ogólne koszty administracyjne	(23 242)	(88)	(23 330)
Wynik z działalności operacyjnej	(17 235)	-	(17 235)
Zysk / (Strata) brutto	(17 235)	-	(17 235)
Podatek dochodowy	3 262	-	3 262
Zysk / (Strata) netto	(13 973)	-	(13 973)

2.20. Zmiany zasad rachunkowości

Bank sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Unię Europejską w formie Rozporządzeń Komisji Unii Europejskiej (dalej Komisja UE).

Wprowadzenie nowych Standardów i Interpretacji, które weszły w życie w 2016 roku nie miało istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.

2.20.1. Nowe standardy i interpretacje oraz zmiany do nich, które zostały opublikowane a także zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, a nie weszły jeszcze w życie i nie zostały jeszcze zastosowane przez Bank

Zarząd nie przewiduje, aby wprowadzenie nowych standardów, ich zmiany oraz interpretacje miało istotny wpływ na stosowane przez Bank zasady rachunkowości, z wyjątkiem MSSF 9. Bank planuje ich zastosowanie w terminach podanych w określonych standardach i interpretacjach (bez wcześniejszego zastosowania), pod warunkiem zatwierdzenia przez Unię Europejską.

MSSF 9 „INSTRUMENTY FINANSOWE”

Standard MSSF 9 Instrumenty finansowe został opublikowany w lipcu 2014 roku i zatwierdzony do stosowania w krajach Unii Europejskiej w dniu 22 listopada 2016 roku regulacją Komisji Europejskiej nr 2016/2067/UE. Ma on obligatoryjne zastosowanie do sprawozdań finansowych sporządzonych za okresy obrotowe rozpoczynające się w dniu oraz po 1 stycznia 2018 roku (za wyjątkiem zakładów ubezpieczeń, które mogą zastosować standard od dnia 1 stycznia 2021 roku). Standard zastępuje MSR 39 Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena. Zmianie ulegają klasyfikacja i wycena instrumentów finansowych, rozpoznawanie i kalkulacja utraty ich wartości oraz rachunkowość zabezpieczeń.

• Klasyfikacja i wycena:

MSSF 9 definiuje 3 kategorie wyceny instrumentów finansowych:

- zamortyzowany koszt liczony przy wykorzystaniu efektywnej stopy procentowej (dalej „zamortyzowany koszt”),
- wycena do wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite (dalej „FVOCI” – ang. *fair value through other comprehensive income*), oraz
- wycena do wartości godziwej przez wynik finansowy (dalej „FVP&L” – ang. *fair value through profit or loss*).

Powyższe odpowiada metodom wyceny znanym z MSR 39, natomiast zupełnie odmienne są zasady klasyfikacji do poszczególnych grup.

W przypadku instrumentów dłużnych klasyfikacja aktywów finansowych została oparta o model biznesowy jednostki i charakterystykę generowanych przez te aktywa przepływów pieniężnych.

Test modelu biznesowego określa czy dany instrument utrzymywany jest w celu pozyskania umownych przepływów pieniężnych czy w celu realizacji zmiany wartości godziwej przed terminem zapadalności. W ramach modelu biznesowego wyszczególnia się 3 grupy: „utrzymywanie”, „utrzymywanie i sprzedaż” oraz „sprzedaż”.

Test charakterystyki przepływów pieniężnych określa czy przepływy kontraktowe stanowią wyłącznie płatności kapitału i odsetek, które są rozumiane jako zapłata za wartość pieniądza w czasie oraz ryzyk związanych z wartością zaangażowania w danym okresie czasu (ang. *solely principal and interest* – dalej „SPPI”).

Jeśli oba powyższe testy są spełniane, aktywa dłużne klasyfikuje się do kategorii wycenianych wg zamortyzowanego kosztu, za wyjątkiem możliwości zaklasyfikowania do FVP&L dla instrumentów, w przypadku których taka wycena eliminuje brak spójności w metodzie wyceny (ang. *accounting mismatch*).

Standard wprowadził nową kategorię wyceny w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody (FVOCI), która będzie obejmowała instrumenty dłużne wykorzystywane w ramach modelu biznesowego zakładającego zarówno pozyskiwanie umownych przepływów pieniężnych

jak i sprzedaż aktywów finansowych. Warunkiem jest, spełnienie testu SPPI. W przypadku wyceny do FVOCI, do pozostałych dochodów całkowitych odnoszone są wszystkie zmiany wartości godziwej. Natomiast zmiany w zakresie utraty wartości, przychody odsetkowe czy różnice kursowe ujmowane są w wyniku finansowym.

Jeśli dłużne aktywa finansowe nie spełniają żadnej z wymienionych powyżej kryteriów, są one klasyfikowane i wyceniane jako FVP&L.

Klasyfikacji instrumentów finansowych dokonuje się na moment zastosowania MSSF 9 po raz pierwszy, czyli na 1 stycznia 2018 roku, oraz w momencie ujęcia instrumentu. Zmiany klasyfikacji możliwe są jedynie w przypadku istotnej zmiany modelu biznesowego, co może występować bardzo rzadko.

Zobowiązania finansowe są wyceniane według dotychczasowych zasad określonych w MSR 39, za wyjątkiem obowiązku odniesienia części wyceny do wartości godziwej wynikającej ze zmian w poziomie własnego ryzyka kredytowego do pozostałych dochodów całkowitych – dla zobowiązań finansowych w przypadku których zastosowano opcję wyceny do wartości godziwej.

W 2016 roku Bank w ramach realizowanego we współpracy z doradcą zewnętrznym w Grupie PKO Banku Polskiego projektu zrealizował jego pierwszy etap, który miał na celu przygotowanie do wdrożenia standardu. Wykonane prace w zakresie klasyfikacji i wyceny obejmowały: określenie zmian zasad rachunkowości wprowadzonych MSSF 9, wstępną ocenę modeli biznesowych dla poszczególnych grup aktywów oraz wstępną ocenę produktów pod kątem charakterystyk przepływów pieniężnych.

Przeprowadzona analiza pod kątem klasyfikacji i wyceny objęła takie aspekty jak weryfikacja produktu kredytu mieszkaniowego pod kątem testu charakterystyk przepływów pieniężnych (testu SPPI), weryfikacja stosowanych modeli biznesowych a także przeprowadzenie symulacji wpływu wdrożenia MSSF 9 w postaci macierzy transpozycyjnej prezentującej zmianę klasyfikacji instrumentów finansowych z uwzględnieniem wpływu na sprawozdanie finansowe Banku.

Z wykonanych analiz wynika, że MSSF 9 zmieni podejście Banku do:

- ujmowania portfela płynnościowego bonów skarbowych, których wycena wartości godziwej będzie odnoszona na pozostałe dochody całkowite, a nie jak obecnie przez rachunek zysków i strat;
- ujmowania modyfikacji przepływów pieniężnych z kredytów udzielanych i nabytych wierzytelności – będą one odnoszone do wyniku finansowego w momencie przeprowadzenia modyfikacji, a nie rozłożone w czasie. Bank rozpoczął prace mające na celu wyliczenie kwoty korekty z tego tytułu na 1 stycznia 2018 roku oraz umożliwienia właściwego ujmowania tych kwot w rachunku zysków i strat w przyszłości.

W 2017 roku planowane jest przeprowadzenie drugiego etapu projektu obejmującego wdrożenie zmian w systemach i aplikacjach, procesach i procedurach a także procesach sprawozdawczych.

• Utrata wartości

Fundamentalna zmiana w obszarze utraty wartości to fakt, że MSR 39 opierał się na koncepcji strat poniesionych a MSSF 9 opiera się na koncepcji strat oczekiwanych.

Zgodnie z ogólną zasadą utrata wartości będzie mierzona jako 12 miesięczne oczekiwane straty kredytowe albo dożywnie oczekiwane straty kredytowe. Podstawą pomiaru będzie zależność od tego czy nastąpił znaczący wzrost ryzyka kredytowego od początkowego ujęcia. Kredyty alokowane będą do 3 koszyków (stage):

Portfel bez utraty wartości (tzw. IBNR zgodnie z MSR 39)	Koszyk 1 (aktywa z niskim ryzykiem kredytowym)	12 miesięczne oczekiwane straty kredytowe
	Koszyk 2 (wzrost ryzyka kredytowego)	dożywnie oczekiwane straty kredytowe
Portfel z utratą wartości	Kredyty z utratą wartości, w ramach którego ujmowane są kredyty z utratą wartości w momencie początkowego ujęcia (POCI)	dożywnie oczekiwane straty kredytowe

Wszystkie kredyty początkowo są ujmowane w koszyku 1 z wyłączeniem portfela POCI.

Przychód odsetkowy dla tzw. portfela IBNR liczony będzie od wartości brutto.

W 2016 roku Bank w ramach realizowanego we współpracy z doradcą zewnętrznym w Grupie PKO Banku Polskiego projektu zrealizował pierwszy etap przygotowania do wdrożenia standardu czyli analizę luki. W 2017 roku planowane jest przeprowadzenie drugiego etapu projektu obejmującego wdrożenie zmian w systemach i aplikacjach używanych przez komórki ryzyka oraz w procesach i procedurach.

• Rachunkowość zabezpieczeń

Nowy Standard zwiększa zakres pozycji jakie można wyznaczać na pozycje zabezpieczone, a także umożliwia wyznaczenie na instrument zabezpieczający aktywów lub zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Zniesiono również obowiązek retrospektywnego pomiaru efektywności zabezpieczenia przy jednoczesnym zniesieniu obowiązującego wcześniej limitu 80%-125% (warunkiem stosowania rachunkowości zabezpieczeń ma być ekonomiczna zależność pomiędzy instrumentem zabezpieczającym a pozycją zabezpieczaną). Ponadto zwiększono zakres wymaganych ujawnień dotyczących strategii zarządzania ryzykiem, przepływów pieniężnych wynikających z transakcji zabezpieczających oraz wpływu rachunkowości zabezpieczeń na sprawozdanie finansowe.

W związku z niezakończonymi jeszcze pracami nad zmianą standardu w zakresie rachunkowości zabezpieczeń w ujęciu portfelowym (macro hedge), jednostki mają wybór w zakresie stosowania przepisów dotyczących rachunkowości zabezpieczeń: można nadal stosować przepisy MSR 39 albo stosować nowy standard MSSF 9 z wyłączeniem z zakresu zabezpieczeń portfelowych wartości godziwej odnoszących się do ryzyka stopy procentowej.



W 2016 roku Bank w ramach realizowanego we współpracy z doradcą zewnętrznym w Grupie PKO Banku Polskiego projektu przeprowadził analizę luki w zakresie wymogów

Na dzień zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania finansowego Bank nie podjął jeszcze decyzji czy zastosuje nowy standard czy też będzie w dalszym ciągu stosować przepisy MSR 39.

MSSF 15 „PRZYCHODY Z UMÓW Z KLIENTAMI

MSSF 15 zastępuje MSR 11 „Umowy o budowę”, MSR 18 „Przychody”, KIMSF 13 „Programy lojalnościowe”, KIMSF 15 „Umowy dotyczące budowy nieruchomości”, KIMSF 18 „Przekazanie aktywów przez klientów”, oraz SKI 31 „Przychody – transakcje barterowe dotyczące usług reklamowych”.

Podstawową zasadą jest ujmowanie przychodów w taki sposób, aby odzwierciedlić transakcję przeniesienia na klienta towarów lub usług w kwocie odzwierciedlającej wartość wynagrodzenia, którego jednostka oczekuje w zamian za te towary lub usługi. W celu odpowiedniego momentu rozpoznania przychodu i jego wysokości, standard przedstawia pięciostopniowy model analizy polegający na: identyfikacji umowy z klientem i wiążącego zobowiązania, następnie określeniu ceny transakcyjnej, jej odpowiedniej alokacji i rozpoznaniu przychodu w momencie, kiedy zobowiązanie zostało wypełnione.

Z zakresu standardu wyłączone są instrumenty finansowe (MSR 39), umowy ubezpieczeniowe (MSSF 4) oraz transakcje leasingu (MSR 17), stąd Bank szacuje, że wpływ na jego wyniki nie będzie istotny.

2.20.2. Nowe standardy i interpretacje oraz zmiany do powyższych, które nie zostały zatwierdzone jeszcze przez Unię Europejską

MSSF 16 „LEASING”

Data wejścia w życie standardu to 1 stycznia 2019 roku. Nowy standard zastąpi obecnie obowiązujący MSR 17. Zgodnie z nowym standardem leasingobiorcy mają obowiązek ujmowania prawa do korzystania ze składnika aktywów oraz zobowiązania (obowiązku zapłaty za to prawo, czyli finansowania) w aktywach lub zobowiązaniach w przypadku wszystkich umów leasingu (a nie jak poprzednio jedynie w przypadku leasingu finansowego). Wyjątkiem są krótkoterminowe umowy leasingu o okresie obowiązywania do 12 miesięcy oraz umowy leasingu aktywów o niewielkiej wartości.

Bank jest stroną umów leasingu operacyjnego, które obecnie nie są ujmowane w bilansie lecz ich wartość nie jest znacząca. Szacuje się zatem, że wprowadzenie standardu wpłynie na wzrost sumy bilansowej lecz w sposób nieznaczący.

MSR 7 „RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH”

Data wejścia w życie standardu to 1 stycznia 2017 roku. Zmiany zostały wprowadzone w celu poprawy jakości ujawnień w sprawozdaniach finansowych i dotyczą wymogu dokonania ujawnień umożliwiających użytkownikom sprawozdań finansowych ocenę zmian zobowiązań wynikających z działalności finansowej, w tym zarówno zmian wynikających z przepływów pieniężnych jak i niepieniężnych. Zmiany będą miały charakter prezentacyjny.

POZOSTAŁE ZMIANY:

- Bank nie oszacował jeszcze wpływu na sprawozdania finansowe zmian do MSR 12 „Podatek dochodowy”, którego zmiany dotyczą wyjaśnienia sposobu wykazywania aktywów z tytułu odroczonego podatku w związku z instrumentami dłużnymi wycenionymi w wartości godziwej.
- Zmiany w MSSF 10, MSSF 4 (powiązane z MSSF 9), MSR 28 i MSR 40 oraz poprawki do MSSF 2014-2016 i do MSSF 2014-2016 (MSSF 1, MSR 28) nie będą miały wpływu na sprawozdanie finansowe Banku.

NOTY DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

3. Przychody i koszty z tytułu odsetek

Przychody z tytułu odsetek

	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015	06.10.2014 - 31.12.2015
Przychody odsetkowe obliczone z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, w odniesieniu do aktywów finansowych, których nie wycenia się do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, w tym:	140 521	4 273	5 671
Przychody z tytułu kredytów i pożyczek wobec klientów, w tym:	140 461	2 602	2 602
od kredytów z rozpoznaną utratą wartości	-	-	-
Przychody z tytułu lokat w bankach oraz od utrzymywania rezerwy obowiązkowej	60	1 671	3 069
Pozostałe przychody, w tym:	2 510	2 137	2 137
Przychody z tytułu aktywów finansowych wyznaczonych przy początkowym ujęciu jako wyceniane do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	1 160	2 072	2 072
Przychody z tytułu inwestycyjnych papierów wartościowych	1 350	0	0
Przychody z tytułu aktywów finansowych utrzymywanych do terminu zapadalności	-	65	65
Razem	143 031	6 410	7 808

Koszty z tytułu odsetek

	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015	06.10.2014 - 31.12.2015
Koszty odsetkowe obliczone z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, w odniesieniu do zobowiązań finansowych, których nie wycenia się do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, w tym:	(71 117)	(63)	(63)
Koszty z tytułu otrzymanych kredytów	(5 564)	(20)	(20)
Koszty z tytułu odroczonej płatności z tytułu nabycia wierzytelności	(40 288)	-	-
Koszty z tytułu wyemitowanych listów zastawnych	(16 255)	(43)	(43)
Koszty z tytułu wyemitowanych obligacji	(9 010)	-	-
Pozostałe koszty	(8 315)	-	-
Koszty z tytułu transakcji zabezpieczającej CIRS	(8 315)	-	-
Razem	(79 432)	(63)	(63)

4. Przychody i koszty z tytułu prowizji i opłat

Przychody z tytułu prowizji i opłat

	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015	06.10.2014 - 31.12.2015
Przychody z tytułu opłat i prowizji od kredytów i pożyczek wobec klientów, w tym:	6 461	891	891
z tytułu opłaty za wycenę nieruchomości	4 085	757	757
Razem	6 461	891	891

Koszty z tytułu prowizji i opłat

	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015	06.10.2014 - 31.12.2015
Prowizje za usługi operacyjne banków	(113)	(107)	(109)
Koszty związane z programem emisji listów zastawnych	(641)	(98)	(98)
Koszty związane z programem emisji obligacji	(799)	(28)	(28)
Koszty związane z otrzymaną linią kredytową	(973)	(123)	(123)
Sporządzanie przez rzeczoznawców majątkowych ekspertyz Bankowo-Hipotecznej Wartości Nieruchomości (BHWN)	(7 185)	(1 964)	(1 964)
Koszty ubezpieczenia kredytów	(386)	(50)	(50)
Razem	(10 097)	(2 370)	(2 372)



5. Wynik na instrumentach finansowych wycenianych do wartości godziwej

	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015	06.10.2014 - 31.12.2015
Instrumenty pochodne	-	-	-
w tym, punkty SWAP	-	-	-
Instrumenty dłużne	1	(1)	(1)
Razem	1	(1)	(1)

6. Wynik z pozycji wymiany

	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015	06.10.2014 - 31.12.2015
Wynik z pozycji wymiany	(17)	(3)	(3)
Wynik z tytułu instrumentów pochodnych przed desygnacją do rachunkowości zabezpieczeń	(911)	-	-
Wynik z tytułu instrumentów pochodnych z tytułu nieefektywności rachunkowości zabezpieczeń	92	-	-
Razem	(836)	(3)	(3)

7. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015	06.10.2014 - 31.12.2015
Pozostałe przychody operacyjne			
Przychody uboczne	878	110	114
Inne	9	4	5
Razem	887	114	119

	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015	06.10.2014 - 31.12.2015
Pozostałe koszty operacyjne			
Koszty uboczne	(829)	(55)	(55)
Inne	(13)	(0)	(0)
Razem	(842)	(55)	(55)

W danych za 2016 rok w kosztach ubocznych zaprezentowano 757 tys. PLN kosztów z tytułu dostarczonych przez rzeczoznawców protokołów z inspekcji nieruchomości, dla których wierzytelności nie mogły zostać nabyte przez PKO Bank Hipoteczny SA. Zgodnie z warunkami umowy nabycia wierzytelności koszty te obciążają PKO Bank Polski SA, w związku z powyższym zostały zrefakturowane, co zostało zaprezentowane w przychodach ubocznych. W 2015 roku nie było rozliczeń z tego tytułu.

8. Wynik z tytułu odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości i rezerw

Za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia		Wartość na koniec okresu	Utworzenie netto – wpływ na rachunek zysków i strat
		Utworzenie w okresie	Z tytułu spisania aktywów i rozliczenia	Rozwiązanie w okresie		
Należności od banków	-	-	-	-	-	-
Kredyty i pożyczki udzielone klientom wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	198	3 003	-	1 442	1 759	(1 561)
Sektor niefinansowy	198	3 003	-	1 442	1 759	(1 561)
kredyty mieszkaniowe	198	3 003	-	1 442	1 759	(1 561)
Rezerwa na udzielone zobowiązania	31	58	-	9	80	(49)
Razem	229	3 061	-	1 451	1 839	(1 610)

[Handwritten signatures and initials]



Za okres od dnia 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia		Wartość na koniec okresu	Utworzenie netto – wpływ na rachunek zysków i strat
		Utworzenie w okresie	Z tytułu spisania aktywów i rozliczenia	Rozwiązanie w okresie		
Należności od banków	-	-	-	-	-	-
Kredyty i pożyczki udzielone klientom wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	-	198	-	-	198	(198)
Sektor niefinansowy	-	198	-	-	198	(198)
kredyty mieszkaniowe	-	198	-	-	198	(198)
Rezerwa na udzielone zobowiązania	-	31	-	-	31	(31)
Razem	-	229	-	-	229	(229)

Za okres od dnia 6 października 2014 roku do 31 grudnia 2015 roku	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia		Wartość na koniec okresu	Utworzenie netto – wpływ na rachunek zysków i strat
		Utworzenie w okresie	Z tytułu spisania aktywów i rozliczenia	Rozwiązanie w okresie		
Należności od banków	-	-	-	-	-	-
Kredyty i pożyczki udzielone klientom wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	-	198	-	-	198	(198)
Sektor niefinansowy	-	198	-	-	198	(198)
kredyty mieszkaniowe	-	198	-	-	198	(198)
Rezerwa na udzielone zobowiązania	-	31	-	-	31	(31)
Razem	-	229	-	-	229	(229)

9. Ogólne koszty administracyjne

	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015	06.10.2014 - 31.12.2015
Świadczenia pracownicze	(13 781)	(12 587)	(15 374)
Koszty rzeczowe	(17 238)	(6 882)	(7 186)
Amortyzacja, w tym:	(1 223)	(669)	(670)
rzeczowe aktywa trwałe	(233)	(156)	(157)
wartości niematerialne	(990)	(513)	(513)
Podatki i opłaty, w tym:	(7 061)	(92)	(100)
podatek od niektórych instytucji finansowych	(4 324)	-	-
Razem	(39 303)	(20 230)	(23 330)

Świadczenia pracownicze

	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015	06.10.2014 - 31.12.2015
Wynagrodzenia, w tym:	(12 107)	(10 860)	(13 355)
rezerwa na zmienne składniki wynagrodzeń (Nota 32.4)	(2 409)	(1 871)	(1 871)
rezerwa na świadczenia emerytalno-rentowe	(32)	(28)	(28)
Narzut na wynagrodzenia, w tym:	(1 275)	(1 394)	(1 658)
rezerwa na narzuty na zmienne składniki wynagrodzeń (Nota 32.4)	(202)	(375)	(375)
Inne świadczenia na rzecz pracowników	(399)	(333)	(361)
Razem	(13 781)	(12 587)	(15 374)

W pozycji *Inne świadczenia na rzecz pracowników* prezentuje się koszty: delegacji, szkoleń oraz odpisu na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych.

En

W. Kozłowski
OK



Koszty rzeczowe

	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015	06.10.2014 - 31.12.2015
Usługi z tytułu czynności wspomagających świadczonych w ramach Umowy Outsourcingowej	(3 517)	(3 203)	(3 203)
Obsługa kredytów udzielonych oraz nabytych wierzytelności w ramach Umowy Outsourcingowej	(4 085)	(88)	(88)
Usługi obce z tytułu innych umów	(1 497)	(516)	(516)
Koszty informatyczne	(1 209)	(845)	(874)
Czynsze	(1 840)	(1 390)	(1 559)
Leasing operacyjny	(243)	(197)	(239)
Opłaty i składki BFG	(3 951)	-	-
Pozostałe	(896)	(643)	(707)
Razem	(17 238)	(6 882)	(7 186)

10. Podatek dochodowy

	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015	06.10.2014 - 31.12.2015
Rachunek zysków i strat			
Bieżące obciążenie podatkowe	-	-	-
Odroczony podatek dochodowy związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	(5 036)	2 941	3 263
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	(5 036)	2 941	3 263
Obciążenie podatkowe wykazane w innych dochodach całkowitych związane z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	4 213	(1)	(1)
Razem	(823)	2 940	3 262

Kalkulacja efektywnej stopy podatkowej:

	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015	06.10.2014 - 31.12.2015
Wynik finansowy brutto przed opodatkowaniem	18 260	(15 536)	(17 235)
Podatek dochodowy według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej (19%)	(3 469)	2 952	3 275
Wpływ trwałych różnic pomiędzy wynikiem finansowym brutto a dochodem do opodatkowania podatkiem dochodowym, w tym:	(1 567)	(12)	(13)
opłata ostrożnościowa BFG	(241)	-	-
PCC od podwyższenia kapitału zakładowego	(475)	-	-
podatek od niektórych instytucji finansowych	(822)	-	-
koszty PFRON	(13)	(10)	(11)
wpływ pozostałych różnic trwałych	(16)	(2)	(2)
Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	(5 036)	2 940	3 262
Efektywna stopa podatkowa	27,58%	18,92%	18,93%
Różnica przejściowa wynikająca z podatku odroczonego wykazana w rachunku zysków i strat	(5 036)	2 940	3 262
Razem bieżące obciążenie podatkowe wykazywane w rachunku zysków i strat	-	-	-

Zobowiązania / należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego

Na 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku Bank nie posiadał zarówno zobowiązań, jak również należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego.

Aktywa / rezerwa z tytułu podatku odroczonego

	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Rachunek zysków i strat		
	31.12.2016	31.12.2015	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015	06.10.2014 - 31.12.2015
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego					
Odsetki naliczone od należności od banków	-	0	(0)	(41)	0
Odsetki naliczone od należności od klientów	2 838	191	2 647	191	191
Odsetki naliczone i dyskonto od papierów wartościowych	219	-	219	-	-
Korekta wyceny metodą liniową i ESP portfela kredytowego	7 217	772	6 445	772	772
Korekta wyceny metodą liniową i ESP emisji własnych	1 229	0	1 229	0	0
Koszty zapłacone rozliczane na wynik w czasie	735	547	188	547	547
Różnica między wartością bilansową i podatkową rzeczowego majątku trwałego i wartości niematerialnych	2	4	(2)	2	4
Wycena papierów wartościowych	0	1	0	0	0
odniesiona na wynik	0	0	0	0	0
odniesiona na inne dochody całkowite	0	1	n/d	n/d	n/d
Wycena instrumentów pochodnych	171	-	160	-	-
odniesiona na wynik	160	-	160	-	-
odniesiona na inne dochody całkowite	11	-	n/d	n/d	n/d
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	12 411	1 515	10 886	1 471	1 514
Aktywa z tytułu podatku odroczonego					
Odsetki naliczone od zobowiązań wobec banków	2 618	-	2 618	-	-
Odsetki naliczone oraz dyskonto od zobowiązań z tytułu emisji	1 491	(13)	1 504	(13)	8
Odpirsy z tytułu utraty wartości ekspozycji kredytowych	349	43	306	43	43
Rezerwy na koszty	1 089	720	369	523	699
Strata podatkowa	4 723	4 026	697	3 859	4 026
Wycena papierów wartościowych	59	-	-	-	-
odniesiona na wynik	-	-	-	-	-
odniesiona na inne dochody całkowite	59	-	n/d	n/d	n/d
Wycena instrumentów pochodnych	4 522	-	356	-	-
odniesiona na wynik	356	-	356	-	-
odniesiona na inne dochody całkowite	4 166	-	n/d	n/d	n/d
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	14 851	4 776	5 850	4 412	4 777
Łączny efekt różnic przejściowych	2 440	3 261	(5 036)	2 941	3 263
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej)	2 440	3 261			
Wpływ netto podatku odroczonego na rachunek zysków i strat			(5 036)	2 941	3 263

Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego są tworzone w wyniku występowania różnic przejściowych w związku z różnym okresem ujmowania wybranych przychodów i kosztów dla celów księgowych oraz podatkowych.

Rozpoznanie aktywa z tytułu podatku odroczonego na poniesionej stracie podatkowej wynika z dokonanej na podstawie projekcji podatkowej oceny możliwości jej rozliczenia w okresie przewidzianym przepisami prawa podatkowego.

11. Zysk / strata przypadająca na jedną akcję

Podstawowy zysk / strata przypadająca na jedną akcję

Podstawowy zysk / strata przypadająca na jedną akcję obliczona jest w oparciu o zysk / stratę przypadającą na zwykłych akcjonariuszy Banku poprzez podzielenie zysku / straty, która na nich przypada przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych występujących w ciągu danego okresu.

Zysk / strata na jedną akcję

	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015	06.10.2014 - 31.12.2015
Zysk / (strata) przypadająca na akcjonariuszy zwykłych (w tys. PLN)	13 224	(12 596)	(13 973)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie (w tys.)	533 060	300 000	300 000
Zysk / (strata) przypadająca na jedną akcję (w PLN na akcję)	0,02	(0,04)	(0,05)

Rozwodniony zysk/strata przypadająca na jedną akcję

Rozwodniony zysk/strata przypadająca na jedną akcję obliczona jest na podstawie zysku/straty przypadającej na zwykłych akcjonariuszy poprzez podzielenie zysku/straty, która na nich przypada przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych występujących w ciągu danego okresu, skorygowaną o wpływ wszystkich rozwodniających potencjalnych akcji zwykłych.

W Banku w okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku nie występowały instrumenty rozwodniające zysk/stratę przypadającą na jedną akcję.

th

[Signature]



NOTY DO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

12. Kasa, środki w Banku Centralnym

	31.12.2016	31.12.2015
Rachunek bieżący w Banku Centralnym	16 033	4
Gotówka	-	-
Razem	16 033	4

Rezerwa obowiązkowa

Na 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku Bank utrzymywał odpowiednio rezerwę obowiązkową w wysokości 15.507 tys. PLN oraz 0 PLN.

13. Należności od banków

	31.12.2016	31.12.2015
Lokaty w bankach	-	9 000
Rachunki bieżące	12 994	5 812
Razem	12 994	14 812
Odpis z tytułu utraty wartości należności	-	-
Razem netto	12 994	14 812

Ryzyko związane z należnościami od banków zostało szerzej opisane w Nacie 36 „Zarządzanie ryzykiem kredytowym”

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Należności od banków w rachunku bieżącym oraz inne środki pieniężne o terminie wymagalności do 3 miesięcy licząc od daty nabycia, w kwocie 12.994 tys. PLN na 31 grudnia 2016 roku oraz 14.812 tys. PLN na 31 grudnia 2015 roku są w całości traktowane jako środki pieniężne i ich ekwiwalenty dla celów sprawozdania z przepływów pieniężnych.

14. Pochodne instrumenty zabezpieczające

W 2016 roku Bank rozpoczął stosowanie rachunkowości zabezpieczeń w zakresie zabezpieczenia przepływów pieniężnych.

14.1. Zabezpieczenie przepływów pieniężnych

14.1.1. Zabezpieczenie zmienności przepływów pieniężnych generowanych przez kredyty hipoteczne w PLN z tytułu zmian referencyjnych stóp procentowych oraz listy zastawne denominowane w walucie wymiennej z tytułu zmian kursu walutowego z wykorzystaniem instrumentów zabezpieczających CIRS oraz FX-Forward.

Cel relacji zabezpieczającej - eliminacja ryzyka zmienności przepływów pieniężnych generowanych przez kredyty hipoteczne w PLN z tytułu zmian referencyjnych stóp procentowych oraz listy zastawne denominowane w walucie wymiennej z tytułu zmian kursu walutowego, z wykorzystaniem instrumentów zabezpieczających CIRS oraz serii transakcji FX-Forward w walucie wymiennej stanowiących zabezpieczenie ekspozycji walutowej o zapadalności w terminach płatności kuponów z listów zastawnych w walucie wymiennej.

Zabezpieczone ryzyko - ryzyko walutowe i ryzyko stóp procentowych.

Instrumenty zabezpieczające:

- Transakcje CIRS (Cross-Currency Interest Rate Swap), w których Bank płaci kupon oparty o zmienną stopę PLN, a otrzymuje kupon oparty o stałą stopę właściwą dla waluty wymiennej. W przypadku ogłoszenia przez sąd upadłości PKO Banku Hipotecznego, następuje automatyczne wydłużenie transakcji CIRS o 12 miesięcy na warunkach określonych w dniu zawarcia transakcji;
- Seria transakcji FX-Forward w walucie wymiennej stanowiących zabezpieczenie ekspozycji walutowej o zapadalności w terminach płatności kuponów z listów zastawnych w walucie wymiennej.

Pozycje zabezpieczone:

- portfel kredytów hipotecznych ujętych w rejestrze zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych o zmiennym oprocentowaniu w PLN. Oprocentowanie kredytów jest indeksowane do stopy WIBOR 3M. Marża na kredytach hipotecznych, zgodnie z MSR 39, jest wyłączona z zabezpieczenia;
- listy zastawne wyemitowane w walucie wymiennej o stałym oprocentowaniu.

Okresy, w których oczekuje się wystąpienia przepływów pieniężnych oraz w których należy oczekiwać wpływu na wyniki - od 1 stycznia 2017 roku do 24 czerwca 2022 roku.

Efektywność zabezpieczenia jest weryfikowana przez zastosowanie prospektywnych i retrospektywnych testów efektywności. Testy wykonywane są z częstotliwością miesięczną.

OH

[Handwritten signature]



Typ instrumentu:	Wartość bilansowa/wartość godziwa instrumentów pochodnych stanowiących zabezpieczenie przepływów pieniężnych związanych ze stopą procentową i/lub kursem walutowym.			
	31.12.2016		31.12.2015	
	Aktywa	Zobowiązania	Aktywa	Zobowiązania
CIRS	27 709	-	-	-
FX-Forward	99	113	-	-
Razem	27 808	113	-	-

Typ instrumentu:	Wartość nominalna na dzień 31 grudnia 2016 roku					
	do 1 miesiąca	powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	powyżej 3 miesięcy do 1 roku	powyżej 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
CIRS						
float PLN sprzedaż	-	-	-	-	2 154 809	2 154 809
fixed EUR zakup (waluta oryginalna)	-	-	-	-	498 510	498 510
FX-Forward						
PLN sprzedaż	-	-	-	-	6 036	6 036
EUR zakup (waluta oryginalna)	-	-	-	-	1 224	1 224
PLN zakup	-	-	765	4 869	-	5 634
EUR sprzedaż (waluta oryginalna)	-	-	175	1 049	-	1 224

Inne dochody całkowite z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	31.12.2016	31.12.2015
Inne dochody całkowite na początek okresu brutto	-	-
Zyski / (Straty) odniesione na inne dochody całkowite w okresie	20 413	-
Kwota przeniesiona w okresie z innych dochodów całkowitych do rachunku zysków i strat	42 283	-
- koszty odsetkowe	(8 315)	-
- wynik z pozycji wymiany	50 598	-
Skumulowane inne dochody całkowite na koniec okresu brutto	(21 870)	-
Efekt podatkowy	4 155	-
Skumulowane inne dochody całkowite na koniec okresu netto	(17 715)	-
Niefektywna część zabezpieczenia przepływów pieniężnych rozpoznana w rachunku zysków i strat	92	-
Wpływ w okresie na inne dochody całkowite brutto	(21 870)	-
Podatek odroczone z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	4 155	-
Wpływ w okresie na inne dochody całkowite netto	(17 715)	-

14.2. Zabezpieczenie wartości godziwej

Na 31 grudnia 2016r. Bank nie stosował zabezpieczenia wartości godziwej.

15. Instrumenty finansowe przy początkowym ujęciu wyznaczone jako wyceniane do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat

Według wartości bilansowej	31.12.2016	31.12.2015
Dłużne papiery wartościowe	79 987	39 988
emitowane przez banki centralne, bony pieniężne NBP	79 987	39 988
Razem	79 987	39 988
Według wartości nominalnej	31.12.2016	31.12.2015
Dłużne papiery wartościowe	80 000	40 000
emitowane przez banki centralne, bony pieniężne NBP	80 000	40 000
Srednia rentowność dłużnych papierów wartościowych emitowanych przez banki centralne	1,523%	1,523%



Zmiana stanu instrumentów finansowych przy początkowym ujęciu wyznaczonych jako wyceniane do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	31.12.2016	31.12.2015
Stan na początek okresu	39 988	-
Zwiększenia	4 172 195	7 356 292
Zmniejszenia	(4 132 201)	(7 316 305)
Zmiany wartości godziwej	5	1
Stan na koniec okresu	79 987	39 988

Instrumenty finansowe przy początkowym ujęciu wyznaczone jako wyceniane do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat są klasyfikowane do tego portfela jako odrębnie zarządzana grupa aktywów finansowych, które wyniki oceniane są w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowanymi zasadami polityki inwestycyjnej Banku.

Na 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku Bank nie posiadał przeniesionych aktywów finansowych, które zostały wyłączone ze sprawozdania finansowego w całości, dla których Bank utrzymywałby zaangażowanie w tych aktywach. Bank nie posiadał również przeniesionych instrumentów finansowych przy początkowym ujęciu wyznaczonych jako wyceniane do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, które nie zostały wyłączone ze sprawozdania z sytuacji finansowej.

Instrumenty finansowe przy początkowym ujęciu wyznaczone jako wyceniane do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat według wartości bilansowej - terminy zapadalności

Na dzień 31 grudnia 2016 roku	do 1 miesiąca	powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	powyżej 3 miesięcy do 1 roku	powyżej 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Dłużne papiery wartościowe						
emitowane przez banki centralne, bony pieniężne NBP	79 987	-	-	-	-	79 987
Razem	79 987	-	-	-	-	79 987

Na dzień 31 grudnia 2015 roku	do 1 miesiąca	powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	powyżej 3 miesięcy do 1 roku	powyżej 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Dłużne papiery wartościowe						
emitowane przez banki centralne, bony pieniężne NBP	39 988	-	-	-	-	39 988
Razem	39 988	-	-	-	-	39 988

16. Kredyty i pożyczki wobec klientów

	31.12.2016	31.12.2015
Kredyty i pożyczki wobec klientów brutto, w tym:	8 249 659	722 853
sektor niefinansowy	8 249 659	722 853
mieszkaniowe	8 249 659	722 853
kredyty udzielone	2 319 574	294 663
nabyte wierzytelności	5 930 085	428 190
Odpisy z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek wobec klientów	(1 759)	(198)
Kredyty i pożyczki wobec klientów netto	8 247 900	722 655

W 2016 roku Bank zakupił, na podstawie podpisanej 17 listopada 2015 roku z PKO Bankiem Polskim SA Umowy Ramowej Sprzedaży Wierzytelności, portfele wierzytelności z tytułu kredytów mieszkaniowych zabezpieczonych hipotecznie w kwocie 5.751.707 tys. PLN, natomiast w 2015 roku w kwocie 429.516 tys. PLN. Cena nabycia została ustalona na poziomie wartości rynkowej w oparciu o wycenę dokonaną przez niezależnego rzeczoznawcę. Nabyte wierzytelności zostały ujawnione w księgach Banku w uzgodnionych w Umowach Sprzedaży Wierzytelności danych przeniesienia, w których Bank nabywał prawa do wpływów z poszczególnych portfeli oraz przyjmował odpowiedzialność za wszelkie koszty i ryzyka ekonomiczne związane z wierzytelnościami wchodzącymi w ich skład. Zakup portfeli wierzytelności został sfinansowany zobowiązaniem, którego charakter został opisany w Nocie 21. Docelowo Bank refinansuje nabywane portfele wierzytelności głównie poprzez emisję hipotecznych listów zastawnych.

