

Sprawozdanie Zarządu  
z działalności PKO Banku Hipotecznego SA  
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku

## SPIS TREŚCI

1.	WSTĘP.....	3
2.	ZEWNETRZNE 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 .....	7
2.5.	OTOCZENIE REGULACYJNO – PRAWNE.....	8
3.	WYNIKI FINANSOWE I ADEKWATNOŚĆ KAPITAŁOWA .....	9
3.1.	PODSTAWOWE WSKAŹNIKI FINANSOWE PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	9
3.2.	SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	9
3.3.	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA .....	10
3.4.	WYMOGI W ZAKRESIE FUNDUSZY WŁASNYCH (FILAR I).....	12
3.5.	KAPITAŁ WEWNĘTRZNY (FILAR II).....	13
3.6.	UJAWNIEŃ (FILAR III).....	14
4.	DZIAŁALNOŚĆ PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	15
4.1.	SPRZEDAŻ MIESZKANIOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH W MODELU AGENCJNYM.....	15
4.2.	NABYWANIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU MIESZKANIOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH .....	15
4.3.	STRUKTURA PORTFELA MIESZKANIOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH .....	16
4.4.	LISTY ZASTAWNE.....	17
4.5.	DZIAŁALNOŚĆ NA RYNKACH FINANSOWYCH .....	20
4.6.	OBLIGACJE KRÓTKOTERMINOWE.....	20
4.7.	OBLIGACJE ŚREDNIOTERMINOWE .....	21
4.8.	RATING BANKU I LISTÓW ZASTAWNYCH .....	21
5.	WEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA DZIAŁALNOŚCI .....	22
5.1.	WYKWALIFIKOWANA KADRA.....	22
5.2.	PROCES KREDYTOWY I WSPÓŁPRACA Z PKO BANKIEM POLSKIM SA.....	22
5.3.	SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ .....	22
5.4.	ZARZĄDZANIE RYZYKIEM .....	23
5.5.	WYCENA ZABEZPIECZEŃ MIESZKANIOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH .....	25
5.6.	REJESTR ZABEZPIECZENIA HIPOTECZNYCH LISTÓW ZASTAWNYCH .....	26
5.7.	POWIERNIK .....	27
5.8.	LIMITY USTAWOWE .....	28
6.	ORGANIZACJA ORAZ WŁADZE PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	30
6.1.	STRUKTURA ORGANIZACYJNA PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	30
6.2.	KOMPETENCJE ORGANÓW I KOMITETÓW PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA .....	30
6.3.	ZARZĄD PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	34
6.4.	RADA NADZORCZA PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	37
6.5.	POLITYKA WYNAGRODZEŃ I ZARZĄDZANIA ZASOBAMI LUDZKIMI .....	38
7.	ŁAD KORPORACYJNY I INFORMACJE DLA INWESTORÓW .....	43
7.1.	OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO .....	43
7.2.	PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA SPRAWOZDAŃ.....	47
7.3.	POZOSTAŁE INFORMACJE.....	47
8.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	51

## 1. WSTĘP

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

PKO Bank Hipoteczny SA jest liderem polskiego rynku banków hipotecznych pod względem sumy aktywów oraz salda hipotecznych kredytów mieszkaniowych. Bank jest największym w Polsce regularnym emitentem listów zastawnych na rynku krajowym i zagranicznym. Jako jedyny bank w Polsce przeprowadził benchmarkowe emisje listów zastawnych denominowanych w EUR, których łączna liczba do 31 grudnia 2018 roku sięgnęła czterech. Wartość wyemitowanych przez Bank listów zastawnych stanowi blisko 2/3 łącznej wartości wyemitowanych przez polskie banki hipoteczne listów zastawnych pozostających w obrocie.

Dynamiczny rozwój był możliwy zarówno dzięki udzielaniu przez Bank nowych kredytów mieszkaniowych, jak i nabywaniu takich kredytów od PKO Banku Polskiego. W 2018 roku suma aktywów Banku przekroczyła 22 mld PLN, z czego ponad 21 mld PLN stanowił wysokiej jakości portfel kredytów mieszkaniowych. Oznacza to wzrost sumy aktywów o 31% w stosunku do końca 2017 roku, przy zachowaniu stabilności i bezpieczeństwa działania.




### STRATEGIA PKO BANKU HIPOTECZNEGO 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 PKO Banku Hipotecznego SA na lata 2017-2020 zakłada:



Dywersyfikację źródeł finansowania poprzez pozyskanie długoterminowego finansowania w formie listów zastawnych przeznaczonych 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 wycen nieruchomości i kredytów hipotecznych, przy optymalnym wykorzystaniu składników majątku PKO Banku Polskiego SA, w celu osiągnięcia synergii w ramach Grupy Kapitałowej PKO Banku Polskiego SA

PKO Bank Hipoteczny SA w 2018 roku realizował strategię poprzez budowę portfela kredytów mieszkaniowych w modelu agencyjnym oraz poolingowym we współpracy z PKO Bankiem Polskim SA. W 2019 roku Bank planuje analogicznie pozyskiwać kredyty mieszkaniowe, które po wpisaniu do rejestru zabezpieczenia będą stanowiły podstawę emisji listów zastawnych.

W 2018 roku Bank zajmował pozycję lidera polskiego rynku banków hipotecznych pod względem sumy aktywów oraz salda hipotecznych kredytów mieszkaniowych. Bank planuje pozostać aktywnym emitentem listów zastawnych w 2019 roku, co pozwoli na utrzymanie dominującej pozycji rynkowej.

## 2. ZEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA DZIAŁALNOŚCI

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

### 2.1. OTOCZENIE MAKROEKONOMICZNE

Bank prowadzi działalność wyłącznie na terytorium Polski.

Czynniki makroekonomiczne kształtujące gospodarkę krajową w 2018 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 styczniu 2019 roku wynika, że PKB Polski wzrósł w 2018 roku o 5,1% w porównaniu z 2017 roku. Opublikowana w listopadzie 2018 roku prognoza Komisji Europejskiej zakładała, że PKB Polski wzrośnie w 2018 roku o 4,8% oraz o kolejne 3,7% w 2019 roku. Wysokie tempo wzrostu PKB będzie wpływać pozytywnie na poziom zatrudnienia i wynagrodzenia konsumentów. W konsekwencji może przyczynić się do generowania zwiększonego popytu na kredyty mieszkaniowe udzielane przez banki w celu sfinansowania zakupu nieruchomości mieszkaniowych.

#### BEZROBOCIE I WYNAGRODZENIA

Zgodnie z danymi publikowanymi przez GUS liczba bezrobotnych zarejestrowanych w urzędach pracy w Polsce na koniec grudnia 2018 roku wyniosła 968,9 tys. osób i spadła w stosunku do grudnia 2017 roku o 112,8 tys. osób, tj. o 10,4%. Stopa bezrobocia na koniec grudnia 2018 roku wyniosła 5,8% względem 6,6% na koniec grudnia 2017 roku. Liczba osób pracujących według przeprowadzonego przez GUS badania BAEL (Badania Aktywności Ekonomicznej Ludności) na koniec III kwartału 2018 roku wyniosła 16 617 tys. osób i wzrosła o 0,6% r/r. Z kolei przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w IV kwartale 2018 roku wyniosło według danych GUS 5 071,41 PLN, co oznacza wzrost o 7,0% 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 mieszkaniowe.

#### INFLACJA

Zmiany poziomu cen mają wpływ na siłę nabywczą konsumentów oraz poziom stóp procentowych. Niski poziom inflacji ma pozytywny wpływ na zdolność kredytową klientów banków, co przekłada się z kolei na wartość udzielonych kredytów mieszkaniowych. Według danych publikowanych przez GUS wskaźnik inflacji Consumer Price Index (CPI) w grudniu 2018 roku wyniósł 1,1% 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.

## 2.2. RYNEK NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

2018 rok był kolejnym rokiem dobrych uwarunkowań na rynku nieruchomości mieszkalnych. Trwający trend wzrostowy cen nieruchomości rozpoczął się w 2013 roku i trwa nieprzerwanie od 6 lat. Do 2016 roku tempo wzrostu cen było umiarkowane, dynamika wzrostu cen zaczęła przyspieszać od 2017 roku, by w III kwartale 2018 roku zbliżyć się do 10% w skali roku.

Według danych RedNet, w III kwartale 2018 roku ceny mieszkań sprzedanych na rynku pierwotnym siedmiu największych miast<sup>1</sup> wzrosły w stosunku do analogicznego kwartału 2017 roku średnio o 9%, przy czym najwyższy wzrost odnotowano w Trójmieście (16%), Warszawie (13%) oraz Łodzi (12%), a najniższy we Wrocławiu (5%).

