

Komentarz Zarządu do wyników
PKO Banku Hipotecznego SA
za okres trzech miesięcy
zakończony 31 marca 2020 roku

SPIS TREŚCI

1.	PODSUMOWANIE I KWARTAŁU 2020 ROKU.....	3
1.1.	NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA I KWARTAŁU 2020 ROKU	3
2.	ZEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA DZIAŁALNOŚCI	5
2.1.	OTOCZENIE MAKROEKONOMICZNE.....	5
2.2.	RYNEK NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH.....	6
2.3.	RYNEK KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH	7
2.4.	RYNEK LISTÓW ZASTAWNYCH	8
2.5.	OTOCZENIE REGULACYJNO – PRAWNE.....	8
2.6.	CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE BANKU.....	9
3.	WYNIKI FINANSOWE BANKU	10
3.1.	PODSTAWOWE WSKAŹNIKI FINANSOWE PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	10
3.2.	SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA	10
3.3.	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA	11
4.	DZIAŁALNOŚĆ PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	13
4.1.	SPRZEDAŻ MIESZKANIOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH W MODELU AGENCYJNYM.....	13
4.2.	NABYWANIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU MIESZKANIOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH	13
4.3.	LISTY ZASTAWNE.....	14
5.	POZOSTAŁE INFORMACJE.....	18

1. PODSUMOWANIE I KWARTAŁU 2020 ROKU

1.1. NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA I KWARTAŁU 2020 ROKU

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

PKO Bank Hipoteczny SA jest liderem polskiego rynku banków hipotecznych pod względem sumy aktywów oraz salda hipotecznych kredytów mieszkaniowych. Bank jest największym w Polsce regularnym emitentem listów zastawnych na rynku krajowym. Jako jedyny bank w Polsce przeprowadził benchmarkowe emisje listów zastawnych denominowanych w EUR, których łączna liczba do 31 marca 2020 roku sięgnęła pięciu. Wartość wyemitowanych przez Bank hipotecznych listów zastawnych stanowi około 63% łącznej wartości wyemitowanych przez polskie banki hipoteczne hipotecznych listów zastawnych pozostających w obrocie.

PANDEMIA COVID-19

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

- W marcu 2020 roku została podjęta decyzja o zleceniu większości pracowników pracy zdalnej.
- Bank wprowadził szczególne rozwiązania dla kredytobiorców posiadających kredyt hipoteczny i umożliwił zawieszenie w 2020 roku spłaty do trzech następujących po sobie rat kredytu.
- Mimo niepełnej wiedzy Banku na temat wpływu pandemii na sytuację makroekonomiczną oraz jej wpływu na inne podmioty sektora bankowego, Bank uwzględnił w sprawozdaniu finansowym za I kwartał 2020 roku odpis z tytułu COVID-19 na prognozowane pogorszenie jakości portfela kredytowego.

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

Rozwój sytuacji związanej z pandemią COVID-19 i jej dalszy wpływ na funkcjonowanie Banku są niepewne i trudne do oszacowania, dlatego Bank zamierza monitorować sytuację i dostosowywać do niej podejmowane działania.

STRATEGIA PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA NA LATA 2020 - 2022

W I kwartale 2020 roku Zarząd Banku przyjął a Rada Nadzorcza zatwierdziła zaktualizowaną Strategię PKO Banku Hipotecznego SA na lata 2020 - 2022.

Strategia obejmuje określenie:

- misji i celów strategicznych Banku,
- pozycji rynkowej Banku,
- modelu działalności Banku,
- strategicznych kierunków działalności Banku,
- pozycji finansowej Banku w latach 2020 - 2022.

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

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

Cele strategiczne Banku określone w nowej strategii to:

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

Obecna sytuacja zagrożenia epidemiologicznego może przełożyć się na sytuację makroekonomiczną Polski, a także sytuację PKO Banku Hipotecznego SA między innymi poprzez ograniczenie strumieni przychodów, wzrost poziomu odpisów oraz utrudnienia w dostępie do finansowania. Strategia będzie w związku z tym podlegała corocznemu przeglądowi z możliwością jej aktualizacji, a roczne plany finansowe będą odpowiednio dostosowywane.

PORTFEL KREDYTÓW

Bank działa zarówno w formule udzielania nowych kredytów mieszkaniowych, jak i nabywania takich kredytów od PKO Banku Polskiego SA. W I kwartale 2020 roku suma aktywów Banku sięgnęła blisko 28 mld PLN, z czego 25,8 mld PLN stanowił wysokiej jakości portfel kredytów mieszkaniowych. Oznacza to wzrost sumy aktywów o 3% w stosunku do końca 2019 roku, przy zachowaniu stabilności i bezpieczeństwa działania.

EMISJE LISTÓW ZASTAWNYCH

W I kwartale 2020 roku Bank nie przeprowadził emisji listów zastawnych. Na koniec marca 2020 roku Bank zajmował pozycję lidera polskiego rynku banków hipotecznych pod względem salda hipotecznych listów zastawnych pozostających w obrocie oraz salda hipotecznych kredytów mieszkaniowych.

2. ZEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA DZIAŁALNOŚCI

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

2.1. OTOCZENIE MAKROEKONOMICZNE

Czynniki makroekonomiczne kształtujące gospodarkę krajową w I kwartale 2020 roku:

PRODUKT KRAJOWY BRUTTO

Tempo wzrostu PKB ma przełożenie zarówno na rynek nieruchomości mieszkaniowych, jak i na rynek kredytów hipotecznych. Odpowiednio wysokie tempo wzrostu PKB przekłada się na wzrost liczby miejsc pracy oraz wysokość wynagrodzeń, a co za tym idzie na siłę nabywczą i zdolność kredytową konsumentów. Z danych opublikowanych przez Główny Urząd Statystyczny (dalej „GUS”) w kwietniu 2020 roku wynika, że PKB Polski wzrósł w 2019 roku o 4,1% w porównaniu z 5,3% w 2018 roku. Dostępne dane wskazują, że w okresie styczeń-luty tempo wzrostu gospodarczego na początku 2020 roku przyspieszało po spowolnieniu w trakcie 2019 roku.