Kredyty udzielone oraz nabyte wierzytelności, które zostały wpisane do Rejestru Zabezpieczenia Hipotecznych Listów Zastawnych stanowią zabezpieczenie wyemitowanych przez Bank listów zastawnych, co zostało opisane w Nocie 23.

an

Wojciech
ch

Kredyty i pożyczki wobec klientów według metod kalkulacji odpisów	31.12.2016	31.12.2015
Wyceniane według metody zindywidualizowanej	-	-
Wyceniane według metody portfelowej, ze stwierdzoną utratą wartości	-	-
Wyceniane według metody grupowej (IBNR)	8 249 659	722 853
Kredyty i pożyczki wobec klientów brutto	8 249 659	722 853
Odpisy na ekspozycje wyceniane według metody zindywidualizowanej	-	-
Odpisy na ekspozycje wyceniane według metody portfelowej	-	-
Odpisy na ekspozycje wyceniane według metody grupowej (IBNR)	(1 759)	(198)
Odpisy - razem	(1 759)	(198)
Kredyty i pożyczki wobec klientów netto	8 247 900	722 655

Szczegółowy opis zmian odpisów zaprezentowano w Nocie 8 „Wynik z tytułu odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości i rezerw”.

Na 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku nie wystąpiły kredyty z rozpoznaną utratą wartości, jak również kredyty opóźnione w spłacie powyżej 90 dni. Informacje o jakości portfela kredytowego zostały przedstawiane również w Nocie 36.5.3.

Na 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku Bank nie posiadał przeniesionych aktywów finansowych, które są wyłączone ze sprawozdania finansowego w całości, dla których Bank utrzymywałby zaangażowanie w tych aktywach.

17. Inwestycyjne papiery wartościowe dostępne do sprzedaży

	31.12.2016	31.12.2015
Dłużne papiery wartościowe dostępne do sprzedaży brutto	203 019	500
emitowane przez Skarb Państwa, obligacje skarbowe PLN	203 019	500
Odpisy z tytułu utraty wartości dłużnych papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży	-	-
Razem dłużne papiery wartościowe dostępne do sprzedaży netto	203 019	500
Razem kapitałowe papiery wartościowe dostępne do sprzedaży netto	-	-
Razem inwestycyjne papiery wartościowe dostępne do sprzedaży netto	203 019	500

Dłużne papiery wartościowe według wartości nominalnej	31.12.2016	31.12.2015
emitowane przez Skarb Państwa, obligacje skarbowe PLN	201 980	500
Średnia rentowność dłużnych papierów wartościowych	1,737%	1,964%

Zmiana stanu inwestycyjnych papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Stan na początek okresu	500	-
Różnice kursowe	-	-
Zwiększenia	202 830	497
Zmniejszenia (wykup)	(5)	-
Zmiana wartości godziwej, która odniesiona jest na inne dochody całkowite	(306)	3
Stan na koniec okresu	203 019	500

Fundusz Ochrony Środków Gwarantowanych

Na 31 grudnia 2016 roku Fundusz Ochrony Środków Gwarantowanych (dalej: „FOŚG”) wynosił 377,5 tys. PLN, a Bank utrzymywał na pokrycie FOŚG aktywa w wysokości 450,1 tys. PLN. Na 31 grudnia 2016 roku Bank nie posiadał środków objętych ochroną gwarancyjną.

Ze względu na brak środków gwarantowanych na datę ustalenia wysokości funduszu, fundusz ten na 31 grudnia 2015 roku wynosił 0 PLN.



18. Wartości niematerialne

Za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku	Wartości niematerialne w budowie	Oprogramowanie	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	-	3 689	3 689
Zakupy	2 670	456	3 126
Transfery	-	-	-
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	2 670	4 145	6 815
Skumulowana amortyzacja i odpis aktualizujący z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	(513)	(513)
Amortyzacja	-	(990)	(990)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	-	-	-
Skumulowana amortyzacja i odpis aktualizujący z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	(1 503)	(1 503)
Wartość bilansowa netto na początek okresu	-	3 176	3 176
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	2 670	2 642	5 312

Istotną wartością niematerialną z punktu widzenia Banku był zakup w 2016 roku licencji na Moduł Rejestru i Rachunku Zabezpieczenia w systemie centralnym o wartości 2.670 tys. PLN. W związku z trwającym procesem dostosowywania systemu jest on ujęty w wartościach niematerialnych w budowie.

Za okres od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku	Wartości niematerialne w budowie	Oprogramowanie	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	-	4	4
Zakupy	3 039	646	3 685
Transfery	(3 039)	3 039	-
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	-	3 689	3 689
Skumulowana amortyzacja i odpis aktualizujący z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-
Amortyzacja	-	(513)	(513)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	-	-	-
Skumulowana amortyzacja i odpis aktualizujący z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	(513)	(513)
Wartość bilansowa netto na początek okresu	-	4	4
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	-	3 176	3 176

Na 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku nie występowały wartości niematerialne, do których tytuł prawny Banku podlega ograniczeniu oraz stanowiące zabezpieczenie zobowiązań.

19. Rzeczowe aktywa trwałe

Za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku	Rzeczowe aktywa trwałe w budowie	Inwestycje w obce środki trwałe	Maszyny i urządzenia	Inne	Ogółem
Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych na początek okresu	-	28	400	376	804
Zakupy	6	-	144	21	171
Transfery	(6)	6	-	-	-
Likwidacja i sprzedaż	-	-	(10)	-	(10)
Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych na koniec okresu	-	34	534	397	965
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	(0)	(106)	(51)	(157)
Amortyzacja	-	(3)	(152)	(78)	(233)
Likwidacja i sprzedaż	-	-	5	-	5
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	(3)	(253)	(129)	(385)
Wartość bilansowa netto na początek okresu	-	28	294	325	647
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	-	31	281	268	580

Za okres od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku	Rzeczowe aktywa trwałe w budowie	Inwestycje w obce środki trwałe	Maszyny i urządzenia	Inne	Ogółem
Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych na początek okresu	-	-	13	9	22
Zakupy	89	-	386	307	782
Transfer	(89)	28	1	60	-
Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych na koniec okresu	-	28	400	376	804
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) i odpis aktualizujący na początek okresu	-	-	(1)	(0)	(1)
Amortyzacja	-	(0)	(105)	(51)	(156)
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) i odpis aktualizujący na koniec okresu	-	(0)	(106)	(51)	(157)
Wartość bilansowa netto na początek okresu	-	-	12	9	21
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	-	28	294	325	647

W pozycji *Inne* zaprezentowano głównie wartość wyposażenia biur Banku w meble.

Na 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku nie występowały ograniczone prawa dotyczące tytułu prawnego Banku do rzeczowych aktywów trwałych tytułem zabezpieczenia zobowiązań.

20. Inne aktywa

	31.12.2016	31.12.2015
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	5 845	3 241
nierozliczone koszty związane z kredytem odnowialnym w rachunku bieżącym	1 100	1 700
nierozliczone koszty związane z programem emisji obligacji	528	382
nierozliczone koszty związane z programem emisji listów zastawnych	2 239	794
pozostałe	1 978	365
Nierozliczone prowizje od udzielanych kredytów w części odpowiadającej niewypłaconemu kapitałowi	7 020	1 417
Rozliczenia z tytułu ekspertyz	1 190	1 759
Rozliczenia publiczno-prawne	324	13
Pozostałe	1	12
Razem	14 380	6 442

21. Zobowiązania wobec banków

	31.12.2016	31.12.2015
Zobowiązanie z tytułu kredytu w rachunku bieżącym	393 793	39 782
Zobowiązanie z tytułu nabycia wierzytelności	3 038 039	429 516
Razem	3 431 832	469 298

W pozycji zobowiązanie z tytułu kredytu w rachunku bieżącym została zaprezentowana wartość wykorzystanego odnowialnego kredytu obrotowego w rachunku bieżącym. 29 października 2015 r. PKO Bank Hipoteczny SA zawarł z PKO Bankiem Polskim SA Umowę odnowialnego kredytu obrotowego w rachunku bieżącym do kwoty limitu 900 mln PLN na okres 3 lat, który jest uruchamiany w transzach. Oprocentowanie kredytu w skali roku zostało ustalone na poziomie WIBOR3M+70 p.b. natomiast niewykorzystana kwota uruchomionej transzy podlega prowizji 0,1% w skali roku. Na 31 grudnia 2016 roku dostępna była kwota 506 mln PLN.

Zobowiązanie z tytułu płatności za nabycie wierzytelności wynika z przeprowadzonych w 2016 roku transakcji nabycia od PKO Banku Polskiego SA portfeli wierzytelności z tytułu kredytów mieszkaniowych zabezpieczonych hipotecznie w kwocie 5.751.707 tys. PLN opisanych w Nocie 16. Termin płatności zobowiązania z tytułu nabycia wierzytelności jest każdorazowo uzgadniany przez strony w Umowie Sprzedaży Wierzytelności. Dla wierzytelności nabytych w 2016 roku, strony uzgodniły, że płatność nastąpi najpóźniej w terminie od 8 do 12 miesięcy od dnia przeniesienia. W przypadku braku uregulowania zobowiązania w przeciągu 1 miesiąca od dnia przeniesienia, cena zostanie powiększona o odsetki. Docelowo Bank refinansuje nabywane portfele wierzytelności głównie poprzez emisję hipotecznych listów zastawnych. Zobowiązanie z tytułu nabycia wierzytelności w całości dotyczy portfeli nabywanych w drugiej połowie 2016 roku.

22. Zobowiązania wobec klientów

	31.12.2016	31.12.2015
Zobowiązania wobec ludności	1 549	146
Środki z tytułu nadpłaty kredytów	1 549	146
Razem	1 549	146



23. Zobowiązania z tytułu wyemitowanych listów zastawnych

	31.12.2016	31.12.2015
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych listów zastawnych		
Instrumenty finansowe wycenione wg zamortyzowanego kosztu - hipoteczne listy zastawne	3 232 117	29 933
Razem	3 232 117	29 933

	31.12.2016	31.12.2015
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych listów zastawnych o okresie pozostałym do spłaty		
od 1 roku do 5 lat	1 030 566	29 933
powyżej 5 lat	2 201 551	-
Razem	3 232 117	29 933

W 2016 roku Bank wyemitował hipoteczne listy zastawne denominowane w PLN o wartości nominalnej 1.000.000 tys. PLN oraz okresie wykupu ustalonym na 5 lat i 1 dzień od dnia emisji. Na 31 grudnia 2016r. listy zastawne denominowane w PLN posiadały rating agencji ratingowej Moody's Investors Service na poziomie Aa3 oraz były dopuszczane do obrotu na regulowanym rynku pozagiełdowym w ramach Catalist prowadzonym przez BondSpot Spółka Akcyjna oraz rynku równoległym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

24 października 2016 roku Bank wyemitował listy zastawne denominowane w EUR o wartości 500.000 tys. EUR oraz okresie wykupu ustalonym na 5 lat i 8 miesięcy od dnia emisji. Oprocentowanie stałe w okresie emisji wynosi 0,125%, a rentowność na dzień ustalenia ceny 0,178%. Listy zastawne zostały nabyte przez inwestorów po cenie 99,702% w stosunku do wartości nominalnej. Wyemitowane listy zastawne są notowane równolegle na giełdach w Luksemburgu i w Warszawie. Na 31 grudnia 2016r. długoterminowy rating dla listów zastawnych denominowanych w EUR emitowanych przez Bank nadany przez Moody's Investors Service był na poziomie Aa3.

Łączna wartość nominalna wyemitowanych hipotecznych listów zastawnych na 31 grudnia 2016r. wynosiła 3.242.000 tys. PLN, natomiast na 31 grudnia 2015 roku 30 000 tys. PLN.

Zabezpieczeniem hipotecznych listów zastawnych są wierzytelności zabezpieczone hipoteką wpisaną na pierwszym miejscu. Dodatkowo podstawą emisji hipotecznych listów zastawnych mogą być także środki Banku:

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

Wartość nominalna kredytów wpisanych do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych i stanowiących zabezpieczenie emisji hipotecznych listów zastawnych na 31 grudnia 2016 roku wynosiła 4.650.411 tys. PLN natomiast wartość nominalna dodatkowego zabezpieczenia w postaci papierów wartościowych wyemitowanych przez Skarb Państwa wynosiła 85.000 tys. PLN. Na 31 grudnia 2015 roku było to odpowiednio 82.071 tys. PLN oraz 0 PLN. W rejestrze zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych zostały również ujęte transakcje CIRIS zabezpieczające ryzyko walutowe wyemitowanych listów zastawnych denominowanych w EUR.

Rejestr zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych w 2016 roku oraz w 2015 roku 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 19 grudnia 2014 roku w sprawie implementacji ram prawnych polityki pieniężnej Eurosystemu (EBC/2014/60) (wersja przekształcona).

Wyemitowane listy zastawne na 31 grudnia 2016 roku

Listy zastawne	Waluta	Wartość nominalna	Oprocentowanie na 31.12.2016r.	Stopa + marża	Gwarancje / zabezpieczenia	Data emisji	Termin wykupu
Hipoteczne listy zastawne Seria 1	PLN	30 000	2,48%	WIBOR3M + 0,75%	Rejestr zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych	11.12.2015r.	11.12.2020r.
Hipoteczne listy zastawne Seria 2	PLN	500 000	2,32%	WIBOR3M + 0,65%	Rejestr zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych	27.04.2016r.	28.04.2021r.
Hipoteczne listy zastawne Seria 3	PLN	500 000	2,37%	WIBOR3M + 0,59%	Rejestr zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych	17.06.2016r.	18.06.2021r.
Hipoteczne listy zastawne EUR Seria 1	EUR	500 000	0,125%	stopa stała w okresie	Rejestr zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych	24.10.2016r.	24.06.2022r.

Zmiana stanu zobowiązania z tytułu wyemitowanych listów zastawnych	31.12.2016	31.12.2015
Stan na początek okresu	29 933	-
Zwiększenia (z tytułu):	3 221 078	30 043
emisji	3 154 809	30 000
naliczenia odsetek / rozliczenia dyskonta	15 670	43
różnic kursowych	50 599	-
Zmniejszenia (z tytułu):	(18 894)	(110)
splaty odsetek	(12 296)	-
wyceny wg zamortyzowanego kosztu	(6 598)	(110)
Stan na koniec okresu	3 232 117	29 933

24. Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji

	31.12.2016	31.12.2015
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji		
Instrumenty finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu - obligacje	1 151 216	-
Rozem	1 151 216	-

	31.12.2016	31.12.2015
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji o okresie pozostałym do spłaty		
do 1 miesiąca	183 326	-
od 1 miesiąca do 3 miesięcy	734 801	-
od 3 miesięcy do 1 roku	233 089	-
Rozem	1 151 216	-

W 2016 roku Bank wyemitował obligacje o łącznej wartości nominalnej 2 136 000 tys. PLN, klasyfikowane jako zobowiązania wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

Wartość nominalna wyemitowanych obligacji na 31 grudnia 2016 roku wynosiła 1 156 000 tys. PLN.

Wyemitowane obligacje na 31 grudnia 2016 roku

Obligacje	Wartość nominalna	Oprocentowanie	Data emisji	Termin wykupu
OW020217-B15	30 000 000	papier dyskontowy	02.08.2016r.	02.02.2017r.
OW270217-B18	278 000 000	papier dyskontowy	12.08.2016r.	27.02.2017r.
OW270217-B25	150 000 000	papier dyskontowy	16.09.2016r.	27.02.2017r.
OW160117-B28	17 200 000	papier dyskontowy	10.10.2016r.	16.01.2017r.
OW200117-B30	30 700 000	papier dyskontowy	21.10.2016r.	20.01.2017r.
OW160117-B16	30 000 000	papier dyskontowy	28.10.2016r.	16.01.2017r.
OW160117-A16	13 300 000	papier dyskontowy	28.10.2016r.	16.01.2017r.
OW020217-B31	22 500 000	papier dyskontowy	09.11.2016r.	02.02.2017r.
OW200117-A20	27 800 000	papier dyskontowy	02.11.2016r.	20.01.2017r.
OW200117-B36	36 500 000	papier dyskontowy	24.11.2016r.	20.01.2017r.
OW200117-B38	28 000 000	papier dyskontowy	29.11.2016r.	20.01.2017r.
OW280417-BH	25 000 000	papier dyskontowy	02.11.2016r.	28.04.2017r.
OW310317-B39	123 100 000	papier dyskontowy	08.12.2016r.	31.03.2017r.
OW260517-B40	210 000 000	papier dyskontowy	08.12.2016r.	26.05.2017r.
OW310317A-B41	133 900 000	papier dyskontowy	16.12.2016r.	31.03.2017r.

Zmiana stanu zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	31.12.2016	31.12.2015
Stan na początek okresu	-	-
Zwiększenia (z tytułu):	2 131 216	-
emisji	2 122 206	-
naliczenia odsetek / rozliczenia dyskonta	9 010	-
Zmniejszenia (z tytułu):	(980 000)	-
wykupu	(980 000)	-
Stan na koniec okresu	1 151 216	-

OK

[Signature]
OK



25. Pozostałe zobowiązania

	31.12.2016	31.12.2015
Koszty do zapłacenia	5 669	3 758
Inne zobowiązania, w tym:	6 527	2 262
wierzyciele różni	4 558	1 954
rozliczenia publiczno-prawne	1 969	308
Razem	12 196	6 020

26. Rezerwy

Za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku	Rezerwa na świadczenia emerytalno - rentowe	Rezerwa na udzielone zobowiązania i gwarancje	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2016 roku, w tym:	28	31	59
Rezerwa krótkoterminowa	-	-	-
Rezerwa długoterminowa	28	31	59
Utworzenie/aktualizacja rezerw	32	58	90
Rozwiązanie	-	(9)	(9)
Stan na dzień 31 grudnia 2016 roku, w tym:	60	80	140
Rezerwa krótkoterminowa	-	-	-
Rezerwa długoterminowa	60	80	140

Za okres od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku	Rezerwa na świadczenia emerytalno - rentowe	Rezerwa na udzielone zobowiązania i gwarancje	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2015 roku, w tym:	-	-	-
Rezerwa krótkoterminowa	-	-	-
Rezerwa długoterminowa	-	-	-
Utworzenie/aktualizacja rezerw	28	31	59
Stan na dzień 31 grudnia 2015 roku, w tym:	28	31	59
Rezerwa krótkoterminowa	-	-	-
Rezerwa długoterminowa	28	31	59

27. Kapitały własne i akcjonariat Banku

	31.12.2016	31.12.2015
Kapitał zakładowy	800 000	300 000
Kapitał z aktualizacji wyceny	(17 961)	2
Zysk /(Strata) z lat ubiegłych	(13 973)	(1 377)
Wynik okresu bieżącego netto	13 224	(12 596)
Kapitały własne razem	781 290	286 029

Jedynym akcjonariuszem Banku na 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku jest PKO Bank Polski SA.

W 2016 roku miały miejsce trzy emisje akcji, a kapitał zakładowy został podwyższony łącznie o 500 000 tys. PLN.

Szczegóły w zakresie wyemitowanych akcji Banku zostały przedstawione w poniższej tabeli.

Seria	Rodzaj akcji	Ilość akcji	Wartość nominalna 1 akcji (w PLN)	Wartość serii wg wartości nominalnej (w PLN)	Data podjęcia uchwały przez WZA	Data emisji	Data rejestracji w KRS
A	zwykłe imienne	300 000 000	1	300 000 000	06.10.2014r.	06.10.2014r.	24.10.2014r.
B	zwykłe imienne	200 000 000	1	200 000 000	14.03.2016r.	07.04.2016r.	22.04.2016r.
C	zwykłe imienne	200 000 000	1	200 000 000	01.07.2016r.	15.07.2016r.	28.07.2016r.
D	zwykłe imienne	100 000 000	1	100 000 000	28.10.2016r.	18.11.2016r.	01.12.2016r.
Razem		800 000 000		800 000 000			

Kapitał zakładowy Banku wynosi 800.000.000 (osiemset milionów) PLN i dzieli się na 800.000.000 (osiemset milionów) akcji zwykłych imiennych o wartości nominalnej 1 (jeden) złoty każda. Wyemitowane akcje PKO Banku Hipotecznego SA nie są uprzywilejowane i zostały w pełni opłacone.



POZOSTAŁE NOTY

28. Zobowiązania warunkowe oraz pozabilansowe zobowiązania otrzymane

28.1. Zobowiązania umowne

Na 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku wartość zobowiązań umownych dotyczących nabycia wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych wynosiła 0 PLN.

28.2. Udzielone zobowiązania finansowe

według wartości nominalnej	31.12.2016	31.12.2015
Linie i limity kredytowe		
kredyty mieszkaniowe dla osób fizycznych	611 793	173 479
Razem	611 793	173 479

w tym: udzielone zobowiązania nieodwołalne

Zobowiązania udzielone według terminów wymagalności na 31 grudnia 2016 roku

	do 1 miesiąca łącznie	powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy włącznie	powyżej 3 miesięcy do 1 roku włącznie	powyżej 1 roku do 5 lat włącznie	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania udzielone finansowe	305 896	85 867	186 633	33 139	258	611 793
Razem	305 896	85 867	186 633	33 139	258	611 793

Zobowiązania udzielone według terminów wymagalności na 31 grudnia 2015 roku

	do 1 miesiąca łącznie	powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy włącznie	powyżej 3 miesięcy do 1 roku włącznie	powyżej 1 roku do 5 lat włącznie	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania udzielone finansowe	86 740	15 771	70 968	-	-	173 479
Razem	86 740	15 771	70 968	-	-	173 479

Informacje na temat rezerw utworzonych na pozabilansowe zobowiązania finansowe i gwarancyjne znajdują się w Nocie 26 „Rezerwy”.

28.3. Udzielone zobowiązania gwarancyjne

Na 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku Bank nie udzielał zobowiązań gwarancyjnych.

28.4. Pozabilansowe zobowiązania otrzymane

według wartości nominalnej	31.12.2016	31.12.2015
finansowe	506 207	160 218
gwarancyjne	1 000 000	500 000
Razem zobowiązania otrzymane	1 506 207	660 218

Pozabilansowe zobowiązania otrzymane finansowe reprezentują uruchomiony i dostępny odnawialny kredyt obrotowy w rachunku bieżącym, natomiast pozabilansowe zobowiązania otrzymane gwarancyjne wartość dostępnej gwarancji objęcia emisji obligacji.

Uprawnienie do sprzedaży lub obciążenia zastawem zabezpieczenia ustanowionego na rzecz Banku

Na 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku na rzecz Banku nie ustanowiono zabezpieczeń, które Bank był uprawniony sprzedać lub obciążyć innym zastawem, w przypadku realizacji wszelkich obowiązków przez właściciela zabezpieczenia.

29. Sprawy sporne

Na 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku nie występowały sprawy sporne.

30. Umowy leasingu finansowego i leasingu operacyjnego

Leasing finansowy

Bank nie posiada należności i zobowiązań z tytułu leasingu finansowego.

Leasing operacyjny - leasingobiorca

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki z posiadania leasingu, zaliczone są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres użytkowania przedmiotu leasingu.

en

[Handwritten signature]



Definicję leasingu operacyjnego spełniają również umowy najmu i dzierżawy zawierane przez Bank w ramach normalnej działalności operacyjnej.

Bank jest stroną umowy leasingu operacyjnego na flotę samochodów, które zostały przekazane do użytkowania na okres 44 miesięcy za płatności czynszu leasingowego. Umowa nie może zostać wypowiedziana przez leasingobiorcę.

Bank jest ponadto stroną umów najmu nieruchomości, w których mieści się siedziba Banku, biuro w Warszawie oraz centrum zapasowe. Umowa najmu siedziby została zawarta na okres 10 lat, zaś pozostałe umowy na czas nieokreślony. Okres wypowiedzenia tych umów wynosi od 6 do 12 miesięcy.

W poniższej tabeli zaprezentowano koszty nieodwołalne wynikające z umowy leasingu operacyjnego samochodów oraz z umów najmu (z uwzględnieniem terminów wypowiedzeń).

Łączna kwota przyszłych opłat leasingowych z tytułu nieodwołalnego leasingu operacyjnego	31.12.2016	31.12.2015
Dla okresu:		
do 1 roku	1 340	1 551
od 1 roku do 5 lat	133	434
powyżej 5 lat	-	-
Razem	1 473	1 985

Opłaty leasingowe (w tym z tytułu umów najmu nieruchomości) ujęte jako koszt danego okresu, wyniosły w 2016 roku 1.722 tys. PLN oraz w 2015 roku 1.361 tys. PLN.

31. Informacje uzupełniające do sprawozdania z przepływów pieniężnych

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Na środki pieniężne oraz ekwiwalenty środków pieniężnych składają się: Kasa, środki w Banku Centralnym, należności od banków w rachunku bieżącym oraz inne środki pieniężne o terminie wymagalności do 3 miesięcy licząc od daty nabycia.

	31.12.2016	31.12.2015
Kasa, środki w Banku Centralnym	16 033	4
Bieżące należności od banków	12 994	5 812
Należności od banków o pierwotnym terminie zapadalności do 3 miesięcy	-	9 000
Razem	29 027	14 816

Przepływy pieniężne z tytułu odsetek otrzymanych

Przychody z tytułu odsetek - otrzymane	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015	06.10.2014 - 31.12.2015
Odsetki otrzymane z tytułu kredytów i pożyczek wobec klientów	126 417	1 631	1 631
Odsetki otrzymane od papierów wartościowych przy początkowym ujęciu wyznaczonych jako wyceniane do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	1 209	2 070	2 070
Odsetki otrzymane od papierów wartościowych utrzymywanych do terminu zapadalności	-	65	65
Odsetki otrzymane od inwestycyjnych papierów wartościowych	153	-	-
Odsetki otrzymane z tytułu lokat	26	1 887	3 068
Pozostałe odsetki otrzymane	34	0	0
Razem	127 839	5 653	6 834

Przepływy pieniężne z tytułu odsetek zapłaconych

Koszty z tytułu odsetek - zapłacone	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015	06.10.2014 - 31.12.2015
Odsetki zapłacone z tytułu kredytu w rachunku bieżącym	5 559	-	-
Odsetki /dyskonto zapłacone z tytułu wyemitowanych listów zastawnych i obligacji	16 636	-	-
Odsetki zapłacone z tytułu odroczonej płatności za nabyte wierzytelności	26 509	-	-
Odsetki zapłacone od transakcji CIRS	8 100	-	-
Odsetki zapłacone od overdraft w ramach limitu	5	-	-
Pozostałe odsetki zapłacone	94	-	-
Razem	56 903	-	-



32. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

32.1. Transakcje z jednostkami powiązаныmi kapitałowo

31 grudnia 2016 roku

AKTYWA					
Podmiot	Zakup rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	Nierozliczone prowizje za sprzedaż kredytów	Pozostałe należności	w tym z tytułu instrumentów pochodnych	
PKO Bank Polski SA	3 400	24 967	43 674	27 808	
Razem	3 400	24 967	43 674	27 808	

ZOBOWIĄZANIA					
Podmiot	Kredyt w rachunku bieżącym	Nabycie wierzytelności	Listy zastawne	Pozostałe zobowiązania	w tym z tytułu instrumentów pochodnych
PKO Bank Polski SA	393 793	3 038 039	29 782	5 410	113
PKO BP Finat Sp. z o.o.	-	-	-	16	-
Razem	393 793	3 038 039	29 782	5 426	113

31 grudnia 2016 roku

Podmiot	Udzielone zobowiązania pozabilansowe	Otrzymane zobowiązania pozabilansowe
PKO Bank Polski SA	-	1 506 207
Razem	-	1 506 207

za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku

Podmiot	Przychody ogółem	w tym z tytułu odsetek i prowizji	Koszty ogółem	w tym z tytułu odsetek i prowizji	Wynik na instrumentach finansowych wycenianych do wartości godziwej	Wynik z pozycji wymiany
PKO Bank Polski SA	588	(169)	74 017	55 230	92	49 688
PKO BP Finat Sp. z o.o.	-	-	159	-	-	-
PKO Leasing SA	-	-	310	-	-	-
Razem	588	(169)	74 486	55 230	92	49 688

31 grudnia 2015 roku

AKTYWA					
Podmiot	Zakup rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	Nierozliczone prowizje za sprzedaż kredytów	Pozostałe należności	w tym z tytułu instrumentów pochodnych	
PKO Bank Polski SA	520	3 900	18 722	-	
Razem	520	3 900	18 722	-	

ZOBOWIĄZANIA					
Podmiot	Kredyt w rachunku bieżącym	Nabycie wierzytelności	Listy zastawne	Pozostałe zobowiązania	w tym z tytułu instrumentów pochodnych
PKO Bank Polski SA	39 782	429 516	9 949	705	-
PKO BP Finat Sp. z o.o.	-	-	-	14	-
Razem	39 782	429 516	9 949	719	0

29

Handwritten signature and initials.



31 grudnia 2015 roku

Podmiot	Udzielone zobowiązania pozabilansowe	Otrzymane zobowiązania pozabilansowe
PKO Bank Polski SA	-	660 218
Razem	-	660 218

za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku

Podmiot	Przychody ogółem	w tym z tytułu odsetek i prowizji	Koszty ogółem	w tym z tytułu odsetek i prowizji	Wynik na instrumentach finansowych wycenianych do wartości godziwej	Wynik z pozycji wymiany
PKO Bank Polski SA	3 045	3 035	7 120	2 257	-	-
PKO BP Finat Sp. z o.o.	-	-	147	-	-	-
PKO Leasing SA	-	-	334	-	-	-
Qualia Residence Sp. z o.o.	-	-	2	-	-	-
Razem	3 045	3 035	7 603	2 257	-	-

Bank posiadał rachunki bieżące oraz składał w ciągu okresu sprawozdawczego lokaty w PKO Banku Polskim SA. Ponadto Bank prowadzi strategiczną współpracę z PKO Bankiem Polskim SA. Sprzedaż kredytów mieszkaniowych oraz ich obsługa posprzedażowa, w zakresie nieobejmującym zarządzania ryzykiem, jest realizowana w ramach podpisanej 16 stycznia 2015 roku z PKO Bankiem Polskim SA Umowy outsourcingowej. W ramach tej umowy świadczone jest również wsparcie w zakresie czynności wspomagających.

Bank pozyskuje również finansowanie z PKO Banku Polskiego SA w postaci adwialnego kredytu obrotowego w rachunku bieżącym. Ponadto w zakresie emisji obligacji Banku 30 września 2015 roku zawarto z PKO Bankiem Polskim SA Umowę programu emisji obligacji PKO Banku Hipotecznego do kwoty Programu 2 mld PLN w okresie 4 lat, oraz Umowę gwarancyjną na mocy której Gwarant przyjmuje zobowiązanie do obejmowania Obligacji Emitenta na własny rachunek do kwoty 500 mln PLN. 26 października 2016 roku Aneksem do Umowy gwarancyjnej zwiększona wysokość gwarancji do 1 mld PLN.

17 listopada 2015 roku podpisano z PKO Bankiem Polskim SA Umowę Ramową Sprzedaży Wierzytelności. Na jej podstawie od grudnia 2015 roku realizowane są nabycia portfeli wierzytelności z tytułu kredytów mieszkaniowych zabezpieczonych hipotecznie. Ich szczegółowy opis znajduje się w Nalach 16 i 21.

9 listopada 2015 roku Bank zawarł z PKO Bankiem Polskim SA oraz z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski SA – Oddziałem Domem Maklerskim PKO Banku Polskiego Umowę Programową dotyczącą ustanowienia przez Bank programu emisji hipotecznych listów zastawnych.

PKO Bank Polski SA pełni również rolę aranzera i jednego z dealerów w ramach zawartej w dniu 28 września 2016 roku Umowy Programowej, na podstawie której Bank przeprowadził i będzie przeprowadzał zagraniczne emisje listów zastawnych w ramach zatwierdzonego przez Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) w Luksemburgu Prospektu Emisyjnego Podstawowego PKO Banku Hipotecznego.

Ponadto, w ramach transakcji z jednostkami powiązanymi kapitałowo, PKO BP Finat Sp. z o.o. świadczy usługę prowadzenia ksiąg rachunkowych w zakresie gospodarki własnej oraz usług kadrowo-płacową, natomiast PKO Leasing SA dostarcza samochody w ramach umowy leasingu.

W okresie sprawozdawczym Bank nie zawierał istotnych transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

32.2. Transakcje z jednostkami powiązanymi osobowo

Na 31 grudnia 2016 roku jednostkami powiązanymi z Bankiem poprzez kluczowy personel kierowniczy PKO Banku Hipotecznego bądź bliskich członków rodziny kluczowego personelu kierowniczego pozostawały 4 podmioty natomiast na 31 grudnia 2015 roku 3 podmioty.

W okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku oraz od 6 października 2014 roku do 31 grudnia 2015 roku w Banku nie wystąpiły transakcje wzajemne z tymi podmiotami.

32.3. Świadczenia dla kluczowego personelu kierowniczego PKO Banku Hipotecznego

Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

W okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku oraz od 6 października 2014 roku do 31 grudnia 2015 roku wypłacono dla Zarządu Banku wynagrodzenie w następującej wysokości:

Imię i nazwisko	Stanowisko	01.01.2016 – 31.12.2016	06.10.2014 – 31.12.2015
Zarząd Banku			
Rafał Kozłowski	Prezes Zarządu	611	938
Agnieszka Domaradzka	Wiceprezes Zarządu	-	392
Bartłomiej Śliwa	Wiceprezes Zarządu	-	568
Jakub Niesłuchowski	Wiceprezes Zarządu	515	487
Marek Szcześniak	Wiceprezes Zarządu	476	245
Razem świadczenia krótkoterminowe dla Zarządu		1 602	2 630

Narzuły na powyższe wynagrodzenia w okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku wyniosły 126 tys. PLN natomiast w okresie od 6 października 2014 roku do 31 grudnia 2015 roku wyniosły 188 tys. PLN.

Członkowie Rady Nadzorczej Banku w związku z pełnionymi funkcjami nie otrzymują wynagrodzenia.

Długoterminowe świadczenia pracownicze w formie gotówki

W 2016 roku po raz pierwszy zostały przydzielone Zarządowi Banku oraz wypłacone długoterminowe świadczenia w formie gotówki.

Imię i nazwisko	Stanowisko	01.01.2016 – 31.12.2016	06.10.2014 – 31.12.2015
Zarząd Banku			
Rafał Kozłowski	Prezes Zarządu	130	-
Jakub Niesłuchowski	Wiceprezes Zarządu	121	-
Marek Szczepniak	Wiceprezes Zarządu	94	-
Razem świadczenia długoterminowe dla Zarządu		345	-

Narzuły na powyższe wynagrodzenia w okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku wyniosły 10 tys. PLN

Długoterminowe świadczenia pracownicze w formie instrumentu finansowego

W 2016 roku po raz pierwszy zostały przydzielone Zarządowi Banku oraz kluczowym menadżerom o wysokim wpływie na profil ryzyka Banku („MRT” – Material Risk Takers) długoterminowe świadczenia w formie instrumentu finansowego, tj. akcji fantomowych. Akcje fantomowe zostały przydzielone w oparciu o wartość księgową jednej akcji Banku na 30 czerwca 2016 roku, tj. 0,9725 PLN. Kwota wynikająca z przeliczenia na gotówkę w oparciu o wartość księgową jednej akcji Banku na 31 grudnia 2016 roku akcji fantomowych nieodroczonej oraz jedną z trzech części akcji fantomowych odroczonej zostanie wypłacona do końca drugiego kwartału 2017 roku.

	Liczba akcji				łącznie
	nieodroczonej 2017	odroczonej 2017	odroczonej 2018	odroczonej 2019	
Zarząd Banku	204 828	45 518	45 519	45 517	341 382
MRT	49 801	11 067	11 067	11 067	83 002
Razem	254 629	56 585	56 586	56 584	424 384

Świadczenia po okresie zatrudnienia

W okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku wypłacono dla Zarządu Banku świadczenia po okresie zatrudnienia w następującej wysokości:

Imię i nazwisko	Stanowisko	01.01.2016 – 31.12.2016	06.10.2014 – 31.12.2015
Zarząd Banku			
Agnieszka Domaradzka	Wiceprezes Zarządu	138	460
Bartłomiej Śliwa	Wiceprezes Zarządu	54	120
Razem świadczenia po okresie zatrudnienia dla Zarządu		192	580

W tabeli zaprezentowano wszystkie wypłacone należne po okresie zatrudnienia świadczenia, w tym z programu długoterminowych świadczeń pracowniczych.

Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy

W okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku oraz od 6 października 2014 roku do 31 grudnia 2015 roku nie wypłacano świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy.