Główną przyczyną wzrostu cen nieruchomości mieszkaniowych na rynku pierwotnym są rosnące ceny gruntów inwestycyjnych oraz koszty budowy. Z danych RedNet wynika, że przeciętna cena gruntu inwestycyjnego w przeliczeniu na metr kwadratowy powierzchni użytkowej mieszkania w 7 największych miastach była w III kwartale 2018 roku aż o 19% wyższa niż w analogicznym kwartale 2017 roku. Z kolei według danych GUS przeciętny koszt budowy jednego metra kwadratowego (mkw) powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania w III kwartale 2018 roku był o 7% wyższy niż rok wcześniej. Według stawek kosztorysowych SEKOCENBUD za III kwartał 2018 roku koszty budowy (bez ceny gruntu) wybranych obiektów mieszkalnych jedno- i wielorodzinnych wzrosły w granicach 8,1%-9,7% w skali roku.

Z danych NBP za III kwartał 2018 roku wynika, że dynamika wzrostu cen nieruchomości mieszkalnych na rynku wtórnym przyspieszyła we wszystkich segmentach rynkowych poza Warszawą, gdzie średnie ceny transakcyjne w III kwartale 2018 roku były wyższe zaledwie o 2% w stosunku do analogicznego kwartału 2017 roku. Niski poziom dynamiki wzrostu cen na rynku wtórnym w Warszawie należy wiązać z relatywnie największą podażą mieszkań deweloperskich w tym mieście, która odciążała popyt od rynku wtórnego. W pozostałych segmentach rynku wtórnego wzrost cen nieruchomości mieszkalnych wyraźnie przyspieszył do około 9% w segmencie sześciu największych miast poza Warszawą<sup>2</sup> oraz w segmencie 10 średnich miast<sup>3</sup>. Z danych wewnętrznej bazy nieruchomości Banku wynika, że równie wysokie tempo wzrostu odnotowano w segmencie pozostałych powiatów miejskich (9%) oraz w segmencie powiatów ziemskich (10%).

Dane GUS za III kwartał 2018 roku wskazują, że w 2018 roku kontynuowana była wzrostowa tendencja aktywności inwestorów w segmencie budownictwa mieszkalnego. W skali kraju, w okresie pierwszych trzech kwartałów 2018 roku wydano o 2% więcej pozwoleń na budowę mieszkań niż w analogicznym okresie 2017 roku, natomiast liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto wzrosła w tym czasie o 8%. Według danych NBP w III kwartale 2018 roku średnia dostępność mieszkań w dużych miastach (miara określająca liczbę metrów kwadratowych mieszkania możliwych do nabycia za przeciętne jednomiesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw na danym rynku przy średniej cenie transakcyjnej mieszkania na danym rynku) ukształtowała się na poziomie 0,82 m.kw. Poziom ten jest o 0,34 mkw wyższy od minimum, które zostało odnotowane w III kwartale 2007 roku. Od początku 2014 roku wartość omawianego wskaźnika utrzymywała się w trendzie horyzontalnym, wahając się w okolicach poziomu 0,85, co oznacza, że tempo wzrostu wynagrodzeń podążało za tempem wzrostu cen nieruchomości mieszkalnych.

Dobra koniunktura na rynku nieruchomości mieszkalnych stymulowana jest przez utrzymującą się od pięciu lat korzystną sytuację ogólnogospodarczą w kraju oraz silny popyt wewnętrzny. Niskie bezrobocie, wzrost wynagrodzeń, wypłata świadczeń z tytułu programu 500 Plus to czynniki wpływające na poprawę nastrojów konsumenckich. W konsekwencji mamy do czynienia z wyraźnym wzrostem wartości wskaźników ufności konsumenckiej (bieżącego – opisującego ocenę obecnej sytuacji oraz wyprzedzającego – opisującego sytuację oczekiwaną przez konsumentów w najbliższych miesiącach). Co więcej, od 2017 roku wartości tych wskaźników przyjmują – wcześniej niespotykane – dodatnie wartości, co oznacza przewagę konsumentów optymistycznie oceniających swoją sytuację nad tymi, którzy nastawieni są pesymistycznie. Rekordowo wysokie wartości przyjmuje także ważny dla rynku nieruchomości wskaźnik gotowości konsumentów do dokonywania ważnych zakupów, będący komponentem bieżącego wskaźnika ufności konsumenckiej.

O sile popytu na rynku nieruchomości mieszkalnych świadczy także struktura bieżącej oferty deweloperów, w której na koniec III kwartału 2018 roku udział niesprzedanych mieszkań gotowych wynosił zaledwie 12%. Dla porównania

<sup>1</sup> Warszawa, Kraków, Poznań, Wrocław, Gdańsk, Gdynia, Łódź

<sup>2</sup> Kraków, Poznań, Wrocław, Gdańsk, Gdynia, Łódź

<sup>3</sup> Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra

w 2013 roku udział ten wynosił 39%. W ofercie deweloperów obecnie dominują nieruchomości z terminem realizacji od jednego do dwóch lat, co oznacza, że deweloperzy nie mają problemów ze sprzedażą budowanych mieszkań.

Zakupy nieruchomości mieszkalnych finansowane są z oszczędności gospodarstw domowych oraz ze środków pochodzących z kredytów hipotecznych. Według danych NBP szacunkowy udział zakupów gotówkowych mieszkań na rynku pierwotnym w 7 największych miastach w III kwartale 2018 roku wynosił 62%. W okresie ostatniego roku wahał się on w przedziale 62-75%. Wg danych GUS wartość depozytów gospodarstw domowych systematycznie rośnie, a na koniec III kwartału 2018 była o 8% wyższa niż rok wcześniej.

Wpływ programów rządowych na rynek nieruchomości mieszkalnych jest obecnie neutralny. Popyt na mieszkania generowany z programu MdM wygasł. Ostatnie środki w ramach programu zostały w pełni rozdysponowane w pierwszych dniach stycznia 2018 roku, a kontynuacja programu w kolejnych latach nie jest przewidziana. Podlegający modyfikacji program Mieszkanie Plus nie ma obecnie istotnego wpływu na sytuację na rynku nieruchomości.

### 2.3. RYNEK KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

Zgodnie z danymi NBP, należności banków z tytułu kredytów mieszkaniowych w Polsce według stanu na 31 grudnia 2018 roku wyniosły 415,7 mld PLN i wzrosły o 7,0% r/r. Saldo kredytów złotych na 31 grudnia 2018 roku wyniosło 287,7 mld PLN (69,2% łącznej wartości należności banków z tytułu kredytów mieszkaniowych w Polsce) i wzrosło o 11,8% r/r.

Łączne saldo kredytów mieszkaniowych w stosunku do produktu krajowego brutto wyrażonego w cenach rynkowych wyniosło na koniec grudnia 2018 roku 19,6%. To wartość kształtująca się znacząco poniżej średniej krajów Unii Europejskiej, która według danych na 2017 rok wynosi blisko 45,4%. Wskazuje to na duży potencjał dalszego rozwoju rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce.

### 2.4. RYNEK LISTÓW ZASTAWNYCH

Na dzień 31 grudnia 2018 roku w Polsce działalność prowadziły trzy banki hipoteczne:

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

Polski rynek listów zastawnych jest stosunkowo niewielki i charakteryzuje się umiarkowaną płynnością. Na koniec grudnia 2018 roku łączna wartość wyemitowanych przez polskie banki hipoteczne listów zastawnych pozostających w obrocie wyniosła 21,2 mld PLN, co oznacza wzrost o 4,6 mld PLN względem stanu na 31 grudnia 2017 roku. Na 31 grudnia 2018 roku listy zastawne wyemitowane przez polskie banki stanowiły 5,1% wartości udzielonych przez banki kredytów mieszkaniowych. Dla porównania w 2017 roku w Niemczech wskaźnik ten kształtował się na poziomie 15,6%, a w Czechach na poziomie 34,4%.

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 grudnia 2018 roku 12,8 mld PLN, co stanowiło ok. 60% łącznej wartości wyemitowanych przez polskie banki hipoteczne listów zastawnych pozostających w obrocie. Wartość hipotecznych listów zastawnych wyemitowanych przez PKO Bank Hipoteczny SA w 2018 roku stanowiła 70% wartości hipotecznych listów zastawnych wyemitowanych w tym okresie przez polskie banki hipoteczne.