Marzec przyniósł jednak wyraźne pogorszenie aktywności gospodarczej na skutek ograniczeń nakładanych w ramach walki z pandemią. Szacujemy, że roczna dynamika PKB w I kwartale 2020 roku obniżyła się znacznie do poziomu 0,5% wobec 3,2% w IV kwartale 2019 roku. Nastąpiło przy tym znaczne pogorszenie prognoz na kolejne kwartały i cały 2020 rok. Biorąc pod uwagę załamanie aktywności gospodarczej w ostatnich tygodniach marca i perspektywę utrzymania ograniczeń aktywności gospodarczej w kolejnych miesiącach, można szacować, że w II kwartale 2020 roku nastąpi znaczny spadek PKB (5-10% r/r).

BEZROBOCIE I WYNAGRODZENIA

Zgodnie z danymi publikowanymi przez GUS liczba bezrobotnych zarejestrowanych w urzędach pracy w Polsce na koniec marca 2020 roku wyniosła 909,4 tys. osób i spadła w stosunku do końca marca 2019 roku o 75,3 tys. osób, tj. o 7,6%. Stopa bezrobocia na koniec marca 2020 roku wyniosła 5,4%, co oznacza, że tempo spadku bezrobocia w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku lekko wyhamowało (-0,5 pkt proc). Liczba osób pracujących według przeprowadzonego przez GUS badania BAEL (Badania Aktywności Ekonomicznej Ludności) na koniec IV kwartału 2019 roku wyniosła 16 467 tys. osób i wzrosła o 0,4% r/r. Z kolei przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w I kwartale 2020 roku wyniosło według danych GUS 5 367,5 PLN, co oznacza wzrost o 7,0% r/r.

Pogorszenie sytuacji na rynku pracy pod koniec marca nie znalazło jeszcze odzwierciedlenia w rejestrowanych danych za marzec. Dopiero kolejne miesiące pokażą gwałtowne pogorszenie sytuacji na rynku pracy widoczne w rozproszonych informacjach z ostatnich tygodni marca (m.in. deklaracje firm dotyczące redukcji zatrudnienia).

INFLACJA

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

Inflacja CPI w pierwszych miesiącach 2020 roku wzrosła wyraźnie powyżej górnej granicy dopuszczalnych odchyień od celu banku centralnego i osiągnęła szczyt na poziomie 4,7% r/r w lutym, najwięcej od listopada 2011 roku. W marcu wskaźnik inflacji CPI lekko obniżył się do 4,6% r/r. Wskaźnik inflacji bazowej wyniósł w marcu 3,6% r/r, co było najwyższym poziomem od kwietnia 2002 roku. Można uznać, że było to apogeum nasilenia tendencji inflacyjnych.

STOPY PROCENTOWE

W pierwszych dwóch miesiącach 2020 roku Rada Polityki Pieniężnej (RPP) nie zmieniła poziomu podstawowych stóp procentowych Narodowego Banku Polskiego (NBP), a w wypowiedziach jej członków dominowała retoryka wskazująca na wysokie prawdopodobieństwo stabilizacji stop procentowych co najmniej do końca 2020 roku.

Spowodowane wybuchem pandemii gwałtowne pogorszenie perspektyw gospodarki oraz zaburzenia na krajowym rynku finansowym (m.in. spadek płynności rynku obligacji skarbowych) wywołały następujące działania Zarządu NBP oraz RPP:

- redukcja stóp procentowych (stopa referencyjna o 50 pkt bazowych do 1,00% i stopa lombardowa o 100 pkt bazowych do 1,50%);
- redukcja stopy rezerwy obowiązkowej (z terminem od 30 kwietnia) do 0,5% z 3,5% i jednoczesne podwyższenie oprocentowania środków zgromadzonych na rezerwie do 1,0% z 0,5%;
- wprowadzenie operacji repo zasilających banki w płynność;
- wprowadzenie skupu obligacji skarbowych na rynku wtórnym, wprowadzenie kredytu wekslowego dla banków (z oprocentowaniem 1,10%) przeznaczonego na finansowanie akcji kredytowej skierowanej do przedsiębiorstw niefinansowych.

Ponadto, Komitet Stabilności Finansowej podjął decyzję o obniżeniu bufora ryzyka systemowego do 0% z 3%. Wprowadzone działania mają na celu m.in. stabilizację sytuacji gospodarczej i wsparcie sektora bankowego oraz sektora przedsiębiorstw.

Dodatkowo, obniżenie stóp procentowych może sprzyjać redukcji kosztów obsługi zadłużenia zaciągniętych już kredytów mieszkaniowych. 8 kwietnia, na skróconym, jednodniowym posiedzeniu RPP ponownie obniżyła stopy procentowe o 50pb. Stopa referencyjna spadła tym samym do nowego historycznego minimum na poziomie 0,50%.

2.2. RYNEK NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

W 2019 roku tempo wzrostu cen transakcyjnych kształtowało się na poziomie przekraczającym 10% w skali roku. Rynek nieruchomości mieszkaniowych charakteryzował się wysoką aktywnością w warunkach silnego popytu, wzmacnianego przez niskie stopy procentowe, korzystną sytuację na rynku pracy (niskie bezrobocie, wysoka dynamika wzrostu wynagrodzeń) oraz pozytywne nastroje konsumenckie.

W I kwartale 2020 roku, pomimo coraz wyraźniejszych oznak ochłodzenia koniunktury ogólnogospodarczej i nastrojów konsumenckich, rynek nieruchomości mieszkaniowych nie stracił impetu. Utrzymywało się dynamiczne tempo wzrostu cen przy wysokim poziomie aktywności uczestników rynku.

RYNEK WTÓRNY

Według własnych danych Grupy Kapitałowej PKO Banku Polskiego, ceny nieruchomości mieszkaniowych na rynku wtórnym w I kwartale 2020 roku wzrosły o 13%, w porównaniu do analogicznego kwartału roku ubiegłego, przy około 5% wzroście liczby transakcji. W powiatach ziemskich przeciętny wzrost cen wyniósł w omawianym okresie 11%, a w powiatach miejskich 15% - w tym w Warszawie 15%, w 6 dużych miastach 14%, a w pozostałych miastach 17%. Oznaczało to przyspieszenie dynamiki wzrostu cen o około 1-2 punkty procentowe, w porównaniu do roku 2019.