Kredyty, pożyczki, gwarancje i inne pożytki świadczone przez Bank na rzecz kierownictwa

W okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku oraz od 6 października 2014 roku do 31 grudnia 2015 roku Bank nie udzielił kredytów, gwarancji lub innych pożytków członkom kierownictwa.

W dniu 4 grudnia 2015 roku Bank nabył portfel wierzytelności z tytułu kredytów mieszkaniowych, w którego skład wchodził kredyt udzielony jednemu z Członków Rady Nadzorczej Banku. Na 31 grudnia 2016 roku wartość bilansowa kredytu wynosiła 271 tys. PLN, natomiast na 31 grudnia 2015 roku 283 tys. PLN.

32.4. Zasady ustalania polityki zmiennych składników wynagrodzeń osób zajmujących stanowiska kierownicze w Banku

W celu wypełnienia wymogów uchwały Komisji Nadzoru Finansowego nr 258/2011 z dnia 4 października 2011 roku w sprawie szczegółowych zasad funkcjonowania systemu zarządzania ryzykiem i systemu kontroli wewnętrznej oraz szczegółowych warunków szacowania przez banki kapitału wewnętrznego i dokonywania przeglądów procesu szacowania i utrzymywania kapitału wewnętrznego oraz zasad ustalania polityki zmiennych składników wynagrodzeń osób zajmujących stanowiska kierownicze w Banku, Bank wdrożył:

- uchwałę Rady Nadzorczej w sprawie wprowadzenia Regulaminu zmiennych składników wynagrodzeń dla członków Zarządu PKO Banku Hipotecznego SA oraz określenia Polityki zmiennych składników wynagrodzeń w PKO Banku Hipotecznym SA,
- uchwałę Zarządu Banku w sprawie wykazu stanowisk pracowników, których działalność zawodowa ma istotny wpływ na profil ryzyka instytucji, objętych Regulaminem zmiennych składników wynagrodzeń osób zajmujących stanowiska kierownicze w Banku,
- zarządzenie Prezesa Zarządu w sprawie wprowadzenia Regulaminu zmiennych składników wynagradzania osób zajmujących stanowiska kierownicze w Banku.



Przywołane Zasady i wydane na ich podstawie Regulaminy opisują tryb przyznawania wyżej wymienionym osobom zmiennych składników wynagrodzeń powiązanych z wynikami i efektami pracy. Zgodnie z wymogami przywołanej uchwały KNF i w proporcjach w niej określonych zmienne składniki wynagrodzeń przyznawane są w formie:

- nieodroczonej (w pierwszym roku po roku kalendarzowym stanowiącym okres oceny),
 - odroczonej (na kolejne trzy lata po pierwszym roku po okresie oceny),
- przy czym zarówno wynagrodzenie nieodroczone, jak i odroczone, jest przyznawane w równych częściach w formie gotówkowej oraz w formie instrumentu finansowego, tj. akcji fantomowych (których przeliczenie na gotówkę jest dokonywane po dodatkowym okresie retencyjnym).

Na 31 grudnia 2016 roku rezerwa na zmienne składniki wynagrodzeń wynosiła 2.951 tys. PLN (na 31 grudnia 2015 roku 1 871 tys. PLN), z czego dla członków Zarządu Banku w kwocie 1.672 tys. PLN (na 31 grudnia 2015 roku 989 tys. PLN). Rezerwa na narzuły związane ze składnikami zmiennymi wynagrodzeń na 31 grudnia 2016 roku wynosiła 243 tys. PLN (na 31 grudnia 2015 roku 375 tys. PLN).

33. Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych

33.1. Kategorie wyceny do wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej do wartości godziwej

Bank klasyfikuje poszczególne składniki aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych do wartości godziwej do następujących kategorii:

- Poziom 1: Ceny kwotowane na aktywnych rynkach,
- Poziom 2: Techniki wyceny oparte na obserwowalnych danych rynkowych,
- Poziom 3: Pozostałe techniki wyceny.

W tabeli poniżej przedstawiono podział aktywów i zobowiązań finansowych prezentowanych w sprawozdaniu finansowym w wartości godziwej w podziale na 3 kategorie na 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku:

Aktywa i zobowiązania wyceniane do wartości godziwej na dzień 31.12.2016	Nota	Wartość bilansowa	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
			Ceny kwotowane na aktywnych rynkach	Techniki wyceny oparte na obserwowalnych danych rynkowych	Pozostałe techniki wyceny
Pochodne instrumenty finansowe	14	27 808	-	27 808	-
CIRS		27 709	-	27 709	-
FX-Forward		99	-	99	-
Instrumenty finansowe przy początkowym ujęciu wyznaczone jako wyceniane do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	15	79 987	-	79 987	-
bony pieniężne NBP		79 987	-	79 987	-
Inwestycyjne papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	17	203 019	203 019	-	-
obligacje Skarbu Państwa		203 019	203 019	-	-
Aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej razem:		310 814	203 019	107 795	-
Pochodne instrumenty finansowe	14	113	-	113	-
FX-Forward		113	-	113	-
Zobowiązania finansowe wyceniane do wartości godziwej razem:		113	-	113	-

Aktywa i zobowiązania wyceniane do wartości godziwej na dzień 31.12.2015	Nota	Wartość bilansowa	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
			Ceny kwotowane na aktywnych rynkach	Techniki wyceny oparte na obserwowalnych danych rynkowych	Pozostałe techniki wyceny
Instrumenty finansowe przy początkowym ujęciu wyznaczone jako wyceniane do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	15	39 988	-	39 988	-
bony pieniężne NBP		39 988	-	39 988	-
Inwestycyjne papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	17	500	500	-	-
obligacje Skarbu Państwa		500	500	-	-
Aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej razem:		40 488	500	39 988	-
Zobowiązania finansowe wyceniane do wartości godziwej razem:		-	-	-	-

W zależności od kategorii klasyfikacji aktywów i zobowiązań finansowych do hierarchii, stosuje się różnorodne metody ustalania ich wartości godziwej:

Poziom 1: Ceny kwotowane na aktywnych rynkach

Aktywa i zobowiązania finansowe, których wartość godziwa wyceniona jest bezpośrednio a ceny notowane (nieskorygowane) z aktywnych rynków dla identycznych aktywów lub zobowiązań

Poziom 2: Techniki wyceny oparte na obserwowalnych danych rynkowych

Aktywa i zobowiązania finansowe, których wartość godziwa wyceniona jest za pomocą modeli wyceny, w przypadkach w których wszystkie znaczące dane wejściowe są obserwowalne na rynku w sposób bezpośredni (jako ceny) lub pośrednio (bazujące na cenach). Do tej kategorii Bank klasyfikuje instrumenty finansowe dla których brak jest aktywnego rynku:

Aktywa i zobowiązania finansowej wyceniane w wartości godziwej	Metody (techniki) wyceny	Obserwowalne dane wejściowe
Instrumenty finansowe przy początkowym ujęciu wyznaczone jako wyceniane do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, w tym:		
bonny pieniężne NBP	Wycena metodą krzywej rentowności	Krzywa rentowności dla bonów pieniężnych zbudowana jest w oparciu o ceny rynkowe, dane rynku pieniężnego oraz rynku transakcji OIS (Overnight index swap).
CIRS	Wycena metodą krzywej rentowności	Krzywe rentowności zbudowane są w oparciu o stawki rynkowe, dane rynkowe rynku pieniężnego, rynku transakcji FRA (Forward rate agreement), IRS (Interest Rate Swap), basis swap, kwotowania CDS (Credit Default Swap).
FX-Forward	Wycena metodą krzywej rentowności	Krzywe rentowności zbudowane są w oparciu o stawki rynkowe, dane rynkowe rynku pieniężnego, rynku transakcji FX-Forward

Poziom 3: Pozostałe techniki wyceny

Aktywa i zobowiązania finansowe, których wartość godziwa wyceniana jest za pomocą modeli wyceny, w przypadku których dane wejściowe nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych (dane wejściowe nieobserwowalne).

Przeniesienia instrumentów pomiędzy Poziomem 1 a Poziomem 2 występują na podstawie dostępności kwotowania z aktywnego rynku według stanu na koniec okresu sprawozdawczego. Przeniesienie z Poziomu 2 do Poziomu 3 następuje w sytuacji zamiany w wycenie czynnika obserwowalnego na nieobserwowalny lub zastosowania do wyceny nowego nieobserwowalnego czynnika ryzyka, która jednocześnie skutkuje istotnym wpływem na wycenę instrumentu. Przeniesienie z Poziomu 3 do Poziomu 2 następuje w sytuacji zamiany w wycenie czynnika nieobserwowalnego na obserwowalny lub gdy wpływ czynnika nieobserwowalnego na wycenę instrumentu przestaje być istotny. Przeniesienia pomiędzy poziomami wyceny następują w dacie i według stanu na koniec okresu sprawozdawczego.

W okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku oraz od 6 października 2014 roku do 31 grudnia 2015 roku nie nastąpiły przeniesienia między poziomami w hierarchii wartości godziwej wykorzystywanej przy wycenie wartości godziwej instrumentów finansowych.

33.2. Aktywa i zobowiązania finansowe, które w sprawozdaniu z sytuacji finansowej nie są prezentowane w wartości godziwej

Bank jest w posiadaniu instrumentów finansowych, które w sprawozdaniu z sytuacji finansowej nie są prezentowane w wartości godziwej.

Dla większości instrumentów finansowych wartości rynkowe są niedostępne, stąd wartości godziwe są oszacowane przy zastosowaniu szeregu technik wyceny. Do wyceny wartości godziwej instrumentów finansowych zastosowano model oparty na szacowaniach wartości bieżącej przyszłych przepływów pieniężnych poprzez zdyskontowanie przepływów pieniężnych przy zastosowaniu odpowiednich stóp procentowych. Wszystkie wyliczenia modelowe zawierają pewne założenia upraszczające i są wrażliwe na przyjmowane założenia.

Poniżej przedstawiono podsumowanie głównych metod i założeń wykorzystywanych podczas szacowania wartości godziwych instrumentów finansowych nie wycenianych do wartości godziwej.

W przypadku pewnych grup instrumentów finansowych, ze względu na brak oczekiwanych istotnych różnic pomiędzy wartością bilansową a godziwą, wynikającą z charakterystyki tych grup (np. krótkoterminowy charakter, wysoka korelacja z parametrami rynkowymi, krótkie okresy przeszacowania stóp, unikalność instrumentu lub krótki okres od daty emisji) przyjęto, że wartość bilansowa jest w przybliżeniu zgodna z wartością godziwą. Dotyczy to następujących grup instrumentów finansowych:

- kasa, środki w Banku Centralnym
- należności od banków,
- kredyty i pożyczki wobec klientów,
- zobowiązania wobec banków,
- zobowiązania wobec klientów,
- wyemitowane listy zastawne w PLN,
- wyemitowane obligacje.

W związku z emisją listów zastawnych w EUR na okres 5 lat i 8 miesięcy, których oprocentowanie jest stałe w okresie, ich wartość godziwa została wyznaczona w oparciu o zaobserwowaną cenę na rynku regulowanym (giełdo w Luksemburgu).

	poziom hierarchii wartości godziwej	metoda wyceny	31.12.2016	
			wartość bilansowa	wartość godziwa
Kasa, środki w Banku Centralnym	nd.	wartość wymaganej zapłaty z uwzględnieniem utraty wartości	16 033	16 033
Należności od banków	3	zdyskontowane przepływy pieniężne	12 994	12 994
Kredyty i pożyczki wobec klientów, w tym:			8 247 900	8 247 900
kredyty mieszkaniowe	3	zdyskontowane przepływy pieniężne	8 247 900	8 247 900
Zobowiązania wobec banków	3	zdyskontowane przepływy pieniężne	3 431 832	3 431 832
Zobowiązania wobec klientów	3	zdyskontowane przepływy pieniężne	1 549	1 549
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych listów zastawnych	1,3	zdyskontowane przepływy pieniężne, notowania na rynku regulowanym	3 232 117	3 207 099
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	3	zdyskontowane przepływy pieniężne	1 151 216	1 151 216



	poziom hierarchii wartości godziwej	metoda wyceny	31.12.2015	
			wartość bilansowa	wartość godziwa
Kasa, środki w Banku Centralnym	nd.	wartość wymaganej zapłaty z uwzględnieniem utraty wartości	4	4
Należności od banków	3	zdyskontowane przepływy pieniężne	14 812	14 812
Kredyty i pożyczki wobec klientów, w tym:			722 655	722 655
kredyty mieszkaniowe	3	zdyskontowane przepływy pieniężne	722 655	722 655
Zobowiązania wobec banków	3	zdyskontowane przepływy pieniężne	469 298	469 298
Zobowiązania wobec klientów	3	zdyskontowane przepływy pieniężne	146	146
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych listów zastawnych	3	zdyskontowane przepływy pieniężne	29 933	29 933

34. Segmenty działalności

W okresie sprawozdawczym Bank nie prowadził działalności w podziale na segmenty.

CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM ZWIĄZANYM Z INSTRUMENTAMI FINANSOWYMI

35. Zarządzanie ryzykiem w PKO Banku Hipotecznym

Zarządzanie ryzykiem jest kluczowym procesem w PKO Banku Hipotecznym SA. Ma on na celu zapewnienie kontroli poziomu ryzyka i jego utrzymania w ramach przyjętej przez Bank tolerancji na ryzyko i systemu limitów, w zmieniającym się otoczeniu makroekonomicznym i prawnym z uwzględnieniem rentowności działalności biznesowej. Zakładany poziom ryzyka stanowi ważny składnik procesu planistycznego.

35.1. Główne zasady zarządzania ryzykiem

Zarządzanie ryzykiem w PKO Banku Hipotecznym SA opiera się w szczególności na następujących zasadach:

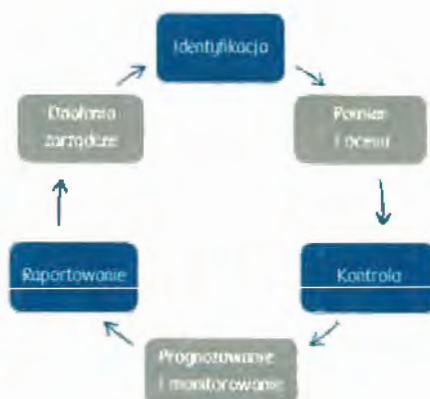
- proces zarządzania ryzykiem, w tym proces kredytowy, jest określony i regulowany przez strategię, polityki i procedury przyjęte przez Zarząd i Radę Nadzorczą PKO Banku Hipotecznego,
- Bank zarządza wszystkimi zidentyfikowanymi rodzajami ryzyka bankowego i przeprowadza proces ICAAP (*Internal Capital Adequacy Assessment Process*) przy czym:
 - proces zarządzania ryzykiem jest odpowiedni do skali działalności oraz do istotności, skali i złożoności danego ryzyka i na bieżąco dostosowywany do nowych czynników i źródeł ryzyka,
 - metody zarządzania ryzykiem (w szczególności modele i ich założenia) oraz systemy pomiaru ryzyka są dostosowane do skali i złożoności ryzyka oraz okresowo weryfikowane i walidowane,
- struktura organizacyjna zarządzania ryzykiem zapewnia niezależność obszaru ryzyka, w tym wyceny nieruchomości i podejmowania decyzji kredytowych od działalności biznesowej,
- proces zarządzania ryzykiem jest zintegrowany z procesami planistycznymi i kontrolingowymi oraz wspiera realizację strategii Banku przy zachowaniu zgodności ze strategią zarządzania ryzykiem, w szczególności w zakresie poziomu tolerancji na ryzyko,
- proces zarządzania ryzykiem jest spójny z zasadami zarządzania ryzykiem Grupy Kapitałowej PKO Banku Polskiego SA, w tym również w zakresie wykorzystania grupowych modeli ryzyka, dostosowanych do specyfiki działania PKO Banku Hipotecznego oraz zatwierdzonych przez właściwe organy PKO Banku Hipotecznego.

35.2. Elementy procesu zarządzania ryzykiem bankowym

Na proces zarządzania ryzykiem bankowym w PKO Banku Hipotecznym SA składają się następujące elementy:

- identyfikacja ryzyka:
polegająca na rozpoznaniu aktualnych i potencjalnych źródeł ryzyka oraz oszacowaniu istotności potencjalnego wpływu tego rodzaju ryzyka na sytuację finansową Banku. W ramach identyfikacji ryzyka określone są te rodzaje ryzyka, które uznawane są za istotne w działalności Banku,
- pomiar i ocena ryzyka:
obejmujący definiowanie miar ryzyka adekwatnych do rodzaju, istotności ryzyka i dostępności danych oraz ilościowej kwantyfikacji ryzyka za pomocą ustalonych miar, a także ocena ryzyka polegająca na określeniu rozmiarów lub zakresu ryzyka z punktu widzenia realizacji celów zarządzania ryzykiem. W ramach pomiaru ryzyka przeprowadza się testy warunków skrajnych na podstawie założeń zapewniających rzetelną ocenę ryzyka,
- kontrola ryzyka:
polegająca na określeniu narzędzi wykorzystywanych do diagnozowania lub ograniczania poziomu ryzyka w poszczególnych obszarach działalności Banku. Kontrola ryzyka obejmuje ustalenie dostosowanych do skali i złożoności działalności Banku mechanizmów kontrolnych, w szczególności w postaci strategicznych limitów tolerancji na poszczególne rodzaje ryzyka, których wypełnienie podlega monitorowaniu, a w przypadku ich przekroczenia podejmowane są działania zarządcze,
- prognozowanie i monitorowanie ryzyka:
polegające na sporządzaniu prognoz poziomu ryzyka oraz monitorowaniu odchyleń realizacji od prognoz lub założonych punktów odniesienia (np. limitów, wartości progowych, planów, pomiarów z poprzedniego okresu, wydanych rekomendacji i zaleceń). Monitorowanie ryzyka odbywa się z częstotliwością adekwatną do istotności danego rodzaju ryzyka oraz jego zmienności,
- raportowanie ryzyka:
polegające na cyklicznym informowaniu organów Banku o wynikach pomiaru ryzyka, podjętych działaniach i rekomendacjach działań. Zakres, częstotliwość oraz forma raportowania są dostosowane do szczebla zarządczego odbiorców,
- działania zarządcze:
polegające w szczególności na wydawaniu przepisów wewnętrznych, określaniu poziomu tolerancji na ryzyko, ustalaniu wysokości limitów i wartości progowych, wydawaniu zaleceń, podejmowaniu decyzji o wykorzystywaniu narzędzi wspierających zarządzanie ryzykiem, podejmowaniu działań w celu utrzymania zakładanego poziomu ryzyka. Celem podejmowania działań zarządczych jest kształtowanie procesu zarządzania ryzykiem oraz poziomu ryzyka.

Proces zarządzania ryzykiem obrazuje poniższy schemat:



35.3. Organizacja zarządzania ryzykiem w Banku

Proces zarządzania ryzykiem jest nadzorowany przez Radę Nadzorczą Banku, która regularnie otrzymuje informacje o profilu ryzyka w PKO Banku Hipotecznym SA oraz najważniejszych działaniach podejmowanych w zakresie zarządzania ryzykiem.

Zarząd Banku odpowiada za zarządzanie ryzykiem, w tym za nadzorowanie i monitorowanie działań podejmowanych przez Bank w zakresie zarządzania ryzykiem. Zarząd Banku podejmuje najważniejsze decyzje mające wpływ na poziom ryzyka Banku oraz uchwała przepisy wewnętrzne dotyczące zarządzania ryzykiem.

Proces zarządzania ryzykiem jest realizowany w trzech, wzajemnie niezależnych liniach obrony:

- 1) pierwsza linia obrony, którą stanowi kontrola wewnętrzna funkcjonalna zapewniająca stosowanie mechanizmów kontroli ryzyka i zgodność działania z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa,
- 2) druga linia obrony, którą stanowi system zarządzania ryzykiem, w tym metody, narzędzia, proces i organizacja zarządzania ryzykiem,
- 3) trzecia linia obrony, którą stanowi audyt wewnętrzny.

Niezależność linii obrony polega na zachowaniu organizacyjnej niezależności w następujących płaszczyznach:

- funkcja drugiej linii obrony w zakresie tworzenia rozwiązań systemowych jest niezależna od funkcji pierwszej linii obrony,
- funkcja trzeciej linii obrony jest niezależna od funkcji pierwszej i drugiej linii obrony,
- funkcja zarządzania ryzykiem braku zgodności podlega Prezesowi Zarządu.

Jednostki organizacyjne PKO Banku Hipotecznego odpowiedzialne za zarządzanie ryzykiem w zakresie przyznanych kompetencji to:

Biuro Ryzyka - odpowiada w szczególności za zarządzanie następującymi typami ryzyk: kredytowym, koncentracji, płynności, stopy procentowej, walutowym, biznesowym, zmian makroekonomicznych oraz za zarządzanie adekwatnością kapitałową, w tym za:

- identyfikację czynników i źródeł ryzyka,
- pomiar, ocenę oraz cykliczne monitorowanie i raportowanie poziomu ryzyka,
- pomiar i ocenę adekwatności kapitałowej,
- tworzenie i wdrażanie metodyk oceny ryzyka kredytowego,
- analizy rynku nieruchomości oraz zasady wyceny nieruchomości, w tym zasady wyznaczania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości (BHWN),
- zarządzanie wierzycielami trudnymi oraz podejmowanie efektywnych działań w celu odzyskania tych wierzycieli,
- współpracę z organami nadzoru w ramach obszaru ryzyka (BION, inspekcje, wyjaśnienia, ankiety, etc.).

Biuro Wyceny Zabezpieczeń odpowiada w szczególności za ustalenie Bankowo-Hipotecznej Wartości Nieruchomości (BHWN)

Biuro Analiz Kredytowych odpowiada w szczególności za ocenę wniosków kredytowych.

Biuro Zgodności, Bezpieczeństwa i Obsługi Prawnej odpowiada w szczególności za kształtowanie systemu zarządzania ryzykiem braku zgodności oraz identyfikację tego ryzyka w Banku, we współpracy z jednostkami organizacyjnymi Banku projektującymi przepisy wewnętrzne i nadzorującymi procesy.

Stanowisko ds. ryzyka operacyjnego odpowiada w szczególności za koordynację procesu zarządzania ryzykiem operacyjnym, w tym jego identyfikację, pomiar, ocenę, kontrolę, monitorowanie i raportowanie oraz za koordynację realizacji działań zarządczych dotyczących ryzyka operacyjnego.

Stanowisko ds. walidacji modeli odpowiada w szczególności za walidację modeli ryzyka oraz wdrażanie efektywnego systemu zarządzania ryzykiem modeli w Banku.

Stanowisko ds. komunikacji odpowiada w szczególności za kształtowanie systemu zarządzania ryzykiem utraty reputacji oraz zarządzanie tym ryzykiem w Banku.

Zarządzanie ryzykiem wspierają komitety:

Komitety Audytu, Finansów i Ryzyka („KAFIR”) - wspierający Radę Nadzorczą

- monitoruje integralność, adekwatność i efektywność systemu zarządzania ryzykiem bankowym, adekwatność kapitałową i wdrażanie obowiązujących w Banku zasad zarządzania ryzykiem zgodnie ze Strategią Banku,

- analizuje i ocenia stosowanie strategicznych limitów ryzyka określonych w Strategii zarządzania ryzykiem w PKO Banku Hipotecznym SA,
- wspiera Radę Nadzorczą w procesie zarządzania ryzykiem bankowym przez formułowanie zaleceń i podejmowanie decyzji w sprawie adekwatności kapitałowej i efektywności systemu kontroli ryzyka bankowego.

Komitet Zarządzania Aktywami i Pasywami („KZAP”) – wspierający Zarząd Banku

- podejmuje decyzje w zakresie limitów i wartości progowych na poszczególne rodzaje ryzyka, kwestii związanych z ustalaniem cen transferowych oraz modeli i parametrów portfelowych wykorzystywanych do ustalania odpisów i rezerw, a także innych istotnych modeli ryzyka finansowego i biznesowego oraz ich parametrów,
- wydaje rekomendacje dla Zarządu m.in. w zakresie kształtowania struktury aktywów i pasywów Banku, zarządzania poszczególnymi rodzajami ryzyka, kapitałem oraz polityki cenowej,
- wspiera Zarząd w procesie zarządzania aktywami i pasywami.

Komitet Kredytowy („KK”) – wspierający Zarząd Banku

- podejmuje decyzje kredytowe w odniesieniu do pojedynczych, znaczących wartościowo zaangażowań kredytowych, bądź wydaje rekomendacje w tym zakresie dla Zarządu,
- podejmuje decyzje w sprawie akceptacji nabywanych przez Bank wierzycielności,
- wydaje rekomendacje i podejmuje decyzje w zakresie zarządzania wierzycielnościami trudnymi,
- wspiera Zarząd w zakresie zarządzania ryzykiem kredytowym.

KAFIR, KZAP, Zarząd i Rada Nadzorcza są odbiorcami cyklicznych raportów dotyczących poszczególnych rodzajów ryzyka.

35.4. Identyfikacja istotnych rodzajów ryzyka

Istotność poszczególnych rodzajów ryzyka ustalana jest na poziomie Banku

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

- trwale istotne – podlegające aktywnemu zarządzaniu,
- potencjalnie istotne – dla nich przeprowadza się monitoring istotności,
- inne niezdefiniowane lub niewystępujące w Banku rodzaje ryzyka (nieistotne i niemonitorowane).

Na podstawie informacji ilościowych i jakościowych, cyklicznie dokonywana jest w Banku ocena istotności poszczególnych rodzajów ryzyka. Wynikiem oceny jest przypisanie danemu rodzajowi ryzyka poziomu istotne/nieistotne. Monitoring dokonywany jest w szczególności w przypadku istotnej zmiany zakresu lub profilu działalności Banku.

W Banku następujące rodzaje ryzyka zostały uznane za istotne:

- 1) ryzyko kredytowe,
- 2) ryzyko płynności, w tym ryzyko finansowania,
- 3) ryzyko operacyjne,
- 4) ryzyko biznesowe,
- 5) ryzyko zmian makroekonomicznych,
- 6) ryzyko modeli,
- 7) ryzyko kapitałowe, w tym ryzyko nadmiernej dźwigni finansowej,
- 8) ryzyko braku zgodności.

Dodatkowo, następujące rodzaje ryzyka zostały uznane przez Bank za potencjalnie istotne:

- 1) ryzyko koncentracji,
- 2) ryzyko stopy procentowej,
- 3) ryzyko walutowe,
- 4) ryzyko rezydualne,
- 5) ryzyko utraty reputacji.

Dla potencjalnie istotnych rodzajów ryzyka Bank określił i monitoruje kryteria istotności. Spełnienie kryteriów istotności spowoduje uznanie tego rodzaju ryzyka za istotne dla Banku.

Bank w Strategii Zarządzania Ryzykiem zdefiniował szereg limitów strategicznych definiujących apetyt na poszczególne rodzaje ryzyka. Bank na bieżąco monitoruje te limity, a w 2016 roku żaden z nich nie został przekroczony.

36. Zarządzanie ryzykiem kredytowym

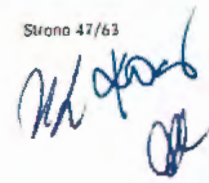
Ryzyko kredytowe jest rozumiane jako ryzyko poniesienia straty w wyniku niewywiązania się klienta z zobowiązań wobec Banku lub jako ryzyko spadku wartości ekonomicznej wierzycielności Banku w wyniku pogorszenia się zdolności klienta do obsługi zobowiązań. Celem zarządzania ryzykiem kredytowym jest ograniczenie strat na portfelu kredytowym oraz minimalizacja ryzyka wystąpienia ekspozycji kredytowych zagrożonych utratą wartości, przy zachowaniu oczekiwanego poziomu dochodowości i wartości portfela kredytowego.

PKO Bank Hipoteczny SA posiada zasady zarządzania ryzykiem kredytowym, które mają na celu właściwą ocenę ryzyka transakcji kredytowej na etapie wniosku o udzielenie kredytu oraz w trakcie życia transakcji (monitoring), jak również mają na celu odpowiednie zabezpieczenie poprzez stosowanie odpowiednich technik ograniczania ryzyka kredytowego.

Realizację zasad zapewnia stosowanie przez Bank zaawansowanych metod zarządzania ryzykiem kredytowym, zarówno na poziomie pojedynczych ekspozycji kredytowych, jak i na poziomie całego portfela kredytowego Banku. Metody te są weryfikowane i rozwijane w kierunku zgodności z wymaganiami metod ratingów wewnętrznych (IRB), tzn. zaawansowanej metody pomiaru ryzyka kredytowego.

36.1. Pomiar i ocena ryzyka kredytowego

PKO Bank Hipoteczny SA dokonuje pomiaru i oceny ryzyka kredytowego na poziomie pojedynczej transakcji kredytowej oraz na poziomie portfelowym.





Pomiar i ocena ryzyka pojedynczej transakcji kredytowej dokonywana jest przez PKO Bank Hipoteczny SA z wykorzystaniem grupowych modeli ryzyka dostosowanych do specyfiki działania PKO Banku Hipotecznego oraz zatwierdzonych przez właściwe organy PKO Banku Hipotecznego SA. Grupowe modele ryzyka wykorzystywane w PKO Banku Hipotecznym SA to modele stosowane również przez PKO Bank Polski SA i bazują na danych aplikacyjnych, behawioralnych oraz danych z Biura Informacji Kredytowej. Przegląd (monitoring) modeli i ich walidacja są dokonywane osobno na bazie portfela Banku, portfela PKO Banku Polskiego SA i połączonych portfeli obu banków.

Szczegółowe zasady i zakres współpracy w ramach Grupy PKO Banku Polskiego w zakresie grupowych modeli ryzyka określają zapisy zawartej z PKO Bankiem Polskim SA Umowy outsourcingowej opisanej w Nocie 32.1.

W bieżącym procesie kredytowym, w ramach oceny ryzyka pojedynczej transakcji kredytowej Bank ocenia ryzyko kredytowe w dwóch wymiarach: zdolności kredytowej oraz wiarygodności kredytowej klienta. Ocena zdolności kredytowej polega na zbadaniu sytuacji finansowej klienta, zaś ocena wiarygodności kredytowej klienta obejmuje ocenę scoringową oraz ocenę informacji o historii kredytowej klienta pozyskanych z wewnętrznych oraz zewnętrznych baz danych.

W przypadku nabywania wierzytelności z tytułu kredytów mieszkaniowych od PKO Banku Polskiego SA, Bank również dokonuje oceny ryzyka kredytowego transakcji będących przedmiotem nabycia, zgodnie z obowiązującą w Banku metodyką oceny nabywanych wierzytelności. W szczególności Bank ocenia: zdolność kredytową klienta według danych na moment udzielania przez PKO Bank Polski SA kredytu będącego przedmiotem przelewu, bieżącą ocenę scoringu behawioralnego (w oparciu o grupowy model scoringowy) oraz bieżącą terminowość spłat, eliminując wierzytelności niespełniające kryteriów metodyki.

Dodatkowo portfele nabywanych wierzytelności podlegają wycenieniu przeprowadzanej przez niezależną stronę trzecią, w celu zabezpieczenia obiektywnej oceny wartości nabywanych portfeli. W ramach tej wyceny dokonywana jest również ocena kosztów ryzyka, spodziewanych na danym porciele wierzytelności, która znajduje odzwierciedlenie w finalnej cenie jaką Bank płaci za dany portfel wierzytelności.

W celu określenia ryzyka kredytowego na poziomie portfelowym, Bank wykorzystuje następujące metody pomiaru i wyceny ryzyka:

- prawdopodobieństwo niewypłacalności (PD),
- stratę w przypadku niewypłacalności (LGD),
- oczekiwaną stratę kredytową (EL),
- udział i strukturę kredytów z rozpoznaną utratą wartości (według MSR),
- wskaźnik pokrycia kredytów z rozpoznaną utratą wartości (według MSR) odpisami (coverage ratio),
- koszt ryzyka,
- analizy typu vintage.

Metody pomiaru portfelowego ryzyka kredytowego pozwalają m.in. na wyznaczenie poziomu odpisów z tytułu utraty wartości.

Bank przeprowadza analizy oraz testy warunków skrajnych dotyczące wpływu potencjalnych zmian w otoczeniu makroekonomicznym na jakość portfela kredytowego Banku a wyniki prezentuje w raportach dla organów Banku. Powyższe informacje umożliwiają identyfikowanie i podejmowanie działań ograniczających negatywne skutki wpływu niekorzystnych sytuacji rynkowych na wynik Banku.

36.2. Utrata wartości ekspozycji kredytowych

PKO Bank Hipoteczny SA dokonuje miesięcznego przeglądu ekspozycji kredytowych w celu zidentyfikowania ekspozycji kredytowych zagrożonych utratą wartości, pomiaru utraty wartości ekspozycji kredytowych oraz utworzenia odpisów lub rezerw.

W zależności, czy dla danej ekspozycji kredytowej rozpoznano przesłankę indywidualnej utraty wartości stosowana jest odpowiednia metoda szacowania wysokości odpisów. Zdarzeniami uznawanymi za przesłanki indywidualnej utraty wartości są w szczególności:

- opóźnienie w spłacie kapitału lub odsetek dłuższe niż 90 dni,
- zawarcie umowy restrukturyzacyjnej lub zastosowanie ulgi w spłacie wierzytelności (przesłanką rozpoznawana jest, gdy udzielone klientowi udogodnienia wymuszone są względami ekonomicznymi lub prawnymi wynikającymi z jego trudności finansowych).

Przy określaniu okresu przeterminowania kredytu uwzględniane są kwoty niespłaconych w terminie odsetek lub rat kapitałowych przekraczające ustalone wartości progowe.

36.3. Metody szacowania utraty wartości

W PKO Banku Hipotecznym SA stosowane są obecnie dwie metody szacowania utraty wartości:

- metoda portfelowa, stosowana dla kredytów, dla których stwierdzono przesłankę indywidualnej utraty wartości,
- metoda grupowa (IBNR), stosowana dla kredytów, w odniesieniu do których nie zidentyfikowano przesłanki indywidualnej utraty wartości, ale stwierdzono możliwość wystąpienia poniesionych ale nierozpoznanych strat.

Odpis z tytułu utraty wartości bilansowej ekspozycji kredytowej jest różnicą pomiędzy wartością bilansową ekspozycji, o wartości bieżącą oczekiwaną, przyszłych przepływów pieniężnych z tej ekspozycji, oszacowaną z wykorzystaniem grupowych parametrów ryzyka.

36.4. Rezerwy na pozabilansowe ekspozycje kredytowe

Rezerwy na pozabilansowe ekspozycje kredytowe tworzy się w wysokości równoważącej wynikającą z nich przewidywaną (możliwą do oszacowania) utratę korzyści ekonomicznych.

Przy ustalaniu rezerwy na pozabilansowe ekspozycje kredytowe Bank wykorzystuje metodę portfelową (jeśli ekspozycja spełnia przesłanki indywidualnej utraty wartości) lub grupową (jeśli ekspozycja spełnia przesłanki grupowej utraty wartości).

Rezerwę ustala się jako różnicę pomiędzy oczekiwaną wartością ekspozycji bilansowej, która powstanie z udzielonego zobowiązania pozabilansowego (od daty, na którą dokonywana jest ocena, do daty wystąpienia zadłużenia przeterminowanego uznawanego za przesłankę indywidualnej utraty wartości), a wartością bieżącą oczekiwaną przyszłych przepływów pieniężnych uzyskanych z ekspozycji bilansowej powstałej z udzielonego zobowiązania, oszacowaną z wykorzystaniem grupowych parametrów ryzyka.

Strukturę portfela kredytowego oraz utworzonych odpisów z tytułu utraty wartości ekspozycji kredytowych PKO Banku Hipotecznego prezentuje tabela w Nocie 16 „Kredyty i pożyczki wobec klientów”.

36.5. Prognozowanie i monitorowanie ryzyka kredytowego

36.5.1. Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe

Poniższe zestawienie przedstawia maksymalne narażenie Banku na ryzyko kredytowe dla pozycji bilansowych i pozabilansowych bez uwzględnienia posiadanych zabezpieczeń.

Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe	31.12.2016	31.12.2015
Kasa, środki w Banku Centralnym	16 033	4
Należności od banków	12 994	14 812
Kredyty i pożyczki wobec klientów	8 247 900	722 655
Instrumenty finansowe przy początkowym ujęciu wyznaczone jako wyceniane do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	79 987	39 988
Inwestycyjne papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	203 019	500
Ekspozycja bilansowa - razem	8 559 933	777 959
Zobowiązania do udzielenia kredytów	611 793	173 479
Ekspozycja pozabilansowa - razem	611 793	173 479

36.5.2. Należności od banków

W poniższej tabeli przedstawiono należności od banków.

Należności od banków	31.12.2016	31.12.2015
Należności nieprzeterminowane, bez rozpoznanej utraty wartości	12 994	14 812
Razem brutto	12 994	14 812
Odpisy z tytułu utraty wartości	-	-
Razem netto	12 994	14 812

W Banku nie występują należności od banków przeterminowane lub z rozpoznaną utratą wartości. Obecnie Bank zawiera transakcje międzybankowe jedynie z PKO Bankiem Polskim SA i ocenia, że ryzyko kredytowe wynikające z tych transakcji jest istotnie ograniczone, w związku z czym Bank nie tworzy z tego tytułu odpisów na poniesione, ale nie rozpoznane straty (IBNR).

36.5.3. Kredyty i pożyczki wobec klientów

Poniższe zestawienie prezentuje jakość portfela kredytów wobec klientów.