## 2.5. OTOCZENIE REGULACYJNO – PRAWNE

W 2018 roku zaczęły obowiązywać następujące rozwiązania prawne i regulacyjne mające istotny wpływ na działalność PKO Banku Hipotecznego SA:

<b>WYMAGI OSTROŻNOŚCIOWE I KAPITAŁOWE</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 1 września 2017 r. (Dz. U. z 2017 r., poz. 1776) w sprawie bufora ryzyka systemowego; wprowadza bufor ryzyka systemowego w wysokości 3% łącznej kwoty ekspozycji na ryzyko na zasadzie indywidualnej i skonsolidowanej,</li><li>Ustawa z dnia 5 sierpnia 2015 r. o nadzorze makroostrożnościowym nad systemem finansowym i zarządzaniem kryzysowym w systemie finansowym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1934); zmiana w zakresie wzrostu bufora zabezpieczającego do poziomu 1,875% z 1,25%.</li></ul> <p>Powyższe regulacje mają wpływ na minimalną wysokość bazy kapitałowej banków oraz poziom adekwatności kapitałowej.</p>
<b>STANDARDY RACHUNKOWOŚCI</b>	Standard sprawozdawczości finansowej - MSSF9; wprowadza m.in. zmiany sposobu kalkulacji i ewidencji odpisów z tytułu utraty wartości oraz klasyfikacji instrumentów finansowych – standard wpływa na klasyfikację i wycenę aktywów i zobowiązań finansowych w bankach.
<b>SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ</b>	Rekomendacja H Komisji Nadzoru Finansowego dotycząca systemu kontroli wewnętrznej w bankach; wprowadza zmiany w organizacji systemu kontroli wewnętrznej, w tym funkcji kontroli, funkcji zgodności oraz audytu wewnętrznego – regulacja wpływa na sposób organizacji systemu kontroli wewnętrznej w bankach.
<b>DANE OSOBOWE</b>	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO) - regulacja wpływa na działalność banków w zakresie procesów wewnętrznych i relacji z klientami.
<b>OBOWIĄZKI RAPORTOWE EMITENTÓW</b>	Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 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; wpływa na zakres i częstotliwość realizacji obowiązków raportowych emitentów.
<b>PODATKI</b>	Ustawa z dnia 27 października 2017 roku o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne; wprowadza m.in. regulacje w zakresie ograniczenia w zaliczaniu do kosztów uzyskania przychodów wydatków na usługi niematerialne oraz dostosowania przepisów w związku z wejściem w życie MSSF9 – przepisy wpływają na sposób oraz wyniki kalkulacji podatku dochodowego.
<b>WSKAŹNIKI REFERENCYJNE</b>	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 roku w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające Dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz Rozporządzenie (UE) nr 596/2014 – regulacja wpływa na działalność banków w zakresie relacji z klientami i kontrahentami oraz zarządzanie ryzykiem.
<b>PRZECIWDZIAŁANIE PRANIU PIENIĘDZY ORAZ FINANSOWANIU TERRORYZMU</b>	Ustawa z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu – regulacja wpływa na działalność banków w zakresie procesów wewnętrznych oraz relacji z klientami



### 3. WYNIKI FINANSOWE I ADEKWATNOŚĆ KAPITAŁOWA

Podstawowe wskaźniki finansowe PKO Banku Hipotecznego SA  
Bilans PKO Banku Hipotecznego SA  
Rachunek zysków i strat PKO Banku Hipotecznego SA  
Wymogi w zakresie funduszy własnych (filar I)  
Kapitał wewnętrzny (filar II)  
Ujawnienia (filar III)

#### 3.1. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI FINANSOWE PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

	31.12.2018	31.12.2017
Suma aktywów (mln PLN)	22 103,1	16 902,6
ROA <sup>4</sup>	0,4%	0,4%
ROE <sup>5</sup>	6,6%	5,3%
Łączny współczynnik kapitałowy	15,2%	15,2%
Współczynnik dźwigni finansowej (LR)	6,3%	6,9%
Wskaźnik kosztów do dochodów (C/I) <sup>6</sup>	21,5%	27,8%

#### 3.2. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

mln PLN	31.12.2018	31.12.2017
Kasa, środki w Banku Centralnym	0,0	0,6
Należności od banków	0,0	5,4
Instrumenty pochodne zabezpieczające	168,3	0,3
Papiery wartościowe	843,0	830,5
Kredyty i pożyczki wobec klientów	21 070,5	16 042,5
Pozostałe aktywa <sup>7</sup>	21,3	23,3
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>22 103,1</b>	<b>16 902,6</b>

mln PLN	31.12.2018	31.12.2017
Zobowiązania wobec banków	4 292,3	4 125,4
Instrumenty pochodne zabezpieczające	15,3	217,8
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych listów zastawnych	12 841,5	8 883,2
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	3 311,1	2 428,0
Pozostałe zobowiązania i rezerwy <sup>8</sup>	155,0	26,4
Kapitał własny	1 487,9	1 221,8
<b>SUMA ZOBOWIĄZAŃ I KAPITAŁU WŁASNEGO</b>	<b>22 103,1</b>	<b>16 902,6</b>

<sup>4</sup> Zanalizowany wskaźnik wyrażony ilorazem wyniku netto za dany okres oraz średniego salda aktywów na początku i na końcu okresu sprawozdawczego oraz pośrednich okresów miesięcznych

<sup>5</sup> 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

<sup>6</sup> Zanalizowany wskaźnik bez uwzględnienia podatku od innych instytucji finansowych

<sup>7</sup> Obejmuje następujące pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej: wartości niematerialne, rzeczowe aktywa trwałe oraz inne aktywa

<sup>8</sup> 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

Suma bilansowa PKO Banku Hipotecznego SA na 31 grudnia 2018 roku wyniosła 22 103,1 mln PLN, co oznacza wzrost o 31% w stosunku do końca 2017 roku. Kluczową pozycją po stronie aktywów Banku były kredyty mieszkaniowe. Ich wartość bilansowa z uwzględnieniem odpisów na oczekiwane straty kredytowe na 31 grudnia 2018 roku wyniosła 21 070,5 mln PLN, z czego 8 766,4 mln PLN stanowiły kredyty udzielone w ramach nowej sprzedaży, natomiast 12 304,1 mln PLN stanowiły kredyty nabyte od PKO Banku Polskiego SA.

Po stronie zobowiązań wzrósł udział listów zastawnych i na koniec grudnia 2018 stanowił 58% sumy bilansowej. W 2018 roku PKO Bank Hipoteczny SA przeprowadził:

- emisję benchmarkową listów zastawnych denominowanych w EUR o wartości 500 mln EUR,
- pięć emisji listów zastawnych denominowanych w PLN o łącznej wartości 1 590 mln PLN.

Tym samym wartość bilansowa listów zastawnych na koniec grudnia 2018 roku wyniosła 12 841,5 mln PLN, co oznacza wzrost o 45% w stosunku do końca 2017 roku.

Na 31 grudnia 2018 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 oraz pozostałe zobowiązania wobec PKO Banku Polskiego SA. Ich łączna wartość wyniosła 4 296,4 mln PLN. Istotnym źródłem finansowania działalności Banku były również wyemitowane przez Bank obligacje krótkoterminowe. Ich saldo na 31 grudnia 2018 roku wyniosło 3 311,1 mln PLN, co oznacza wzrost o 36% w stosunku do końca 2017 roku.

### 3.3. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

mln PLN	01.01.2018 – 31.12.2018	01.01.2017 – 31.12.2017	Zmiana r/r (w mln PLN)
Wynik z tytułu odsetek	249,5	151,2	98,3
Wynik z tytułu prowizji i opłat	(4,8)	(4,6)	(0,2)
Wynik na instrumentach finansowych wycenianych do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	0,1	(0,3)	0,4
Wynik z pozycji wymiany	(0,2)	1,0	(1,2)
Wynik z tytułu modyfikacji	(0,4)	-	(0,4)
Wynik z tytułu odpisów na straty kredytowe	(8,7)	(3,3)	(5,4)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne netto	0,1	0,0	0,1
Ogólne koszty administracyjne	(52,5)	(41,0)	(11,5)
Podatek od niektórych instytucji finansowych	(60,8)	(31,7)	(29,1)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>122,2</b>	<b>71,4</b>	<b>50,8</b>
<b>Zysk brutto</b>	<b>122,2</b>	<b>71,4</b>	<b>50,8</b>
Podatek dochodowy	(36,4)	(20,0)	(16,4)
<b>Zysk netto</b>	<b>85,8</b>	<b>51,4</b>	<b>34,4</b>

PKO Bank Hipoteczny SA zakończył 2018 rok zyskiem netto w wysokości 85,8 mln PLN, co stanowi wzrost o 34,4 mln PLN w porównaniu z 2017 rokiem. Najważniejszym czynnikiem takiego wzrostu była poprawa wyniku z tytułu odsetek związana ze zwiększeniem skali działalności Banku, przy ograniczonym wzroście bazy kosztowej.

W analizowanym okresie Bank wypracował przychody z tytułu odsetek w wysokości 667,6 mln PLN. Składały się one głównie z przychodów z tytułu kredytów mieszkaniowych o wartości 650,2 mln PLN oraz przychodów z tytułu dłużnych papierów wartościowych. W tym czasie Bank poniósł koszty z tytułu odsetek w wysokości 418,1 mln PLN. Wynikały one głównie z wyemitowanych listów zastawnych oraz kosztów z tytułu transakcji zabezpieczających. Koszty odsetkowe z tego tytułu wyniosły łącznie 271,6 mln PLN. Bank poniósł również między innymi 34,6 mln PLN kosztów odsetkowych z tytułu otrzymanych kredytów oraz wykorzystania limitu w rachunku, 52,4 mln PLN z tytułu zobowiązania wynikającego z odroczonej płatności z tytułu nabycia wierzytelności od PKO Banku Polskiego SA oraz 59,6 mln PLN z tytułu wyemitowanych obligacji.