RYNEK PIERWOTNY

Według danych JLL REAS, w 6 aglomeracjach o największej skali obrotów (Warszawa, Trójmiasto, Poznań, Kraków, Wrocław, Łódź) ceny nieruchomości w I kwartale 2020 roku nadal wyraźnie rosły w tempie zbliżonym do obserwowanego w 2019 roku. W porównaniu do I kwartału 2019 roku najwyższą dynamikę wzrostu cen odnotowano w Krakowie (26%), a najniższą w Poznaniu (6%). Jednocześnie liczba sprzedanych mieszkań (18,9 tys.) była o 7% wyższa niż w poprzednim kwartale oraz o 14% wyższa niż w I kwartale roku ubiegłego. Był to wynik porównywalny do uzyskanego w rekordowym, IV kwartale 2017 roku, w którym można było jeszcze skorzystać z programu Mieszkanie dla Młodych. W tym samym czasie deweloperzy wprowadzili do sprzedaży tylko 13 tys. nowych mieszkań, czyli o 26% mniej niż w IV kwartale 2019 roku i o 23% mniej niż rok temu. Łącznie w czterech

minionych kwartałach do sprzedaży trafiło 60 tys. lokali, co było najsłabszym wynikiem podaży od 5 lat. Na skutek tak wyraźnej przewagi liczby sprzedanych mieszkań nad liczbą nowych wprowadzeń, oferta na koniec I kwartału 2020 roku zmniejszyła się o 12% w porównaniu z IV kwartałem 2019 roku i o 13% w porównaniu z I kwartałem 2019 roku. W ofercie pozostało 44,3 tys. mieszkań. Tak niskiej oferty nie było od końca II kwartału 2014 roku. Udział mieszkań gotowych w ofercie deweloperów utrzymał się na niskim poziomie 8%.

SYTUACJA W OKRESIE PANDEMII

Obecna sytuacja gospodarcza jest wyjątkowa. Dotyczy to także rynku nieruchomości mieszkaniowych. Trudno jednoznacznie określić jaki będzie wpływ ograniczeń wprowadzonych w celu zahamowania pandemii na sytuację rynkową. Na chwilę obecną nie wiadomo jak długo jeszcze potrwa „odmrażanie” poszczególnych obszarów gospodarki, jaki będzie wpływ obecnych wydarzeń na wskaźniki makroekonomiczne – zarówno ten bezpośredni, jak i ten pośredni, wynikający z przebiegu sytuacji w innych krajach, zwłaszcza tych, które są najważniejszymi partnerami gospodarczymi Polski. Nie wiemy jaka będzie skala oraz efekty działań osłonowych podejmowanych przez polskie władze, a także przez inne kraje oraz struktury unijne. Trudno też jednoznacznie przewidzieć jakie będą psychologiczne skutki zmagania z panującą sytuacją i jakie to wywoła zjawiska socjologiczne.

Te wszystkie niewiadome będą miały wpływ na zachowania zarówno strony popytowej, jak i podażowej na rynku nieruchomości mieszkaniowych w drugiej połowie bieżącego roku. Wydaje się jednak mało prawdopodobne aby wpływ obecnego kryzysu na rynek nieruchomości mieszkaniowych był porównywalny do tego który obserwowaliśmy w wyniku kryzysu finansowego z 2008 roku. Krajowy segment deweloperski jest obecnie mocniejszy finansowo i instytucjonalnie, a także mądrzejszy o doświadczenia z poprzednich lat. Liczba lokali w ofercie jest umiarkowana w porównaniu do potencjału popytowego, a charakterystyka oferowanych mieszkań w ogromnej większości dobrze dostosowana do rzeczywistych potrzeb Polaków. Projekty wprowadzane przez deweloperów są mniejsze i umożliwiają elastyczniejsze zarządzanie sprzedażą. Wydaje się, że nieuchronne jest jednak przynajmniej czasowe ograniczenie potencjału popytowego, co może przełożyć się na zahamowanie wzrostu cen nieruchomości mieszkaniowych, a być może nawet pewną korektę cen, przynajmniej w najbardziej wrażliwych segmentach, w szczególności tych związanych z popytem inwestycyjnym.

Już przed wybuchem pandemii (w IV kwartale 2019 roku oraz w I kwartale 2020 roku), pomimo utrzymującej się dobrej sytuacji na rynku pracy, widoczna była łagodna tendencja spadkowa wskaźników koniunktury konsumenckiej, których poziom wcześniej odnotowywał historyczne rekordy. Oznacza to, że konsumenci zaczęli już powoli odczuwać skutki ochłodzenia koniunktury gospodarczej. Wyniki odczytów tych wskaźników za kwiecień – czyli już po wprowadzeniu restrykcji mających na celu ograniczenie rozprzestrzeniania się koronawirusa pokazały jak bardzo konsumenci przestraszyli się wpływu pandemii na ich sytuację materialną. Wartości bieżącego wskaźnika ufności konsumenckiej (pokazującego ocenę sytuacji obecnej), jak i wyprzedzającego wskaźnika ufności konsumenckiej (pokazującego ocenę prognozowanej sytuacji) poszybowały gwałtownie w dół do poziomów odpowiednio: -36 i -47, tak niskie wartości były dotychczas notowane 18 lat temu (w 2002 roku). Najprawdopodobniej jest to przejściowy efekt „strachu przed nieznanym”, czyli przed sytuacją, z którą konsumenci wcześniej nie mieli do czynienia. W miarę oswojenia się konsumentów z obecną sytuacją oraz łagodzenia restrykcji przez rząd, nastroje konsumenckie powinny powrócić do znacznie wyższych poziomów, jednak trudno oczekiwać by zbliżyły się do rekordowych poziomów z 2019 roku. Opisana powyżej niepewność inwestorów w krótkim okresie może skutkować odkładaniem decyzji o zakupie mieszkań na później (do czasu ustabilizowania sytuacji), a w dłuższym okresie powinna wyhamować presję na wzrost cen nieruchomości mieszkaniowych, z którą mieliśmy do czynienia w ostatnich latach.