Kredyty i pożyczki wobec klientów	31.12.2016	31.12.2015
Kredyty nieprzeterminowane, bez rozpoznanej utraty wartości	8 227 317	722 853
Kredyty przeterminowane, bez rozpoznanej utraty wartości	22 342	-
Kredyty z rozpoznaną utratą wartości	-	-
Razem brutto	8 249 659	722 853
Odpis na kredyty nieprzeterminowane, bez rozpoznanej utraty wartości	(1 543)	(198)
Odpis na kredyty przeterminowane, bez rozpoznanej utraty wartości	(216)	-
Odpis na kredyty z rozpoznaną utratą wartości	-	-
Razem netto	8 247 900	722 655

Wartość bilansową portfela kredytów bez rozpoznanej utraty wartości przedstawia poniższe zestawienie.

Kredyty i pożyczki wobec klientów, bez rozpoznanej utraty wartości	31.12.2016	31.12.2015
nieprzeterminowane	8 227 317	722 853
do 30 dni	21 263	-
od 31 do 60 dni	1 079	-
od 61 do 90 dni	-	-
Razem brutto	8 249 659	722 853

36.5.4. Praktyki forbearance

Bank jako *forbearance* przyjmuje działania mające na celu dokonanie uzgodnionych z dłużnikiem zmian warunków umowy, wymuszonych jego trudną sytuacją finansową (działania restrukturyzacyjne). Celem działań *forbearance* jest przywrócenie dłużnikowi zdolności do prawidłowej realizacji umowy oraz maksymalizacja efektywności zarządzania wierzytelnościami trudnymi, tj. uzyskanie najwyższych odzysków, jednocześnie ograniczając do minimum ponoszone koszty związane z uzyskaniem odzysków, które są bardzo wysokie w przypadku prowadzenia postępowania egzekucyjnego.

Działalność *forbearance* polega na zmianie warunków spłaty wierzytelności, które są indywidualnie ustalane wobec każdego kontraktu poprzez dostosowanie do specyfiki problemu. Elementem procesu *forbearance* jest ocena możliwości wywiązania się przez dłużnika z warunków umowy ugody (spłaty zadłużenia w ustalonych terminach). Zmiany mogą polegać między innymi na:

- rozłożeniu zadłużenia wymagalnego na raty,
- zmianie harmonogramu,



- zawieszeniu spłaty,
- zmianie formuły spłaty (raty annuitetowe, raty malejące),
- zmianie oprocentowania,
- redukcji wierzytelności,
- zmianie okresu karencji.

Zawarte umowy typu *forbearance* są na bieżąco monitorowane. W wyniku terminowej obsługi umowy typu *forbearance*, wierzytelność staje się wierzytelnością niewymagalną.

Zawarcie umowy typu *forbearance*, zmieniającej warunki umowne z uwagi na trudności finansowe dłużnika, stanowi jedną z przesłanek indywidualnej utraty wartości i skutkuje koniecznością utworzenia odpisów lub rezerw aktualizujących wartość ekspozycji wynikających z tego faktu.

Kredyty i pożyczki przestają podlegać *forbearance* w przypadku, gdy spełnione są łącznie warunki:

- nastąpiła terminowa spłata przynajmniej 6 rat od zwrotu wierzytelności z obsługi restrukturyzacyjnej,
- upłynęło przynajmniej 19 miesięcy od zwrotu wierzytelności do jednostki przekazującej wniosek.

Przez terminową spłatę na potrzeby *forbearance* rozumie się sytuację, gdy spłata każdej z rat nastąpiła nie później niż 30 dni po terminie spłaty, określonym w harmonogramie umowy restrukturyzacyjnej.

Na 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku w portfolio Banku nie występowały ekspozycje podlegające *forbearance*.

36.5.5. Zabezpieczenia

Ze względu na specjalistyczny charakter działalności, Bank przykłada szczególną rolę do monitorowania wartości zabezpieczeń. Dlatego też, kluczową rolę w ustanawianiu minimalnych warunków transakcji stanowi polityka zabezpieczeń w zakresie ryzyka kredytowego. Polityka zabezpieczeń hipotecznych ma na celu należyte zabezpieczenie ryzyka kredytowego, na jakie narażony jest Bank, w tym ustanowienie zabezpieczeń hipotecznych dających możliwie najwyższy poziom odzysku w przypadku konieczności prowadzenia działań windykacyjnych.

Polityka Banku w zakresie zabezpieczeń kredytowych i ich wyceny uwzględnia zapisy ustaw: prawo bankowe, o listach zastawnych i bankach hipotecznych, o księgach wieczystych i hipotece. Dodatkowo, do kwestii zabezpieczeń prawnych odnoszą się zalecenia i rekomendacje Komisji Nadzoru Finansowego, w tym rekomendacja F, S i J oraz zapisy wewnętrznych regulacji bankowych.

Bank posiada i stosuje Regulamin ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości, zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego, wydany na podstawie Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych, z uwzględnieniem zapisów Rekomendacji F dotyczącej podstawowych kryteriów stosowanych przez Komisję Nadzoru Finansowego przy zatwierdzaniu regulaminów ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości wydawanych przez banki hipoteczne.

Bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości (BHWN) jest to ustalona przez Bank wartość, która w ocenie Banku odzwierciedla poziom ryzyka związanego z nieruchomością jako przedmiotem zabezpieczenia kredytów oraz służy do określenia kwoty, do jakiej może być udzielony lub nabyty kredyt zabezpieczony hipoteką na danej nieruchomości lub do decyzji, czy wierzytelność zabezpieczona na przedmiotowej nieruchomości może być nabyta przez Bank.

PKO Bank Hipoteczny SA ustala BHWN w oparciu o ekspertyzę bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości. Ekspertyza wykonywana jest z zachowaniem należytej staranności i ostrożności. Uwzględnia ona jedynie te cechy nieruchomości i nakłady konieczne do jej budowy, które będą miały charakter trwałości 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.: rozwój liczby ludności, stopę bezrobocia, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Bank jako obowiązkowe prawne zabezpieczenie spłaty udzielonego bądź nabytego kredytu przyjmuje:

- hipotekę na nieruchomości, wpisaną w księdze wieczystej na pierwszym miejscu,
- cesję praw z polisy ubezpieczeniowej od ognia i innych zdarzeń losowych nieruchomości obciążanej hipoteką na rzecz Banku.

36.6. Raportowanie ryzyka kredytowego

W Banku sporządzane są miesięczne i kwartalne raporty na temat ryzyka kredytowego. Raportowanie ryzyka kredytowego obejmuje cykliczne informowanie o strukturze oraz skali narażenia na ryzyko portfela kredytowego Banku. Raporty przedstawiane są Komitetowi Zarządzania Aktywami i Pasywami w trybie miesięcznym oraz Zarządowi Banku i Radzie Nadzorczej w trybie kwartalnym.

36.7. Działania zarządcze dotyczące ryzyka kredytowego

Do podstawowych narzędzi zarządzania ryzykiem kredytowym stosowanych w PKO Banku Hipotecznym SA należą w szczególności:

- strategiczne i wewnętrzne limity tolerancji (portfelowe),
- minimalne warunki transakcji (m.in. maksymalna wartość LTV, maksymalna kwota kredytu, wymagany wkład własny klienta, wymagane zabezpieczenie, kwota pojedynczego kredytu do wartości BHWN),
- system scoringowy, w tym określone punkty odjęcia (minimalna liczba punktów scoringowych pozwalająca na akceptację transakcji kredytowej),
- limity związane z ekspozycjami kredytowymi klientów Banku – limity określające tolerancję Banku na ryzyko kredytowe wynikające między innymi z Rekomendacji S (takie jak np. akceptowany przez Radę Nadzorczą poziom relacji wydatków związanych z obsługą zobowiązań kredytowych i finansowych do dochodu klienta - Dtl),
- limity kompetencyjne – określające maksymalny poziom uprawnień do podejmowania decyzji kredytowych wobec klientów Banku, wysokość limitów kompetencyjnych zależy od poziomu podejmowania decyzji kredytowej (w strukturze organizacyjnej Banku),
- minimalne marże kredytowe, uwzględniające koszty ryzyka kredytowego.

Szczególną rolę w ustanawianiu minimalnych warunków transakcji stanowi polityka zabezpieczeń w zakresie ryzyka kredytowego, zgodnie z którą podstawowym elementem ograniczającym straty kredytowe związane z brokiem możliwości klientów do spłaty swoich zobowiązań wobec

Banku są zabezpieczenia hipoteczne na kredytowanych nieruchomościach, przy czym Bank kieruje się nadrzędną zasadą, iż zabezpieczenia przyjmowane są tylko jako instrument wsparcia kredytu i nie mogą być wykorzystane jako substytut zdolności klienta do regulowania swoich zobowiązań.

37. Zarządzanie ryzykiem koncentracji

Ryzyko koncentracji jest analizowane w Banku w odniesieniu do działalności kredytowej i definiowane jako zagrożenie wynikające z nadmiernego zaangażowania Banku w:

- ekspozycje wobec pojedynczych klientów lub grup powiązanych klientów,
- ekspozycje podlegające wspólnym lub skorelowanym czynnikom ryzyka.

charakteryzujące się potencjałem do generowania strat na tyle dużych, by zagrozić kondycji finansowej Banku lub zdolności do prowadzenia podstawowej działalności lub doprowadzić do istotnej zmiany profilu ryzyka Banku.

W ramach zarządzania ryzykiem koncentracji Bank dokonuje cyklicznej identyfikacji ryzyka, jego pomiaru, kontroli, monitorowania i raportowania.

Mając na uwadze wysoki stopień rozproszenia portfela Banku pod względem ekspozycji pojedynczych klientów, Bank identyfikuje i ocenia ryzyko koncentracji analizując strukturę portfela względem czynników ryzyka (cech ekspozycji) istotnych z punktu widzenia ryzyka kredytowego i na tej podstawie wyodrębniono grupy ekspozycji, których nadmierna koncentracja jest niepożądana i w skrajnych warunkach może generować straty przewyższające apetyt na ryzyko kredytowe Banku.

Pomiar i kontrola ryzyka koncentracji w PKO Banku Hipotecznym SA dokonywane są poprzez ustalenie wielkości zaangażowania, które generuje ryzyko koncentracji oraz odniesienie tej wielkości do ustalonych limitów wynikających z przepisów prawa oraz limitów wewnętrznych.

Wewnętrzne limity zaangażowań określone są w stosunku do wielkości funduszy własnych Banku oraz w stosunku do łącznej ekspozycji kredytowej Banku i odzwierciedlają przyjęty przez Bank apetyt na ryzyko kredytowe z uwzględnieniem warunków normalnych oraz skrajnych.

Bank ogranicza ryzyko koncentracji stosując następujące limity, których wykorzystanie jest monitorowane i raportowane w cyklach miesięcznych:

- limit zaangażowania wobec pojedynczego podmiotu lub grupy podmiotów powiązanych kapitałowo lub organizacyjnie,
- limit koncentracji wierzytelności wewnętrznych,
- limit zaangażowania w ekspozycje kredytowe wobec klientów pozyskujących dochody z działalności gospodarczej,
- limit zaangażowania w ekspozycje kredytowe wobec klientów z poziomem Dtl (debt to income) powyżej 50%.

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Bank nie przekroczył żadnego z limitów koncentracji.

Struktura portfela wg DTI

Kredyty i pożyczki wobec klientów wg DTI	31.12.2016	31.12.2015
0% - 50%	79%	74%
powyżej 50%	21%	26%
Razem brutto	100%	100%

Struktura portfela wg LTV

Kredyty i pożyczki wobec klientów wg LTV	31.12.2016	31.12.2015
0% - 50%	31%	24%
51% - 60%	17%	23%
61% - 70%	19%	24%
71% - 80%	23%	16%
80% - 90%	10%	13%
90% - 100%	0%	0%
Razem brutto	100%	100%

W tabeli uwzględniono indeksację wartości rynkowej nieruchomości.

W Banku sporządzane są miesięczne i kwartalne raporty na temat ryzyka koncentracji. Raporty przedstawiane są Komitetowi Zarządzania Aktywami i Pasywami w trybie miesięcznym oraz Zarządowi Banku i Radzie Nadzorczej w trybie kwartalnym.

38. Zarządzanie ryzykiem rynkowym

W działalności PKO Banku Hipotecznego występują następujące rodzaje ryzyka rynkowego:

- ryzyko stopy procentowej, definiowane jako ryzyko poniesienia straty na pozycjach bilansowych i pozabilansowych Banku wrażliwych na zmiany stóp procentowych, w wyniku zmian stóp procentowych na rynku,
- ryzyko walutowe, definiowane jako ryzyko poniesienia straty z tytułu zmian kursów walutowych, generowane przez utrzymywanie otwartych pozycji w poszczególnych walutach.

Celem zarządzania ryzykiem stopy procentowej jest ograniczenie ewentualnych strat z tytułu zmian rynkowych stóp procentowych do akceptowalnego poziomu poprzez odpowiednie kształtowanie struktury pozycji bilansowych i pozabilansowych, m.in. z punktu widzenia dopasowania terminów przeszacowania.

Celem zarządzania ryzykiem walutowym jest ograniczanie ewentualnych strat z tytułu zmian kursów walut do akceptowalnego poziomu poprzez odpowiednie kształtowanie struktury walutowej pozycji bilansowych oraz pozabilansowych, w tym z wykorzystaniem instrumentów pochodnych zabezpieczających ryzyko walutowe i/lub stopy procentowej.

W PKO Banku Hipotecznym SA ryzyko stopy procentowej i ryzyko walutowe podlegają okresowej ocenie istotności, co wynika z modelu biznesowego Banku. Sposób monitorowania oraz narzędzia zarządzania tymi ryzykami będą uzależnione od oceny istotności tych ryzyk.

W obecnej fazie działalności Banku zarówno ryzyko walutowe jak i ryzyko stopy procentowej zostały uznane za potencjalnie istotne i niewymagające pokrycia kapitałem wewnętrznym.

38.1. Pomiar i ocena ryzyka rynkowego

38.1.1. Pomiar ryzyka stopy procentowej

W procesie zarządzania ryzykiem stopy procentowej Bank w szczególności wykorzystuje miarę wrażliwości dochodu odsetkowego (WDO), miarę wrażliwości wartości rynkowej (BPV), testy warunków skrajnych oraz raporty luki przeszacowań.

Wrażliwość dochodu odsetkowego (WDO) jest miarą określającą zmianę dochodu odsetkowego wynikającą ze skokowej zmiany stóp procentowych, a wrażliwość wartości rynkowej (BPV) jest miarą określającą wpływ takiej zmiany na wartość ekonomiczną kapitału. Miary te uwzględniają różnicowanie terminów przeszacowań poszczególnych pozycji odsetkowych w każdym kolejnym przedziale czasowym.

Testy warunków skrajnych (stress-testy) służą do oszacowania potencjalnych strat wynikających z utrzymywanej struktury bilansu i pozycji pozabilansowych w przypadku wystąpienia sytuacji na rynku, która nie jest standardowo opisana za pomocą miar statystycznych. W Banku stosowane są scenariusze hipotetyczne - w których arbitralnie przyjmowane są równoległe przesunięcia krzywych stóp procentowych o ± 50 p.b., ± 100 p.b. i ± 200 p.b.

Luka przeszacowań prezentuje różnicę między wartością bieżącą pozycji aktywnych oraz pasywnych narażonych na ryzyko stopy procentowej, podlegających przeszacowaniu w danym przedziale czasowym, przy czym pozycje które nie podlegają wycenie do wartości rynkowej (np. kredyty) ujmowane są w wartościach będących podstawą naliczanych odsetek.

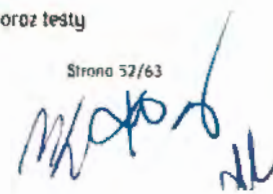
Zaprezentowany poniżej raport luki przeszacowań obejmuje aktywa i zobowiązania oraz pozycje pozabilansowe wrażliwe na zmiany stóp procentowych. Nie ujęto w nich transakcji pozabilansowych niewrażliwych na ryzyko stopy procentowej oraz funduszy własnych Banku, należności od banków w formie środków na rachunkach bieżących oraz przekroczeń solda w rachunku bieżącym.

(tys. PLN)	0-1 miesiąc	1-3 miesiące	3-6 miesiące	6-12 miesiące	1-2 lata	2-5 lat	>5 lat	Razem
31.12.2016								
Pozycje aktywne, w tym:	2 963 311	5 537 893	797	1 942	5 671	642	-	8 510 256
papiery wartościowe	285 501	-	-	-	-	-	-	285 501
należności od banków	-	-	-	-	-	-	-	-
należności od klientów	2 677 810	5 537 893	797	1 942	5 671	642	-	8 224 755
Pozycje pasywne, w tym:	1 969 574	3 399 478	235 000	-	-	-	2 212 000	7 816 052
zobowiązania wobec banków	1 286 074	2 131 978	-	-	-	-	-	3 418 052
emisje listów zastawnych	500 000	530 000	-	-	-	-	2 212 000	3 242 000
emisje obligacji	183 500	737 500	235 000	-	-	-	-	1 156 000
Pozycje aktywne z tyt. instrumentów pochodnych	-	-	765	-	1 174	3 695	2 210 823	2 216 457
Pozycje pasywne z tyt. instrumentów pochodnych	-	2 154 809	773	-	1 161	3 482	6 036	2 166 261
Luka okresowa	993 737	(16 394)	(234 211)	1 942	5 684	855	(7 213)	-
Luka skumulowana	993 737	977 343	743 132	745 074	750 758	751 613	744 400	-

(tys. PLN)	0-1 miesiąc	1-3 miesiące	3-6 miesiące	6-12 miesiące	1-2 lata	2-5 lat	>5 lat	Razem
31.12.2015								
Pozycje aktywne, w tym:	260 494	508 195	-	-	-	-	-	768 689
papiery wartościowe	40 488	-	-	-	-	-	-	40 488
należności od banków	9 000	-	-	-	-	-	-	9 000
należności od klientów	211 006	508 195	-	-	-	-	-	719 201
Pozycje pasywne, w tym:	469 298	30 000	-	-	-	-	-	499 298
zobowiązania wobec banków	469 298	-	-	-	-	-	-	469 298
emisje listów zastawnych	-	30 000	-	-	-	-	-	30 000
emisje obligacji	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozycje aktywne z tyt. instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozycje pasywne z tyt. instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	-	-	-
Luka okresowa	(208 804)	478 195	-	-	-	-	-	-
Luka skumulowana	(208 804)	269 391	269 391	269 391	269 391	269 391	269 391	-

38.1.2. Pomiar ryzyka walutowego

W procesie zarządzania ryzykiem walutowym Bank w szczególności wykorzystuje indywidualne i zagregowane pozycje walutowe oraz testy warunków skrajnych.

Testy warunków skrajnych (stress-testy) służą do oszacowania potencjalnej straty z zajętych pozycji walutowych w przypadku wystąpienia nadzwyczajnej sytuacji na rynku walutowym, która nie jest standardowo opisana za pomocą miar statystycznych. W Banku stosowane są scenariusze hipotetyczne - w których przyjmuje się hipotetyczną aprecjację lub deprecjację kursów walutowych (20-procentową oraz 50-procentową).

Wielkość pozycji walutowych dla poszczególnych walut prezentuje poniższa tabela (w tys. PLN).

Pozycja walutowa	31.12.2016	31.12.2015
EUR	0	(41)
USD	0	1
CHF	-	-
GBP	-	-

38.2. Prognozowanie i monitorowanie ryzyka rynkowego

Ekspozycja PKO Banku Hipotecznego na ryzyko rynkowe kształtowała się na 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku w ramach przyjętych limitów strategicznych i wewnętrznych.

Ryzyko stopy procentowej było niewysokie i zdeterminowane niedopasowaniem terminów przeszacowań stóp procentowych aktywów i zobowiązań Banku w najbliższych terminach przeszacowania (do 3 miesięcy).

W przypadku ryzyka walutowego, Bank na bieżąco zamyka wszelkie otwarte pozycje walutowe, a istniejące w Banku procedury kontroli i raportowania istotnie ograniczają wpływ zmian kursów walut na wynik finansowy Banku, stąd ryzyko walutowe na 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku było nieznaczące.

Ryzyko rynkowe uznawane jest w Banku jako ryzyko potencjalnie istotne, na które Bank zacznie szacować kapitał wewnętrzny po przekroczeniu jednego z poniższych progów:

Rodzaj progu	Formuła kalkulacji	Próg	31.12.2016		31.12.2015	
			Poziom	Wykorzystanie	Poziom	Wykorzystanie
wrażliwość Banku na ryzyko stopy procentowej	$\frac{\sum BPV_i \times 100}{\text{fundusze własne}}$	1,00%	0,49%	49,34%	0,22%	22,32%
wrażliwość Banku na ryzyko walutowe	$\frac{\sum PW_i \times 10\%}{\text{fundusze własne}}$	0,10%	0,00%	0,00%	0,00%	1,48%

gdzie:

BPV_i - to tzw. wartość punktu bazowego, czyli wyrażona w wartościach pieniężnych zmiana wartości godziwej instrumentu finansowego, która wynika z równoległego przesunięcia krzywej dochodowości o jeden punkt bazowy w walucie „i”

PW_i - to pozycja walutowa w walucie „i” wyrażona w PLN

38.3. Raportowanie ryzyka rynkowego

W Banku opracowywane są raporty dotyczące ryzyka rynkowego w trybie dziennym, tygodniowym, miesięcznym oraz kwartalnym. Raporty zawierające informacje o ekspozycji na ryzyko rynkowe oraz informacje na temat wykorzystania limitów na to ryzyko przedstawiane są Komitetowi Zarządzania Aktywami i Pasywami w trybie miesięcznym oraz Zarządowi Banku i Radzie Nadzorczej w trybie kwartalnym.

38.4. Działania zarządcze dotyczące ryzyka rynkowego

Do głównych narzędzi zarządzania ryzykiem rynkowym w PKO Banku Hipotecznym SA należą:

- procedury dotyczące zarządzania ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem walutowym,
- limity i wartości progowe na ryzyko rynkowe m.in. na wrażliwość cenową oraz pozycje walutowe,
- określenie dopuszczalnych typów transakcji opartych na stopie procentowej oraz transakcji walutowych.

Bank monitoruje poziom istotności ryzyka stopy procentowej i ryzyka walutowego oraz ustanowił poziomy graniczne, po przekroczeniu których dany rodzaj ryzyka rynkowego wpisany zostanie na listę rodzajów ryzyka podlegających pokryciu kapitałem wewnętrznym.

Bank zarządza ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem walutowym odpowiednio poprzez dopasowanie struktury terminowej przeszacowania oraz struktury walutowej aktywów i źródeł finansowania (hedging naturalny) oraz, w razie potrzeby, stosuje transakcje zabezpieczające (transakcje pochodne)

39. Zarządzanie ryzykiem płynności

Ryzyko płynności to ryzyko braku możliwości terminowego wywiązania się z zobowiązań w wyniku braku płynnych środków. Sytuacja braku płynności może wynikać z niewłaściwej struktury bilansu, niedopasowania przepływów pieniężnych, nieotrzymania płatności od kontrahentów, nagłego wycofania środków przez klientów, braku możliwości zrealizowania emisji lub innych wydarzeń na rynku.

Celem zarządzania ryzykiem płynności jest zapewnienie niezbędnej wysokości środków finansowych koniecznych do wywiązywania się z bieżących i przyszłych (również potencjalnych) zobowiązań z uwzględnieniem charakteru prowadzonej działalności oraz potrzeb mogących się pojawić w wyniku zmian otoczenia rynkowego poprzez odpowiednie kształtowanie struktury bilansu oraz zobowiązań pozabilansowych.

Bank zarządza ryzykiem płynności w sposób zapewniający utrzymanie płynności bieżącej, krótkoterminowej, średnio i długoterminowej. Podstawą polityki PKO Banku Hipotecznego w zakresie płynności jest utrzymywanie portfela płynnych papierów wartościowych oraz wzrost stabilnych źródeł finansowania (w szczególności środków pochodzących z emisji listów zastawnych oraz środków pochodzących od podmiotu dominującego). W ramach zarządzania ryzykiem płynności wykorzystuje się również instrumenty rynku pieniężnego i emisję obligacji własnych niezabezpieczonych, natomiast na potrzeby zarządzania bilansowym niedopasowaniem walutowych wykorzystuje się również transakcje pochodne.

on

Mikod
ca



Proces zarządzania ryzykiem płynności jest wkomponowany w proces zarządzania ryzykiem opisany w punkcie 35.2.

Nadzór nad polityką zarządzania płynnością pełni Rada Nadzorcza Banku, która analizuje raporty o poziomie płynności Banku, ponoszonym przez Bank ryzyko płynności, wykorzystaniu limitów wewnętrznych i skutkach decyzji w zakresie zarządzania ryzykiem płynności. Rada Nadzorcza zapewnia, by Zarząd podejmował odpowiednie działania naprawcze w sytuacji wystąpienia problemów oraz zatwierdza zasady przeprowadzania testów warunków skrajnych w zakresie płynności.

Zarząd Banku nadzoruje proces zarządzania ryzykiem płynności, zatwierdzając zestaw limitów strategicznych określa tolerancję na ryzyko płynności oraz dokonuje, przynajmniej raz w roku, przeglądu, oceny i ewentualnej aktualizacji regulacji wewnętrznych (w tym zasad przeprowadzania testów warunków skrajnych) oraz informuje Radę Nadzorczą o wynikach przeprowadzonej oceny i realizacji zasad zarządzania ryzykiem płynności. Zarząd podejmuje decyzje co do działań naprawczych, w szczególności w przypadku wystąpienia stanu wysokiego ryzyka utraty płynności Banku oraz przyjmuje plan finansowy, zgodnie z odrębnymi przepisami Banku dotyczącymi zasad planowania rocznego. W sytuacji wystąpienia potencjalnych problemów płynnościowych Banku, Zarząd niezwłocznie informuje Radę Nadzorczą o poziomie płynności Banku, zagrożeniach i podejmowanych działaniach zaradczych oraz nadzoruje, dokonywany przynajmniej raz w roku, przegląd oraz test możliwości pozyskania finansowania, na podstawie którego dokonuje oceny możliwości pozyskania finansowania krótko, średnio i długoterminowego.

Do kompetencji Komitetu Zarządzania Aktywami i Pasywami (KZAP) należy ustalanie limitów wewnętrznych na ryzyko płynności, weryfikacja, nie rzadziej niż raz w roku, poziomu obowiązujących limitów wewnętrznych na ryzyko płynności, formułowanie rekomendacji dotyczących działań mających na celu utrzymanie akceptowalnego poziomu ryzyka płynności w Banku oraz monitorowanie ryzyka płynności na podstawie otrzymanych raportów. KZAP również inicjuje działania mające na celu zabezpieczenie Banku przed ryzykiem płynności, w szczególności w celu realizacji przyjętej w Banku strategii zarządzania ryzykiem bankowym.

Za operacyjne zarządzanie płynnością krótkoterminową jest odpowiedzialne Biuro Skarbu, a za nadzór nad tym działaniem oraz za opracowanie narzędzi pomiaru ryzyka i kontrolę przestrzegania limitów odpowiedzialne jest Biuro Ryzyka.

39.1. Pomiar ryzyka płynności

W Banku wykorzystywane są następujące miary ryzyka płynności:

- kontraktowa, urealniona i stress-testowa luka płynności,
- nadwyżka płynności i horyzont przeżycia,
- nadzorcze miary płynności:
 - M1 - luka płynności krótkoterminowej,
 - M2 - współczynnik płynności krótkoterminowej,
 - M3 - współczynnik pokrycia aktywów niepiętnych funduszami własnymi,
 - M4 - współczynnik pokrycia aktywów niepiętnych i aktywów o ograniczonej płynności funduszami własnymi i środkami obcymi stabilnymi,
- miara płynności krótkoterminowej:
 - LCR - wskaźnik pokrycia wypływów netto do 1 miesiąca,
- miara stabilnego finansowania:
 - NSFR - wskaźnik stabilnego finansowania netto,
- koncentracja źródeł finansowania,
- testy warunków skrajnych (stress-testy płynności)

39.2. Prognozowanie i monitorowanie ryzyka płynności

Poniżej prezentowane są zestawienia urealnionej luki płynności. W przedziałach do 12 miesięcy skumulowana urealniona luka płynności PKO Banku Hipotecznego wykazywała wartości dodatnie. Oznacza to nadwyżkę zapadających aktywów powiększoną o szacowane wpływy z tytułu dostępnego limitu w rachunku bieżącym nad wymagalnymi zobowiązaniami w perspektywie krótko- i średnioterminowej.

	a'vista	0 - 1 miesiąc	1 - 3 miesiące	3 - 6 miesiące	6 - 12 miesiące	12 - 24 miesiące	24 - 60 miesiące	pow. 60 miesiące
31.12.2016								
Urealniona luka okresowa	535 234	(115 135)	(32 488)	(12 778)	69 365	(4 778 710)	151 561	3 621 355
Urealniona skumulowana luka okresowa	535 234	420 099	387 611	374 833	444 198	(4 334 512)	(4 182 951)	(561 596)
31.12.2015								
Urealniona luka okresowa	5 670	211 731	4 743	5 837	12 289	26 454	(570 265)	303 541
Urealniona skumulowana luka okresowa	5 670	217 401	222 144	227 981	240 270	266 724	(303 541)	-

W urealnionej luce płynności zobowiązania finansowe z odroczonym terminem płatności, wynikające z zawartych z PKO Bankiem Polskim SA umów nabycia wierzytelności (3.038.039 tys. PLN wg stanu na 31 grudnia 2016 roku, oraz 429.516 tys. PLN wg stanu na 31 grudnia 2015 roku), traktowane są przez Bank jako pomastowe źródło finansowania, które docelowo zostanie zastąpione przez inne źródła finansowania, w szczególności przez wyemitowane w przyszłości listy zastawne. Ich kontraktowy termin wymagalności zaklasyfikowany do przedziałów do 12 miesięcy jest urealniany do przedziału 12-24 miesięcy, zgodnie z obowiązującymi w Banku zasadami zarządzania ryzykiem płynności. W 2016 roku dokonano zmian w metodologii monitorowania ryzyka płynności. W następstwie tych zmian w luce płynności za 2016 rok uwzględnione zostały zobowiązania pozabilansowe z tytułu udzielonych kredytów hipotecznych.



Poniższa tabela przedstawia rezerwę płynności Banku:

Nazwa miary wrażliwości	31.12.2016	31.12.2015
Nadwyżka płynności* w horyzoncie do 1 miesiąca	415 573	130 662

*Nadwyżka płynności jest to różnica między najbardziej płynnymi aktywami a oczekiwanymi i potencjalnymi zobowiązaniami, które stoją się wymagalne w danym horyzoncie czasowym.

Dodatnia nadwyżka płynności w okresie do 1 miesiąca świadczy o wystarczającym poziomie płynności krótkoterminowej.

W przedstawionym okresie Bank monitorował wszystkie normy płynności określone w uchwale KNF 386/2008 z 17 grudnia 2008 roku. Tabela poniżej prezentuje wartości norm płynnościowych oraz wartości średnie, minimalne i maksymalne od początku okresu:

	wartość na koniec okresu	średnia w okresie	minimum w okresie	maksimum w okresie	nadzorczy poziom minimalny
31.12.2016					
M1	365 040	270 872	40 233	627 848	>0
M2	2,09	2,09	1,14	3,07	>1,0
M3	66,94	58,20	26,12	88,38	>1,0
M4	1,04	1,03	1,02	1,07	>1,0
	wartość na koniec okresu	średnia w okresie	minimum w okresie	maksimum w okresie	nadzorczy poziom minimalny
31.12.2015					
M1	125 869	207 119	43 336	295 867	>0
M2	2,41	35,36	1,74	205,14	>1,0
M3	43,09	159,57	38,48	457,21	>1,0
M4	1,07	57,88	1,07	420,00	>1,0

Wskaźnik pokrycia wypływów netto do 1 miesiąca (LCR) został przedstawiony w poniższej tabeli:

Nazwa miary	31.12.2016	31.12.2015
Wskaźnik pokrycia wypływów netto do 1 miesiąca (LCR)	384%	nd.*
Limit nadzorczy wskaźnika LCR	70%	60%

* Wskaźnik LCR był nieznaczony z uwagi na brak wypływów netto w terminie do 1 miesiąca (zerowy mianownik).

W badanym okresie Bank nie przekroczył żadnej z norm płynności.

39.3. Analiza bilansu Banku z wyłączeniem pochodnych instrumentów finansowych według terminów zapadalności/wymagalności

Poniższa tabela zawiera aktywa i zobowiązania Banku przyporządkowane do odpowiadających im terminów rezydualnych wyznaczonych przez wymagalność/zapadalność przepływów pieniężnych. Kwoty denominowane w walutach obcych zostały przeliczone według średniego kursu NBP z dnia sprawozdawczego.

Aktywa i zobowiązania według umownych terminów zapadalności/wymagalności:

	do 1 miesiąca włącznie	powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy włącznie	powyżej 3 miesięcy do 1 roku włącznie	powyżej 1 roku do 5 lat włącznie	powyżej 5 lat	Razem
31.12.2016						
Aktywa						
środki w Banku Centralnym	16 033	-	-	-	-	16 033
należności od banków	12 994	-	-	-	-	12 994
należności od klientów	25 213	53 398	243 311	1 431 341	6 494 637	8 247 900
papiery wartościowe	79 987	-	-	195 315	7 704	283 006
pozostałe aktywa	14 380	-	-	2 440	5 892	22 712
Aktywa razem	148 607	53 398	243 311	1 629 096	6 508 233	8 582 645
Zobowiązania						
zobowiązania wobec banków	-	1 038 948	1 999 091	393 793	-	3 431 832
zobowiązania wobec klientów	1 549	-	-	-	-	1 549
zobowiązania z tytułu emisji listów zastawnych	-	-	-	1 030 566	2 201 551	3 232 117
zobowiązania z tytułu emisji obligacji	183 326	734 801	233 089	-	-	1 151 216
kapitały	-	-	-	-	781 290	781 290
pozostałe zobowiązania	12 336	-	-	-	-	12 336
Zobowiązania razem	197 211	1 773 749	2 232 180	1 424 359	2 982 841	8 610 340

19

Handwritten signature and initials.



	do 1 miesiąca włącznie	powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy włącznie	powyżej 3 miesięcy do 1 roku włącznie	powyżej 1 roku do 5 lat włącznie	powyżej 5 lat	Razem
31.12.2015						
Aktywa						
środki w Banku Centralnym	4	-	-	-	-	4
należności od banków	14 812	-	-	-	-	14 812
należności od klientów	2 153	4 776	18 146	112 131	585 449	722 655
papiery wartościowe	39 988	-	-	500	-	40 488
pozostałe aktywa	6 442	-	-	3 261	3 823	13 526
Aktywa razem	63 399	4 776	18 146	115 892	589 272	791 485
Zobowiązania						
zobowiązania wobec banków	-	-	429 516	39 782	-	469 298
zobowiązania wobec klientów	146	-	-	-	-	146
zobowiązania z tytułu emisji listów zastawnych	-	-	-	29 933	-	29 933
zobowiązania z tytułu emisji obligacji	-	-	-	-	-	-
kapitały	-	-	-	-	286 029	286 029
pozostałe zobowiązania	6 079	-	-	-	-	6 079
Zobowiązania razem	6 225	-	429 516	69 715	286 029	791 485

39.4. Przepływy kontraktowe środków pieniężnych z transakcji na pochodnych instrumentach finansowych według terminów zapadalności/wymagalności

Na datę sporządzenia sprawozdania finansowego Bank nie posiadał transakcji pochodnych rozliczanych w kwotach netto. Do takich transakcji zaliczyłyby się transakcje swap na stopę procentową oraz transakcje Non Deliverable FX-Forward.

Do pochodnych instrumentów finansowych rozliczanych przez Bank na bazie brutto należą:

- transakcje FX-Forward walutowy,
- transakcje Cross Currency IRS (CIRS).

Poniższa tabela przedstawia analizę wymagalności kontraktowej, prezentującą pozostałe umowne terminy wymagalności w podziale na poszczególne kategorie pochodnych instrumentów finansowych (wpływy i wypływy), dla których wycena na dzień sprawozdawczy była ujemna (zobowiązanie) na 31 grudnia 2016 roku. Na 31 grudnia 2015 roku Bank nie miał transakcji na instrumentach pochodnych.

31.12.2016	do 1 miesiąca włącznie	powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy włącznie	powyżej 3 miesięcy do 1 roku włącznie	powyżej 1 roku do 5 lat włącznie	powyżej 5 lat	Wartość kontraktowa
Pochodne instrumenty finansowe						
wpływ, w tym z tytułu:	-	-	773	4 643	-	5 416
-zabezpieczających instrumentów pochodnych	-	-	773	4 643	-	5 416
wpływ, w tym z tytułu:	-	-	765	4 869	-	5 634
-zabezpieczających instrumentów pochodnych	-	-	765	4 869	-	5 634

Kwoty denominowane w walutach obcych zostały przeliczone według średniego kursu NBP z dnia 31 grudnia 2016 roku. Kwoty ujawnione obejmują niezdyktowane przyszłe przepływy zarówno z tytułu nominalu jak i odsetek (jeśli dotyczy).

39.5. Koncentracja źródeł finansowania

W ramach ryzyka płynności Bank rozpoznaje ryzyko koncentracji źródeł finansowania, polegające na sytuacji w której struktura finansowania staje się podatna na pojedyncze zdarzenie lub jeden czynnik, taki jak znaczne i nagłe wycofanie środków finansowych lub niewystarczający dostęp do nowych środków finansowania.

Model biznesowy Banku zakłada, że ryzyko koncentracji źródeł finansowania w Banku wynika z:

- wysokiego udziału listów zastawnych w strukturze finansowania. Listy zastawne są stabilnym źródłem finansowania, ale balonowy charakter wykupu sprawia, że w większości przypadków w chwili wykupu powstaje potrzeba zastąpienia tego finansowania kolejnymi emisjami lub alternatywnym źródłem finansowania,
- finansowania pozyskanego od podmiotu dominującego,
- emisji krótkoterminowych obligacji własnych.