Obrót Banku w 2018 roku (rozumiany jako łączna wartość przychodów z tytułu odsetek oraz przychodów z tytułu prowizji i opłat) wyniósł 682,4 mln PLN. Zrealizowany obrót pochodził w całości z działalności na terytorium Polski.

W 2018 roku Bank zrealizował ujemny wynik z tytułu prowizji i opłat na poziomie 4,8 mln PLN. Na tę pozycję po stronie kosztów składały się między innymi koszty sporządzenia przez rzeczoznawców majątkowych ekspertyz bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości (BHWN) w wysokości 9,0 mln PLN, koszty związane z programem emisji obligacji w wysokości 3,5 mln PLN, koszty ubezpieczenia kredytów w wysokości 3,0 mln PLN i koszty związane z liniami kredytowymi w wysokości 2,6 mln PLN. Bank rozpoznał również przychody z tytułu prowizji i opłat od klientów między innymi za realizowane przez Bank wyceny nieruchomości i za kontrole nieruchomości oraz prowizje z tytułu wcześniejszej całkowitej lub częściowej spłaty kredytu. Łączna wartość przychodów z tytułu prowizji i opłat wyniosła 14,8 mln PLN.

W 2018 roku Bank poniósł 52,5 mln PLN ogólnych kosztów administracyjnych. Istotną pozycję w strukturze kosztów administracyjnych stanowiły koszty rzeczowe w wysokości 26,7 mln PLN, w tym koszty związane z usługami świadczonymi przez PKO Bank Polski SA w wysokości 19,1 mln PLN w ramach umowy outsourcingowej. Znaczącą pozycją w strukturze kosztów administracyjnych były również koszty z tytułu świadczeń pracowniczych, których wartość w okresie sprawozdawczym wyniosła 16,7 mln PLN. Wzrost kosztów administracyjnych w stosunku do analogicznego okresu 2017 roku związany był głównie ze:

- wzrostem kosztów z tytułu naliczonej przez BFG składki na fundusz przymusowej restrukturyzacji za 2018 rok (+4,5 mln PLN),
- wzrostem kosztów usług świadczonych przez PKO Bank Polski SA w ramach umowy outsourcingowej (+5,7 mln PLN), który wynikał ze zwiększenia liczby kredytów w bilansie Banku.

Istotny koszt w działalności Banku stanowił podatek od niektórych instytucji finansowych, którego wartość w okresie sprawozdawczym wyniosła 60,8 mln PLN.

Ze względu na szybszy wzrost przychodów niż kosztów Bank odnotował poprawę wskaźnika kosztów do dochodów (C/I), którego zanualizowana wartość według stanu na 31 grudnia 2018 roku wyniosła 21,5% (bez uwzględnienia podatku od innych instytucji finansowych), co stanowi spadek o 6,3 p.p. w porównaniu z 2017 rokiem.

Wynik Banku z tytułu odpisów na straty kredytowe w 2018 roku wyniósł -8,7 mln PLN.

W 2018 roku nie wystąpiły zdarzenia nietypowe mające istotny wpływ na działalność Banku.

## STRUKTURA FINANSOWANIA BANKU

Poniższa tabela przedstawia strukturę źródeł finansowania Banku:

	31.12.2018	31.12.2017
Kapitały własne	6,7%	7,2%
Środki od podmiotu dominującego	18,7%	23,6%
Emisje listów zastawnych	58,1%	52,6%
Emisje obligacji	15,0%	14,4%
Pozostałe	1,5%	2,2%
<b>Łącznie</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Na 31 grudnia 2018 roku oraz na 31 grudnia 2017 roku Bank nie posiadał zobowiązań, w przypadku których nie wywiązywałyby się z płatności wynikających z zawartych umów.

### 3.4. WYMOGI W ZAKRESIE FUNDUSZY WŁASNYCH (FILAR I)

#### INFORMACJE OGÓLNE

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

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

Na 31 grudnia 2018 roku wymogi w zakresie funduszy własnych z tytułu ryzyka związanego z korektą wyceny kredytowej, rozliczenia i dostawy oraz rynkowego były zerowe, zatem na łączny wymóg w zakresie funduszy własnych składały się wymogi z tytułu ryzyka kredytowego oraz operacyjnego.

Wymogi w zakresie funduszy własnych	31.12.2018	31.12.2017
Ryzyko kredytowe (mln PLN)	719,0	611,9
Ryzyko operacyjne (mln PLN)	15,6	15,1
Łączny wymóg w zakresie funduszy własnych (mln PLN)	734,6	626,9
Współczynnik kapitału podstawowego Tier 1 (CET1)	15,2%	15,2%
Współczynnik kapitału Tier 1 (T1)	15,2%	15,2%
<b>Łączny współczynnik kapitałowy (TCR)</b>	<b>15,2%</b>	<b>15,2%</b>

Poniższe tabele prezentują wartości ekspozycji, aktywa wazone ryzykiem (RWA – ang. Risk Weighted Assets) oraz wymogi w zakresie funduszy własnych, w podziale na poszczególne klasy ekspozycji:

31.12.2018	Ekspozycja brutto	Wartość ekspozycji <sup>9</sup>	Aktywa wazone ryzykiem (RWA)	Wymóg w zakresie funduszy własnych
Ekspozycje detaliczne <sup>10</sup>	3 985,8	3 658,9	2 744,2	219,5
Ekspozycje zabezpieczone hipotekami na nieruchomościach	17 824,0	17 768,4	6 218,9	497,5
Ekspozycje wobec rządów centralnych lub banków centralnych	843,0	843,0	0,0	0,0
Ekspozycje wobec instytucji	729,1	729,1	0,0	0,0
Ekspozycje, których dotyczy niewykonanie zobowiązania	8,1	6,1	7,1	0,6
Inne ekspozycje	16,8	16,8	16,8	1,4
<b>Razem</b>	<b>23 406,8</b>	<b>23 022,3</b>	<b>8 987,0</b>	<b>719,0</b>

<sup>9</sup> Wartość ekspozycji bilansowych i ekwiwalentu bilansowego zobowiązań i transakcji warunkowych, po uwzględnieniu korekt z tytułu szczególnego ryzyka kredytowego oraz CCF (Credit Conversion Factor - współczynnik konwersji kredytowej).

<sup>10</sup> Wynikają z części ekspozycji, która nie jest w pełni i całkowicie zabezpieczona tzn. takiej która przekracza 80% BHWN lub jest w okresie przejściowym tj. do czasu ustanowienia zabezpieczenia.

31.12.2017	Ekspozycja brutto	Wartość ekspozycji <sup>9</sup>	Aktywa wagi ryzykiem (RWA)	Wymóg w zakresie funduszy własnych
Ekspozycje detaliczne <sup>10</sup>	5 043,0	4 730,7	3 548,0	283,8
Ekspozycje zabezpieczone hipotekami na nieruchomościach	11 684,6	11 654,3	4 079,0	326,3
Ekspozycje wobec rządów centralnych lub banków centralnych	831,1	831,1	0,0	0,0
Ekspozycje wobec instytucji	455,1	455,1	0,0	0,0
Ekspozycje, których dotyczy niewykonanie zobowiązania	2,8	2,8	3,5	0,3
Inne ekspozycje	17,7	17,7	17,7	1,4
<b>Razem</b>	<b>18 034,4</b>	<b>17 691,6</b>	<b>7 648,2</b>	<b>611,9</b>

#### KOREKTY Z TYTUŁU RYZYKA KREDYTOWEGO

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

Stosowane przez Bank podejście do identyfikacji ekspozycji zagrożonych utratą wartości oraz metody szacowania odpisów na oczekiwane straty kredytowe i rezerw na udzielone zobowiązania finansowe opisane zostały w Nocie 4.2 „Utrata wartości” sprawozdania finansowego PKO Banku Hipotecznego SA za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku.

#### STOSOWANIE TECHNIK OGRANICZENIA RYZYKA KREDYTOWEGO

Bank wykorzystuje zabezpieczenie hipoteczne dla celów klasyfikacji ekspozycji do klas ekspozycji zabezpieczonych hipotekami na nieruchomości i stosowania preferencyjnej wagi ryzyka. Szczegółowe informacje dotyczące głównych rodzajów zabezpieczeń przyjętych przez Bank oraz sposobu ustalania bankowo – hipotecznej wartości nieruchomości opisane zostały w Nocie 44 „Zarządzanie ryzykiem rezydualnym” sprawozdania finansowego PKO Banku Hipotecznego SA za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku.