2.3. RYNEK KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

Zgodnie z danymi NBP, należności banków z tytułu kredytów mieszkaniowych w Polsce według stanu na 31 marca 2020 roku wyniosły 462,8 mld PLN i wzrosły o 9,3% r/r. Saldo kredytów złotych na 31 marca 2020 roku wyniosło 334,0 mld PLN (72,2% łącznej wartości należności banków z tytułu kredytów mieszkaniowych w Polsce) i wzrosło o 12,5% r/r.

Jednocześnie w marcu 2020 sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych mogła ulec istotnej zmianie. Dane BIK sugerują, że popyt na kredyty mieszkaniowe obniżył się. W przeliczeniu na dzień roboczy, banki i SKOK-i przesłały do BIK zapytania o kredyty mieszkaniowe na kwotę niższą o 3,1% r/r. Czasochłonność procesu udzielania kredytów mieszkaniowych oznaczać może, że ten spadek popytu może jeszcze nie być widoczny w danych

marcowych i ujawnić się później w statystykach w trakcie II kwartału. Dane za kwiecień 2020 roku pokazują znaczący spadek, zgodnie z nimi banki i SKOK-i przesłały zapytania o kredyty mieszkaniowe na kwotę niższą o 27,6% r/r.

2.4. RYNEK LISTÓW ZASTAWNYCH

Na dzień 31 marca 2020 roku w Polsce działalność prowadziły cztery banki hipoteczne:

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

Polski rynek hipotecznych listów zastawnych jest stosunkowo niewielki i charakteryzuje się umiarkowaną płynnością. Na koniec marca 2020 roku łączna wartość wyemitowanych przez polskie banki hipoteczne hipotecznych listów zastawnych pozostających w obrocie wyniosła 27,1 mld PLN, co oznacza wzrost o 2,9 mld PLN względem stanu na 31 marca 2019 roku. Na koniec marca 2020 roku hipoteczne listy zastawne wyemitowane przez polskie banki stanowiły 5,9% wartości udzielonych przez banki kredytów mieszkaniowych.

PKO Bank Hipoteczny SA jest największym w Polsce emitentem hipotecznych listów zastawnych. Wartość wyemitowanych przez PKO Bank Hipoteczny SA hipotecznych listów zastawnych pozostających w obrocie wyniosła na 31 marca 2020 roku 17,0 mld PLN, co stanowiło około 63% łącznej wartości wyemitowanych przez polskie banki hipoteczne hipotecznych listów zastawnych pozostających w obrocie.

W I kwartale 2020 roku zarówno PKO Bank Hipoteczny SA, jak i pozostałe krajowe banki hipoteczne nie przeprowadzały emisji hipotecznych listów zastawnych.

2.5. OTOCZENIE REGULACYJNO – PRAWNE

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

WSPARCIE KREDYTOBIORCÓW	Ustawa z dnia 4 lipca 2019 roku o zmianie ustawy o wsparciu kredytobiorców znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy oraz niektórych innych ustaw - ustawa rozszerza możliwość uzyskania wsparcia z Funduszu Wsparcia Kredytobiorców.
PRAWO UPADŁOŚCIOWE	Ustawa z dnia 30 sierpnia 2019 roku o zmianie ustawy Prawo upadłościowe oraz niektórych innych ustaw - ustawa wprowadza nowe zasady w zakresie upadłości konsumenckiej, w tym przesłanki ogłoszenia upadłości.
DEMATERIALIZACJA AKCJI	Ustawa z dnia 30 sierpnia 2019 roku o zmianie ustawy Kodeks spółek handlowych oraz niektórych innych ustaw - ustawa wprowadza obowiązek dematerializacji akcji oraz obowiązek wyboru podmiotu zewnętrznego prowadzącego rejestr akcjonariuszy; podmiot zewnętrzny będzie mógł również wykonywać zobowiązania pieniężne spółki wobec akcjonariuszy z tytułu praw z akcji.
PRZECIWDZIAŁANIE COVID-19	Ustawa z dnia 2 marca 2020 roku o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych - obszerna regulacja uchwalona w związku z trwającą pandemią COVID-19, wpływa na bieżącą pracę w banku, w tym na toczące się postępowania sądowe.

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

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

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

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

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

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

3. WYNIKI FINANSOWE BANKU

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

3.1. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI FINANSOWE PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

	31.03.2020	31.12.2019	Zmiana
Suma aktywów (mln PLN)	27 964,2	27 253,3	710,9
ROA ¹	0,1%	0,4%	-0,3 p.p.
ROE ²	1,8%	5,0%	-3,2 p.p.
Łączny współczynnik kapitałowy	17,0%	16,6%	+0,4 p.p.
Współczynnik dźwigni finansowej (LR)	6,9%	6,7%	+0,2 p.p.
Wskaźnik kosztów do dochodów (C/I) ³	23,8%	24,6%	-0,8 p.p.

3.2. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

mln PLN	31.03.2020	31.12.2019
Kasa, środki w Banku Centralnym	0,0	0,0
Należności od banków	0,0	0,0
Instrumenty pochodne zabezpieczające	900,2	173,3
Papiery wartościowe	1 227,0	1 240,2
Kredyty i pożyczki wobec klientów	25 819,2	25 821,1
Pozostałe aktywa ⁴	17,8	18,7
SUMA AKTYWÓW	27 964,2	27 253,3

mln PLN	31.03.2020	31.12.2019
Zobowiązania wobec banków	4 926,7	4 811,3
Instrumenty pochodne zabezpieczające	0,6	46,1
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych listów zastawnych	17 045,8	16 240,0
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	3 924,8	4 060,0
Pozostałe zobowiązania i rezerwy ⁵	96,5	95,9
Kapitał własny	1 969,8	2 000,0
SUMA ZOBOWIĄZAŃ I KAPITAŁU WŁASNEGO	27 964,2	27 253,3

Suma bilansowa PKO Banku Hipotecznego SA na 31 marca 2020 roku wyniosła 27 964,2 mln PLN, co oznacza wzrost o 3% w stosunku do końca 2019 roku. Kluczową pozycją po stronie aktywów Banku były kredyty mieszkaniowe. Ich wartość bilansowa z uwzględnieniem odpisów na oczekiwane straty kredytowe na

¹ Zanalizowany wskaźnik wyrażony ilorazem wyniku netto za dany okres oraz średniego salda sumy aktywów na początku i na końcu okresu sprawozdawczego oraz pośrednich okresów miesięcznych.