Poniższa tabela przedstawia strukturę źródeł finansowania Banku:

	31.12.2016	31.12.2015
Kapitały własne	9,09%	36,43%
Środki od podmiotu dominującego	39,92%	59,76%
Emisje listów zastawnych	37,60%	3,81%
Emisje obligacji	13,39%	0,00%
Razem	100,00%	100,00%



Udział finansowania pozyskanego od podmiotu dominującego wyniósł 39,9% na 31 grudnia 2016 roku natomiast 59,8% na 31 grudnia 2015 roku i był znaczący. Taki poziom wskaźnika jest zgodny z planem finansowym na obecnym wczesnym etapie działalności Banku i oczekuje się stopniowego zmniejszenia jego poziomu wraz z kolejnymi emisjami listów zastawnych i obligacji. Ryzyko koncentracji ocenia się jako akceptowalne.

W celu ograniczenia ryzyka koncentracji źródeł finansowania w Banku wdrożony został system wewnętrznych limitów, zarówno w horyzoncie krótkoterminowym (30-dniowym), jak i dłuższym obejmującym emisje dokonane przez Bank. W analizowanym okresie żaden z tych limitów nie został przekroczony.

39.6. Testy warunków skrajnych (stress-testy płynności)

Testy warunków skrajnych (stress-testy płynności) przedstawiają wpływ wystąpienia skrajnych warunków rynkowych na poziom płynności Banku. Analizy szokowe przeprowadzane są w oparciu o scenariusze hipotetycznych zmian następujących czynników:

- szokowych zmian parametrów rynkowych na rynkach finansowych,
- wpływu skrajnych zmian czynników rynkowych oraz spadków cen na rynku nieruchomości na oczekiwane straty na portfelu kredytów mieszkaniowych,
- wykupu listów zastawnych, wynikającego z przekroczenia norm ustawowych,
- spadku ratingów emisji,
- braku możliwości rolowania emisji krótkoterminowych,
- zmian w kluczowych parametrach wpływających na poziom płynności wyznaczany na podstawie projekcji bilansu Banku.

Wyniki testów warunków skrajnych wykorzystywane są w szczególności w:

- monitorowaniu ekspozycji Banku na ryzyko płynności w warunkach skrajnych,
- procesie ustalania limitów wewnętrznych nałożonych na miary ryzyka płynności,
- kontrolowaniu utrzymania płynności, w każdym dniu w trakcie okresu do 30 dni,
- procesie planowania bilansu Banku,
- procesie określania symptomów powodujących powstanie płynnościowych planów awaryjnych Banku.

i prezentowane są na posiedzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej Banku.

Testy warunków skrajnych przeprowadzone w oparciu o dane finansowe Banku na 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku nie wykazały zagrożenia działalności Banku spowodowanej wystąpieniem hipotetycznych skrajnych warunków rynkowych. Bank wykazuje wysoką zdolność przetrwania sytuacji kryzysowej, ze względu na zbilansowaną strukturę finansowania, odległe terminy zapadalności większości zobowiązań i wystarczający poziom aktywów płynnych.

39.7. Raportowanie ryzyka płynności

W Banku opracowywane są raporty dotyczące ryzyka płynności w trybie dziennym, tygodniowym, miesięcznym oraz kwartalnym. Raporty zawierające informacje o ekspozycji na ryzyko płynności oraz informacje na temat wykorzystania limitów na to ryzyko przedstawiane są Komitetowi Zarządzania Aktywami i Pasywami w trybie miesięcznym oraz Zarządowi Banku i Radzie Nadzorczej w trybie kwartalnym.

39.8. Działania zarządcze dotyczące ryzyka płynności

Głównymi narzędziami zarządzania ryzykiem płynności w PKO Banku Hipotecznym SA są:

- procedury dotyczące zarządzania ryzykiem płynności, w tym w szczególności plany awaryjne,
- limity i wartości progowe ograniczające ryzyko płynności (krótko-, średnio- i długoterminowe),
- transakcje depozytowe, lokacyjne, pochodne, w tym walutowe transakcje strukturalne, oraz transakcje kupna i sprzedaży papierów wartościowych,
- transakcje zapewniające długoterminowe finansowanie działalności kredytowej.

Bank zwraca szczególną uwagę na dopasowanie terminów przepływów w momentach wymagalności znacznych wartościowo zobowiązań (wykup listów zastawnych).

40. Zarządzanie ryzykiem operacyjnym

Ryzyko operacyjne jest rozumiane jako ryzyko powstania straty wynikającej z niedostosowania lub zawodności wewnętrznych procesów, ludzi i systemów lub zdarzeń zewnętrznych. Ryzyko operacyjne uwzględnia ryzyko prawne, a nie obejmuje ryzyka utraty reputacji i ryzyka biznesowego.

Celem zarządzania ryzykiem operacyjnym jest zwiększenie bezpieczeństwa prowadzonej przez Bank działalności operacyjnej przez udoskonalanie efektywnych, dostosowanych do profilu i skali działalności mechanizmów identyfikacji, oceny i pomiaru, ograniczania oraz monitorowania i raportowania ryzyka operacyjnego.

Proces zarządzania ryzykiem operacyjnym realizowany jest na poziomie całego Banku oraz na poziomach poszczególnych obszarów systemowego zarządzania ryzykiem operacyjnym. Systemowe zarządzanie ryzykiem operacyjnym polega na tworzeniu rozwiązań służących sprawowaniu przez Bank kontroli nad poziomem ryzyka operacyjnego umożliwiającym realizację celów Banku. Bieżące zarządzanie ryzykiem operacyjnym realizowane jest przez każdego pracownika Banku w zakresie swoich zadań i obowiązków.

Dla potrzeb związanych z zarządzaniem ryzykiem operacyjnym Bank gromadzi dane o zdarzeniach operacyjnych, o czynnikach atoczenia biznesowego, wyniki samooceny ryzyka operacyjnego, dane dotyczące wartości kluczowych wskaźników ryzyka operacyjnego (KRI) oraz dane dotyczące jakości kontroli wewnętrznej funkcjonalnej.

Biorąc pod uwagę skalę outsourcingu i potencjalny jego wpływ na profil ryzyka operacyjnego, Bank przygotował właściwy proces zarządzania ryzykiem związanym z powierzaniem czynności podmiotom zewnętrznym, m.in. w zakresie obsługi sprzedażowej, posprzedażowej, IT. Zarządzanie tym ryzykiem, realizowane w różnych jednostkach organizacyjnych Banku obejmuje szereg komponentów takich jak wprowadzenie procedury powierzenia wykonywania czynności na rzecz Banku, analizę i ocenę ryzyka związanego z powierzeniem podmiotom zewnętrznym wykonywania czynności na rzecz Banku, ocenę wiarygodności i sytuacji finansowej dostawcy usług, zapewnienie planów awaryjnych Banku jak i dostawcy (zwłaszcza w obszarze IT), właściwe zabezpieczenie interesów Banku w umowie o powierzenie czynności, wymóg posiadania odpowiedniej polisy ubezpieczeniowej przez insourcera, monitorowanie poprawnego wykonywania umów oraz sytuacji insourcerów łącznie z ich okresową weryfikacją, rejestrację incydentów i strat związanych z realizacją usług przez insourcerów.

99

Maxon
du



40.1. Pomiar ryzyka operacyjnego

Pomiar ryzyka operacyjnego w Banku ma na celu określenie skali zagrożeń związanych z występowaniem ryzyka operacyjnego przy wykorzystaniu ustalonych miar ryzyka. Pomiar ryzyka operacyjnego obejmuje:

- obliczanie kluczowych wskaźników ryzyka operacyjnego (KRI),
- obliczanie wymogu w zakresie funduszy własnych z tytułu ryzyka operacyjnego zgodnie z podejściem BIA (wymóg BIA),
- testy warunków skrajnych,
- wyliczanie kapitału wewnętrznego.

Samoocena ryzyka operacyjnego obejmuje identyfikację i ocenę ryzyka operacyjnego dla produktów, procesów i aplikacji Banku. Samoocenę ryzyka operacyjnego dokonuje się co najmniej raz w roku oraz przed wprowadzeniem w życie nowych lub zmienionych produktów, procesów i aplikacji wykorzystywanych w Banku, z wykorzystaniem:

- zgromadzonych danych o zdarzeniach operacyjnych,
- wyników inspekcji, postępowań oraz kontroli wewnętrznej funkcjonalnej,
- KRI.

40.2. Prognozowanie i monitorowanie ryzyka operacyjnego

Monitorowanie ryzyka operacyjnego ma na celu kontrolę ryzyka operacyjnego oraz diagnozowanie obszarów wymagających działań zarządczych.

Bank regularnie monitoruje w szczególności:

- stopień wykorzystania strategicznych limitów tolerancji oraz limitów strat na ryzyko operacyjne,
- skuteczność i terminowość podejmowanych działań w ramach redukcji lub transferu ryzyka operacyjnego,
- wartości KRI,
- wyniki samooceny ryzyka operacyjnego,
- wyniki testów warunków skrajnych,
- zdarzenia operacyjne i ich skutki.

40.3. Raportowanie ryzyka operacyjnego

Raportowanie informacji dotyczących ryzyka operacyjnego prowadzi się na potrzeby:

- wewnętrzne Banku, w szczególności: Zarządu oraz Rady Nadzorczej,
- instytucji nadzorczych,
- akcjonariuszy i rynku finansowego.

Raportowanie na potrzeby wewnętrzne Banku informacji dotyczących ryzyka operacyjnego prowadzone jest w cyklach kwartalnych. Raporty kwortalne zawierają w szczególności informacje na temat:

- wyników pomiaru i monitorowania ryzyka operacyjnego,
- profilu ryzyka operacyjnego Banku wynikającego z procesu identyfikacji i oceny zagrożeń dla produktów, procesów i aplikacji Banku,
- poziomu ryzyka operacyjnego oraz stosowanych instrumentów zarządzania ryzykiem operacyjnym,
- działań podjętych celem ograniczenia ryzyka operacyjnego oraz oceny skuteczności podejmowanych działań w celu obniżenia poziomu ryzyka operacyjnego,
- rekomendacji, decyzji i zaleceń Zarządu.

Raporty kwortalne uwzględniają również informacje na temat ryzyka operacyjnego zidentyfikowanego w ramach czynności zleconych przez Bank do wykonania podmiotom zewnętrznym, w tym w szczególności do PKO Banku Polskiego SA.

40.4. Działania zarządcze dotyczące ryzyka operacyjnego

Działania zarządcze podejmowane są w przypadku gdy poziom ryzyka operacyjnego dla samooceny ryzyka, KRI lub skorygowany poziom ryzyka operacyjnego w Banku, osiągnął stan podwyższony lub wysoki.

W przypadku, gdy poziom ryzyka osiągnął stan podwyższony lub wysoki, Bank stosuje następujące podejścia:

- redukcja ryzyka – łagodzenie wpływu czynników ryzyka lub skutków jego materializacji,
- transfer ryzyka – przeniesienie odpowiedzialności za pokrycie ewentualnych strat na podmiot zewnętrzny,
- unikanie ryzyka – rezygnacja z działalności generującej ryzyko lub wyeliminowanie prawdopodobieństwa wystąpienia czynnika ryzyka.

Proces zarządzania ryzykiem operacyjnym podlega systemowi kontroli wewnętrznej obejmującemu:

- przegląd strategii i procesu zarządzania ryzykiem operacyjnym,
- audyt wewnętrzny.

40.5. Poniesione straty operacyjne

W 2016 roku w Banku zostały ujawnione zdarzenia z tytułu ryzyka operacyjnego, które obejmowały straty operacyjne na łączną kwotę netto 3 tys. PLN.

W celu ograniczenia strat z tytułu ryzyka operacyjnego w Banku podejmowane są działania zarządcze zarówno mające charakter doraźny, jak i systemowy. Działania doraźne obejmują bezpośrednie reagowanie na zidentyfikowane ryzyka, niwelowanie nieprawidłowości o charakterze odwracalnym oraz odzyskiwanie utraconych środków.

41. Zarządzanie ryzykiem braku zgodności

W PKO Banku Hipotecznym SA ryzyko braku zgodności rozumiane jest jako ryzyko poniesienia sankcji prawnych, powstania strat finansowych bądź utraty reputacji lub wiarygodności wskutek niezastosowania się Banku, pracowników Banku lub podmiotów działających w jego imieniu do przepisów prawa, regulacji wewnętrznych oraz przyjętych przez Bank standardów rynkowych.



41.1. Cel zarządzania ryzykiem braku zgodności

Celem zarządzania ryzykiem braku zgodności jest:

- utrwalanie wśród klientów, pracowników, partnerów biznesowych i innych uczestników rynku, wizerunku Banku jako instytucji działającej zgodnie z prawem i przyjętymi standardami rynkowymi, godnej zaufania, rzetelnej i uczciwej,
- przeciwdziałanie występowaniu strat finansowych lub sankcji prawnych oraz przypadków utraty reputacji, które mogą być konsekwencją naruszenia przepisów prawa, regulacji wewnętrznych oraz przyjętych przez Bank standardów rynkowych.

41.2. Identyfikacja i ocena ryzyka braku zgodności

Identyfikacja i ocena zarządzania ryzykiem braku zgodności przeprowadzana jest na podstawie stosowanej w ramach Grupy Kapitałowej PKO Banku Polskiego metodyki identyfikacji oceny ryzyka braku zgodności dla procesów wewnętrznych.

Identyfikacja i ocena ryzyka braku zgodności dokonywana jest cyklicznie przez tzw. właścicieli procesów wewnętrznych, we współpracy z Biurem Zgodności, Bezpieczeństwa i Obsługi Prawnej i obejmuje w szczególności:

- 1) oszacowanie potencjalnej dotkliwości skutków wystąpienia przypadków braku zgodności w postaci:
 - strat finansowych w szczególności kar administracyjnych lub odszkodowań,
 - utraty reputacji lub wiarygodności.
- 2) przeprowadzenie pogłębionej oceny zgodności przebiegu procesu z przepisami prawa, przy wykorzystaniu informacji na temat ustaleń z kontroli zewnętrznych i audytów wewnętrznych, sformułowanych zaleceń pokontrolnych i stopniu ich realizacji.

41.3. Monitorowanie ryzyka braku zgodności

Monitorowaniem ryzyka braku zgodności obejmuje się:

- 1) wyniki identyfikacji i oceny ryzyka braku zgodności,
- 2) przypadki braku zgodności - przyczyny ich wystąpienia i wywołane skutki,
- 3) działania podejmowane przez Bank w ramach:
 - zarządzania ryzykiem braku zgodności,
 - realizacji zaleceń po audytach wewnętrznych, kontrolach funkcjonalnych oraz kontrolach zewnętrznych,
 - dostosowania do nowych przepisów prawa i standardów postępowania,
 - realizacji rekomendacji Biura Zgodności, Bezpieczeństwa i Obsługi Prawnej,
- 4) ocenę skuteczności funkcjonowania mechanizmów kontroli związanych z ograniczaniem ryzyka braku zgodności,
- 5) wybrane obszary związane ze specyfiką działalności banku hipotecznego podlegające cyklicznym testom zgodności przeprowadzanym przez Biuro Zgodności, Bezpieczeństwa i Obsługi Prawnej.

41.4. Raportowanie ryzyka braku zgodności

Raportowanie informacji dotyczących ryzyka braku zgodności odbywa się w cyklach kwartalnych. Odbiorcami raportów są: Zarząd, Rada Nadzorcza oraz Komitet Audytu, Finansów i Ryzyka Rady Nadzorczej. Raporty zawierają między innymi informacje na temat:

- 1) wyników identyfikacji i oceny ryzyka braku zgodności,
- 2) przypadków materializacji ryzyka braku zgodności w Banku i sektorze finansowym,
- 3) najważniejszych zmian otoczenia regulacyjnego oraz uwarunkowań wynikających z aktywności zewnętrznych organów nadzoru i kontroli,
- 4) wyników kontroli zewnętrznych przeprowadzonych w Banku,
- 5) najważniejszych działań podejmowanych w ramach zarządzania ryzykiem braku zgodności oraz realizacji zaleceń po kontrolach zewnętrznych.

W Banku przyjęta została zerowa tolerancja na ryzyko braku zgodności co oznacza, iż Bank koncentruje swoje działania na zapobieganiu przypadkom materializacji tego ryzyka.

42. Adekwatność kapitałowa

Adekwatność kapitałowa to proces mający na celu zapewnienie, iż poziom ryzyka, które Bank podejmuje w związku z rozwojem działalności biznesowej, może zostać pokryty posiadanym kapitałem, biorąc pod uwagę określony poziom tolerancji na ryzyko oraz horyzont czasowy. Proces zarządzania adekwatnością kapitałową obejmuje w szczególności przestrzeganie obowiązujących regulacji organów nadzoru, a także określonego w Banku poziomu tolerancji na ryzyko oraz proces planowania kapitałowego, w tym politykę pozyskiwania źródeł kapitału.

Zarządzanie adekwatnością kapitałową obejmuje:

- Filar I: minimalne wymagania kapitałowe określone w przepisach,
- Filar II: kapitał wewnętrzny, wyznaczony za pomocą modeli własnych Banku, dla rodzajów ryzyka uznanych za istotne.

Celem zarządzania adekwatnością kapitałową jest utrzymywanie, w sposób ciągły, funduszy własnych na poziomie adekwatnym do skali oraz profilu ryzyka działalności Banku, z uwzględnieniem wymagań nadzorczych.

Podstawę prawną procesu oceny adekwatności kapitałowej na 31 grudnia 2016 roku stanowią:

- Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z 26 czerwca 2013 roku w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012 (zwane dalej „Rozporządzeniem CRR”),
- Ustawa z 29 sierpnia 1997 roku Prawo bankowe,
- Ustawa z 5 sierpnia 2015 roku o nadzorze makroostrożnościowym nad systemem finansowym i zarządzaniu kryzysowym w systemie finansowym (zwane dalej „Ustawą Makroostrożnościową”).

Proces adekwatności kapitałowej jest opisany w Dyrektywie Parlamentu Europejskiego i Rady 2013/36/UE z 26 czerwca 2013 roku w sprawie warunków dopuszczenia instytucji kredytowych do działalności oraz nadzoru ostrożnościowego nad instytucjami kredytowymi i firmami inwestycyjnymi zmieniającej Dyrektywę 2002/87/WE i uchylającej dyrektywy 2006/48/WE oraz 2006/49/WE (dalej zwana „Dyrektywą CRD”). Dyrektywa CRD została zaimplementowana do prawa krajowego w trybie aktualizacji Prawa bankowego.

Proces zarządzania adekwatnością kapitałową Banku obejmuje:

- określanie oraz realizację pożądaných przez Bank celów kapitałowych,

- identyfikację i monitorowanie istotnych rodzajów ryzyka,
- szacowanie kapitału wewnętrznego na pokrycie istotnych rodzajów ryzyka oraz łącznego kapitału wewnętrznego,
- ustalanie wewnętrznych limitów na poziom adekwatności kapitałowej,
- prognozowanie, monitorowanie oraz raportowanie poziomu i struktury kapitału własnego oraz adekwatności kapitałowej,
- kapitałowe działania awaryjne.

W 2016 roku, jak i od momentu uruchamiania działalności operacyjnej, poziom adekwatności kapitałowej Banku utrzymywał się na bezpiecznym poziomie, powyżej limitów nadzorczych.

Na 31 grudnia 2016 roku łączny współczynnik kapitałowy Banku wyniósł 17,1%.

42.1. Fundusze własne dla potrzeb adekwatności kapitałowej

Fundusze własne Banku na potrzeby adekwatności kapitałowej, zostały wyznaczone zgodnie z przepisami ustawy Prawo bankowe oraz postanowieniami Rozporządzenia CRR wraz z aktami wykonawczymi.

Fundusze własne Banku składają się wyłącznie z funduszy podstawowych Tier I (CET 1). Przy wyznaczeniu funduszy własnych Bank korzysta z przepisów przejściowych dla uwzględnienia innych skumulowanych całkowitych dochodów w zakresie niezrealizowanych zysków i strat na instrumentach zaliczonych do portfela dostępnego do sprzedaży.

Poniższa tabela przedstawia strukturę funduszy własnych Banku:

FUNDUSZE WŁASNE BANKU	31.12.2016	31.12.2015
Fundusze podstawowe Tier 1 (CET1)	780 265	282 811
fundusze zasobnicze, w tym:	799 754	300 002
kapitał zakładowy	800 000	300 000
inne skumulowane całkowite dochody, z wyłączeniem zysków i strat dotyczących zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(246)	2
korekta okresu przejściowego	(1)	(1)
zyski/(straty) zatrzymane	(13 973)	(1 377)
straty za bieżący rok obrotowy	-	(12 596)
wartości niematerialne i prawne	(5 312)	(3 176)
dotychczasowe korekty wartości aktywów wyceniane według wartości godziwej	(203)	(41)
Fundusze uzupełniające Tier 2	-	-
RAZEM FUNDUSZE WŁASNE	780 265	282 811

42.2. Bufory kapitałowe

Przepisy Dyrektywy CRD, w szczególności dotyczące regulacyjnych buforów kapitałowych, zostały zaimplementowane do prawa krajowego poprzez przyjęcie Ustawy Makroostrożnościowej oraz aktualizację ustawy Prawo bankowe. W Ustawie Makroostrożnościowej określone zostały bufory kapitałowe, które obowiązują Banki od stycznia 2016 roku.

Począwszy od 1 stycznia 2016 roku Bank był zobowiązany do utrzymywania dodatkowego buforu kapitałowego na poziomie 1,25% łącznej kwoty ekspozycji na ryzyko. Bufor zabezpieczający obowiązuje wszystkie banki i co roku sukcesywnie będzie zwiększany do ostatecznego, stałego poziomu równego 2,5% (w 2019 roku).

42.3. Dźwignia finansowa

Ryzyko nadmiernej dźwigni finansowej definiowane jest jako ryzyko wynikające z podatności na zagrożenia z powodu dźwigni finansowej lub warunkowej dźwigni finansowej, które może wymagać podjęcia niezamierzonych działań korygujących plany biznesowe, w tym awaryjnej sprzedaży aktywów mogącej przynieść straty lub spowodować konieczność korekty wyceny pozostałych aktywów.

Dźwignia finansowa definiowana jest jako względna - w stosunku do funduszy własnych Banku - wielkość posiadanych przez Bank aktywów, zobowiązań pozabilansowych oraz zobowiązań warunkowych dotyczących płatności lub dostawy lub dostarczenia zabezpieczenia, z uwzględnieniem zobowiązań z tytułu otrzymanych środków finansowych, zaciągniętych zobowiązań, umów dotyczących instrumentów pochodnych lub umów z udzielonym przyrzeczeniem odkupu, lecz z wyjątkiem zobowiązań, które można wyegzekwować wyłącznie w przypadku likwidacji Banku.

Bank kalkuluje poziom dźwigni finansowej zgodnie z Rozporządzeniem CRR (zmienionym Rozporządzeniem 2015/62 UE¹).

Poziom wskaźnika dźwigni finansowej podlega monitorowaniu w cyklach miesięcznych, przy czym Bank za bezpieczny i nie wymagający podejmowania dodatkowych działań uznaje poziom wskaźnika powyżej 5%.

Poziom wskaźnika wyniósł odpowiednio:

Dźwignia finansowa	31.12.2016	31.12.2015
Współczynnik dźwigni finansowej (LR)	8,8%	29,9%

Współczynnik dźwigni finansowej kształtował się na 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku powyżej rekomendowanego dla banków przez Komitet Bazylejski poziomu 3%.

¹ Rozporządzenie Delegowane Komisji (UE) 2015/62 z dnia 10 października 2014 roku zmieniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 w odniesieniu do wskaźnika dźwigni.

42.4. Wymogi w zakresie funduszy własnych (Filar I)

42.4.1. Informacje ogólne

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

- 1) z tytułu ryzyka kredytowego – metodą standardową,
- 2) z tytułu ryzyka związanego z korektą wyceny kredytowej (CVA) – metodą standardową,
- 3) z tytułu ryzyka rozliczenia i dostawy – metodą standardową,
- 4) z tytułu ryzyka operacyjnego – metoda wskaźnika bazowego (BIA),
- 5) z tytułu ryzyka rynkowego (tylko walutowe) – metodami podstawowymi.

Na 31 grudnia 2016 oraz 31 grudnia 2015 roku wymogi w zakresie funduszy własnych z tytułu rodzajów ryzyka określonych w punktach 2, 3 oraz 5 były zerowe, zatem na łączny wymóg w zakresie funduszy własnych składały się wymogi z tytułu ryzyka kredytowego oraz operacyjnego, zgodnie z poniższą tabelą:

Wymogi w zakresie funduszy własnych	31.12.2016	31.12.2015
Ryzyko kredytowe	359 120	45 717
Ryzyko operacyjne	4 950	1 618
Łączny wymóg w zakresie funduszy własnych	364 070	47 335
Współczynnik kapitału podstawowego Tier 1 (CET1)	17,1%	47,8%
Współczynnik kapitału Tier 1 (T1)	17,1%	47,8%
Łączny współczynnik kapitałowy (TCR)	17,1%	47,8%

Poniższe tabele prezentują wartości ekspozycji, aktywa ważone ryzykiem (*Risk weighted assets, RWA*) oraz wymogi w zakresie funduszy własnych, w podziale na poszczególne klasy ekspozycji:

31.12.2016	Ekspozycja brutto	Wartość ekspozycji*	Aktywa ważone ryzykiem (RWA)	Wymóg w zakresie funduszy własnych
Ekspozycje detaliczne**	3 966 230	3 686 806	2 765 104	221 208
Ekspozycje zabezpieczone hipotekami na nieruchomościach	4 895 222	4 868 628	1 704 020	136 322
Ekspozycje wobec rządów centralnych lub banków centralnych	301 479	301 479	6 099	488
Ekspozycje wobec instytucji	208 098	208 098	-	-
Inne pozycje	13 774	13 774	13 774	1 102
Razem	9 384 803	9 078 785	4 488 997	359 120

31.12.2015	Ekspozycja brutto	Wartość ekspozycji*	Aktywa ważone ryzykiem (RWA)	Wymóg w zakresie funduszy własnych
Ekspozycje detaliczne**	763 755	686 736	515 052	41 204
Ekspozycje zabezpieczone hipotekami na nieruchomościach	132 578	122 644	42 925	3 434
Ekspozycje wobec rządów centralnych lub banków centralnych	43 753	43 753	8 154	653
Ekspozycje wobec instytucji	16 571	16 571	-	-
Inne pozycje	5 329	5 329	5 329	426
Razem	961 986	875 033	571 460	45 717

* Wartość ekspozycji bilansowych i ekwiwalentu bilansowego zobowiązań i transakcji pozabilansowych, po uwzględnieniu korekt z tytułu szczególnego ryzyka kredytowego oraz CCF (Credit Conversion Factor - współczynnik konwersji kredytowej).

** Wynikają z części ekspozycji, która nie jest w pełni i całkowicie zabezpieczona tzn. takiej która przekracza 60% BHWN lub jest w okresie przejściowym tj. do czasu ustanowienia zabezpieczenia.

42.4.2. 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 funduszach 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 utraty wartości i rezerw na pozabilansowe ekspozycje kredytowe opisane zostały w Notach 36.2 „Utrata wartości ekspozycji kredytowych” oraz 36.3 „Metody szacowania utraty wartości”.

42.4.3. 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 dotyczą głównych rodzajów zabezpieczeń przyjętych przez Bank oraz sposobu ustalania bankowo – hipotecznej wartości nieruchomości, opisane zostały w Nocie 36.5.5. „Zabezpieczenia”.

42.5. Kapitał wewnętrzny (Filar II)

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



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

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

- ryzyka kredytowego,
- ryzyka płynności,
- ryzyka operacyjnego,
- ryzyka biznesowego.

Materializacja ryzyka zmian makroekonomicznych, ryzyka kapitałowego, ryzyka modeli oraz ryzyka braku zgodności znajduje odzwierciedlenie w oszacowaniach kapitału wewnętrznego na pokrycie rodzajów ryzyka: kredytowego, operacyjnego, płynności i biznesowego.

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

Na 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku wysokość relacji funduszy własnych do kapitału wewnętrznego Banku utrzymywała się powyżej limitu ustawowego, jak i wewnętrznego Banku.

W celu oszacowania kwoty kapitału niezbędnej do prowadzenia bezpiecznej działalności w warunkach dekonunktury, w Banku przeprowadzone są testy warunków skrajnych.

42.6. Ujawnienia (Filar III)

Bank ogłasza w cyklu rocznym informacje dotyczące w szczególności zarządzania ryzykiem oraz adekwatności kapitałowej zgodnie z:

- Rozporządzeniem CRR, wraz z aktami wykonawczymi do tego Rozporządzenia,
- Ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe,
- Ustawą z dnia 5 sierpnia 2015 r. o nadzorze makroostrożnościowym nad systemem finansowym i zarządzaniu kryzysowym w systemie finansowym,
- Rekomendacją M dotyczącą zarządzania ryzykiem operacyjnym w bankach, która została wydana przez Komisję Nadzoru Finansowego,
- Rekomendacją P dotyczącą zarządzania ryzykiem płynności finansowej banków, która została wydana przez Komisję Nadzoru Finansowego.

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

an

[Handwritten signature]



ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU KOŃCZĄCYM OKRES SPRAWOZDAWCZY

43. Zdarzenia następujące po dniu kończącym okres sprawozdawczy

W okresie od 1 stycznia 2017 roku do dnia podpisania niniejszego sprawozdania finansowego tj. do 28 lutego 2017 roku PKO Bank Hipoteczny SA nabył w ramach podpisanej w dniu 17 listopada 2015 roku z PKO Bankiem Polskim SA Umowy Ramowej Sprzedaży Wierzytelności kolejne portfele wierzytelności z tytułu kredytów mieszkaniowych zabezpieczonych hipotecznie w kwocie 522.104 tys. PLN.

W okresie od 1 stycznia 2017 roku do dnia podpisania niniejszego sprawozdania finansowego tj. do 28 lutego 2017 roku PKO Bank Hipoteczny SA dokonał emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 1.182.700 tys. PLN, przy jednoczesnym zapadnięciu i wykupie obligacji o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 664.000 tys. PLN. Emisje zostały przeprowadzone w ramach programu emisji obligacji do kwoty 2.000.000 tys. PLN ustanowionego przez PKO Bank Hipoteczny SA w dniu 30 września 2015 roku. Dzień wykupu wyemitowanych obligacji przypada na okres pomiędzy 4 kwietnia 2017 roku a 16 października 2017 roku.

W dniu 2 lutego 2017 roku Bank wyemitował listy zastawne denominowane w EUR o wartości 25.000 tys. EUR oraz okresie wykupu ustalonym na 7 lat od dnia emisji. Listy te zostały objęte w ramach emisji niepublicznej. Wyemitowane listy zastawne są notowane na giełdzie w Luksemburgu.

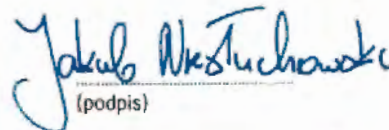
W dniu 2 lutego 2017 roku Bank podpisał z PKO Bankiem Polskim SA Umowę odnawialnego kredytu obrotowego w rachunku bieżącym do kwoty limitu w wysokości 1.500.000 tys. PLN, który będzie udostępniany w transzach. Kredyt został udzielony na okres do 2 lutego 2020 roku. Na dzień 28 lutego 2017 roku udostępniona była kwota 1.000.000 tys. PLN.

Podpisy wszystkich Członków Zarządu Banku

28.02.2017 r.	Rafał Kozłowski	Prezes Zarządu
28.02.2017 r.	Jakub Niesłuchowski	Wiceprezes Zarządu
28.02.2017 r.	Marek Szcześniak	Wiceprezes Zarządu



(podpis)



(podpis)

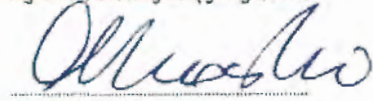


(podpis)

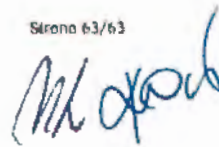
Podpis osoby, której powierzano prowadzenie ksiąg rachunkowych

28.02.2017 r.

Tomasz Rynkowski
Dyrektor, Główny Księgowy Banku



(podpis)





Bank Hipoteczny

Sprawozdanie Zarządu
z działalności PKO Banku Hipotecznego SA
za okres od 1 stycznia 2016 roku
do 31 grudnia 2016 roku

02

konseult

2016

Spis treści

1.	WSTĘP	3
2.	ZEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA DZIAŁALNOŚCI	4
	Otoczenie makroekonomiczne	4
	Rynek nieruchomości mieszkaniowych	4
	Rynek kredytów mieszkaniowych	5
	Rynek listów zastawnych	6
3.	WYNIKI FINANSOWE	7
	Podstawowe wskaźniki finansowe PKO Banku Hipotecznego SA	7
	Bilans PKO Banku Hipotecznego SA	7
	Rachunek zysków i strat PKO Banku Hipotecznego SA	8
4.	DZIAŁALNOŚĆ I KIERUNKI ROZWOJU PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA	10
	Sprzedaż mieszkaniowych kredytów hipotecznych w modelu agencyjnym	10
	Nabywanie wierzytelności z tytułu kredytów hipotecznych	10
	Struktura portfela mieszkaniowych kredytów hipotecznych	11
	Listy zastawne	11
	Rating banku i listów zastawnych	15
	Działalność na rynkach finansowych	16
	Kierunki rozwoju PKO Banku Hipotecznego	16
5.	WEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA DZIAŁALNOŚCI	17
	Wykwalifikowana kadra	17
	Proces kredytowy i współpraca z PKO Bankiem Polskim SA	17
	Systemu kontroli wewnętrznej	17
	Zarządzanie ryzykiem	18
	Wycena zabezpieczeń kredytów hipotecznych	21
	Rejestr zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych	22
	Powiernik	23
	Limity ustawowe	24
6.	ORGANIZACJA ORAZ WŁADZE PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA	26
	Struktura organizacyjna PKO Banku Hipotecznego SA	26
	Kompetencje organów i komitetów PKO Banku Hipotecznego SA	26
	Zarząd PKO Banku Hipotecznego SA	29
	Rada Nadzorcza PKO Banku Hipotecznego SA	31
	Zarządzanie zasobami ludzkimi	32
7.	ŁĄD KORPORACYJNY I INFORMACJE DLA INWESTORÓW	36
	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego	36
	Podmiot uprawniony do badania sprawozdań	38
	Pozostałe informacje	39
	Oświadczenie Zarządu PKO Banku Hipotecznego SA	42

1. WSTĘP

Spółka PKO Bank Hipoteczny SA została zawiązana 6 października 2014 roku. PKO Bank Hipoteczny SA rozpoczął działalność operacyjną 1 kwietnia 2015 roku, po uzyskaniu zezwolenia Komisji Nadzoru Finansowego.

PKO Bank Hipoteczny SA specjalizuje się w udzielaniu mieszkaniowych kredytów hipotecznych dla klientów indywidualnych. Nabywa również wierzytelności z tytułu takich kredytów od PKO Banku Polskiego SA. Bank pozyskuje kredyty do swojego portfela w oparciu o strategiczną współpracę z PKO Bankiem Polskim SA.

W grudniu 2016 roku Zarząd PKO Banku Hipotecznego SA przyjął, a Rada Nadzorcza PKO Banku Hipotecznego zatwierdziła strategię PKO Banku Hipotecznego SA na lata 2017-2020.

Misją Banku jest odpowiedzialne dbanie o interesariuszy Banku poprzez zapewnienie:

- klientom - dopasowanych do ich potrzeb produktów kredytowych w zakresie finansowania nieruchomości,
- inwestorom - długoterminowych listów zastawnych o wysokim poziomie bezpieczeństwa.

Strategia na lata 2017-2020 PKO Banku Hipotecznego SA zakłada:

- dywersyfikację źródeł finansowania poprzez pozyskanie długoterminowego finansowania w formie listów zastawnych przeznaczonego na kredytowanie nieruchomości,
- osiągnięcie i utrzymanie pozycji lidera rynku polskiego w zakresie emisji listów zastawnych, przy zachowaniu wysokiego stopnia ich bezpieczeństwa,
- stworzenie centrum kompetencji Grupy Kapitałowej PKO Banku Polskiego SA w zakresie kredytów hipotecznych i wycen nieruchomości, przy optymalnym wykorzystaniu składników majątku PKO Banku Polskiego SA, w celu osiągnięcia synergii w ramach Grupy Kapitałowej PKO Banku Polskiego SA.



2. ZEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA DZIAŁALNOŚCI

Otoczenie makroekonomiczne

- *Produkt Krajowy Brutto.* Tempo wzrostu PKB ma przełożenie zarówno na rynek nieruchomości mieszkaniowych, jak i na rynek kredytów hipotecznych. Odpowiednio wysokie tempo wzrostu PKB przekłada się bowiem na wzrost liczby miejsc pracy oraz wysokość zarobków, a co za tym idzie na siłę nabywczą i zdolność kredytową konsumentów. Z opublikowanych przez GUS w styczniu 2017 roku wstępnych szacunków wynika, że PKB Polski wzrósł w 2016 roku o 2,8% w porównaniu z 2015 rokiem. Zgodnie z oczekiwaniami analityków, w kolejnych kwartałach tempo wzrostu PKB powinno przyspieszyć. Opublikowana w lutym 2017 roku prognoza Komisji Europejskiej, zakłada, iż PKB Polski wzrośnie w 2017 roku o 3,2% oraz o kolejne 3,1% w 2018 roku. Wysokie tempo wzrostu PKB wpływać może pozytywnie na poziom zatrudnienia i zarobki konsumentów. W konsekwencji może przyczynić się do generowania popytu na kredyty udzielane przez banki w celu sfinansowania zakupu nieruchomości mieszkaniowych.
- *Bezrobocie i zarobki.* Zgodnie z danymi publikowanymi przez GUS liczba bezrobotnych zarejestrowanych w urzędach pracy w Polsce na koniec grudnia 2016 roku wyniosła 1 335,2 tys. osób i spadła w ujęciu rocznym o 228,1 tys. osób, tj. o 14,6%. Stopa bezrobocia na koniec grudnia 2016 roku wyniosła 8,3% względem 9,7% na koniec grudnia 2015 roku. Liczba osób pracujących wg przeprowadzonego przez GUS badania BAEŁ (Badania Aktywności Ekonomicznej Ludności) na koniec września 2016 roku wyniosła 16 266 tys. i wzrosła r/r o 0,2%. Z kolei przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w grudniu 2016 roku wyniosło według danych GUS 4 635,77 PLN, co oznacza wzrost o 3,8% r/r. Zwiększenie liczby osób aktywnych zawodowo oraz wzrost poziomu wynagrodzeń sprzyja rozwojowi rynku nieruchomości mieszkaniowych, a co za tym idzie zwiększa popyt na kredyty hipoteczne.
- *Inflacja.* Zmiany poziomu cen mają wpływ na siłę nabywczą konsumentów oraz poziom stóp procentowych. Deflacja oraz niski poziom inflacji mają pozytywny wpływ na zdolność kredytową klientów banków, co przekłada się z kolei na wielkość sprzedaży kredytów mieszkaniowych. Według danych publikowanych przez GUS wskaźnik inflacji CPI za grudzień 2016 roku wyniósł 0,8% r/r.
- *Stopy procentowe.* Niskie stopy procentowe przekładają się na spadek kosztów kredytów i zwiększenie zdolności kredytowej konsumentów. Na dzień sporządzenia Sprawozdania stopa referencyjna NBP wynosiła 1,5% i była najniższa w historii. Utrzymanie stóp procentowych na obecnym poziomie może sprzyjać dalszemu zwiększaniu akcji kredytowej Banku. Powinno ono także pozytywnie wpływać na terminowość regulowania zobowiązań kredytowych przez kredytobiorców.

Rynek nieruchomości mieszkaniowych

- W 2016 roku na rynku mieszkaniowym utrzymywała się dobra koniunktura. Rosnącemu popytowi na mieszkania towarzyszyła zwiększona podaż. Wzrost cen mieszkań w analizowanym okresie był umiarkowany.
- Według wstępnych danych GUS, w okresie styczeń-grudzień 2016 roku oddano do użytkowania 162 727 mieszkań tj. o 10,2% więcej w porównaniu z 2015 rokiem. W okresie dwunastu miesięcy 2016 roku wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym na budowę 211 565 mieszkań, tj. o 12% więcej niż w 2015 roku. Wzrosła również liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto – do 173 932, tj. o 3,3%.
- Zgodnie z danymi firmy REAS dot. rynku deweloperskiego, 2016 rok był najlepszym w historii pod względem sprzedaży i liczby mieszkań wprowadzonych na rynek. Na sześciu rynkach o największej skali obrotu (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań i Łódź) w 2016 roku wprowadzono do sprzedaży ponad 65 tys. mieszkań (w porównaniu do 51,9 tys. w 2015 roku), a nabywców znalazło

ponad 62 tys. mieszkań (wobec 51,8 tys. 2015 roku). Liczba gotowych mieszkań pozostających w ofercie deweloperów na koniec 2016 roku w porównaniu z końcem 2015 roku wzrosła o 4 tys. i wyniosła 52,7 tys. Ostatni kwartał 2016 roku był rekordowy pod względem poziomu sprzedaży (18,1 tys. mieszkań) i liczby mieszkań wprowadzonych na rynek (19 tys. mieszkań).

- Według danych NBP w pierwszych trzech kwartałach 2016 roku wskaźnik szacowanej dostępności mieszkań w dużych miastach był stabilny. Średni wskaźnik dla 7 miast (Warszawa, Wrocław, Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań) wyniósł w trzecim kwartale 0,86 mkw. za przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw, tj. był wyższy o 0,03 mkw. względem trzeciego kwartału 2015 roku.
- Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych jest zrównoważona pod względem cen. Pomimo obserwowanego ożywienia ceny transakcyjne mkw. mieszkań na rynku pierwotnym były stabilne. Także na rynku wtórnym ceny transakcyjne pozostawały stabilne. Jedynie na rynku warszawskim w trzecim kwartale 2016 roku zanotowano spadek cen. Spadek ten był związany ze sprzedażą większej liczby mieszkań o słabszej jakości lub lokalizacji, tj. z niższą ceną mkw.
- 30 kwietnia 2016 roku weszła w życie Ustawa o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw. Na mocy ustawy m.in. ograniczono grono nabywców gruntów o przeznaczeniu rolnym. W odpowiedzi na ograniczenie przez banki dostępności kredytów na budowę domów na działkach rolnych, 16 sierpnia 2016 roku weszła w życie nowelizacja, która ograniczyła działanie ustawy do gruntów o powierzchni przekraczającej 0,3 ha. W dalszej perspektywie ograniczenia wynikające z ustawy mogą wpłynąć na działalność deweloperów, poprzez zmniejszenie podaży terenów pod budownictwo mieszkaniowe, jednakże w 2016 roku nie odnotowano takiego wpływu.
- 27 września 2016 roku Rada Ministrów podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego. Program przewiduje trzy kierunki poprawy dostępności mieszkania przy wsparciu środkami publicznymi:
 - i. Rozwój segmentu mieszkań na wynajem o dostępnym czynszu, z oddaloną w czasie możliwością dojścia do własności. Mieszkania byłyby budowane z udziałem Narodowego Operatora Mieszkaniowego i przy wykorzystaniu nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa.
 - ii. Wsparcie budownictwa społecznego poprzez dofinansowanie 35-55% kosztów mieszkań komunalnych budowanych przez samorządy oraz wsparcie budownictwa społecznych mieszkań czynszowych budowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, TBS lub inne podmioty (np. deweloperów). Dodatkowo, spółki gminne oraz spółdzielnie mieszkaniowe i TBS będą mogły ubiegać się o preferencyjne kredyty w BGK na budowę społecznych mieszkań czynszowych lub spółdzielczych lokatorskich.
 - iii. Wsparcie oszczędzania na cele mieszkaniowe (zakup, budowa, wkład własny na kredyt, remont) w ramach Indywidualnych Kont Mieszkaniowych: zwolnienie z podatku dochodowego od zysków kapitałowych oraz wsparcie niektórych celów premii wypłacaną z budżetu państwa.

Aktualnie nie ma możliwości oszacowania wpływu Narodowego Programu Mieszkaniowego na rynek nieruchomości. Podpisano dopiero listy intencyjne pomiędzy BGK Nieruchomości i Samorządami, a faza budowlana pilotażu ma się rozpocząć w 2018 roku. Pierwsze mieszkania mają być przekazane mieszkańcom w 2019 roku.

Rynek kredytów mieszkaniowych

- Zgodnie z danymi NBP, należności banków z tytułu kredytów mieszkaniowych w Polsce na 31 grudnia 2016 roku wyniosły 393,8 mld PLN i wzrosły o blisko 5% r/r. Kredyty złotowe stanowiły 59% tej kwoty.
- łączne saldo kredytów hipotecznych w stosunku do produktu krajowego brutto wyrażonego w cenach rynkowych wyniosło na koniec grudnia 2016 roku 21,4%. To wartość kształtująca

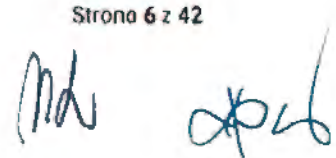


się znacząco poniżej średniej krajów Unii Europejskiej, która według danych na 2015 rok wynosi blisko 50%. Wskazuje to na duży potencjał dalszego rozwoju rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce.

- Sprzedaż nowych kredytów mieszkaniowych w pierwszych trzech kwartałach 2016 roku wyniosła 29,7 mld PLN, co oznacza wzrost o 3,4% w porównaniu z analogicznym okresem roku 2015.
- W 2016 roku program MdM cieszył się dużym zainteresowaniem i przyspieszył decyzje zakupowe. Już w marcu wykorzystano środki na 2016 rok, a w połowie roku również część środków przeznaczoną na 2017 rok. Ze względu na to, że program będzie ulegał wygaszeniu (wg ustawy program MdM ma obowiązywać do 30 września 2018 roku), jego wpływ na rynek nieruchomości w kolejnych okresach będzie niewielki.

Rynek listów zastawnych

- Polski rynek listów zastawnych jest stosunkowo niewielki i charakteryzuje się umiarkowaną płynnością. Na koniec grudnia 2016 roku łączna wartość wyemitowanych przez polskie banki hipoteczne listów zastawnych pozostających w obrocie wyniosła ok. 9,8 mld PLN, co oznacza wzrost o 4,4 mld PLN względem końca 2015 roku. Jednakże stanowi to zaledwie 2,4% wartości kredytów hipotecznych udzielanych przez banki. Dla porównania w 2015 roku w Niemczech wskaźnik ten kształtował się na poziomie ok. 15% a w Czechach na poziomie ok. 36%.
- Na dzień sporządzenia Sprawozdania w Polsce działalność prowadziły trzy banki hipoteczne: PKO Bank Hipoteczny SA, mBank Hipoteczny SA oraz Pekao Bank Hipoteczny SA.
- 1 stycznia 2016 roku weszła w życie nowelizacja Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych oraz innych przepisów. Zmiany w regulacjach zniosły bariery związane z inwestowaniem w polskie listy zastawne zarówno dla inwestorów polskich i zagranicznych. Nowelizacja wprowadziła również mechanizmy i wymagania dotyczące listów zastawnych oraz banków hipotecznych, które z punktu widzenia inwestora zwiększają bezpieczeństwo instrumentu, jakim jest list zastawny. Zmiany w nowelizacji pozwoliły bankom na wyższy niż dotychczas poziom refinansowania listami zastawnymi mieszkaniowych kredytów hipotecznych. Zmiany w przepisach prawa regulujących rynek listów zastawnych i działalność banków hipotecznych pozytywnie wpłynęły na wielkość i płynność polskiego rynku listów zastawnych.



3. WYNIKI FINANSOWE

Podstawowe wskaźniki finansowe PKO Banku Hipotecznego SA

	31.12.2016	31.12.2015
Suma bilansowa (mln PLN)	8 610,4	791,5
ROA ¹	0,30%	(3,34%)
ROE ²	2,49%	(3,82%)
Współczynnik wypłacalności	17,1%	47,8%
Współczynnik dźwigni finansowej (LR)	8,8%	29,9%

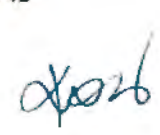
Bilans PKO Banku Hipotecznego SA

mln PLN	31.12.2016	31.12.2015
Kasa, środki w Banku Centralnym	16,0	0,0
Należności od banków	13,0	14,8
Pochodne instrumenty finansowe	27,8	0,0
Kredyty i pożyczki wobec klientów netto	8 247,9	722,7
Papiery wartościowe	283,0	40,5
Pozostałe aktywa	22,7	13,5
SUMA AKTYWÓW	8 610,4	791,5
Zobowiązania z tytułu linii kredytowej	393,8	39,8
Zobowiązania z tytułu nabycia wierzytelności od PKO Banku Polskiego SA	3 038,0	429,5
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych listów zastawnych	3 232,1	29,9
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	1 151,2	0,0
Pochodne instrumenty finansowe	0,1	0,0
Zobowiązania pozostałe	13,9	6,3
Kapitał własny	781,3	286,0
SUMA ZOBOWIĄZAŃ I KAPITAŁU WŁASNEGO	8 610,4	791,5

¹ Wskaźnik obliczony poprzez podzielenie wyniku netto (w przypadku 2015 roku wynik zannualizowano) przez średnie saldo aktywów na początku i na końcu okresu sprawozdawczego oraz pośrednich okresów miesięcznych

² Wskaźnik obliczony poprzez podzielenie wyniku netto (w przypadku 2015 roku wynik zannualizowano) przez średnie saldo kapitału własnego na początku i na końcu okresu sprawozdawczego oraz pośrednich okresów miesięcznych

7

Suma bilansowa PKO Banku Hipotecznego SA na 31 grudnia 2016 roku wyniosła 8 610,4 mln PLN, co oznacza ponad dziesięciokrotny wzrost w stosunku do końca 2015 roku.

Kluczową pozycją bilansu po stronie aktywów Banku były kredyty hipoteczne. Ich wartość bilansowa z uwzględnieniem odpisów aktualizujących na 31 grudnia 2016 roku wyniosła 8 247,9 mln PLN, z czego 2 318,9 mln PLN stanowiły kredyty udzielone w ramach nowej sprzedaży, natomiast 5 929,0 mln PLN kredyty nabyte od PKO Banku Polskiego SA.

Po stronie pasywów znacząco wzrósł udział listów zastawnych. W 2016 roku PKO Bank Hipoteczny SA przeprowadził dwie *benchmarkowe* emisje listów zastawnych denominowanych w złotych o łącznej wartości 1 000,0 mln PLN oraz jedną *benchmarkową* emisję listów zastawnych denominowanych w euro o wartości 500,0 mln EUR. Tym samym wartość bilansowa listów zastawnych na koniec 2016 roku wyniosła 3 232,1 mln PLN.

Na koniec 2016 roku znaczącą pozycję w pasywach Banku stanowiły zobowiązania finansowe wobec PKO Banku Polskiego SA w formie odnawialnego kredytu obrotowego w rachunku bieżącym oraz zobowiązań z tytułu nabycia wierzytelności kredytowych od PKO Banku Polskiego SA. Łączna wartość tych zobowiązań na koniec grudnia 2016 roku wyniosła 3 431,8 mln PLN.

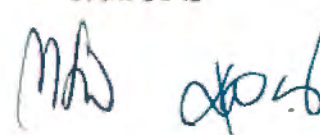
Istotną pozycją w pasywach Banku na koniec 2016 roku były również wyemitowane przez Bank obligacje krótkoterminowe. Ich soldo na 31 grudnia 2016 roku wyniosło 1 151,2 mln PLN.

W 2016 roku PKO Bank Polski SA objął akcje z nowych emisji PKO Banku Hipotecznego SA na łączną kwotę 500 mln PLN. W wyniku tego dokapitalizowania wartość kapitałów własnych PKO Banku Hipotecznego SA na koniec 2016 roku wzrosła do 781,3 mln PLN.

Rachunek zysków i strat PKO Banku Hipotecznego SA

mln PLN	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Wynik z tytułu odsetek	63,6	6,3
Wynik z tytułu prowizji i opłat	(3,6)	(1,5)
Wynik na instrumentach finansowych wycenianych do wartości godziwej	0,0	0,0
Wynik z pozycji wymiany	(0,8)	0,0
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	0,0	0,1
Wynik z tytułu odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości i rezerw	(1,6)	(0,2)
Ogólne koszty administracyjne	(39,3)	(20,2)
Wynik na działalności operacyjnej	18,3	(15,5)
Zysk / (Strata) brutto	18,3	(15,5)
Podatek dochodowy	(5,1)	2,9
Zysk / (Strata) netto	13,2	(12,6)

PKO Bank Hipoteczny SA zakończył 2016 rok zyskiem netto w wysokości 13,2 mln PLN. Najistotniejszy wpływ na dodatni wynik finansowy miała poprawa wyniku z tytułu odsetek związana ze znaczącym zwiększeniem skali działalności Banku, przy ograniczonym wzroście bazy kosztowej.



W analizowanym okresie Bank wypracował przychody odsetkowe w wysokości 143,0 mln PLN. Składały się one głównie z przychodów z tytułu kredytów hipotecznych o wartości 140,5 mln PLN oraz przychodów z tytułu papierów wartościowych. W tym czasie Bank poniósł koszty odsetkowe w wysokości 79,4 mln PLN. Dotyczyły one głównie odnawialnego kredytu obrotowego w rachunku bieżącym oraz zobowiązania z tytułu nabycia wierzytelności od PKO Banku Polskiego SA. Koszty odsetkowe dla tych dwóch źródeł finansowania wyniosły łącznie 45,9 mln PLN. Bank poniósł również 24,5 mln PLN kosztów odsetkowych z tytułu wyemitowanych listów zastawnych (w tym koszty z tytułu transakcji zabezpieczającej CIRS) oraz 9,0 mln PLN z tytułu wyemitowanych obligacji.

W 2016 roku Bank uzyskał wynik z tytułu prowizji na poziomie -3,6 mln PLN. Na tę pozycję składały się głównie koszty ekspertyz bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości (BHWN) sporządzanych przez rzeczoznawców majątkowych w wysokości -7,2 mln PLN oraz przychody od klientów za realizowane przez Bank oceny wartości nieruchomości w wysokości 4,1 mln PLN.

W analizowanym okresie Bank poniósł 39,3 mln PLN ogólnych kosztów administracyjnych. Istotną ich część stanowiły koszty z tytułu świadczeń pracowniczych, których wartość w okresie sprawozdawczym wyniosła 13,8 mln PLN. Znaczącą pozycją w strukturze kosztów administracyjnych były koszty rzeczowe w wysokości 17,2 mln PLN, w tym koszty związane z usługami świadczonymi przez PKO Bank Polski SA w wysokości 7,6 mln PLN.

Wzrost kosztów administracyjnych o 19,1 mln PLN w stosunku do 2015 roku związany był głównie ze wzrostem kosztów usług świadczonych przez PKO Bank Polski SA (4,3 mln PLN), który wynikał ze znaczącego zwiększenia wartości portfela kredytów w bilansie Banku. Wyższe koszty administracyjne to również efekt wyższych obciążeń z tytułu składek na Bankowy Fundusz Gwarancyjny (4,0 mln PLN), kosztów z tytułu podatku od czynności cywilno-prawnych związanych z podniesieniem kapitału (2,5 mln PLN) oraz wyższych kosztów HR (1,2 mln PLN). W 2016 roku Bank poniósł również 4,3 mln PLN kosztów z tytułu podatku od niektórych instytucji finansowych.

Ze względu na szybszy wzrost przychodów niż kosztów Bank odnotował poprawę wskaźnika C/I, którego wartość wyniosła 59,1% w 2016 roku, co stanowiło spadek o 313,7 p.p. w stosunku do 2015 roku.

Wynik Banku z tytułu odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości i rezerw w 2016 roku wyniósł -1,6 mln PLN (w całości z tytułu IBNR), czyli 0,02% w relacji do salda kredytów na koniec 2016 roku.







4. DZIAŁALNOŚĆ I KIERUNKI ROZWOJU PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

Sprzedaż mieszkaniowych kredytów hipotecznych w modelu agencyjnym

PKO Bank Hipoteczny SA od 1 kwietnia 2015 roku udziela kredytów hipotecznych w polskich złotych, przeznaczonych na cele mieszkaniowe. Sprzedaż nowych kredytów mieszkaniowych prowadzona jest w oparciu o model agencyjny, poprzez największą w Polsce sieć oddziałów, agentów i pośredników zorganizowaną przez PKO Bank Polski SA. Jaka zabezpieczenie kredytu Bank przyjmuje lokale mieszkalne oraz domy jednorodzinne.

W 2016 roku Bank udzielił kredytów hipotecznych o wartości 2 497,2 mln PLN, co stanowi wzrost o 440% w stosunku do 2015 roku.

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

Zgodnie z zapisami Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego, w 2016 roku Bank udzielał wyłącznie kredytów, których relacja wysokości kredytu do wartości rynkowej nieruchomości nie przekraczała 90%, przy czym ubezpieczeniu podlegała część kredytu przekraczająca 80% tego wskaźnika.

Ponadto, Bank stosuje się do Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych i 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
Wartość udzielanego kredytu / wartość rynkowa nieruchomości	Max 90%
Wartość udzielanego kredytu / bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości	Max 100%
Typ prawny nieruchomości	Własność lub użytkowanie wieczyste
Zabezpieczenie kredytu	Hipoteka wpisana na 1 miejscu w dziale IV Księgi Wieczystej
Waluta	PLN
Przeznaczenie	Cele mieszkaniowe

Nabywanie wierzytelności z tytułu mieszkaniowych kredytów hipotecznych

Oprócz nowej sprzedaży mieszkaniowych kredytów hipotecznych, PKO Bank Hipoteczny SA nabywa również wierzytelności z tytułu takich kredytów udzielonych przez PKO Bank Polski SA (model poolingowy).

17 listopada 2015 roku PKO Bank Hipoteczny SA podpisał z PKO Bankiem Polskim SA ramową umowę sprzedaży wierzytelności. W ramach tej umowy w 2016 roku PKO Bank Hipoteczny SA nabył od PKO Banku Polskiego SA portfel wierzytelności z tytułu kredytów mieszkaniowych zabezpieczonych hipotecznie o łącznej wartości 5 764 mln PLN. Poniższa tabela zawiera główne kryteria stosowane przez PKO Bank Hipoteczny SA w procesie nabywania kredytów zabezpieczonych hipoteką.

Kryteria	Model poolingowy
Wartość udzielanego kredytu / bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości	Max 100%
Typ prawny 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



Struktura portfela mieszkaniowych kredytów hipotecznych

Struktura portfela kredytów brutto znajdujących się w bilansie PKO Banku Hipotecznego SA wg wartości wskaźnika LtV na bazie rynkowej³ oraz LtV na bazie BHWN została przedstawiona w poniższych tabelach.

Kredyty brutto wg LtV na bazie wyceny rynkowej	31.12.2016	31.12.2015
poniżej 50%	31%	24%
51% - 60%	17%	23%
61% - 70%	19%	24%
71% - 80%	23%	16%
80% - 90%	10%	13%
powyżej 90%	0%	0%
Razem brutto	100%	100%

Kredyty brutto wg LtV na bazie BHWN	31.12.2016	31.12.2015
poniżej 50%	18%	10%
51% - 60%	12%	14%
61% - 70%	14%	20%
71% - 80%	16%	21%
80% - 90%	19%	18%
powyżej 90%	21%	17%
Razem brutto	100%	100%

Średni poziom LtV	31.12.2016	31.12.2015
Średni poziom LtV na bazie wyceny rynkowej	60,0%	63,5%
Średni poziom LtV na bazie BHWN	71,3%	73,6%

Listy zastawne

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

Krajowe emisje listów zastawnych

27 kwietnia 2016 roku PKO Bank Hipoteczny SA przeprowadził emisję listów zastawnych serii 2, na podstawie Prospektu Emisyjnego Podstawowego zatwierdzonego 12 listopada 2015 roku przez Komisję Nadzoru Finansowego. Była to pierwsza w Polsce *benchmarkowa* emisja listów zastawnych opartych wyłącznie na złotych kredytach mieszkaniowych. Jej wartość wyniosła 500 mln PLN. Okres od dnia emisji do wykupu listów zastawnych został ustalony na 5 lat plus 1 dzień, a termin ich wymagalności na 28 kwietnia 2021 roku. Marża ponad WIBOR3M wyniosła 0,65 p.p.

W ramach procesu budowy księgi popytu deklaracje nabycia listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA złożyło 37 inwestorów na łączną kwotę 1,24 mld PLN, w tym Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju. Oznacza to, że popyt na listy zastawne PKO Banku Hipotecznego SA blisko dwupółkrotnie przekroczył wartość emisji.

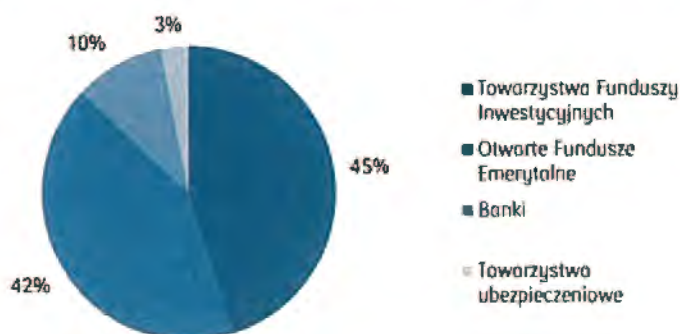
³ Aktualny poziom LtV wyznaczony w oparciu o wartość nieruchomości z momentu udzielenia kredytu, zaktualizowaną metodami statystycznymi na podstawie analizy rynku nieruchomości.

77

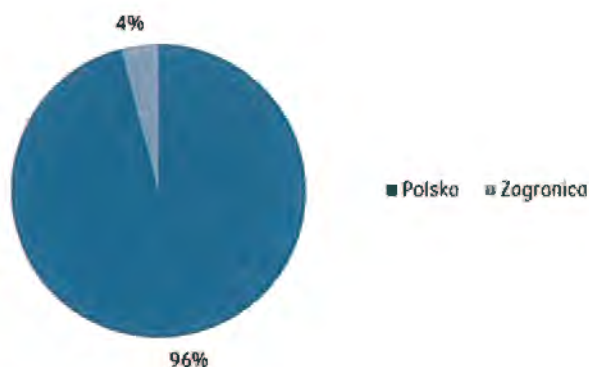
MR

opon

Wykres: Struktura nabywców emisji listów zastawowych PKO Banku Hipotecznego SA serii 2



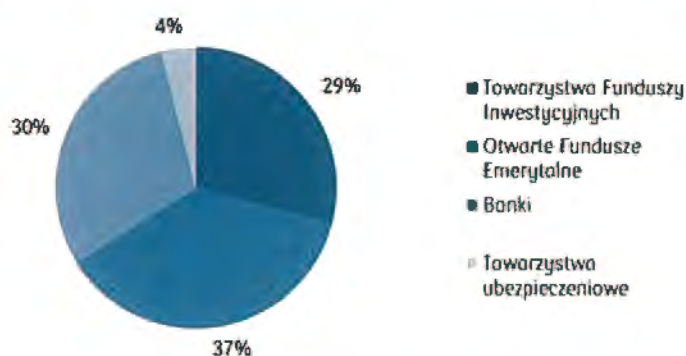
Wykres: Dystrybucja geograficzna nabywców listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA serii 2



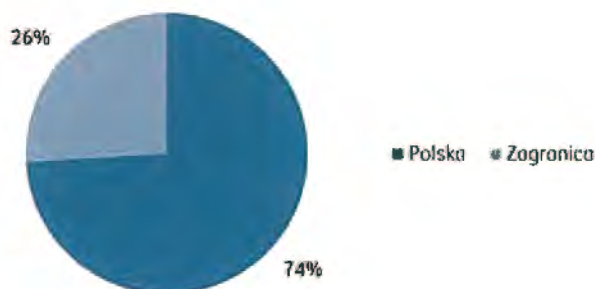
Listy zastawne pierwszej *benchmarkowej* emisji PKO Banku Hipotecznego SA zostały wprowadzone do obrotu na rynku równoległym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie oraz na regulowanym rynku pozagiełdowym Bondspot 11 maja 2016 roku. Od 6 czerwca 2016 roku są również dopuszczone do transakcji repo w Narodowym Banku Polskim.

17 czerwca 2016 roku PKO Bank Hipoteczny SA przeprowadził drugą *benchmarkową* emisję listów zastawnych serii 3. Bank zaoferował inwestorom instytucjonalnym papiery o wartości 500 mln PLN. W drodze budowy księgi popytu marża na listach zastawnych serii 3 ustalona została na poziomie 0,59 p.p. ponad WIBOR 3M. W procesie tym inwestorzy złożyli deklaracje nabycia na łączną kwotę 681,5 mln zł. Okres od dnia emisji do wykupu listów zastawnych został ustalony na 5 lat plus 1 dzień, a termin ich wymagalności na 18 czerwca 2021 roku.

Wykres: Struktura nabywców emisji listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA serii 3



Wykres: Dystrybucja geograficzna nabywców emisji listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA serii 3



Listy zastawne drugiej benchmarkowej emisji PKO Banku Hipotecznego SA zostały wprowadzone do obrotu na rynku równoległym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie oraz na regulowanym rynku pozagiełdowym Bondspot 29 czerwca 2016 roku. Od 11 lipca 2016 roku są również dopuszczone do transakcji repo w Narodowym Banku Polskim.

29 czerwca 2016 roku do obrotu na rynku równoległym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie wprowadzone zostały również listy zastawne serii 1, wyemitowane przez Bank w grudniu 2015 roku. Wcześniej listy zastawne tej serii były notowane wyłącznie na rynku regulowanym pozagiełdowym Bondspot.

Zagraniczna emisja listów zastawnych

24 października 2016 roku PKO Bank Hipoteczny SA przeprowadził pierwszą w historii polskiego rynku benchmarkową emisję listów zastawnych denominowanych w euro. Emisja została przeprowadzona na podstawie Zagranicznego Prospektu Emisyjnego zatwierdzonego przez Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) 28 września 2016 roku. Emisja została poprzedzona serią spotkań z europejskimi inwestorami, w których uczestniczyli przedstawiciele Grupy Kapitałowej PKO Banku Polskiego SA. Bank zaoferował inwestorom instytucjonalnym instrumenty o wartości 500 mln EUR oparte o stałą stopę procentową. W drodze budowy księgi popytu rentowność na listach zastawnych denominowanych w euro została ustalona na poziomie 0,178 p.p. W procesie tym inwestorzy złożyli deklarację nabycia na łączną kwotę ok. 1,5 mld EUR. Termin od dnia emisji do wykupu listów zastawnych został ustalony na 5 lat i 8 miesięcy od daty emisji, a termin wymagalności na 24 czerwca 2022 roku.

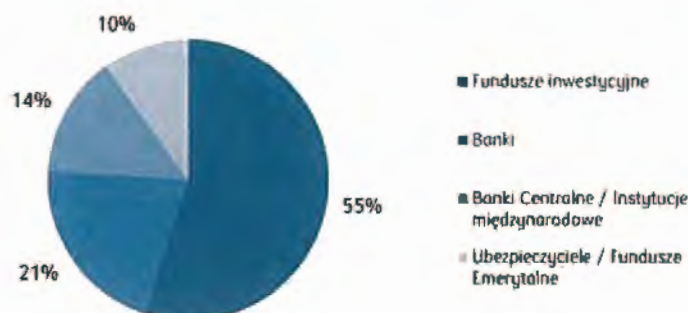






Listy zastawne PKO Banku Hipotecznego SA denominowane w euro zostały wprowadzone do obrotu na Giełdę w Luksemburgu oraz na Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie odpowiednio 24 października oraz 12 grudnia 2016 roku. Od 4 listopada 2016 roku są również dopuszczone do transakcji repo w Europejskim Banku Centralnym.

Wykres: Struktura nabywców emisji listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego denominowanych w euro



Wykres: Dystrybucja geograficzna nabywców emisji listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego denominowanych w euro

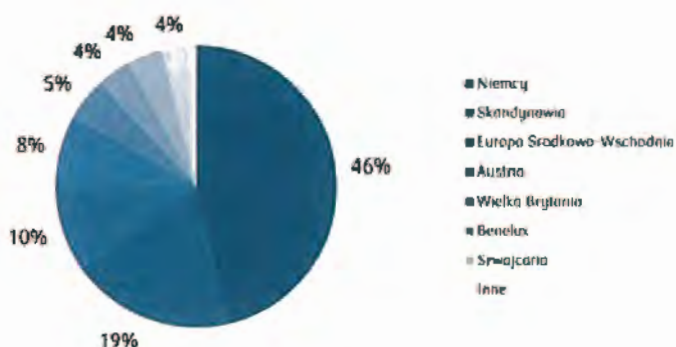


Tabela: Zestawienie emisji listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA w PLN przeprowadzonych do 31 grudnia 2016 roku.

Numer serii	Numer listów zastawnych (kod ISIN)	Data emisji	Data wykupu	Wartość serii (PLN)	Oprocentowanie	Waluta	Rating emisji	Miejsce notowań
1	PLPKOHP00017	11.12.2015	11.12.2020	30 000 000	WIBOR3M +0,75%	PLN	Aa3	Bondspot, rynek równoległy GPW
2	PLPKOHP00025	27.04.2016	28.04.2021	500 000 000	WIBOR3M +0,65%	PLN	Aa3	Bondspot, rynek równoległy GPW
3	PLPKOHP00033	17.06.2016	18.06.2021	500 000 000	WIBOR3M +0,59%	PLN	Aa3	Bondspot, rynek równoległy GPW

Tabela: Zestawienie emisji listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA w EUR przeprowadzonych do 31 grudnia 2016 roku.

Numer serii	Numer listów zastawnych (kod ISIN)	Data emisji	Data wykupu	Wartość serii (EUR)	Kupon	Cena	Waluta	Rating emisji	Miejsce notowań
1	XS1508351357	24.10.2016	24.06.2022	500 000 000	0,125%	99,702%	EUR	Aa3	LuxSE, Bondspot, rynek równoległy GPW

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

Rating banku i listów zastawnych

Na dzień sporządzenia Sprawozdania agencja Moody's nadała następujące ratingi dla PKO Banku Hipotecznego SA oraz emitowanych przez Bank listów zastawnych:

Typ ratingu	Poziom ratingu	Perspektywa ratingu
Rating listów zastawnych długoterminowy PLN i EUR	Aa3	n/d
Counterparty Risk (CR) Assessment długoterminowy	A3(cr)	n/d
Counterparty Risk (CR) Assessment krótkoterminowy	P-2(cr)	n/d
Rating emitenta długoterminowy	Baa1	Stabilna
Rating emitenta krótkoterminowy	P-2	n/d

8 września 2015 roku agencja Moody's nadała długoterminowy (P)rating (wstępny rating) dla listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA denominowanych w PLN na poziomie Aa3. Rating ten został potwierdzony przez agencję 12 grudnia 2015 roku, tj. bezpośrednio po przeprowadzeniu przez PKO Bank Hipoteczny SA pierwszej emisji listów zastawnych. Rating dotyczy wszystkich dotychczasowych emisji listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA denominowanych w PLN.

29 września 2016 roku agencja Moody's nadała długoterminowy (P)rating (wstępny rating) dla listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA denominowanych w euro na poziomie Aa3. Rating ten został potwierdzony przez agencję 24 października 2016 roku, tj. bezpośrednio po przeprowadzeniu przez PKO Bank Hipoteczny SA pierwszej emisji listów zastawnych denominowanych w euro.

Rating nadany listom zastawnym PKO Banku Hipotecznego jest najwyższym ratingiem możliwym do osiągnięcia przez polskie papiery wartościowe przy obecnym poziomie *country ceiling*. Ograniczeniem poziomu ratingu polskich papierów wartościowych jest *country ceiling* Polski dla instrumentów dłużnych, obecnie na poziomie Aa3.

Obligacje krótkoterminowe

30 września 2015 roku PKO Bank Hipoteczny SA ustanowił niepubliczny program emisji obligacji krótkoterminowych. W ramach tego programu, w lutym 2016 roku Bank przeprowadził pierwszą emisję obligacji skierowaną do inwestorów kwalifikowanych. Do 31 grudnia 2016 roku Bank wyemitował obligacje o łącznej wartości 2 136 mln PLN. Wartość bilansowa wyemitowanych obligacji na 31 grudnia 2016 roku wyniosła 1 151,2 mln PLN.

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 oraz stóp procentowych.

W celu sfinansowania działalności związanej z udzielaniem kredytów hipotecznych oraz nabywaniem wierzytelności z tytułu kredytów hipotecznych udzielonych przez PKO Bank Polski SA, PKO Bank Hipoteczny SA emituje listy zastawne, obligacje krótkoterminowe, zaciąga linie kredytowe oraz zobowiązania z tytułu nabytych wierzytelności. Jednakże, zgodnie z Ustawą o listach zastawnych i bankach hipotecznych wysokość zobowiązań wynikających z zaciągania kredytów i pożyczek (w tym zobowiązań z tytułu nabytych wierzytelności) oraz emitowania obligacji nie może przekroczyć łącznie 10-krotności funduszy własnych Banku w okresie pięciu lat od dnia rozpoczęcia działalności operacyjnej i 6-krotności funduszy własnych Banku po upływie tego czasu.

W ocenie Zarządu Banku na 31 grudnia 2016 roku nie wystąpiły przesłanki mogące świadczyć o ryzyku nieterminowej spłaty zaciągniętych przez Bank zobowiązań. W 2016 roku Bank nie przekroczył żadnej z norm płynności. Szczegółowe informacje nt. poziomów norm płynności Banku wykazane zostały w notcie 39 Sprawozdania Finansowego.

W celu zabezpieczenia ryzyka stopy procentowej oraz ryzyka walutowego PKO Bank Hipoteczny zawarł transakcje CIRS (Cross-Currency Interest Rate Swap), w których Bank płaci kupon oparty o zmienną stopę PLN, a otrzymuje kupon oparty o stałą stopę właściwą dla waluty wymienialnej. W przypadku ogłoszenia przez sąd upadłości PKO Banku Hipotecznego, nastąpi automatyczne wydłużenie transakcji CIRS o 12 miesięcy na warunkach określonych w dniu zawarcia transakcji. Dodatkowo Bank zawarł serię kontraktów forward, które stanowią zabezpieczenie ekspozycji walutowej o zapadalności w terminach płatności kuponów z listów zastawnych denominowanych w euro.

PKO Bank Hipoteczny planuje pozostać regularnym emitentem listów zastawnych zarówno na rynku krajowym jak i międzynarodowym. Bank zamierza również kontynuować pozyskiwanie krótkoterminowego finansowania w postaci emisji obligacji krótkoterminowych. Potencjalne emisje listów zastawnych denominowanych w walucie wymienialnej będą pociągały za sobą zawarcie na rynku międzybankowym transakcji mitygujących ryzyka finansowe.