### 3.5. 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:

- ryzyko kredytowe,
- ryzyko płynności,
- ryzyko operacyjne,
- ryzyko modeli,
- ryzyko stopy procentowej.

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.

Struktura kapitału wewnętrznego	31.12.2018	31.12.2017
Na pokrycie ryzyka kredytowego	93,5%	90,7%
Na pokrycie ryzyka operacyjnego	2,0%	2,2%
Na pokrycie ryzyka płynności	2,2%	4,4%
Na pokrycie ryzyka stopy procentowej	2,1%	1,9%
Na pokrycie ryzyka biznesowego <sup>11</sup>	0,0%	0,5%
Na pokrycie ryzyka modeli	0,2%	0,2%
<b>Razem</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Na 31 grudnia 2018 roku relacja funduszy własnych do kapitału wewnętrznego Banku utrzymywała się powyżej limitu ustawowego i wewnętrznego.

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

### 3.6. UJAWNIAENIA (FILAR III)

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

- celów i strategii w zakresie zarządzania ryzykiem,
- funduszy własnych dla potrzeb adekwatności kapitałowej,
- buforów kapitałowych,
- dźwigni finansowej,
- wymogów kapitałowych,
- korekt z tytułu ryzyka kredytowego,
- stosowanych technik ograniczania ryzyka kredytowego,
- polityki w zakresie wynagrodzeń osób, których działalność zawodowa ma istotny wpływ na profil ryzyka Banku,
- wymogów, o których mowa w art. 111a Prawo bankowe oraz w Rekomendacji H,
- ryzyka operacyjnego zgodnie z Rekomendacją M,
- systemu zarządzania ryzykiem płynności oraz pozycji płynności zgodnie z Rekomendacją P.

Bank, działając w Grupie Kapitałowej PKO Banku Polskiego, dostarcza również informacje podmiotowi dominującemu w celu ujęcia ich w danych skonsolidowanych.

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

<sup>11</sup> Na 31 grudnia 2018 roku ryzyko biznesowe nie było ryzykiem istotnym w Banku, w związku z czym nie był na nie szacowany kapitał wewnętrzny.

## 4. DZIAŁALNOŚĆ PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

Sprzedaż mieszkaniowych kredytów hipotecznych w modelu agencyjnym  
Nabywanie wierzytelności z tytułu mieszkaniowych kredytów hipotecznych  
Struktura portfela mieszkaniowych kredytów hipotecznych  
Listy zastawne  
Działalność na rynkach finansowych  
Obligacje krótkoterminowe  
Obligacje średnioterminowe  
Rating Banku i listów zastawnych

### 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.

Rok 2018 był rekordowy pod względem sprzedaży kredytów mieszkaniowych. W tym okresie Bank udzielił kredytów hipotecznych o wartości 3 918,7 mln PLN, co stanowi wzrost o 24,8% w stosunku do 2017 roku.

Zgodnie z zapisami Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego w 2018 roku Bank udzielał kredytów, których relacja wysokości kredytu do wartości rynkowej nieruchomości nie przekraczała 80%. W przypadku zastosowania ubezpieczenia kredytowanego wymaganego wkładu finansowego Bank dopuszczał udzielenie kredytu, dla którego wartość tego wskaźnika nie przekraczała 90%. 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% <sup>12</sup>
Wysokość udzielanego kredytu / bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości	Max 100%
Tytuł prawny do nieruchomości	Własność lub użytkowanie wieczyste
Zabezpieczenie kredytu	Hipoteka wpisana na 1 miejscu w dziale IV Księgi Wieczystej
Waluta	PLN
Przeznaczenie	Cele mieszkaniowe

W 2018 roku Bank wprowadził do oferty kredyt hipoteczny z oprocentowaniem opartym o 5 letnią stałą stopę bazową.

### 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.

<sup>12</sup> w przypadku zastosowania ubezpieczenia kredytowanego wymaganego wkładu własnego Bank dopuszcza udzielenie kredytu, dla którego wartość tego wskaźnika nie przekracza 90%

W 2018 roku PKO Bank Hipoteczny SA nabył od PKO Banku Polskiego SA portfel wierzytelności z tytułu kredytów mieszkaniowych zabezpieczonych hipotecznie o łącznej wartości 2 524,1 mln PLN. Poniższa tabela zawiera główne kryteria stosowane przez PKO Bank Hipoteczny SA w procesie nabywania kredytów zabezpieczonych hipotecznie.

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

#### 4.3. STRUKTURA PORTFELA MIESZKANIOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

##### STRUKTURA PORTFELA WEDŁUG LtV

Struktura portfela kredytów wobec klientów brutto znajdujących się w bilansie PKO Banku Hipotecznego SA według wartości wskaźnika LtV opartego o wycenę rynkową<sup>13</sup> oraz LtV opartego o BHWN została przedstawiona w poniższych tabelach.

Kredyty wobec klientów brutto według LtV opartego o wycenę rynkową	31.12.2018	31.12.2017
poniżej 50%	29%	28%
51% - 60%	18%	16%
61% - 70%	23%	21%
71% - 80%	21%	23%
80% - 90%	9%	12%
powyżej 90%	0%	0%
<b>Razem brutto</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Średni poziom LtV opartego o wycenę rynkową	58,7%	60,3%

Kredyty wobec klientów brutto według LtV opartego o BHWN	31.12.2018	31.12.2017
poniżej 50%	14%	15%
51% - 60%	10%	10%
61% - 70%	13%	13%
71% - 80%	18%	18%
80% - 90%	25%	22%
powyżej 90%	20%	22%
<b>Razem brutto</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Średni poziom LtV opartego o BHWN	72,7%	72,5%

W 2018 roku średnia wartość LtV opartego o wycenę rynkową portfela kredytowego spadła o 1,6 p.p., co jest wynikiem wzrostu rynkowych wartości nieruchomości zabezpieczających kredyty Banku. W przypadku wskaźnika

<sup>13</sup> Aktualny poziom LtV wyznaczony w oparciu o wartość nieruchomości z momentu udzielenia kredytu, zaktualizowaną metodami statystycznymi na podstawie analizy rynku nieruchomości



LTV opartego o BHWN zależność ta nie jest obserwowana, z uwagi na fakt, że ustalona bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości nie wymagała aktualizacji.

#### OPROCENTOWANIE KREDYTÓW

Podstawową referencyjną stopą procentową stosowaną w Banku dla kredytów był WIBOR 3M, którego przeciętna wartość w 2018 roku wyniosła 1,71%.

#### 4.4. LISTY ZASTAWNE

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

#### KRAJOWE EMISJE LISTÓW ZASTAWNYCH

27 kwietnia 2018 roku PKO Bank Hipoteczny SA przeprowadził piątą benchmarkową emisję hipotecznych listów zastawnych w PLN serii 7, która była kolejną emisją przeprowadzoną w formule subemisji usługowej<sup>14</sup>. Bank zaoferował inwestorom instytucjonalnym papiery o wartości 700 mln PLN. W drodze budowy księgi popytu marża na listach zastawnych serii 7 została ustalona na poziomie 0,49% ponad WIBOR 3M. Okres od dnia emisji do wykupu listów zastawnych został ustalony na 5 lat, 11 miesięcy i 28 dni, a termin ich wymagalności na 25 kwietnia 2024 roku.

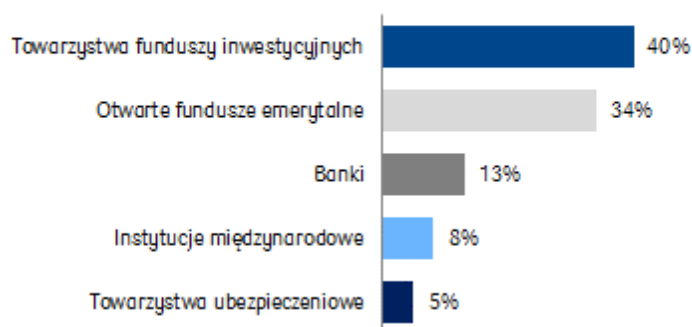
Listy zastawne serii 7 PKO Banku Hipotecznego SA zostały wprowadzone 8 maja 2018 roku do obrotu na rynku równoległym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie oraz na regulowanym rynku pozagiełdowym BondSpot, są również dopuszczone do transakcji repo przez Narodowy Bank Polski.

18 maja 2018 roku PKO Bank Hipoteczny SA przeprowadził emisję listów zastawnych w PLN serii 8. Bank zaoferował inwestorom instytucjonalnym papiery o wartości 100 mln PLN. Marża na listach zastawnych serii 8 została ustalona na poziomie 0,32% ponad WIBOR 3M. Okres od dnia emisji do wykupu listów zastawnych został ustalony na 3 lata, 11 miesięcy i 11 dni, a termin ich wymagalności na 29 kwietnia 2022 roku.