² Zanalizowany wskaźnik obliczony poprzez podzielenie wyniku netto za dany okres przez średnie saldo kapitału własnego ogółem na początku i na końcu okresu sprawozdawczego oraz pośrednich okresów miesięcznych.

³ Zanalizowany wskaźnik bez uwzględnienia podatku od niektórych instytucji finansowych.

⁴ Obejmuje następujące pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej: wartości niematerialne, rzeczowe aktywa trwałe oraz inne aktywa.

⁵ Obejmuje następujące pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej: zobowiązania wobec klientów, pozostałe zobowiązania, zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego, rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy.

31 marca 2020 roku wyniosła 25 819,2 mln PLN, z czego 12 281,1 mln PLN stanowiły kredyty udzielone w ramach nowej sprzedaży, natomiast 13 538,1 mln PLN stanowiły kredyty nabyte od PKO Banku Polskiego SA.

Po stronie zobowiązań udział listów zastawnych na koniec marca 2020 roku stanowił 61% sumy bilansowej. W I kwartale 2020 roku Bank nie przeprowadził emisji listów zastawnych. Natomiast ze względu na wpływ kursu EUR/PLN na wycenę listów zastawnych denominowanych w EUR wartość bilansowa listów zastawnych na koniec marca 2020 roku wyniosła 17 045,8 mln PLN, co oznacza wzrost o 5% w stosunku do końca 2019 roku.

Na 31 marca 2020 roku znaczącą pozycję w pasywach Banku stanowiły zobowiązania finansowe wobec PKO Banku Polskiego SA. Były to zobowiązania z tytułu odnawialnych kredytów w rachunku bieżącym i overdraftu w ramach dostępnego limitu, zobowiązania z tytułu nabycia wierzytelności, zobowiązania z tytułu objętych przez PKO Banku Polski SA listów zastawnych i obligacji, zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych oraz pozostałe zobowiązania wobec PKO Banku Polskiego SA. Ich łączna wartość wyniosła 4 854,2 mln PLN. Istotnym źródłem finansowania działalności Banku były również wyemitowane przez Bank obligacje krótkoterminowe. Ich saldo na 31 marca 2020 roku wyniosło 3 924,8 mln PLN, co oznacza spadek o 3% w stosunku do końca 2019 roku.

3.3. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

mln PLN	01.01.2020 – 31.03.2020	01.01.2019 – 31.03.2019	Zmiana r/r (w mln PLN)
Wynik z tytułu odsetek	84,4	71,9	12,5
Wynik z tytułu prowizji i opłat	(0,2)	(1,0)	0,8
Wynik na instrumentach finansowych wycenianych do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	0,0	0,0	0,0
Wynik z pozycji wymiany	5,6	(0,6)	6,2
Wynik z tytułu modyfikacji	(0,2)	0,1	(0,3)
Wynik z tytułu odpisów na straty kredytowe	(14,3)	0,2	(14,5)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne netto	(0,1)	0,0	(0,1)
Ogólne koszty administracyjne	(13,7)	(12,2)	(1,5)
Koszty z tytułu obciążeń regulacyjnych	(24,9)	(24,4)	(0,5)
Podatek od niektórych instytucji finansowych	(22,6)	(18,6)	(4,0)
Wynik z działalności operacyjnej	14,0	15,4	(1,4)
Zysk brutto	14,0	15,4	(1,4)
Podatek dochodowy	(5,0)	(10,7)	5,7
Zysk netto	9,0	4,7	4,3

PKO Bank Hipoteczny SA zakończył I kwartał 2020 roku zyskiem netto w wysokości 9,0 mln PLN, co stanowi wzrost o 4,3 mln PLN w porównaniu z analogicznym okresem 2019 roku.

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

Obliczenie średniej rocznej efektywnej stawki podatku dochodowego wymaga użycia prognozy dochodu przed opodatkowaniem za cały rok obrotowy oraz różnic trwałych dotyczących wartości bilansowych i podatkowych aktywów i zobowiązań. Prognozowana roczna efektywna stopa podatkowa zastosowana do naliczenia obciążenia podatku dochodowego w I kwartale 2020 roku wyniosła 35,71%.

W analizowanym okresie Bank wypracował przychody z tytułu odsetek w wysokości 231,4 mln PLN. Składały się one głównie z przychodów z tytułu kredytów mieszkaniowych o wartości 224,9 mln PLN oraz przychodów z tytułu dłużnych papierów wartościowych. W tym okresie Bank poniósł koszty z tytułu odsetek w wysokości 147,0 mln PLN. Wynikały one głównie z wyemitowanych listów zastawnych oraz kosztów transakcji zabezpieczających. Koszty odsetkowe z tego tytułu wyniosły łącznie 97,3 mln PLN. Bank poniósł również między innymi 24,9 mln PLN kosztów odsetkowych z tytułu otrzymanych kredytów oraz wykorzystania limitu w rachunku, 3,7 mln PLN z tytułu zobowiązania wynikającego z odroczonej płatności z tytułu nabycia wierzytelności od PKO Banku Polskiego SA oraz 21,0 mln PLN z tytułu wyemitowanych obligacji.

Obrót Banku w I kwartale 2020 roku (rozumiany jako łączna wartość przychodów z tytułu odsetek oraz przychodów z tytułu prowizji i opłat) wyniósł 234,2 mln PLN. Zrealizowany obrót pochodził w całości z działalności na terytorium Polski.