Kierunki rozwoju PKO Banku Hipotecznego SA:

Przyjęta przez PKO Banku Hipotecznego SA strategia zakłada:

- dywersyfikację źródeł finansowania poprzez pozyskanie długoterminowego finansowania w formie listów zastawnych przeznaczonego na kredytowanie nieruchomości,
- osiągnięcie i utrzymanie pozycji lidera rynku polskiego w zakresie emisji listów zastawnych, przy zachowaniu wysokiego stopnia ich bezpieczeństwa,
- stworzenie centrum kompetencji Grupy Kapitałowej PKO Banku Polskiego SA w zakresie kredytów hipotecznych i wycen nieruchomości, przy optymalnym wykorzystaniu składników majątku PKO Banku Polskiego, w celu osiągnięcia synergii w ramach Grupy Kapitałowej PKO Banku Polskiego SA.

5. WEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA DZIAŁALNOŚCI

Wykwalifikowana kadra

Bank wdraża narzędzia i procedury mające na celu zagwarantowanie, iż 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.

Proces kredytowy i współpraca z PKO Bankiem Polskim SA

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

- modelu agencyjnego,
- modelu poolingowego.

Współpraca z PKO Bankiem Polskim SA regulowana jest szczegółowo poprzez umowę outsourcingową zawartą 16 stycznia 2015 roku pomiędzy oboma podmiotami. Umowa reguluje zakres współpracy oraz szczegółowo określa sposób wykonywania powierzonych czynności, przede wszystkim w zakresie oferowania i administrowania kredytami hipotecznymi oraz wykonywaniem czynności wspierających PKO Bank Hipoteczny SA. Dodatkowo w umowie znajdują się zobowiązania PKO Banku Polskiego SA do należytego wykonywania powierzonych czynności a także szerokie obowiązki raportowe i kontrolne na rzecz PKO Banku Hipotecznego SA.

17 listopada 2015 roku podpisano z PKO Bankiem Polskim SA Umowę Ramową Sprzedaży Wierzytelności. Na jej podstawie od grudnia 2015 roku realizowane są nabycia portfeli wierzytelności z tytułu kredytów mieszkaniowych zabezpieczonych hipotecznie.

PKO Bank Polski SA, w ramach procesu uzyskiwania zezwolenia na utworzenie banku hipotecznego toczącego się przed Komisją Nadzoru Finansowego, zobowiązał się, że w przypadku wystąpienia takiej potrzeby i spadku wskaźników kapitałowych lub płynności PKO Banku Hipotecznego SA poniżej poziomu wymaganego przepisami lub innymi znajdującymi zastosowanie do PKO Banku Hipotecznego SA regulacjami właściwych krajowych organów nadzoru bankowego, PKO Bank Polski SA zapewni niezwłocznie udzielenie PKO Bankowi Hipotecznemu SA odpowiedniego wsparcia finansowego.

System kontroli wewnętrznej

System kontroli wewnętrznej w PKO Banku Hipotecznym SA stanowi jeden z elementów zarządzania Bankiem. Wspomaga procesy decyzyjne poprzez dążenie do zapewnienia skuteczności i efektywności działalności biznesowej, wiarygodności sprawozdawczości finansowej, przestrzegania zasad zarządzania ryzykiem oraz zgodności działania Banku z przepisami prawa, regulacjami wewnętrznymi i standardami rynkowymi.

System kontroli wewnętrznej w PKO Banku Hipotecznym SA funkcjonuje na trzech niezależnych poziomach.

Pierwszy poziom stanowi funkcja kontroli, która obejmuje wszystkie komórki organizacyjne Banku oraz stanowiska odpowiedzialne za realizację zadań przypisanych tej funkcji. Jej zadaniem jest zapewnienie, że we wszystkich procesach bankowych ustanowione zostały i są stosowane skuteczne mechanizmy kontrolne.

Drugi poziom systemu kontroli wewnętrznej obejmuje komórki organizacyjne wyznaczone do zarządzania ryzykiem niezależnie od funkcji kontroli, w tym komórkę ds. zgodności. Ich zadaniem jest identyfikacja, ocena, kontrola i monitorowanie rodzajów ryzyka uznanych za istotne, w zakresie ich odpowiedzialności.

Trzecim poziomem jest niezależna komórka audytu wewnętrznego, która niezależnie i obiektywnie bada i ocenia adekwatność i skuteczność systemu zarządzania ryzykiem oraz systemu kontroli wewnętrznej, z wyłączeniem komórki audytu wewnętrznego.

Zarząd Banku zapewnienia ciągłość działania systemu kontroli wewnętrznej oraz właściwą współpracę wszystkich pracowników w ramach funkcjonującego systemu kontroli wewnętrznej. Wykryte przez system kontroli wewnętrznej nieprawidłowości są mitygowane poprzez podejmowane działania naprawcze.

Raportowanie w ramach systemu kontroli wewnętrznej w trakcie 2016 roku oraz podejmowane działania naprawcze wskazywały, że system kontroli wewnętrznej w PKO Banku Hipotecznym SA był skuteczny i adekwatny do skali działalności Banku.

Nadzór nad systemem kontroli wewnętrznej w PKO Banku Hipotecznym SA w 2016 roku sprawował Komitet Audytu, Finansów i Ryzyka (KAFiR) Rady Nadzorczej Banku. KAFiR monitorował sprawy związane z systemem kontroli wewnętrznej, w tym działalność audytu wewnętrznego i zewnętrznego.

Zarządzanie ryzykiem

Proces zarządzania ryzykiem jest kluczowym procesem w PKO Banku Hipotecznym SA. Ma on na celu zapewnienie w zmieniającym się otoczeniu makroekonomicznym i prawnym kontroli poziomu ryzyka, a także zapewnienie jego utrzymania w ramach przyjętej przez Bank tolerancji na ryzyko oraz obowiązującego systemu limitów. Zakładany poziom ryzyka stanowi ważny składnik procesu planistycznego.

Zarządzanie ryzykiem w Banku opiera się w szczególności na następujących zasadach:

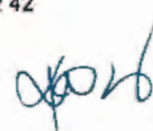
- Bank zarządza zidentyfikowanymi rodzajami ryzyka związanego z jego działalnością,
- proces zarządzania ryzykiem jest adekwatny do skali działalności Banku oraz do istotności, skali i złożoności danego ryzyka,
- proces zarządzania ryzykiem jest na bieżąco dostosowywany do nowych czynników i źródeł ryzyka,
- metody zarządzania ryzykiem oraz systemy pomiaru ryzyka są dostosowane do skali i złożoności działalności Banku oraz charakteru i wielkości ryzyka, na jakie narażony jest Bank,
- metody zarządzania ryzykiem są okresowo weryfikowane i walidowane,
- zarządzanie ryzykiem jest zintegrowane z procesami planistycznymi i kontrolingowymi,
- poziom ryzyka jest regularnie monitorowany i odnoszony do systemu limitów obowiązujących w Banku, przy czym kierownictwo Banku otrzymuje regularnie informacje w zakresie poziomu ryzyka,
- proces zarządzania ryzykiem wspiera realizację strategii Banku przy zachowaniu zgodności ze strategią zarządzania ryzykiem, w szczególności w zakresie poziomu tolerancji na ryzyko,
- 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:

Rodzaj ryzyka	Istotność ryzyka
Ryzyko kredytowe – ryzyko poniesienia straty w wyniku niewywiązania się klienta z zobowiązań wobec Banku w wyniku pogorszenia się zdolności klienta do obsługi zobowiązań lub ryzyko spadku wartości ekonomicznej wierzytelności Banku (w tym negatywnych zmian cen nieruchomości), w ramach ryzyka kredytowego wyróżnia się ryzyko rezydualne , wynikające z mniejszej niż założona przez Bank skuteczności stosowanych technik ograniczania ryzyka kredytowego.	trwale istotne
Ryzyko płynności – ryzyko braku możliwości terminowego wywiązania się ze zobowiązań w wyniku braku płynnych środków; w ramach ryzyka płynności wyróżnia się ryzyko finansowania , które jest ryzykiem utraty posiadanych źródeł finansowania oraz braku możliwości odnowienia wymagalnych środków finansowania lub utraty dostępu do nowych źródeł finansowania.	trwale istotne
Ryzyko operacyjne – ryzyko powstania straty wynikającej z niedostosowania lub zawodności wewnętrznych procesów, ludzi, systemów lub zdarzeń zewnętrznych, uwzględniające ryzyko prawne (ryzyko poniesienia straty wynikającej z niezajomości, niezrozumienia i niestosowania norm prawnych oraz standardów rachunkowości, niemożności wyegzekwowania postanowień umów, niekorzystnych interpretacji lub rozstrzygnięć sądów albo organów administracji publicznej); ryzyko operacyjne nie obejmuje ryzyka utraty reputacji i ryzyka biznesowego.	trwale istotne
Ryzyko biznesowe – ryzyko poniesienia strat wynikających z niekorzystnych zmian zachodzących w otoczeniu biznesowym, podjęcia niekorzystnych decyzji, nieprawidłowego wprowadzenia podjętych decyzji lub braku podjęcia odpowiednich działań, które miałyby być odpowiedzią na zachodzące w otoczeniu biznesowym zmiany, w tym w szczególności ryzyko strategiczne .	trwale istotne
Ryzyko zmian makroekonomicznych – ryzyko pogorszenia sytuacji finansowej Banku w wyniku niekorzystnego wpływu zmiany warunków makroekonomicznych.	trwale istotne
Ryzyko modeli – ryzyko poniesienia strat w wyniku podejmowania błędnych decyzji biznesowych na podstawie funkcjonujących modeli.	trwale istotne
Ryzyko braku zgodności – ryzyko poniesienia sankcji prawnych, powstania strat finansowych bądź utraty reputacji wskutek niezastosowania się Banku, pracowników Banku lub podmiotów działających w jego imieniu do przepisów prawa, przepisów wewnętrznych Banku oraz przyjętych przez Bank standardów rynkowych.	trwale istotne
Ryzyko kapitałowe – ryzyko niezapewnienia odpowiedniego poziomu i struktury funduszy własnych, w odniesieniu do skali prowadzonej przez Bank działalności i ekspozycji na ryzyko, a tym samym niewystarczających do absorpcji strat nieoczekiwanych z uwzględnieniem planów rozwoju i sytuacji skrajnych; w ramach ryzyka kapitałowego wyróżnia się ryzyko nadmiernej dźwigni finansowej – ryzyko wynikające z podatności na zagrożenia z powodu dźwigni finansowej lub warunkowej dźwigni finansowej, które może wymagać podjęcia niezamierzonych działań korygujących plany biznesowe, w tym awaryjnej sprzedaży aktywów mogącej przynieść straty lub spowodować konieczność korekty wyceny pozostałych aktywów.	trwale istotne
Ryzyko stopy procentowej – ryzyko poniesienia straty na pozycjach bilansowych i pozabilansowych Banku wrażliwych na zmiany stóp procentowych, w wyniku zmian stóp procentowych na rynku.	potencjalnie istotne
Ryzyko walutowe – ryzyko poniesienia straty z tytułu zmian kursów walutowych, generowane przez utrzymywanie otwartych pozycji w poszczególnych walutach.	potencjalnie istotne
Ryzyko koncentracji – zagrożenie wynikające z nadmiernych koncentracji z tytułu: - ekspozycji wobec poszczególnych klientów, - ekspozycji wobec grup powiązanych klientów,	potencjalnie istotne







- ekspozycji podlegających wspólnym lub skorelowanym czynnikom ryzyka charakteryzujących się potencjałem do generowania strat na tyle dużych, by zagrozić kondycji finansowej Banku lub zdolności do prowadzenia podstawowej działalności lub doprowadzić do istotnej zmiany profilu ryzyka Banku.

Ryzyko utraty reputacji – ryzyko pogorszenia reputacji wśród klientów, kontrahentów, inwestorów, organów nadzoru i kontroli oraz opinii publicznej, na skutek decyzji biznesowych Banku, zdarzeń operacyjnych, przypadków braku zgodności lub innych zdarzeń. potencjalnie istotne

Ryzyka trwale istotne podlegają aktywnemu zarządzaniu.

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

- ryzyka kredytowego,
- ryzyka płynności,
- ryzyka operacyjnego,
- ryzyka biznesowego.

Materializacja ryzyka zmian makroekonomicznych, ryzyka kapitałowego, ryzyka modeli oraz ryzyka braku zgodności znajduje odzwierciedlenie w oszacowaniach kapitału wewnętrznego na pokrycie rodzajów ryzyka: kredytowego, operacyjnego, płynności i biznesowego.

W przypadku potencjalnie istotnych rodzajów ryzyka PKO Bank Hipoteczny SA przeprowadza ich cykliczny monitoring pod kątem uznania ich za istotne. Bank zdefiniował dla nich kryteria istotności, po przekroczeniu których dany rodzaj ryzyka uznawany jest za istotny. W 2016 roku żaden z tych limitów nie został przekroczony.

W 2016 roku, w wyniku przeglądu ICAAP, Bank zdefiniował dwa dodatkowe rodzaje ryzyka, które podlegają zarządzaniu, tj. ryzyko kapitałowe oraz ryzyko utraty reputacji. Dodatkowo, w ramach realizacji postanowień znowelizowanej Rekomendacji C, Bank wyodrębnił i zdefiniował ryzyko koncentracji, które dotychczas podlegało zarządzaniu w ramach zarządzania ryzykiem kredytowym.

W Strategii Zarządzania Ryzykiem Bank zdefiniował szereg limitów strategicznych definiujących apetyt na poszczególne rodzaje ryzyka. Bank na bieżąco monitoruje te limity. W 2016 roku żaden z nich nie został przekroczony.

Szczegółowy opis celów i metod zarządzania ryzykiem w Banku znajduje się w Sprawozdaniu finansowym PKO Banku Hipotecznego SA za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku w rozdziale: „Cele i zasady zarządzania ryzykiem związanym z instrumentami finansowymi” (Noty nr 35-42). Zawiera on również istotne informacje nt. poziomu ryzyka finansowego w działalności Banku oraz opis przyjętych przez jednostkę celów i metod zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń.

Wycena zabezpieczeń kredytów hipotecznych

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

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

Dodatkowo, do kwestii zabezpieczeń kredytowych odnoszą się:

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

Bank posiada i stosuje Regulamin ustalania BHWN, zatwierdzony 26 lutego 2015 roku przez Komisję Nadzoru Finansowego. Regulamin uwzględnia zapisy Rekomendacji F, która dotyczy podstawowych kryteriów stosowanych przez Komisję Nadzoru Finansowego przy zatwierdzaniu regulaminów ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości wydawanych przez banki hipoteczne.

BHWN to ustalona przez bank hipoteczny wartość, która w ocenie Banku odzwierciedla poziom ryzyka związanego z nieruchomością jako przedmiotem zabezpieczenia udzielanych kredytów. BHWN służy do określenia kwoty, do jakiej może być udzielony kredyt zabezpieczony hipoteką na danej nieruchomości lub do decyzji, czy wierzytelność zabezpieczona na przedmiotowej nieruchomości może być nabyta przez Bank.

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

Proces ustalania BHWN realizowany jest w Banku przez dedykowany zespół.

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

Lp.	Etap	Realizacja
1	Sporządzenie ekspertyzy BHWN	Rzecznik Majątkowy, który posiada odpowiednie doświadczenie oraz umiejętność szacowania ryzyka bankowego w zakresie zabezpieczania kredytów hipotecznych
2	Weryfikacja ekspertyzy BHWN	PKO Bank Polski SA w ramach umowy outsourcingowej
3	Sprawdzenie ekspertyzy BHWN i ustalenie bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości	Dedykowana komórka organizacyjna Banku – Biuro Wyceny Zabezpieczeń

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

Lp.	Etap	Realizacja
1	Weryfikacja stanu prawnego nieruchomości	PKO Bank Polski SA w ramach Umowy outsourcingowej
2	Sporządzenie protokołu z oględzin nieruchomości wraz z badaniem rynku	Rzecznik Majątkowy, który posiada odpowiednie doświadczenie oraz umiejętność szacowania ryzyka bankowego w zakresie zabezpieczania kredytów hipotecznych



3	Sporządzenie ekspertyzy BHWN	Dedykowana komórka organizacyjna Banku - Biuro Wyceny Zabezpieczeń
4	Sprawdzenie ekspertyzy BHWN i ustalenie bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości	Dedykowana komórka organizacyjna Banku - Biuro Wyceny Zabezpieczeń

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

Rejestr zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych

PKO Bank Hipoteczny SA prowadzi i przechowuje rejestr zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych (RZHLZ). Bank wpisuje do RZHLZ wierzytelności z tytułu mieszkaniowych kredytów hipotecznych oraz prawa i środki stanowiące podstawę emisji listów zastawnych, a także dodatkowe środki, które stanowią nadwyżkę na pokrycie odsetek od znajdujących się w obrocie hipotecznych listów zastawnych, przypadających do wypłaty w okresie kolejnych 6 miesięcy. Zabezpieczeniem hipotecznych listów zastawnych mogą być wierzytelności zabezpieczone hipoteką wpisaną wyłącznie na pierwszym miejscu. Dodatkowo podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych mogą stanowić środki Banku:

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

Wartość nominalna kredytów wpisanych do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych i stanowiących zabezpieczenie emisji hipotecznych listów zastawnych na 31 grudnia 2016 roku wynosiła 4 650 411 tys. PLN. Wartość nominalna dodatkowego zabezpieczenia w postaci papierów wartościowych wyemitowanych przez Skarb Państwa wynosiła 85 000 tys. PLN. Na 31 grudnia 2015 roku było to odpowiednio 82 071 tys. PLN oraz 0 PLN. W rejestrze zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych zostały również ujęte transakcje CIRS zabezpieczające ryzyko walutowe i stopy procentowej wyemitowanych listów zastawnych denominowanych w EUR.

Rejestr zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych w latach 2015-2016 nie zawierał papierów wartościowych zabezpieczonych aktywami (ABS), które nie spełniają wymagań określonych w paragrafie 1 artykułu 80 Wytycznych (UE) 2015/510 Europejskiego Banku Centralnego z dnia 19 grudnia 2014 w sprawie implementacji ram prawnych polityki pieniężnej Eurosystemu (EBC/2014/60) (wersja przekształcona).

Sposób prowadzenia rejestru zabezpieczenia określają:

- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. z 2003r. Nr 99, poz. 919 z późn. zm.),
- Uchwała Nr 633/2015 Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 1 grudnia 2015 roku w sprawie określenia wzoru rejestru zabezpieczenia listów zastawnych,
- Rekomendacja K Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 9 lutego 2016, dotycząca zasad prowadzenia przez banki hipoteczne rejestru zabezpieczenia listów zastawnych.

Bieżący nadzór nad prowadzeniem RZHLZ sprawuje Powiernik i Zastępca Powiernika.

Poniższa tabela prezentuje podstawowe dane dot. RZHLZ na 31 grudnia 2016 roku.

RZHLZ łącznie, w tym:	4 735,4 mln PLN
kredyty zabezpieczone hipoteką	4 650,4 mln PLN
inne aktywa (art. 18 ust 3 Ustawy o LZiBH)	85,0 mln PLN
Bufor płynności (art. 18 ust 3a Ustawy o LZiBH)	16,1 mln PLN
Wartość nominalna transakcji zabezpieczających	2 205,4 mln PLN*
Liczba kredytów	25 179
Średnia wartość kredytu	184,7 tys. PLN
Średni termin od udzielenia kredytu (seasoning)	38,7 mies.
Średnia zapadalność	256,5 mies.
Średnie LTBHWN (wartość kredytu w odniesieniu do BHWN)	68,72%
Poziom nadzabezpieczenia	46,06%

*Nominal transakcji zabezpieczającej odpowiada cenie emisyjnej listu zastawnego

Szczegółowe dane na temat RZHLZ oraz wpisanych do niego wierzycieli PKO Bank Hipoteczny SA publikuje cyklicznie w Raportach Ujawnień umieszczanych na stronie internetowej Banku pod adresem www.pkobh.pl w sekcji poświęconej relacjom inwestorskim.

Powiernik

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

6 marca 2015 roku Komisja Nadzoru Finansowego powołała powiernika i zastępcę powiernika przy PKO Banku Hipotecznym SA:

Lp.	Imię Nazwisko	Funkcja	Data powołania	Data odwołania/rezygnacji
1	Tadeusz Swat	Powiernik	06.03.2015	
2	Grzegorz Kędzia	Zastępca Powiernika	06.03.2015	





Limity ustawowe

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

Limity ustawowe i poziom ich wykorzystania na 31 grudnia 2016 roku przedstawiały się następująco:

Limit	Podstawa prawna	Poziom limitu		Wykonanie	
		ustawowy	wewnętrzny	31.12.2016	31.12.2015
Stosunek ogólnej kwoty wierzytelności z tytułu kredytów zabezpieczonych hipoteką i nabytych wierzytelności innych banków z tytułu takich kredytów, w części przekraczającej 60% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości do ogólnej kwoty wierzytelności zabezpieczonych hipoteką	art.13 ust.1	≤30,00%	≤28,00%	16,89%	15,54%
Stosunek środków uzyskanych z emisji listów zastawnych przeznaczonych na refinansowanie kredytów zabezpieczonych hipoteką lub nabytych wierzytelności innych banków z tytułu takich kredytów do sumy 80% kwot bankowo-hipotecznej wartości pojedynczych nieruchomości mieszkalnych stanowiących przedmiot zabezpieczenia	art.14	≤100,00%	≤90,00%	72,14%	29,07%
Stosunek ogólnej wartości nabytych akcji i udziałów innych podmiotów do funduszy własnych Banku	art.15 ust.1 pkt 5	≤10,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Stosunek ogólnej wartości przyjętych lokat terminowych, zaciągniętych kredytów i pożyczek oraz wyemitowanych obligacji do funduszy własnych Banku	art.15 ust.2	≤1000,00%	≤900,00%	586,46%	165,94%
Stosunek ogólnej wartości przyjętych lokat terminowych, zaciągniętych kredytów i pożyczek oraz wyemitowanych obligacji do kwoty przeznaczonej na refinansowanie czynności, o których mowa w art. 12 Ustawy tj. udzielanie kredytów zabezpieczonych i niezabezpieczonych hipoteką, nabywanie wierzytelności innych banków z tytułu udzielonych przez nie kredytów zabezpieczonych i niezabezpieczonych hipoteką	art.15 ust.3	≤100,00%	≤95,00%	55,61%	65,25%
Stosunek łącznej kwoty nominalnych wartości listów zastawnych znajdujących się w obrocie do sumy funduszy własnych Banku i rezerwy na ryzyko ogólne	art.17	≤4000,00%	≤3600,00%	415,67%	10,61%
Stosunek sumy nominalnych kwot wierzytelności zabezpieczonych hipoteką oraz kwoty praw i środków dodatkowych Banku stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych do łącznej kwoty nominalnych wartości hipotecznych listów zastawnych znajdujących się w obrocie (uwzględnia instrumenty zabezpieczające)	art.18 ust.1	≥110,00%	≥115,00%	147,62%	n/d
Stosunek sumy nominalnych kwot wierzytelności zabezpieczonych hipoteką stanowiących	art.18 ust.1	≥85,00%	≥90,00%	143,44%	n/d

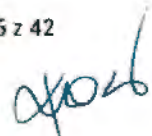
podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych do łącznej kwoty nominalnych wartości hipotecznych listów zastawnych znajdujących się w obrocie

Stosunek kosztów z tytułu odsetek od hipotecznych listów zastawnych znajdujących się w obrocie (narastająco od początku roku obrotowego oraz na dany dzień) do przychodów z tytułu odsetek od wierzytelności zabezpieczonych hipoteką oraz praw i środków dodatkowych stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych (narastająco od początku roku obrotowego oraz na dany dzień) (uwzględnia instrumenty zabezpieczające)	art.18 ust.2	≤100,00%	≤90,00%	23,65%	6,78%
Stosunek środków Banku, stanowiących nadwyżkę, o której mowa w art. 18 ust 3a do nominalnych wartości odsetek od znajdujących się w obrocie hipotecznych listów zastawnych, przypadających do wypłaty w okresie kolejnych 6 miesięcy	art.18 ust.3a	≥100,00%	≥110,00%	118,08%	n/d
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	≤10,00%	≤9,00%	2,62%	5,38%
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	≤10,00%	≤9,00%	0,00%	0,00%

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

Bank uzyskał pozytywne wyniki wykonanych na koniec 2016 roku testów równowagi pokrycia oraz płynności.

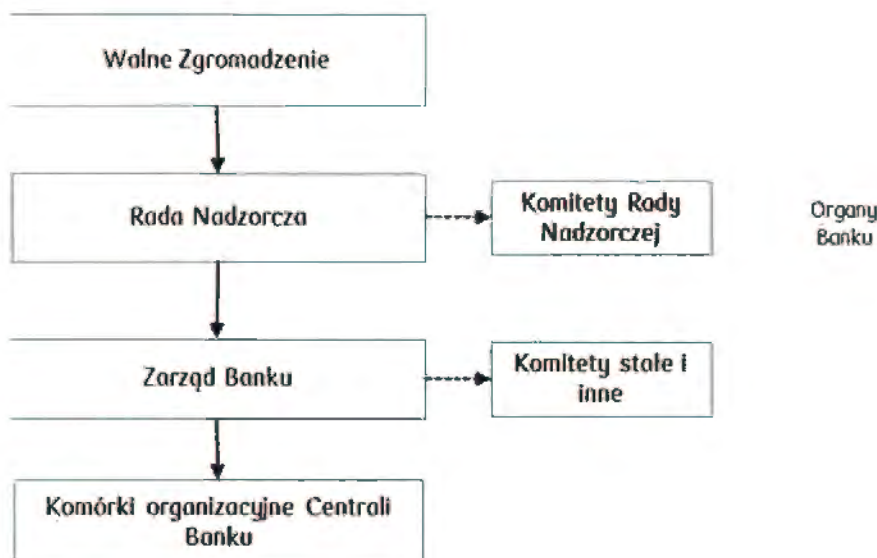
Ch

6. ORGANIZACJA ORAZ WŁADZE PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

Struktura organizacyjna PKO Banku Hipotecznego SA

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



Kompetencje organów i komitetów PKO Banku Hipotecznego SA

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia Banku należy w szczególności:

- powoływanie oraz odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- podejmowanie uchwał w sprawie roszczeń o naprawienie szkody, wyrządzonej przy zawiązywaniu Banku lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru,
- ustalanie trybu umorzenia akcji oraz wysokości wynagrodzenia za umarzone akcje oraz wyrażanie zgody na nabycie akcji 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.

Do kompetencji Rady Nadzorczej Banku należy w szczególności:

- zatwierdzanie rocznego planu finansowego oraz wieloletnich programów rozwoju Banku, w tym w szczególności strategii Banku,
- zatwierdzanie założeń polityki Banku w zakresie ryzyka braku zgodności,
- zatwierdzanie zasad ostrożnego i stabilnego zarządzania Bankiem, strategii zarządzania ryzykiem, w tym ogólnego poziomu ryzyka Banku, zasad polityki informacyjnej w zakresie adekwatności kapitałowej, zarządzania ryzykiem operacyjnym, szacowania kapitału wewnętrznego, zarządzania oraz planowania kapitałowego, funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej, zasad zarządzania modelami, modeli pomiaru ryzyka, w tym oceny zdolności kredytowej, modelu pomiaru utraty

wartości, procesu wewnętrznej oceny adekwatności kapitałowej (ICAAP) oraz akceptacji okresowych raportów w tym zakresie,

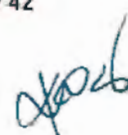
- zatwierdzanie polityki produktowej, cenowej i rabatowej Banku,
- zatwierdzanie rocznych planów audytów wewnętrznych,
- zatwierdzanie i okresowy przegląd ogólnych zasad polityki zmiennych składników wynagrodzeń osób zajmujących stanowiska kierownicze,
- zatwierdzanie regulaminu Zarządu,
- zatwierdzanie regulaminu ustalania Bankowo-Hipotecznej Wartości Nieruchomości, który wchodzi w życie po zatwierdzeniu przez Komisję Nadzoru Finansowego,
- zatwierdzenie Kodeksu Etyki i Zasad Zarządzania Konfliktem Interesów,
- zatwierdzanie ramowej struktury organizacyjnej Banku dostosowanej do wielkości i profilu ponoszonego przez Bank ryzyka,
- zatwierdzanie oraz dokonywanie przeglądu umów o współpracy z PKO Bankiem Polskim SA,
- uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej,
- powoływanie i odwoływanie w głosowaniu tajnym poszczególnych członków Zarządu,
- reprezentowanie Banku w umowach z członkami Zarządu,
- ocena sprawozdania Zarządu z działalności Banku oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami oraz wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty oraz składania Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników tej oceny,
- występowanie do KNF z wnioskiem o wyrażenie zgody na powołanie dwóch członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu oraz z wnioskiem o powołanie powiernika Banku i jego zastępcy,
- wyrażanie uprzedniej zgody na czynności spełniające określone kryteria, w tym m.in. nabywanie lub zbywanie składników majątkowych Banku, zawieranie umów wykraczających poza zakres zwykłych czynności Banku, na zawieranie transakcji pomiędzy Bankiem a jego akcjonariuszami lub ich podmiotami powiązanymi lub członkami władz Banku, 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 2016 roku funkcjonowały następujące komitety Rady Nadzorczej:

- Komitet ds. Wynagrodzeń i Nominacji,
- Komitet Audytu, Finansów i Ryzyka,
- Komitet Komercyjny.

Do kompetencji Komitetu ds. Wynagrodzeń i Nominacji Rady Nadzorczej Banku należało w szczególności:

- opiniowanie i dokonywanie okresowego przeglądu nominacji na kluczowe stanowiska zarządcze w Banku,
- przedstawianie Radzie Nadzorczej propozycji dotyczących odpowiednich form umowy z członkami Zarządu Banku,
- opiniowanie Kodeksu Etyki oraz Zasad Zarządzania Konfliktem Interesów,
- opiniowanie wniosków dotyczących zgody dla członka Zarządu na zajmowanie się działalnością konkurencyjną lub uczestniczenie w spółce konkurencyjnej jako wspólnik spółki cywilnej, spółki osobowej lub jako członek organu spółki kapitałowej bądź, uczestniczenie w innej konkurencyjnej osobie prawnej jako członek jej organu,
- opiniowanie oraz dokonywanie okresowego przeglądu, podlegających zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą, ogólnych zasad polityki zmiennych składników wynagrodzeń osób zajmujących stanowiska kierownicze,

- przygotowanie i przeprowadzenie, także z możliwością wsparcia zewnętrznych, niezależnych podmiotów, oceny odpowiedności Zarządu, a także programu podnoszenia kwalifikacji członków Rady Nadzorczej.

Do kompetencji Komitetu Audytu, Finansów i Ryzyka Rady Nadzorczej Banku należało w szczególności:

- monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej, w tym przegląd okresowych i rocznych sprawozdań finansowych Banku,
- monitorowanie i okresowe dokonywanie oceny skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, przestrzegania zasad ostrożnego i stabilnego zarządzania bankiem, w tym zasad ładu korporacyjnego dla instytucji nadzorowanych, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem, z wykorzystaniem informacji uzyskanych z Banku od niezależnego biegłego rewidenta i innych źródeł,
- monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej oraz niezależności biegłego rewidenta i podmiotu uprawnianego do badania sprawozdań finansowych,
- monitorowanie zgodności polityki Banku w zakresie podejmowania ryzyka ze strategią i planem finansowym Banku,
- opiniowanie strategicznych kierunków i zadań w zakresie ryzyka bankowego w kontekście strategii Banku i uwarunkowań wynikających z sytuacji makroekonomicznej oraz otoczenia regulacyjnego, w szczególności w zakresie strategii zarządzania ryzykiem, w tym dopuszczalnego ogólnego poziomu ryzyka Banku,
- analizowanie okresowych raportów związanych z ryzykiem bankowym i opracowywanie na ich bazie odpowiednich wytycznych, a także akceptowanie strategii zarządzania ryzykiem bankowym i jej okresowe weryfikowanie,
- opiniowanie zasad zarządzania modelami, modeli pomiaru ryzyka, zasad oceny zdolności kredytowej, modelu pomiaru utraty wartości, zasad zarządzania ryzykiem, proces ICAAP oraz akceptacja okresowych raportów,
- opiniowanie zasad polityki informacyjnej w zakresie adekwatności kapitałowej, polityki w zakresie zarządzania ryzykiem braku zgodności, zarządzania ryzykiem operacyjnym, szacowania kapitału wewnętrznego, zarządzania oraz planowania kapitałowego, funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej,
- opiniowanie projektu regulaminu ustalania Bankowo-Hipotecznej Wartości Nieruchomości,
- monitorowanie oraz nadzór dotyczący outsourcingu procesów zewnętrznych.

Do kompetencji Komitetu Komercyjnego Rady Nadzorczej Banku należało w szczególności:

- dokonywanie przeglądu umów o współpracy między PKO Bankiem Polskim SA a PKO Bankiem Hipotecznym SA,
- opiniowanie i zatwierdzanie przepisów produktowych, w tym kryteriów kwalifikacji produktów do banku hipotecznego,
- opiniowanie polityki cenowej i rabatowej.

Do kompetencji Zarządu Banku należy w szczególności:

- określanie strategii PKO Banku Hipotecznego SA, uwzględniającej ryzyko prowadzonej działalności oraz zasady ostrożnego i stabilnego zarządzania bankiem,
- ustalanie ogólnego poziomu ryzyka akceptowalnego przez Bank,
- ustalanie rocznego planu finansowego, w tym warunków jego realizacji,
- uchwalanie Regulaminu Organizacyjnego Banku oraz zasad podziału kompetencji,
- tworzenie i likwidacja stałych Komitetów Banku oraz określanie ich właściwości,
- uchwalanie Regulaminu Zarządu,
- uchwalanie regulaminu ustalania Bankowo-Hipotecznej Wartości Nieruchomości,
- uchwalanie regulaminów gospodarowania funduszami specjalnymi tworzonymi z zysku netto,

md *2016*

- określanie daty wypłaty dywidendy w terminach ustalonych przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy,
- ustalanie zasad funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej oraz rocznych planów audytów wewnętrznych,
- tworzenie, przekształcanie i likwidowanie oddziałów oraz innych jednostek organizacyjnych Banku w kraju i za granicą,
- podejmowanie decyzji w sprawie emisji listów zastawnych.

Zarząd Banku powołał następujące komitety stałe:

- Komitet Zarządzania Aktywami i Pasywami,
- Komitet Kredytowy,
- Komitet Jakości Danych.

Do kompetencji Komitetu Zarządzania Aktywami i Pasywami należy w szczególności:

- podejmowanie decyzji w zakresie limitów i wartości progowych na poszczególne rodzaje ryzyka, kwestii związanych z ustalaniem cen transferowych oraz modeli i parametrów portfelowych wykorzystywanych do ustalania odpisów i rezerw, a także innych istotnych modeli ryzyka finansowego i biznesowego oraz ich parametrów,
- wydawanie rekomendacji dla Zarządu m.in. w zakresie kształtowania struktury aktywów i pasywów Banku, zarządzania poszczególnymi rodzajami ryzyka, kapitałem oraz polityki cenowej.

Do kompetencji Komitetu Kredytowego należy w szczególności:

- podejmowanie decyzji kredytowych w odniesieniu do pojedynczych, znaczących wartościowo zaangażowań kredytowych, bądź wydawanie rekomendacji dla Zarządu w tym zakresie,
- akceptacja transakcji w ramach nabywania wierzytelności,
- wydawanie rekomendacji i podejmowanie decyzji w zakresie zarządzania wierzytelnościami trudnymi.

Do kompetencji Komitetu Jakości Danych należy w szczególności:

- określanie strategicznych kierunków działań w zakresie zarządzania jakością danych oraz architekturą danych w Banku w kontekście Systemu Zarządzania Danymi (SZD),
- nadzór nad funkcjonowaniem SZD, w tym ocena jego efektywności i działań poszczególnych komórek organizacyjnych Centrali.

Zarząd PKO Banku Hipotecznego SA

W 2016 roku skład Zarządu PKO Banku Hipotecznego SA powołanego na kadencję kończącą się wraz z zatwierdzeniem sprawozdań finansowych za rok kończący się 31 grudnia 2017 roku przedstawiał się następująco:

Lp.	Imię Nazwisko	Funkcja	Data powołania	Data rezygnacji / odwołania
1	Rafał Kozłowski	Prezes Zarządu	06.10.2014	
2	Jakub Niesłuchowski	Wiceprezes Zarządu	01.04.2015	
3	Marek Szcześniak	Wiceprezes Zarządu	01.06.2015	

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

- 1) nadzór nad zarządzaniem ryzykiem braku zgodności i audytem wewnętrznym sprawuje pan Rafał Kozłowski - Prezes Zarządu,
- 2) nadzór nad zarządzaniem ryzykiem istotnym, na jakie narażony jest Bank (z wyłączeniem ryzyka braku zgodności) sprawuje pan Marek Szcześniak - Wiceprezes Zarządu,



3) nadzór nad sprawami rachunkowości i finansowej sprawozdawczości, w tym kontrolą finansową, sprawuje pan Jakub Niesłuchowski - Wiceprezes Zarządu.

W okresie sprawozdawczym Pan Marek Szczęśniak pełnił również funkcję członka Rady Nadzorczej (od 1 stycznia 2016 roku do 16 maja 2016 roku) oraz wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej (od 17 maja 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku) w Kredobank SA na Ukrainie. Pan Rafał Kozłowski w okresie od 1 grudnia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku pełnił funkcję członka Rady Nadzorczej w Roiffeisen-Leasing Polska S.A. z siedzibą w Warszawie oraz w PKO Leasing SA z siedzibą w Łodzi. Pan Jakub Niesłuchowski w okresie sprawozdawczym nie zajmował innych stanowisk dyrektorskich.