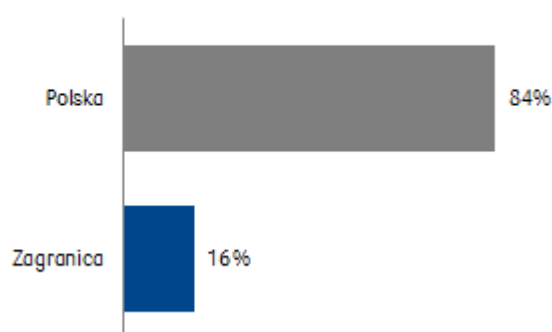
Listy zastawne serii 8 PKO Banku Hipotecznego SA zostały wprowadzone 28 maja 2018 roku do obrotu na rynku równoległym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie oraz na regulowanym rynku pozagiełdowym BondSpot, są również dopuszczone do transakcji repo przez Narodowy Bank Polski.

27 lipca 2018 roku PKO Bank Hipoteczny SA przeprowadził szóstą benchmarkową emisję listów zastawnych w PLN serii 9, która była kolejną emisją przeprowadzoną w formule subemisji usługowej. Bank zaoferował inwestorom

Wykres: Struktura nabywców krajowych emisji listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA w latach 2015-2018



Wykres: Dystrybucja geograficzna nabywców krajowych emisji listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA w latach 2015-2018



<sup>14</sup> Subemisja usługowa jest umową, przez którą subemitent usługowy zobowiązuje się wobec emitenta lub wprowadzającego do nabycia, na własny rachunek, całości lub części papierów wartościowych danej emisji, oferowanych wyłącznie temu podmiotowi, w celu dalszego ich zbywania w ofercie publicznej.

instytucjonalnym papiery o wartości 500 mln PLN. W drodze budowy księgi popytu marża na listach zastawnych serii 9 została ustalona na poziomie 0,62% ponad WIBOR 3M. Okres od dnia emisji do wykupu listów zastawnych został ustalony na 7 lat, a termin ich wymagalności na 25 lipca 2025 roku.

Listy zastawne serii 9 PKO Banku Hipotecznego SA zostały wprowadzone 10 sierpnia 2018 roku do obrotu na rynku równoległym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie oraz na regulowanym rynku pozagiełdowym BondSpot, są również dopuszczone do transakcji repo przez Narodowy Bank Polski.

24 sierpnia 2018 roku PKO Bank Hipoteczny SA przeprowadził emisję listów zastawnych w PLN serii 10. Bank zaoferował inwestorom instytucjonalnym papiery o wartości 60 mln PLN z oprocentowaniem stałym w całym okresie na poziomie 3,4875%. Okres od dnia emisji do wykupu listów zastawnych został ustalony na 10 lat, a termin ich wymagalności na 24 sierpnia 2028 roku.

Listy zastawne serii 10 PKO Banku Hipotecznego SA zostały wprowadzone 11 września 2018 roku do obrotu na rynku równoległym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie oraz na regulowanym rynku pozagiełdowym BondSpot, są również dopuszczone do transakcji repo przez Narodowy Bank Polski.

26 października 2018 roku PKO Bank Hipoteczny SA przeprowadził emisję listów zastawnych w PLN serii 11, która była kolejną emisją przeprowadzoną w formule subemisji usługowej. Bank zaoferował inwestorom instytucjonalnym papiery o wartości 230 mln PLN. W drodze budowy księgi popytu marża na listach zastawnych serii 11 została ustalona na poziomie 0,66% ponad WIBOR 3M. Okres od dnia emisji do wykupu listów zastawnych został ustalony na 6 lat, 6 miesięcy i 2 dni a termin ich wymagalności na 28 kwietnia 2025 roku.

Listy zastawne serii 11 PKO Banku Hipotecznego SA zostały wprowadzone 13 listopada 2018 roku do obrotu na rynku równoległym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie oraz na regulowanym rynku pozagiełdowym BondSpot, są również dopuszczone do transakcji repo przez Narodowy Bank Polski.

Emisje hipotecznych listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA w PLN przeprowadzone do 31 grudnia 2018 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

#### ZAGRANICZNE EMISJE LISTÓW ZASTAWNYCH

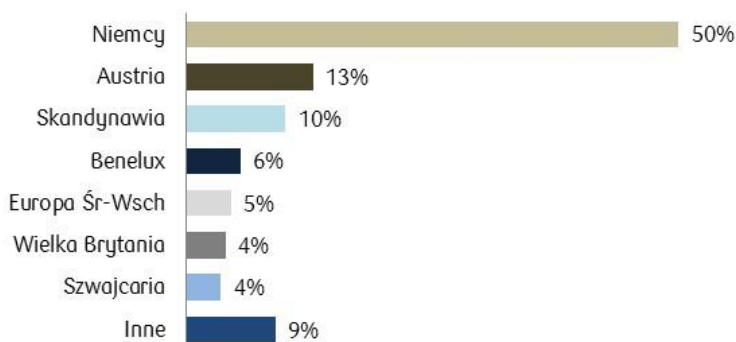
22 marca 2018 roku PKO Bank Hipoteczny SA przeprowadził czwartą benchmarkową emisję listów zastawnych denominowanych w EUR serii 6. Bank zaoferował inwestorom instytucjonalnym instrumenty o wartości 500 mln EUR oparte o stałą stopę procentową. W drodze budowy księgi popytu ich rentowność została ustalona na poziomie 0,769% (kupon zaś 0,75%). W procesie tym inwestorzy złożyli deklarację nabycia papierów wartościowych na łączną kwotę około 850 mln EUR. Termin od dnia emisji do wykupu listów zastawnych został ustalony na 5 lat, 10 miesięcy i 2 dni, a termin wymagalności na 24 stycznia 2024 roku.

Wykres: Struktura nabywców emisji listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego denominowanych w EUR w latach 2016 - 2018



Listy zastawne PKO Banku Hipotecznego SA denominowane w EUR serii 6 zostały wprowadzone do obrotu na Giełdę w Luksemburgu oraz na Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie (rynek równoległy) odpowiednio 27 marca 2018 oraz 10 kwietnia 2018 roku. Od 27 marca 2018 są również dopuszczone do transakcji repo przez Europejski Bank Centralny.

Wykres: Dystrybucja geograficzna nabywców emisji listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego denominowanych w EUR w latach 2016 - 2018



Emisje hipotecznych listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA w EUR przeprowadzone do 31 grudnia 2018 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

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.

#### THE COVERED BOND LABEL

6 lutego 2018 roku PKO Bank Hipoteczny jako pierwszy emitent listów zastawnych z Polski dołączył do The Covered Bond Label. The Covered Bond Label to certyfikat jakości, którego celem jest budowanie wśród inwestorów świadomości w zakresie bezpieczeństwa i wysokiej jakości aktywów, jakimi są listy zastawne.

Dane Banku na stronie The Covered Bond Label znajdują się pod adresem:

<https://coveredbondlabel.com/issuer/161/>

#### 4.5. DZIAŁALNOŚĆ NA RYNKACH FINANSOWYCH

PKO Bank Hipoteczny SA zawiera transakcje skarbowe na hurtowym rynku finansowym. Celem transakcji jest zarządzanie płynnością (w krótkim, średnim i długim horyzoncie czasowym) oraz pozycją walutową Banku. Ponadto Ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych nakłada na PKO Bank Hipoteczny SA obowiązek ograniczania ryzyka związanego ze zmianami kursów walut.

W celu sfinansowania działalności związanej z udzielaniem kredytów mieszkaniowych oraz nabywaniem wierzytelności z tytułu kredytów mieszkaniowych udzielonych przez PKO Bank Polski SA, PKO Bank Hipoteczny SA emituje hipoteczne listy zastawne, obligacje, zaciąga zobowiązania w ramach linii kredytowych oraz zobowiązania z tytułu nabytych wierzytelności. 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 2018 roku nie wystąpiły przesłanki mogące świadczyć o ryzyku nieterminowej spłaty zaciągniętych przez Bank zobowiązań. W 2018 roku Bank nie przekroczył żadnej z norm płynności. Szczegółowe informacje nt. poziomów norm płynności Banku zostały zaprezentowane w nocie 45 „Zarządzanie ryzykiem płynności” sprawozdania finansowego PKO Banku Hipotecznego SA za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku.

W przypadku emisji listów zastawnych w EUR w celu zabezpieczenia ryzyka stopy procentowej oraz ryzyka walutowego PKO Bank Hipoteczny SA zawarł transakcje CIRS (Cross-Currency Interest Rate Swap), w których Bank płaci kupon w PLN oparty o zmienną stopę, a otrzymuje kupon oparty o stałą stopę właściwą EUR. W przypadku ogłoszenia przez sąd upadłości PKO Banku Hipotecznego SA, nastąpi automatyczne wydłużenie transakcji CIRS o 12 miesięcy na warunkach określonych w dniu zawarcia transakcji i wskazanych w Ostatecznych Warunkach emisji hipotecznych listów zastawnych. Dodatkowo Bank zawarł serię kontraktów FX-Forward, które stanowią zabezpieczenie ekspozycji walutowej o zapadalności w terminach płatności kuponów z listów zastawnych denominowanych w EUR.