Bank w I kwartale 2020 roku ponosił również koszty z tytułu obciążeń regulacyjnych o łącznej wartości 24,9 mln PLN. Główną pozycją tych kosztów jest składka na fundusz przymusowej restrukturyzacji Bankowego Funduszu Gwarancyjnego, której wartość wyniosła 22,5 mln PLN, co stanowi wzrost o 0,4 mln PLN w stosunku do 2019 roku. Wzrost kosztów z tytułu obciążeń regulacyjnych przełożył się na pogorszenie wskaźników rentowności Banku.

W I kwartale 2020 roku Bank poniósł 13,7 mln PLN ogólnych kosztów administracyjnych. Istotną pozycję w strukturze kosztów administracyjnych stanowiły koszty rzeczowe w wysokości 9,0 mln PLN, w tym koszty związane z usługami świadczonymi przez PKO Bank Polski SA w ramach umowy outsourcingowej w wysokości 7,3 mln PLN. Znaczącą pozycją w strukturze kosztów administracyjnych były również koszty z tytułu świadczeń pracowniczych, których wartość w okresie sprawozdawczym wyniosła 4,0 mln PLN. Wzrost kosztów administracyjnych w stosunku do analogicznego okresu 2019 roku związany był głównie ze wzrostem kosztów usług świadczonych przez PKO Bank Polski SA w ramach umowy outsourcingowej (+1,9 mln PLN), który wynikał głównie ze zwiększenia liczby kredytów w bilansie Banku.

Istotny koszt w działalności Banku stanowił podatek od niektórych instytucji finansowych, którego wartość w okresie sprawozdawczym wyniosła 22,6 mln PLN.

Koszty Banku z tytułu odpisów na oczekiwane straty kredytowe w I kwartale 2020 roku wyniosły 14,3 mln PLN.

Na dzień 31 marca 2020 roku uwzględniono dodatkowy odpis z tytułu COVID-19 na prognozowane pogorszenie jakości portfela kredytowego w wysokości 9 mln PLN. Bank wziął pod uwagę negatywne scenariusze makroekonomiczne, które zakładają w wersji bazowej recesję gospodarczą oraz wzrost bezrobocia.

4. DZIAŁALNOŚĆ PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

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

4.1. SPRZEDAŻ MIESZKANIOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH W MODELU AGENCYJNYM

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

W I kwartale 2020 roku Bank przygotowując się do wdrożenia zaktualizowanej strategii na lata 2020 - 2022 ograniczył sprzedaż kredytów hipotecznych. Ta decyzja pozostaje bez wpływu na łączną sprzedaż kredytów hipotecznych Grupy. W związku z tym w I kwartale 2020 roku Bank udzielił kredytów hipotecznych o wartości 266,0 mln PLN, co stanowi spadek o 67,3% w stosunku do I kwartału 2019 roku.

Pod koniec I kwartału 2020 roku, w związku z sytuacją epidemiologiczną w kraju, Bank wprowadził szczególne rozwiązania dla kredytobiorców posiadających kredyt hipoteczny i umożliwił zawieszenie w 2020 roku spłaty do trzech następujących po sobie rat kredytu.

Zgodnie z zapisami Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego Bank udziela kredytów, których relacja wysokości kredytu do wartości rynkowej nieruchomości nie przekracza 80%. W przypadku zastosowania ubezpieczenia kredytowanego wymaganego wkładu finansowego Bank dopuszczał udzielenie kredytu, dla którego wartość tego wskaźnika nie przekraczała 90%. W związku z pandemią koronawirusa COVID-19, Bank rozpoczął prace nad zmianą polityki kredytowej i oferty kredytów hipotecznych, polegającą na ograniczeniu udzielania kredytów, dla których relacja wysokości kredytu do wartości rynkowej nieruchomości przekracza 80%.

Ponadto, Bank zgodnie z Ustawą o listach zastawnych i bankach hipotecznych udziela wyłącznie kredytów, dla których relacja wartości kredytu do bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości nie przekracza 100%.

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

KRYTERIA	MODEL AGENCYJNY
Wysokość udzielonego kredytu / wartość rynkowa nieruchomości	Max 80% ⁶
Wysokość udzielonego kredytu / bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości	Max 100%
Tytuł prawny do nieruchomości	Własność lub użytkowanie wieczyste
Zabezpieczenie kredytu	Hipoteka wpisana na 1 miejscu w dziale IV Księgi Wieczystej
Waluta	PLN
Przeznaczenie	Cele mieszkaniowe

4.2. NABYWANIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU MIESZKANIOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

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

W I kwartale 2020 roku PKO Bank Hipoteczny SA nabył od PKO Banku Polskiego SA portfel wierzytelności z tytułu kredytów mieszkaniowych zabezpieczonych hipotecznie o łącznej wartości 154,0 mln PLN. Poniższa tabela zawiera

⁶ Do końca I kwartału 2020 roku, Bank dopuszczał udzielenie kredytu, dla którego wartość tego wskaźnika nie przekraczała 90%, w przypadku zastosowania ubezpieczenia kredytowanego wymaganego wkładu finansowego.

główne kryteria stosowane przez PKO Bank Hipoteczny SA w procesie nabywania kredytów zabezpieczonych hipotecznie