Polityka rekrutacyjna dotycząca wyboru członków Zarządu oraz ocena członków Zarządu

Proces wylaniania i oceny kandydatów na członków Zarządu w PKO Banku Hipotecznym SA prowadzi Komitet Wynagrodzeń i Nominacji Rady Nadzorczej Banku. Komitet ma na uwadze wytyczne Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego z 22 listopada 2012 roku w sprawie oceny kwalifikacji członków organu zarządzającego i osób pełniących najważniejsze funkcje (wytyczne EUNB). Podczas procesu wylaniania kandydatów Komitet uwzględnia profil, zakres i skalę działania PKO Banku Hipotecznego SA. Podczas oceny kandydata Komitet weryfikuje również, czy doświadczenie i wiedza kandydata wzmocnią umiejętności, jakie posiadają pozostali członkowie Zarządu Banku, czy są wobec nich komplementarne, tak by zapewnić pokrycie wszystkich obszarów zarządzanych w Banku. Badanie powyższego kryterium ma na celu zapewnienie zróżnicowania w odniesieniu do wyboru członków organu zarządzającego, jego celów, zadań i zakresu działania.

Wszyscy powołani członkowie Zarządu PKO Banku Hipotecznego SA przed powołaniem podlegali ocenie odpowiedniości zgodnie z wytycznymi EUNB.

Członkowie Zarządu podlegają ocenie przez Komitet 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 akcjonariuszy raz w roku udziela absolutorium osobno każdemu z członków Zarządu. Udzielenie absolutorium stanowi ocenę członków Zarządu, niezależnie od zatwierdzenia przez zwyczajne walne zgromadzenie akcjonariuszy sprawozdania Zarządu z działalności Banku. 14 marca 2016 roku uchwałami zwyczajnego walnego zgromadzenia, wszyscy członkowie Zarządu Banku uzyskali absolutorium z wykonania swoich obowiązków za okres kończący się 31 grudnia 2015 roku.

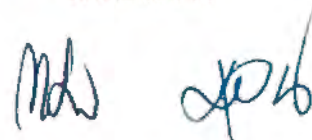
Opisany powyżej proces powoływania do pełnienia funkcji w Zarządzie oraz pozytywna ocena członków Zarządu Banku stanowi potwierdzenie należytego wykonywania przez nich obowiązków, w oparciu o adekwatną wiedzę, umiejętności i doświadczenie, zgodnie z wymogami art.22aa Ustawy Prawo bankowe.

Wynagrodzenie członków Zarządu

W rozumieniu przepisów § 2 ust. 1 pkt. 30 lit. a rozporządzenia Ministra Finansów z 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. nr 33, poz. 259 z późn. zmianami) osobami zarządzającymi Bankiem są członkowie Zarządu.

Wynagrodzenie członków Zarządu obejmuje:

- wynagrodzenie miesięczne, którego wysokość ustala Rada Nadzorcza Banku,
- świadczenia należne pracownikom Banku:
 - o na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa,
 - o na podstawie przepisów wewnętrznych Banku, które mają charakter wystandaryzowany albo wyjątkowy, a podstawą ich przyznania nie jest ocena efektów pracy członka Zarządu Banku czy wynik nadzorowanego przez niego obszaru lub Banku,



- zmienne składniki wynagrodzenia za wyniki pracy, w szczególności premie, nagrody za szczególne osiągnięcia w pracy, których szczegółowe zasady przyznawania i wypłat określa Regulamin zmiennych składników wynagrodzeń dla członków Zarządu PKO Banku Hipotecznego SA, przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej Banku.

Zasady ustalania zmiennych składników wynagrodzenia zostały opisane w rozdziale Zarządzanie zasobami ludzkimi.

PKO Bank Hipoteczny SA zawarł z członkami Zarządu następujące umowy, które przewidują rekompensatę w przypadku rezygnacji bądź odwołania z zajmowanego stanowiska:

- umowy o pracę, przewidujące odprawę w razie ich rozwiązania z innych przyczyn niż naruszenie podstawowych obowiązków wynikających ze stosunku pracy, w wysokości nie wyższej niż wartość trzymiesięcznego wynagrodzenia miesięcznego, przy czym jej wysokość powinna odzwierciedlać ocenę Rady Nadzorczej odnośnie do pracy członka Zarządu w Spółce w ciągu ostatnich trzech lat, chyba że okres zatrudnienia był krótszy,
- Umowy o zakazie konkurencji, przewidujące odszkodowanie za respektowanie zakazu konkurencji, trwającego przez 6 miesięcy od dnia ustania zatrudnienia w Spółce.

Świadczenia dla członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej PKO Banku Hipotecznego SA w 2016 roku są przedmiotem not 32.3 i 32.4 Sprawozdania finansowego PKO Banku Hipotecznego SA za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku.

Rada Nadzorcza PKO Banku Hipotecznego SA

W 2016 roku skład Rady Nadzorczej PKO Banku Hipotecznego SA był następujący:

Lp.	Imię Nazwisko	Funkcja w Radzie Nadzorczej	Data powołania	Data rezygnacji/ odwołania	kwalfikacje wz. rachunkowości/ rewizji finansowej oraz warunki niezależności ¹	Komitet Audytu, Finansów i Ryzyka	Komitet ds. Wynagrodzeń i Nominacji	Komitet Komercyjny
1	Jakub Papierski	Przewodniczący	06.10.2014				✓	✓
2	Jacek Oblękowski ²	Wiceprzewodniczący	06.10.2014	08.04.2016			✓	✓
3	Piotr Alicki ³	Członek Rady	06.10.2014	31.10.2016			✓	✓
4	Piotr Mazur	Członek Rady/ Wiceprzewodniczący (od 14.04.2016)	06.10.2014			✓		✓
5	Barbara Soares da Silva	Członek Rady	06.10.2014		✓	✓		
6	Artur Osytek	Członek Rady	06.10.2014		✓	✓		
7	Justyna Borkiewicz ⁴	Członek Rady	28.10.2016					✓
8	Mieczysław Król ⁵	Członek Rady	28.10.2016				✓	
9	Adam Marciniak ⁵	Członek Rady	28.10.2016					✓

1 - spełnienie warunków niezależności zgodnie z art. 86 ust. 5 ustawy o biegłych rewidentach

2 - Pan Jacek Oblękowski pełnił funkcję Wiceprzewodniczącego Komitetu ds. Wynagrodzeń i Nominacji oraz członka Komitetu Komercyjnego do 08.04.2016.

0

MD

2016

3 - Pan Piotr Alicki pełnił funkcję Wiceprzewodniczącego Komitetu ds. Wynagrodzeń i Nominacji od 14.04.2016 do 31.10.2016 oraz członka Komitetu Komeracyjnego do 31.10.2016.

4 - Pani Justyna Borkiewicz pełniła funkcję członka Komitetu Komeracyjnego od 13.12.2016.

5 - Pan Mieczysław Król pełnił funkcję Wiceprzewodniczącego Komitetu ds. Wynagrodzeń i Nominacji od 13.12.2016

6 - Pan Adam Marciniak pełnił funkcję członka Komitetu Komeracyjnego od 13.12.2016.

Zgodnie z art. 395 § 2 pkt 3 k.s.h. zwyczajne walne zgromadzenie akcjonariuszy raz w roku udziela absolutorium osobno każdemu z członków Rady Nadzorczej. Udzielenie absolutorium stanowi ocenę członków Rady Nadzorczej, niezależnie od rozpatrzenia przez zwyczajne walne zgromadzenie akcjonariuszy Sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności. 14 marca 2016 roku uchwałami zwyczajnego walnego zgromadzenia, wszyscy członkowie Rady Nadzorczej Banku uzyskali absolutorium z wykonania swoich obowiązków za okres kończący się 31.12.2015 roku.

Powyższe stanowi potwierdzenie należytego wykonywania obowiązków przez członków Rady Nadzorczej, w oparciu o adekwatną wiedzę, umiejętności i doświadczenie, zgodnie z wymogami art. 220a Ustawy Prawo bankowe.

Zarządzanie zasobami ludzkimi

Zatrudnienie

Na 31 grudnia 2016 roku w PKO Banku Hipotecznym SA było zatrudnionych 69 osób (69 etatów). Oznacza to wzrost w stosunku do końca 2015 roku o 13 osób (13,25 etatów). Średnia wieku pracowników wyniosła 39,2 lat. Wykształceniem wyższym legitymowało się 94% pracowników. Kobiety stanowiły 59% wszystkich zatrudnionych.

Polityka wynagradzania

Podstawową regulację wewnętrzną w zakresie polityki wynagradzania stanowi Regulamin wynagradzania PKO Banku Hipotecznego SA wprowadzony Zarządzeniem Prezesa Zarządu. Zgodnie z nim pracownikom Banku przysługują następujące składniki wynagrodzeń:

- wynagrodzenie zasadnicze,
- premie i nagrody za szczególne osiągnięcia w pracy zawodowej,
- dodatki za pracę w godzinach nadliczbowych oraz za pracę w porze nocnej.

Wynagrodzenia zasadnicze oraz przyznawane pracownikom świadczenia dodatkowe są kształtowane w oparciu o analizę wynagrodzeń rynkowych w sektorze bankowym. Polityka wynagrodzeń w PKO Banku Hipotecznym SA jest spójna z zasadami należytego i skutecznego zarządzania ryzykiem. W 2016 roku nie nastąpiły istotne zmiany w polityce wynagrodzeń Banku.

Zmienne składniki wynagrodzeń

W PKO Banku Hipotecznym SA funkcjonuje system premiowania, w którym poziom realizacji поставionych celów warunkuje wysokość wynagrodzenia zmiennego. System działa w oparciu o formułę Zarządzania przez Cele (MbO). System koncentruje się na określaniu zadań, które wyznaczają kierunek rozwoju całej organizacji, a następnie są kaskadowane na cele poszczególnych komórek organizacyjnych i indywidualnych pracowników. Każdy cel jest stawiany zgodnie z zasadą SMART (S- specyficzny, M-mierzalny, A-ambitny, R-realny, T-terminowy). Dzięki powiązaniu indywidualnego wynagrodzenia z poziomem i jakością wykonania określonych zadań, wzmocniona jest rola zmiennej części wynagrodzenia, stanowiąc dodatkową motywację płacową.

Niezależnie od systemu premiowania, w Banku funkcjonuje system nagradzania pracowników, w ramach którego tworzy się fundusz nagród z przeznaczeniem na indywidualne uznaniowe nagrody dla

pracowników uzyskujących wyróżniające się wyniki w pracy zawodowej lub za osiągnięcia, w wyniku których uzyskano efekty ważne dla Banku.

Zmienne składniki wynagrodzeń członków Zarządu i kluczowych menedżerów o wysokim wpływie na profil ryzyka banku (Material Risk Takers - MRT)

Zgodnie z wymogami dyrektywy CRD IV, Rozporządzeń delegowanych Komisji Europejskiej (UE) nr 604/2014 oraz 2016/861 uzupełniających dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej nr 2013/36/UE w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych w zakresie kryteriów jakościowych i właściwych kryteriów ilościowych ustalania kategorii pracowników, których działalność zawodowa ma istotny wpływ na profil ryzyka instytucji w Banku obowiązują następujące regulacje określające zasady ustalania zmiennych składników wynagrodzeń:

- Regulamin zmiennych składników wynagrodzeń dla członków Zarządu PKO Banku Hipotecznego S.A., przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej,
- Wykaz stanowisk pracowników, których działalność zawodowa ma istotny wpływ na profil ryzyka instytucji, objętych Regulaminem zmiennych składników wynagradzania osób zajmujących stanowiska kierownicze w Banku, przyjęty Uchwałą Zarządu Banku,
- Regulamin zmiennych składników wynagradzania osób zajmujących stanowiska kierownicze w Banku, wprowadzony Zarządzeniem Prezesa Zarządu Banku.

Wykaz Material Risk Takers - MRT w PKO Banku Hipotecznym SA

Zasadami polityki zmiennych składników wynagrodzeń dla członków Zarządu oraz MRT na koniec 2016 roku objętych było 3 członków Zarządu oraz 16 stanowisk ujętych w Wykazie.

Wykaz MRT ustala Zarząd Banku w oparciu o kryteria jakościowe i ilościowe ustalania kategorii pracowników, których działalność zawodowa ma istotny wpływ na profil ryzyka wymienione w Rozporządzeniu delegowanym Komisji (UE) nr 604/2014 z dnia 4 marca 2014 roku. Na podstawie ww. kryteriów za MRT uznaje się w szczególności:

- 1) kadrę kierowniczą wyższego szczebla odpowiedzialną za istotne jednostki gospodarcze, za zarządzanie określonymi kategoriami ryzyka oraz za funkcje kontrolne,
- 2) stanowiska odpowiedzialne za zapewnianie wsparcia wewnętrznego, które mają decydujące znaczenie dla prowadzenia działalności, narażając Bank na istotne ryzyko operacyjne i inne rodzaje ryzyka,
- 3) stanowiska generujące ryzyko kredytowe i ryzyko rynkowe wyodrębnione przy użyciu kryteriów opartych na limitach uprawnień,
- 4) stanowiska, na których zatrudnieni pracownicy otrzymali łączne wynagrodzenie, które przekracza odpowiedni próg określony przepisami (o ile pracownicy w rzeczywistości mają istotny wpływ na profil ryzyka),
- 5) stanowiska, na których zatrudnieni pracownicy mieszczą się w tym samym przedziale wynagrodzeń, co kadra kierownicza wyższego szczebla i osoby podejmujące ryzyko działalności (o ile mają istotny wpływ na profil ryzyka).

Na dzień 31 grudnia 2016 roku Wykazem MRT objętych było 16 stanowisk, tj. o 2 stanowiska więcej niż na 31 grudnia 2015 roku.

Regulaminy zmiennych składników wynagrodzeń opisują tryb przyznawania członkom Zarządu i MRT zmiennych składników wynagrodzeń powiązanych z wynikami i efektami pracy. Podstawą przyznania zmiennych składników wynagrodzeń jest przede wszystkim realizacja celów premiowych nadawanych w ramach systemu Zarządzania przez Cele (MbO). Zmienne składniki wynagrodzeń za dany okres oceny (rok kalendarzowy) przyznawane są po rozliczeniu celów premiowych. Maksymalna wartość wynagrodzenia zmiennego nie może przekroczyć 100% wynagrodzenia stałego za dany okres oceny. Maksymalna wartość

0

wynagrodzenia zmiennego może zostać podniesiona maksymalnie do poziomu 200% wynagrodzenia stałego pod warunkiem zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

Wynagrodzenie zmienne jest przyznawane i wypłacane w formie:

- nieodroczonej – w wysokości 60% wynagrodzenia zmiennego (w pierwszym roku po okresie oceny),
- odroczonej – w wysokości 40% wynagrodzenia zmiennego (w równych ratach w kolejnych trzech latach po pierwszym roku po okresie oceny).

Przy czym zarówno wynagrodzenie nieodroczone, jak i odroczone, jest przyznawane w równych częściach w formie gotówkowej oraz w formie instrumentu finansowego (tj. akcji fantomowych), których przeliczenie na gotówkę jest dokonywane po okresie retencyjnym, a w przypadku wynagrodzenia odroczonego – po okresie odroczenia. W przypadku gdyby kwota wynagrodzenia zmiennego za dany rok przekroczyła 1 mln złotych, odroczeniu podlega 400 tys. złotych plus 60% z nadwyżki ponad kwotę 1 mln złotych.

Każdy z naliczonych składników wynagrodzenia zmiennego może zostać obniżony w następstwie:

- naruszenia obowiązków pracowniczych,
- istotnych uchybień w przestrzeganiu przepisów prawa lub standardów obsługi klientów,
- nieprawidłowego wykonywania wyznaczonych zadań służbowych,
- zachowań w stosunku do innych pracowników naruszających zasady współżycia społecznego.

W przypadku członków Zarządu warunkiem przyznania i uruchomienia wypłat wynagrodzeń zmiennych jest zatwierdzenie sprawozdania finansowego za dany okres oceny. Kwota premii członka Zarządu może zostać skorygowana na minus lub na plus o określony wskaźnik w zależności od osiągniętych wyników Banku określonych w rocznej Nocie Banku (zestaw kluczowych wskaźników zarządczych określonych na dany rok kalendarzowy).

W przypadku:

- znacznego pogorszenia się wyników Banku,
- ustalenia, że nastąpiła znacząca negatywna zmiana w kapitale własnym Banku,
- naruszenia przez członka Zarządu lub MRT przepisów prawa, regulaminów, procedur lub obowiązków wynikających ze stosunku zatrudnienia osoby zajmującej stanowisko kierownicze lub popełnienia przezeń istotnych błędów,
- korekty realizacji i stopnia realizacji wyników lub celów członka Zarządu lub MRT,
- pogorszenia wyników nadzorowanych lub kierowanych przez ww. osoby struktur,
- przyznania wynagrodzenia zmiennego na podstawie nieprawidłowych, wprowadzających w błąd informacji lub w wyniku oszustwa członka Zarządu lub MRT

możliwe jest zastosowanie, odpowiednio przez Radę Nadzorczą lub Zarząd, rozwiązania typu malus obniżającego wielkość należnego wynagrodzenia zmiennego.

W przypadku przyznania członkowi Zarządu odprawy związanej z odwołaniem z pełnienia funkcji powiązanej z rozwiązaniem stosunku pracy, innej niż wynikającej z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, jej wysokość odzwierciedla ocenę pracy w ciągu ostatnich trzech lat zatrudnienia, przy tym regulacje Banku określają maksymalną wysokość odprawy. O przyznaniu i wysokości odprawy decyduje Rada Nadzorcza Spółki.

Członkowie Zarządu i wybrani MRT objęci są umowami o zakazie konkurencji, które z tytułu powstrzymania się przez zatrudnienie w firmie konkurencyjnej po zatrudnieniu w Banku przewidują wypłaty odszkodowań.

Polityka zmiennych składników wynagrodzeń członków Zarządu i kluczowych menedżerów o wysokim wpływie na profil ryzyka Banku podlega corocznemu przeglądowi Biura Audytu Wewnętrznego, Komitetu ds. Wynagrodzeń i Nominacji Rady Nadzorczej Banku oraz Rady Nadzorczej PKO Banku Hipotecznego SA.

W 2016 roku odbyły się 4 posiedzenia Komitetu ds. Wynagrodzeń i Nominacji Rady Nadzorczej PKO Banku Hipotecznego SA.

Pozapłacowe świadczenia przysługujące pracownikom PKO Banku Hipotecznego SA

Opieka medyczna

Bank zapewnia pracownikom dodatkową, oprócz świadczeń medycyny pracy (wynikających z przepisów Kodeksu pracy), opiekę medyczną, która przysługuje pracownikom według zróżnicowanych pakietów świadczeń, dedykowanych określonym grupom stanowisk pracy.

Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych

W ramach Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych Bank zapewnia pracownikom zapomogi losowe, jak również możliwość korzystania z systemu kafeterijnego MyBenefit, w ramach którego każdy pracownik Banku za pośrednictwem platformy internetowej ma możliwość samodzielnego dysponowania przyznanymi mu środkami. Platforma zapewnił szeroki katalog świadczeń do wyboru przez pracownika. Wysokość otrzymanych na kafeterię środków jest uzależniona od wysokości dochodu brutto na osobę w rodzinie.



7. ŁAD KORPORACYJNY I INFORMACJE DLA INWESTORÓW

Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

Zasady ładu korporacyjnego dla instytucji nadzorowanych wydawane są przez Komisję Nadzoru Finansowego.

Bank przyjął do stosowania *Zasady ładu korporacyjnego dla instytucji nadzorowanych* 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 wyłącza 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 – Bank wyłączył stosowanie tej zasady z uwagi na fakt, iż jedyny akcjonariusz zapewnia efektywne i skuteczne wykonywanie nadzoru przez członków Rady Nadzorczej poprzez powołanie dwóch członków Rady Nadzorczej spełniających wymogi z art. 86 ust. 4 Ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz nadzorze publicznym oraz profesjonalizm zawodowy obejmujący adekwatną wiedzę i doświadczenie pozostałych członków Rady Nadzorczej.

Zgodnie w wymogiem wynikającym z § 27 *Zasad ładu korporacyjnego dla instytucji nadzorowanych*, 20 maja 2016 roku Rada Nadzorcza Banku dokonała oceny stosowania *Zasad* w Banku w 2015 roku. Rada Nadzorcza uznała, iż Bank podjął adekwatne działania wdrażające postanowienia *Zasad* w zakresie deklaracji ich stosowania przez poszczególne organy Banku, jak również poprzez działania wdrażające postanowienia *Zasad* do właściwych regulacji wewnętrznych oraz zapewnienie ich stosowania w bieżącej działalności Banku.

Tekst *Zasad* znajduje się na stronie internetowej Komisji Nadzoru Finansowego pod adresem - https://www.knf.gov.pl/Images/Zasady_ladu_korporacyjnego_22072014_tcm75-38575.pdf

Główne cechy systemu kontroli wewnętrznej w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych

System kontroli obejmuje proces sporządzania sprawozdań finansowych. Zgodnie z przyjętymi w Banku zasadami jednym z celów systemu kontroli wewnętrznej jest wspomaganie procesów decyzyjnych przyczyniające się do zapewnienia wiarygodności i prawidłowości sprawozdawczości finansowej, procedur księgowych oraz rzetelnego raportowania wewnętrznego i zewnętrznego.

Za zapewnienie przestrzegania mechanizmów kontrolnych w sprawozdawczości finansowej odpowiada Dyrektor Biuro Finansów i Księgowości, natomiast audyt wewnętrzny, w ramach zatwierdzonych planów audytów, m.in. sprawdza i niezależnie ocenia adekwatność i skuteczność sprawowanej kontroli nad procesem sprawozdawczości finansowej oraz ocenia zarządzanie ryzykiem w tym procesie. Dotychczas w ramach działalności audytu wewnętrznego nie zaobserwowano kwestii podważających wiarygodność sprawozdawczości finansowej.

Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji i liczby głosów z nich wynikających

Nr wpisu	Imię i nazwisko / firma akcjonariusza	Data rejestracji w KRS	Liczba akcji	Seria	Numerы akcji	Wartość nominalna jednej akcji	Liczba głosów na WZA	Wysokość dokonanych wpłat na akcje	Liczba akcji uprzywilejowanych i rodzaj uprzywilejowania
1	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna	24 października 2014	300 000 000	A	od 1 do 300,000,000	PLN 1	300 000 000	PLN 300 000 000,00	Wszystkie akcje są akcjami zwykłymi
2	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna	22 kwietnia 2016	200 000 000	B	od 1 do 200,000,000	PLN 1	200 000 000	PLN 200 000 000,00	Wszystkie akcje są akcjami zwykłymi
3	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna	28 lipca 2016	200 000 000	C	od 1 do 200,000,000	PLN 1	200 000 000	PLN 200 000 000,00	Wszystkie akcje są akcjami zwykłymi
4	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna	1 grudnia 2016	100 000 000	D	od 1 do 100,000,000	PLN 1	100 000 000	PLN 100 000 000,00	Wszystkie akcje są akcjami zwykłymi

Opis zasad powoływania i odwoływania osób zarządzających

Członkowie Zarządu są powoływani i odwoływani uchwałą Rady Nadzorczej. Powołując członków Zarządu, Rada Nadzorcza ustala z ilu członków składać się będzie Zarząd. Powołanie dwóch członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu i członka Zarządu odpowiedzialnego za ryzyko, wymaga zgody Komisji Nadzoru Finansowego. Mandaty członków Zarządu wygasają najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu. Ponadto, mandat członka Zarządu wygasa również wskutek śmierci, rezygnacji albo odwołania go ze składu Zarządu, z dniem wystąpienia zdarzenia powodującego wygaśnięcie, chyba że uchwała o odwołaniu przewiduje inną datę wygaśnięcia. Członkowie Zarządu mogą być odwołani przed upływem kadencji w każdym czasie.

Rada Nadzorcza informuje Komisję Nadzoru Finansowego o składzie Zarządu oraz o zmianie jego składu niezwłocznie po jego powołaniu lub po dokonaniu zmiany jego składu. Rada Nadzorcza informuje Komisję Nadzoru Finansowego także o członkach Zarządu, którym w ramach podziału kompetencji podlega w szczególności zarządzanie ryzykiem i komórka audytu wewnętrznego. Rada Nadzorcza informuje Komisję Nadzoru Finansowego o zamiarze i powodach zamierzonego odwołania członka Zarządu, któremu w ramach podziału kompetencji podlega zarządzanie ryzykiem lub komórka audytu wewnętrznego, niezwłocznie po umieszczeniu punktu w tym przedmiocie w porządku obrad Rady Nadzorczej.

Dodatkowe informacje w zakresie uprawnień osób zarządzających znajdują się w rozdziale 6. Organizacja oraz władze PKO Banku Hipotecznego SA.

Opis uprawnień w zakresie podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy podejmowanie uchwał w zakresie ustalania trybu umorzenia akcji, wysokości wynagrodzenia za umorzone akcje oraz wyrażanie zgody na nabycie akcji własnych Banku w celu ich umorzenia, emisji obligacji zamiennych na akcje lub innych instrumentów upoważniających 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

Zasady zmiany Statutu PKO Banku Hipotecznego SA są zgodne z przepisami kodeksu spółek handlowych oraz ustawy Prawo bankowe. Zmiana Statutu Banku wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia oraz wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego. W zakresie określonym w przepisie art. 34 ust. 2 Prawa bankowego zmiana Statutu wymaga uzyskania zgody Komisji Nadzoru Finansowego.

Skład osobowy i zmiany, które w nim zaszły w ciągu ostatniego roku obrotowego, oraz opis działania organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących emitenta oraz ich komitetów

Informacje dotyczące opisu działania organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących emitenta oraz ich komitetów oraz ich skład osobowy i zmiany, które w nim zaszły w ciągu ostatniego roku obrotowego zaprezentowano w rozdziale 6. Organizacja oraz władze PKO Banku Hipotecznego SA.

Walne zgromadzenie i relacje z akcjonariuszami

Sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania wynikają wprost z obowiązujących przepisów prawa oraz postanowień Statutu Banku. Z uwagi na to, iż wszystkie akcje w kapitale zakładowym Banku stanowią własność jednego akcjonariusza tj. PKO Banku Polskiego SA, uchwały Walnego Zgromadzenia są podejmowane bez formalnego zwołania Walnego Zgromadzenia, zgodnie z zasadami wynikającymi z art. 405 kodeksu spółek handlowych

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań

14 maja 2015 roku Rada Nadzorcza PKO Banku Hipotecznego SA dokonała wyboru spółki KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. jako podmiotu uprawnionego do badania i przeglądu sprawozdań finansowych Banku za lata 2015-2016.

KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie, ul. Inflancka 4A (KPMG) jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych, prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 3546. Wybór podmiotu uprawnionego do badania i przeglądu sprawozdań finansowych dokonany został przez Radę Nadzorczą Banku, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi, na podstawie par. 18 ust.1 pkt 4 Statutu Banku.

8 czerwca 2015 roku pomiędzy PKO Bankiem Hipotecznym SA i KPMG została zawarta umowa na przeprowadzenie badania sprawozdań finansowych za lata kończące się 31 grudnia odpowiednio 2015 oraz 2016 roku oraz przeglądów sprawozdań finansowych za okresy kończące się 30 czerwca odpowiednio 2015 oraz 2016 roku. Do umowy podpisano aneksy zwiększające zakres usług badania oraz przeglądu sprawozdań finansowych.

Wynagrodzenie KPMG	2016	2015 ⁴
Usługi badania sprawozdań finansowych	49,2	94,7
Usługi przeglądu sprawozdań finansowych oraz badania i przeglądu pakietów grupowych	80,0	36,9
Pozostałe usługi atestacyjne - comfort letters	461,8	-
Tłumaczenie sprawozdań finansowych	24,6	12,3

Pozostałe informacje

1. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna jest właścicielem 100 procent akcji PKO Banku Hipotecznego SA.

Kapitał zakładowy Banku wynosi 800.000.000 (osiemset milionów) PLN i dzieli się na 800.000.000 (osiemset milionów) akcji zwykłych imiennych serii A, serii B, serii C oraz serii D o wartości nominalnej 1 (jeden) złoty każda.

Wyemitowane akcje PKO Banku Hipotecznego nie są uprzywilejowane i zostały w pełni opłacone.

2. Zmiany w stanie posiadania akcji PKO Banku Hipotecznego SA i uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące

W 2016 roku nie wystąpiły żadne zmiany w posiadaniu akcji PKO Banku Hipotecznego SA i uprawnieniach do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące.

3. Oceny wiarygodności finansowej PKO Banku Hipotecznego SA

27 marca 2015 roku Bank zlecił agencji ratingowej Moody's Investors Service (Moody's) nadanie ratingu dla Banku oraz ratingu dla listów zastawnych emitowanych przez PKO Bank Hipoteczny SA.

7 września 2015 roku agencja Moody's nadała długoterminowy i krótkoterminowy rating emitenta dla PKO Banku Hipotecznego SA na poziomie Baa1/P-2 z perspektywą stabilną.

8 września 2015 roku agencja Moody's nadała długoterminowy (P)rating (wstępny rating) dla listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA denominowanych w PLN na poziomie Aa3. Rating ten został potwierdzony przez agencję w dniu 12 grudnia 2015 roku, tj. bezpośrednio po przeprowadzeniu przez PKO Bank Hipoteczny SA pierwszej emisji listów zastawnych. Rating dotyczy wszystkich dotychczasowych emisji listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA denominowanych w PLN.

29 września 2016 roku agencja Moody's nadała długoterminowy (P)rating (wstępny rating) dla listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA denominowanych w EUR na poziomie Aa3. Rating ten został potwierdzony przez agencję w dniu 24 października 2016 roku, tj. bezpośrednio po przeprowadzeniu przez PKO Bank Hipoteczny SA pierwszej emisji listów zastawnych denominowanych w EUR.

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

4. Znaczące oraz istotne umowy z bankiem centralnym lub organami nadzoru

W 2016 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie zawarł znaczących lub istotnych umów z bankiem centralnym lub organami nadzoru.

⁴ W 2015 roku śródroczne sprawozdanie finansowe podlegało procedurze badania.

0

MA

apob

5. Udzielone zobowiązania finansowe i gwarancyjne

W 2016 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie udzielił gwarancji.

Zobowiązania finansowe z tytułu udzielonych a niewypłaconych kredytów na 31 grudnia 2016 roku wynosiły 611 793 tys. PLN, co oznacza wzrost w stosunku do 31 grudnia 2015 roku o 438 314 tys. PLN.

6. Udzielone zobowiązania pozabilansowe na rzecz jednostek powiązanych

W 2016 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie udzielił zobowiązań pozabilansowych na rzecz jednostek powiązanych.

7. Zaciągnięte kredyty i umowy pożyczek, gwarancji i poręczeń niedotyczące działalności operacyjnej Banku

W 2016 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie zaciągnął kredytów, ani umów pożyczek, gwarancji lub poręczeń niedotyczących działalności operacyjnej Banku.

8. Umowy o subemisję oraz gwarancje udzielone podmiotom zależnym

W 2016 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie zawierał umów o subemisję lub gwarancje.

9. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Na 31 grudnia 2016 roku nie toczyły się postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności, których wartość stanowiła co najmniej 10% kapitałów własnych PKO Banku Hipotecznego SA.

10. Czynniki, które będą miały wpływ na przyszłe wyniki finansowe w perspektywie co najmniej kwartału

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

1. rozwój rynku mieszkaniowego w Polsce,
2. rozwój rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce,
3. możliwość i czas dokonania kolejnych transferów do Banku części portfela kredytów hipotecznych udzielonych wcześniej przez PKO Bank Polski SA,
4. sytuacja na krajowym i międzynarodowym rynku listów zastawnych, w szczególności popyt ze strony inwestorów na listy zastawne emitowane przez Bank,
5. wejście w życie ustawy o kredycie hipotecznym i innych zmian regulacyjnych.

11. 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 2016 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.

12. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek

29 października 2015 roku PKO Bank Hipoteczny SA zawarł z PKO Bankiem Polskim SA. Umowę odnawialnego kredytu obrotowego w rachunku bieżącym do kwoty limitu 900 mln PLN na okres 3 lat, który jest uruchamiany w transzach. Oprocentowanie kredytu w skali roku zostało ustalone na poziomie WIBOR3M+70 p.b., natomiast niewykorzystana kwota uruchomionej transzy podlega prowizji 0,1% w skali roku. Wartość wykorzystanego kredytu na 31 grudnia 2016 roku wynosiła 393 739 tys. PLN

Ponadto, na 31 grudnia 2016 roku Bank posiadał zobowiązanie z tytułu nabytych wierzytelności w kwocie 3 038 mln PLN, które wynika z przeprowadzonych transakcji nabycia od PKO Banku Polskiego SA portfeli wierzytelności z tytułu kredytów mieszkaniowych zabezpieczonych hipotecznie opisanych w Nocie 16 Sprawozdania Finansowego. Termin płatności zobowiązania z tytułu nabycia wierzytelności jest każdorazowo uzgadniany przez strony w Umowie Sprzedaży Wierzytelności. Dla wierzytelności nabytych w 2016 roku, strony uzgodniły, że płatność nastąpi najpóźniej w terminie od 8 do 12 miesięcy od dnia przeniesienia. W przypadku broku uregulowania zobowiązania w przeciągu 1 miesiąca od dnia przeniesienia, cena jest powiększana o odsetki.

13. 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

W 2016 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie zawarł istotnych transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

14. Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono sprawozdanie

Od 1 stycznia 2017 roku do 28 lutego 2017 roku PKO Bank Hipoteczny nabył w ramach podpisanej w dniu 17 listopada 2015 roku z PKO Bankiem Polskim SA Umowy Ramowej Sprzedaży Wierzytelności portfel wierzytelności z tytułu kredytów mieszkaniowych zabezpieczonych hipotecznie w kwocie 552,1 mln PLN.

Od 1 stycznia 2017 roku do 28 lutego 2017 roku PKO Bank Hipoteczny dokonał emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 1 182,7 mln PLN, przy jednoczesnym zopadnięciu i wykupie obligacji o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 664,0 mln PLN. Emisje zostały przeprowadzone w ramach programu emisji obligacji ustanowionego przez PKO Bank Hipoteczny 30 września 2015 roku.

16 stycznia 2017 roku Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku zarejestrował zmiany w Statucie Banku w zakresie § 19 ust.1 polegające na zastąpieniu dotychczasowego Komitetu Audytu, Finansów i Ryzyka Rady Nadzorczej dwoma Komitetami Rady Nadzorczej: Komitetem Audytu i Finansów oraz Komitetem ds. Ryzyka. W skład Komitetu Audytu i Finansów Rady Nadzorczej Spółki weszli: Mieczysław Król, Artur Osytek oraz Justyna Borkiewicz. W skład Komitetu ds. Ryzyka Rady Nadzorczej Spółki weszli: Piotr Mazur, Barbara Soares da Silva oraz Adam Marciniak.

2 lutego 2017 roku Bank wyemitował listy zastawne denominowane w EUR o wartości 25,0 mln EUR oraz okresie wykupu ustalonym na 7 lat od dnia emisji. Listy te zostały objęte w ramach emisji niepublicznej. Wyemitowane listy zastawne są notowane na giełdzie w Luksemburgu.

2 lutego 2017 roku Bank podpisał z PKO Bankiem Polskim Umowę odnawialnego kredytu obrotowego w rachunku bieżącym do kwoty limitu w wysokości 1 500 mln PLN, który będzie udostępniany w transzach. Kredyt został udzielony na okres do 2 lutego 2020 roku. 28 lutego 2017 roku została udostępniona kwota 1 000 mln PLN.

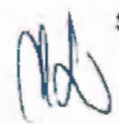
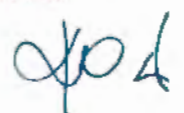
15. Informacje o zmianach w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Banku i jego grupą kapitałową

W 2016 roku w PKO Banku Hipotecznym SA nie wystąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Banku.

16. 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.

ga

Oświadczenie Zarządu PKO Banku Hipotecznego SA

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

- sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 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 za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 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 badania sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku został wybrany zgodnie z przepisami prawa, oraz że podmiot ten oraz biegły rewident dokonujący tego badania, spełnił warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z właściwymi przepisami i normami zawodowymi.

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu Banku z działalności PKO Banku Hipotecznego Spółki Akcyjnej za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku liczy 42 kolejno ponumerowane strony.

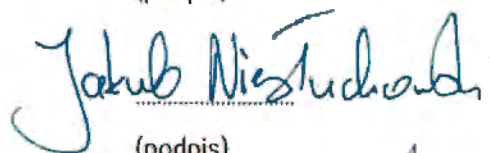
Podpisy wszystkich członków Zarządu

28 lutego 2017 Rafał Kozłowski Prezes Zarządu



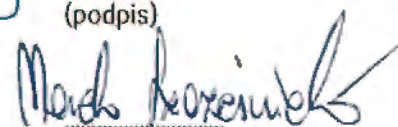
(podpis)

28 lutego 2017 Jakub Niesłuchowski Wiceprezes Zarządu



(podpis)

28 lutego 2017 Marek Szczśniak Wiceprezes Zarządu



(podpis)

W imieniu PKO Banku Hipotecznego S.A.:

Przez:



Imię i nazwisko:

Rafał Kozłowski

Stanowisko:

Prezes Zarządu

Przez:



Imię i nazwisko:

Jakub Niesłuchowski

Stanowisko:

Wiceprezes Zarządu

ANEKS NR 3 DO PROSPEKTU PODSTAWOWEGO