W przypadku emisji listów zastawnych o stałym oprocentowaniu w PLN w celu zabezpieczenia ryzyka stopy procentowej PKO Bank Hipoteczny SA zawarł w 2017 roku i 2018 roku transakcje IRS, w których płaci kupon oparty o zmienną stopę PLN, a otrzymuje kupon oparty o stałą stopę PLN.

PKO Bank Hipoteczny SA jest i zamierza pozostać regularnym emitentem listów zastawnych zarówno na rynku krajowym, jak i zagranicznym.

#### 4.6. OBLIGACJE KRÓTKOTERMINOWE

30 września 2015 roku PKO Bank Hipoteczny SA ustanowił niepubliczny program emisji obligacji krótkoterminowych. W 2018 roku Bank wyemitował w ramach tego programu obligacje o łącznej wartości nominalnej 7 486,4 mln PLN. Saldo wyemitowanych obligacji krótkoterminowych na 31 grudnia 2018 roku wyniosło

2 961,1 mln PLN. Bank zamierza kontynuować pozyskiwanie finansowania w postaci emisji obligacji krótkoterminowych.

#### 4.7. OBLIGACJE ŚREDNIOTERMINOWE

18 grudnia 2018 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 21 lutego 2020 roku.

#### 4.8. RATING BANKU I LISTÓW ZASTAWNYCH

Na dzień sporządzenia sprawozdania PKO Bank Hipoteczny SA posiadał następujące ratingi nadane przez agencję Moody's:

	Poziom ratingu	Perspektywa ratingu	Data nadania / potwierdzenia ratingu
Rating emitenta długoterminowy	Baa1	Stabilna	19.12.2017
Rating emitenta krótkoterminowy	P-2	n/d	19.12.2017
Ocena ryzyka kontrahenta długoterminowa	A3	n/d	18.06.2018
Ocena ryzyka kontrahenta krótkoterminowa	P-2	n/d	18.06.2018
Opinia o ryzyku kontrahenta (CR) długoterminowa	A3(cr)	n/d	19.12.2017
Opinia o ryzyku kontrahenta (CR) krótkoterminowa	P-2(cr)	n/d	19.12.2017

Na dzień sporządzenia sprawozdania listy zastawne PKO Banku Hipotecznego SA posiadały następujące ratingi nadane przez agencję Moody's:

	Poziom ratingu	Data nadania ratingu wstępnego	Data potwierdzenia ratingu
Listy zastawne denominowane w PLN	Aa3	08.09.2015	12.12.2015
Listy zastawne denominowane w EUR	Aa3	29.09.2016	24.10.2016

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.

## 5. WEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA DZIAŁALNOŚCI

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

### 5.1. 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.

### 5.2. PROCES KREDYTOWY I WSPÓŁPRACA Z PKO BANKIEM POLSKIM SA

PKO Bank Hipoteczny SA pozyskuje do swojego portfela kredyty mieszkaniowe w ramach strategicznej współpracy z PKO Bankiem Polskim SA. Banki współpracują ze sobą na bazie:

- modelu agencyjnego,
- modelu poolingowego.

Współpraca z PKO Bankiem Polskim SA regulowana jest szczegółowo poprzez umowę outsourcingową zawartą 16 stycznia 2015 roku. Umowa reguluje zakres współpracy oraz szczegółowo określa sposób wykonywania powierzonych czynności, przede wszystkim w zakresie oferowania i administrowania kredytami mieszkaniowymi oraz wykonywaniem czynności wspierających PKO Bank Hipoteczny SA. Dodatkowo w umowie 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 Bank nabywa od PKO Banku Polskiego portfele 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, zapewni niezwłocznie udzielenie PKO Bankowi Hipotecznemu SA odpowiedniego wsparcia finansowego.

### 5.3. SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ

System kontroli wewnętrznej w PKO Banku Hipotecznym SA stanowi jeden z elementów zarządzania Bankiem. Celem systemu kontroli wewnętrznej jest wspomaganie procesów decyzyjnych Banku przyczyniające się do zapewnienia:

- skuteczności i efektywności działania Banku,
- wiarygodności i prawidłowości sprawozdawczości finansowej, procedur administracyjnych i księgowych oraz rzetelnego raportowania wewnętrznego i zewnętrznego,
- przestrzegania zasad zarządzania ryzykiem,

- zgodności działania Banku z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, regulacjami wewnętrznymi i przyjętymi przez Bank standardami rynkowymi, z uwzględnieniem rekomendacji nadzorczych.

W ramach systemu kontroli wewnętrznej Bank wyodrębnia:

- funkcję kontroli mającą za zadanie zapewnienie przestrzegania mechanizmów kontrolnych dotyczących w szczególności zarządzania ryzykiem, która obejmuje wszystkie jednostki organizacyjne Banku oraz komórki organizacyjne Centrali odpowiedzialne za realizację zadań przypisanych tej funkcji,
- komórkę ds. zgodności mającą za zadanie, we współpracy z jednostkami organizacyjnymi Banku oraz komórkami organizacyjnymi Centrali, identyfikację, ocenę, kontrolę i monitorowanie ryzyka braku zgodności działalności Banku z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa i regulacjami wewnętrznymi Banku, przyjętymi przez Bank standardami rynkowymi, z uwzględnieniem rekomendacji nadzorczych oraz przedstawianie raportów w tym zakresie,
- niezależną komórkę audytu wewnętrznego, mającą za zadanie badanie i ocenę, w sposób niezależny i obiektywny, adekwatności i skuteczności systemu zarządzania ryzykiem, systemu kontroli wewnętrznej oraz ładu organizacyjnego, z wyłączeniem komórki audytu wewnętrznego.

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

- pierwszy poziom (linię) tworzą struktury organizacyjne realizujące zadania operacyjne generujące ryzyko, funkcjonujące na podstawie przepisów wewnętrznych,
- drugi poziom (linię) tworzą wyspecjalizowane struktury organizacyjne działające na podstawie obowiązujących zasad, metodologii i procedur. Celem tych struktur jest zapewnienie, by działania realizowane na pierwszym poziomie były właściwie zaprojektowane i skutecznie ograniczały ryzyko, wspierały pomiar i analizę ryzyka oraz efektywność działalności. Poziom ten obejmuje działalność komórki ds. zgodności oraz identyfikację, pomiar lub szacowanie, kontrolę, monitorowanie i raportowanie istotnych dla Banku rodzajów ryzyka, a także stwierdzanych zagrożeń i nieprawidłowości,
- trzeci poziom (linię) stanowi audyt wewnętrzny, realizujący niezależne audyty elementów systemu zarządzania Bankiem, w tym systemu zarządzania ryzykiem oraz systemu kontroli wewnętrznej. Audyt wewnętrzny funkcjonuje odrębnie od pierwszego i drugiego poziomu i może wspierać realizowane tam działania poprzez konsultacje, ale bez możliwości wpływu na podejmowane decyzje.

Zarząd Banku zapewnia ciągłość działania systemu kontroli wewnętrznej oraz właściwą współpracę wszystkich komórek organizacyjnych w ramach wdrożonego systemu kontroli wewnętrznej. Zarząd określa również działania naprawcze, które są podejmowane w celu usunięcia nieprawidłowości zidentyfikowanych przez system kontroli wewnętrznej, w tym określone środki naprawcze i dyscyplinujące. Zarząd Banku zatwierdza kryteria wyodrębnienia procesów istotnych, uwzględniając strategię zarządzania, model biznesowy oraz wpływ na wynik finansowy Banku, adekwatność kapitałową i tolerancję na ryzyko. Zarząd Banku zatwierdza również wykaz procesów istotnych oraz ich powiązanie z celami systemu kontroli wewnętrznej.

Nadzór nad systemem kontroli wewnętrznej sprawowany jest przez Radę Nadzorczą przy wsparciu Komitetu Audytu i Finansów (KAF) Rady Nadzorczej Banku. Rada Nadzorcza w szczególności zatwierdza zasady funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej oraz dokonuje oceny adekwatności i skuteczności tego systemu. KAF wspiera Radę Nadzorczą monitorując i opiniując adekwatność i skuteczność systemu kontroli wewnętrznej na podstawie raportów uzyskiwanych od komórki ds. zgodności, komórki audytu wewnętrznego oraz koordynatora matrycy funkcji kontroli, a także opiniując projekty uchwał Zarządu w zakresie systemu kontroli wewnętrznej, których zatwierdzenie należy do kompetencji Rady Nadzorczej.

W 2018 roku raportowanie w ramach systemu kontroli wewnętrznej oraz podejmowane działania naprawcze wskazywały, że system kontroli wewnętrznej w PKO Banku Hipotecznym SA był skuteczny i adekwatny do modelu biznesowego oraz skali działalności Banku.