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

4.3. LISTY ZASTAWNE

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

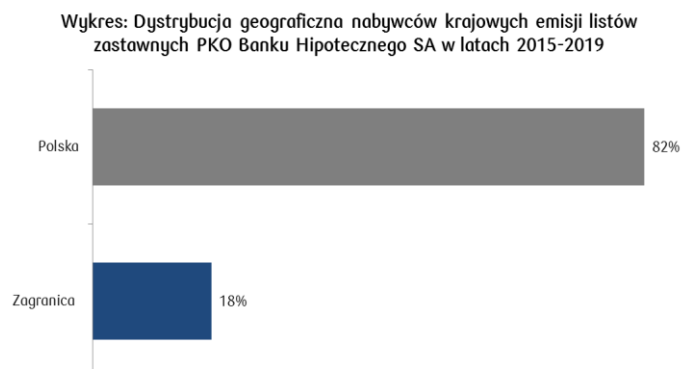
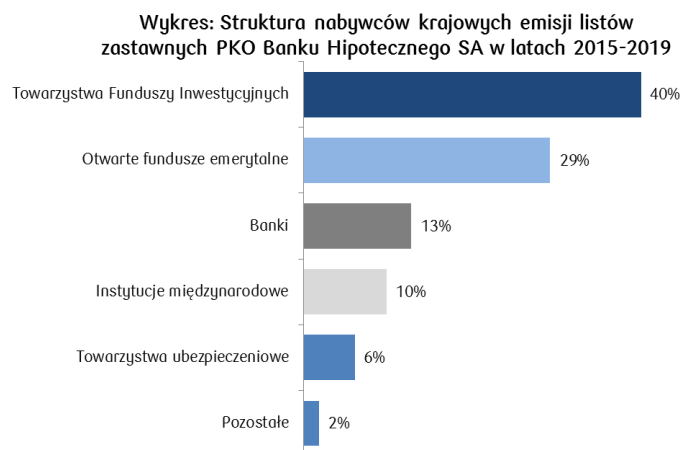
KRAJOWE EMISJE LISTÓW ZASTAWNYCH

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

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

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

W I kwartale 2020 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie przeprowadzał krajowych emisji listów zastawnych.



Emisje hipotecznych listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA w PLN przeprowadzone do 31 marca 2020 roku:

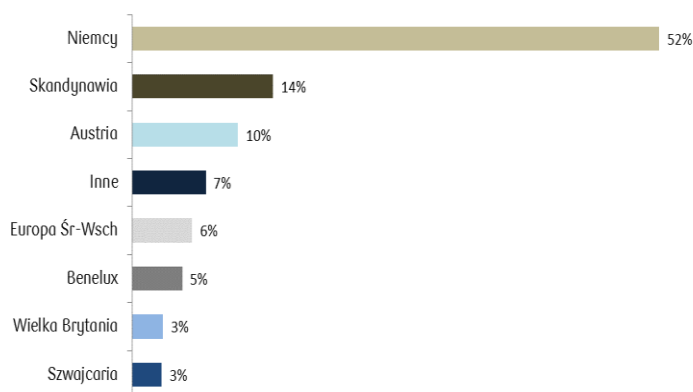
Numer serii	Numer listów zastawnych (kod ISIN)	Data emisji	Data wykupu	Wartość serii (mln PLN)	Oprocentowanie	Waluta	Rating emisji	Miejsce notowań
1	PLPKOHP00017	11.12.2015	11.12.2020	30	WIBOR3M +0,75%	PLN	Aa3	Bondspot, rynek równoległy GPW
2	PLPKOHP00025	27.04.2016	28.04.2021	500	WIBOR3M +0,65%	PLN	Aa3	Bondspot, rynek równoległy GPW
3	PLPKOHP00033	17.06.2016	18.06.2021	500	WIBOR3M +0,59%	PLN	Aa3	Bondspot, rynek równoległy GPW
4	PLPKOHP00041	28.04.2017	18.05.2022	500	WIBOR3M +0,69%	PLN	Aa3	Bondspot, rynek równoległy GPW
5	PLPKOHP00058	22.06.2017	10.09.2021	265	2,69%	PLN	Aa3	Bondspot, rynek równoległy GPW
6	PLPKOHP00066	27.10.2017	27.06.2023	500	WIBOR3M +0,60%	PLN	Aa3	Bondspot, rynek równoległy GPW
7	PLPKOHP00074	27.04.2018	25.04.2024	700	WIBOR3M +0,49%	PLN	Aa3	Bondspot, rynek równoległy GPW
8	PLPKOHP00082	18.05.2018	29.04.2022	100	WIBOR3M +0,32%	PLN	Aa3	Bondspot, rynek równoległy GPW
9	PLPKOHP00090	27.07.2018	25.07.2025	500	WIBOR3M +0,62%	PLN	Aa3	Bondspot, rynek równoległy GPW
10	PLPKOHP00108	24.08.2018	24.08.2028	60	3,4875%	PLN	Aa3	Bondspot, rynek równoległy GPW
11	PLPKOHP00116	26.10.2018	28.04.2025	230	WIBOR3M +0,66%	PLN	Aa3	Bondspot, rynek równoległy GPW
12	PLPKOHP00132	10.06.2019	30.09.2024	250	WIBOR3M +0,60%	PLN	Aa3	Bondspot, rynek równoległy GPW
13	PLPKOHP00199	02.12.2019	02.12.2024	250	WIBOR3M +0,51%	PLN	Aa3	Bondspot, rynek równoległy GPW

ZAGRANICZNE EMISJE LISTÓW ZASTAWNYCH

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

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

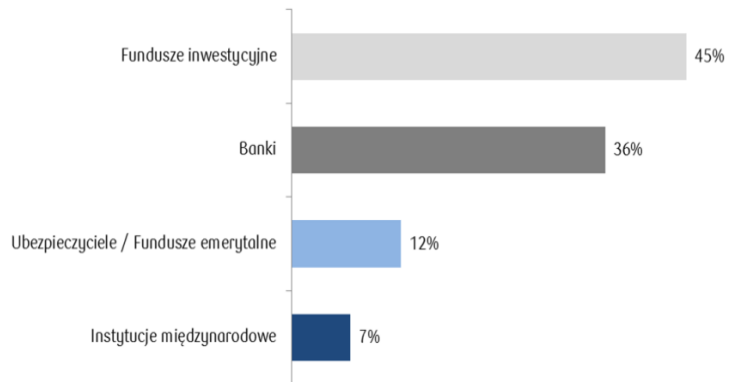
Wykres: Dystrybucja geograficzna nabywców emisji listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA denominowanych w EUR w latach 2016-2019



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

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

Wykres: Struktura nabywców emisji listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA denominowanych w EUR w latach 2016-2019



Emisje hipotecznych listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA w EUR przeprowadzone do 31 marca 2020 roku:

Numer serii	Numer listów zastawnych (kod ISIN)	Data emisji	Data wykupu	Wartość serii (mln EUR)	Kupon	Cena	Waluta	Rating emisji	Miejsce notowań
1	XS1508351357	24.10.2016	24.06.2022	500	0,125%	99,702%	EUR	Aa3	LuxSE, rynek równoległy GPW
2	XS1559882821	02.02.2017	02.02.2024	25	0,82%	100,00%	EUR	Aa3	LuxSE
3	XS1588411188	30.03.2017	24.01.2023	500	0,625%	99,972%	EUR	Aa3	LuxSE, rynek równoległy GPW
4	XS1690669574	27.09.2017	27.08.2024	500	0,75%	99,906%	EUR	Aa3	LuxSE, rynek równoległy GPW
5	XS1709552696	02.11.2017	03.11.2022	54	0,467%	100,00%	EUR	Aa3	LuxSE
6	XS1795407979	22.03.2018	24.01.2024	500	0,75%	99,892%	EUR	Aa3	LuxSE, rynek równoległy GPW
7	XS1935261013	28.01.2019	23.11.2021	500	0,250%	99,933%	EUR	Aa3	LuxSE, rynek równoległy GPW
7 transza 2	XS1935261013	01.03.2019	23.11.2021	100	0,250%	100,145%	EUR	Aa3	LuxSE, rynek równoległy GPW
1 transza 2	XS1508351357	08.03.2019	24.06.2022	100	0,125%	99,489%	EUR	Aa3	LuxSE, rynek równoległy GPW

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

EMISJE OBLIGACJI – UMOWA PROGRAMU EMISJI ZAWARTA Z PKO BANKIEM POLSKIM SA

30 września 2015 roku PKO Bank Hipoteczny SA zawarł umowę Programu Emisji Obligacji Krótkoterminowych z PKO Bankiem Polskim SA. W I kwartale 2020 roku Bank wyemitował w ramach tego Programu obligacje o łącznej wartości nominalnej 957,0 mln PLN. Saldo wyemitowanych obligacji krótkoterminowych na 31 marca 2020 roku wyniosło 3 421,0 mln PLN. Bank zamierza kontynuować pozyskiwanie finansowania w postaci emisji obligacji krótkoterminowych.

EMISJE OBLIGACJI – PROGRAM PUBLICZNY

11 kwietnia 2019 roku PKO Bank Hipoteczny SA ustanowił Publiczny Program Emisji Obligacji Własnych. 31 maja 2019 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła Prospekt Emisyjny Podstawowy Obligacji PKO Banku Hipotecznego SA.

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

Saldo wyemitowanych obligacji na 31 marca 2020 roku wyniosło 165,0 mln PLN. Wszystkie serie zostały dopuszczone i wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym GPW (rynku równoległym).

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

EMISJE OBLIGACJI – POZOSTAŁE

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

5. POZOSTAŁE INFORMACJE

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

31 marca 2020 roku kapitał zakładowy PKO Banku Hipotecznego SA wynosił 1 611 300 000 PLN i składało się na niego 1 611 300 000 akcji o wartości nominalnej 1 PLN. Akcje są w pełni opłacone. W stosunku do stanu na koniec 2019 roku kapitał zakładowy nie uległ zmianie. Wyemitowane akcje PKO Banku Hipotecznego SA nie są uprzywilejowane. Dla posiadaczy akcji PKO Banku Hipotecznego SA nie wynikają z tych papierów jakiegokolwiek specjalne uprawnienia kontrolne. Akcjonariuszem posiadającym 100% akcji PKO Banku Hipotecznego SA jest Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna.

Struktura kapitału zakładowego PKO Banku Hipotecznego SA na 31 marca 2020 roku:

Seria	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Wartość nominalna jednej akcji	Liczba głosów na WZA	Wysokość dokonanych wpłat na akcje
A	Akcje zwykłe imienne	300 000 000	PLN 1	300 000 000	300 000 000,00 PLN
B	Akcje zwykłe imienne	200 000 000	PLN 1	200 000 000	200 000 000,00 PLN
C	Akcje zwykłe imienne	200 000 000	PLN 1	200 000 000	200 000 000,00 PLN
D	Akcje zwykłe imienne	100 000 000	PLN 1	100 000 000	100 000 000,00 PLN
E	Akcje zwykłe imienne	150 000 000	PLN 1	150 000 000	150 000 000,00 PLN
F	Akcje zwykłe imienne	150 000 000	PLN 1	150 000 000	150 000 000,00 PLN
G	Akcje zwykłe imienne	100 000 000	PLN 1	100 000 000	100 000 000,00 PLN
H	Akcje zwykłe imienne	95 000 000	PLN 1	95 000 000	95 000 000,00 PLN
I	Akcje zwykłe imienne	100 000 000	PLN 1	100 000 000	100 000 000,00 PLN
J	Akcje zwykłe imienne	131 500 000	PLN 1	131 500 000	131 500 000,00 PLN
K	Akcje zwykłe imienne	84 800 000	PLN 1	84 800 000	84 800 000,00 PLN
	RAZEM	1 611 300 000		1 611 300 000	1 611 300 000,00 PLN

Akcjonariusz	31.03.2020		31.12.2019	
	Liczba akcji	Udział w liczbie głosów na WZ	Liczba akcji	Udział w liczbie głosów na WZ
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA	1 611 300 000	100%	1 611 300 000	100%

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

Na 31 marca 2020 roku nie toczyły się postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności, których wartość stanowiła co najmniej 10% kapitałów własnych PKO Banku Hipotecznego SA.

INFORMACJE O UDZIELENIU PRZEZ BANK LUB PRZEZ JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ PORĘCZEŃ KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI – ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI LUB JEDNOSTCE OD NIEGO ZALEŻNEJ, JEŻELI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI STANOWI RÓWNOWARTOŚĆ CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA

W I kwartale 2020 roku, jak również w 2019 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie udzielił poręczeń kredytu lub pożyczki, ani nie udzielił gwarancji jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, których łączna wartość stanowiłaby równowartość 10% kapitałów własnych Banku.