#### 5.4. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM

Proces zarządzania ryzykiem jest kluczowym procesem w PKO Banku Hipotecznym SA. Ma on na celu zapewnienie kontroli poziomu ryzyka w zmieniającym się otoczeniu makroekonomicznym i prawnym, 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 i decyzyjnego.

Zarządzanie ryzykiem w Banku opiera się w szczególności na następujących zasadach:

- Bank zarządza wszystkimi zidentyfikowanymi rodzajami ryzyka związanego z jego działalnością,
- proces zarządzania ryzykiem jest adekwatny do skali działalności Banku oraz do istotności, skali i złożoności danego ryzyka,
- proces zarządzania ryzykiem wspiera realizację strategii zarządzania Bankiem przy zachowaniu zgodności ze strategią zarządzania ryzykiem, w szczególności w zakresie poziomu tolerancji na ryzyko,
- proces zarządzania ryzykiem jest na bieżąco dostosowywany do nowych czynników i źródeł ryzyka,
- metody zarządzania ryzykiem oraz systemy pomiaru ryzyka są dostosowane do skali i złożoności działalności Banku oraz charakteru i wielkości ryzyka, na jakie narażony jest Bank,
- metody zarządzania ryzykiem są okresowo weryfikowane i walidowane,
- zarządzanie ryzykiem jest zintegrowane z procesami planistycznymi i kontrolingowymi,
- poziom ryzyka jest regularnie monitorowany i odnoszony do systemu limitów obowiązujących w Banku, przy czym kierownictwo Banku otrzymuje regularnie informacje w zakresie poziomu ryzyka,
- proces zarządzania ryzykiem jest spójny z zasadami zarządzania ryzykiem w Grupie Kapitałowej PKO Banku Polskiego SA.

PKO Bank Hipoteczny SA identyfikuje i zarządza następującymi rodzajami ryzyka:

---

<b>RYZYKA ISTOTNE</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ryzyko kredytowe</li><li>• Ryzyko płynności</li><li>• Ryzyko stopy procentowej</li><li>• Ryzyko modeli</li><li>• Ryzyko operacyjne</li></ul>
<b>RYZYKA POTENCJALNIE ISTOTNE</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ryzyko koncentracji</li><li>• Ryzyko rezydualne</li><li>• Ryzyko walutowe</li><li>• Ryzyko biznesowe, w tym zmian makroekonomicznych</li><li>• Ryzyko braku zgodności</li><li>• Ryzyko utraty reputacji</li><li>• Ryzyko kapitałowe, w tym dźwigni finansowej</li></ul>

---

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 poziomy ryzyka:

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

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

W strategii zarządzania ryzykiem Bank zdefiniował szereg limitów strategicznych, które definiują tolerancję na poszczególne rodzaje ryzyka. Bank na bieżąco monitoruje te limity. W 2018 roku, podobnie jak i w całym okresie działalności Banku, 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 rok zakończony 31 grudnia 2018 roku w rozdziale „Cele i zasady zarządzania ryzykiem”. Zawiera on również istotne informacje nt. poziomu ryzyka finansowego w działalności Banku, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń.



## 5.5. WYCENA ZABEZPIECZEŃ MIESZKANIOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

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

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

Dodatkowo, do kwestii zabezpieczeń kredytowych odnoszą się:

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

Bank posiada i stosuje Regulamin ustalania BHWN, zatwierdzony (po zmianach) 30 października 2017 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 wiarytelność zabezpieczona na przedmiotowej nieruchomości może być nabyta przez Bank. Bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości ustalana jest w sposób ostrożny z uwzględnieniem parametrów mających długookresowy charakter.

PKO Bank Hipoteczny SA ustala BHWN w oparciu o ekspertyzę bankowo-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.: demografię, 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:

<b>SPORZĄDZENIE EKSPERTYZY BHWN</b>	Rzecznik Majątkowy, który posiada odpowiednie doświadczenie oraz umiejętność szacowania ryzyka bankowego w zakresie zabezpieczania kredytów mieszkaniowych
<b>WERYFIKACJA EKSPERTYZY BHWN</b>	PKO Bank Polski SA w ramach Umowy outsourcingowej lub dedykowana komórka organizacyjna Banku – Zespół ds. Wyceny Zabezpieczeń w Biurze Kredytów
<b>SPRAWDZENIE EKSPERTYZY BHWN I USTALENIE BANKOWO-HIPOTECZNEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI</b>	Dedykowana komórka organizacyjna Banku – Zespół ds. Wyceny Zabezpieczeń w Biurze Kredytów

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

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

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

## 5.6. 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 kredytów mieszkaniowych zabezpieczonych hipotecznie 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 są wierzytelności zabezpieczone hipoteką wpisaną 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, Organizację Współpracy Gospodarczej i Rozwoju, z wyłączeniem państw, które restrukturyzują lub restrukturyzowały swoje zadłużenie zagraniczne w ciągu ostatnich 5 lat,
- ulokowane w Narodowym Banku Polskim,
- posiadane w gotówce.

Wartość nominalna kredytów wpisanych do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych i stanowiących zabezpieczenie emisji hipotecznych listów zastawnych na 31 grudnia 2018 roku wynosiła 16 947,7 mln PLN. Wartość nominalna dodatkowego zabezpieczenia w postaci papierów wartościowych denominowanych w PLN wyemitowanych przez Skarb Państwa wynosiła 251 mln PLN. Na 31 grudnia 2017 roku było to odpowiednio 11 103,7 mln PLN oraz 251 mln PLN. W rejestrze zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych zostały również ujęte transakcje CIRS zabezpieczające ryzyko walutowe oraz stopy procentowej wyemitowanych listów zastawnych denominowanych w EUR, transakcje FX-Forward zabezpieczające ryzyko walutowe wyemitowanych listów zastawnych denominowanych w EUR oraz transakcje IRS zabezpieczające ryzyko stopy procentowej listów zastawnych denominowanych w PLN wyemitowanych w oparciu o stałą stopę.

Rejestr zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych w 2018 roku i w latach poprzednich nie zawierał papierów wartościowych zabezpieczonych aktywami (ABS), które nie spełniają wymagań określonych w paragrafie 1 artykułu 80 Wytycznych (UE) 2015/510 Europejskiego Banku Centralnego z dnia 19 grudnia 2014 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 2003 roku 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 roku, 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 dotyczące RZHLZ na 31 grudnia 2018 roku:

	31.12.2018	31.12.2017
<b>RZHLZ łącznie, w tym (mln PLN):</b>	<b>17 198,7</b>	<b>11 354,7</b>
<i>kredyty zabezpieczone hipoteką (mln PLN)</i>	<i>16 947,7</i>	<i>11 103,7</i>
<i>inne aktywa<sup>15</sup> (mln PLN)</i>	<i>251,0</i>	<i>251,0</i>
Bufor płynności <sup>16</sup> (mln PLN)	100,4	50,6
Wartość nominalna transakcji zabezpieczających <sup>17</sup> (mln PLN)	9 262,7	6 849,3
Liczba kredytów (szt.)	92 561	60 597
Średnia wartość kredytu (tys. PLN)	183,1	183,2
Średni termin od udzielenia kredytu (seasoning) (mies.)	44,9	39,7
Średnia zapadalność (mies.)	258,1	257,8
Średnie LtV (wartość kredytu w odniesieniu do wyceny rynkowej)	55,8%	57,5%
Średnie LtBHWN (wartość kredytu w odniesieniu do BHWN)	71,2%	70,8%
Poziom nadzabezpieczenia <sup>18</sup>	34,6%	25,8%

## 5.7. POWIERNIK

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

6 marca 2015 roku Komisja Nadzoru Finansowego powołała Powiernika i Zastępcę Powiernika przy PKO Banku Hipotecznym SA:

	Funkcja	Data powołania	Data odwołania / rezygnacji
Tadeusz Swat	Powiernik	06.03.2015	-
Grzegorz Kędzia	Zastępca Powiernika	06.03.2015	-

<sup>15</sup> art. 18 ust 3 Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych

<sup>16</sup> art. 18 ust 3a Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych

<sup>17</sup> Nominał transakcji zabezpieczającej odpowiada cenie emisyjnej listu zastawnego

<sup>18</sup> Uwzględnia wartość netto transakcji zabezpieczających i nie uwzględnia kredytów zagrożonych (NPL, Non-performing loans)

## 5.8. LIMITY USTAWOWE

Działając w ramach Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych PKO Bank Hipoteczny SA zobowiązany jest do monitorowania i zachowania określonych limitów związanych z działalnością banku hipotecznego.

Limity ustawowe i poziom ich wykorzystania na 31 grudnia 2018 roku przedstawiały się następująco:

Limit	Podstawa prawna	Poziom limitu	Wykonanie	
			31.12.2018	31.12.2017
Stosunek ogólnej kwoty wierzytelności z tytułu kredytów zabezpieczonych hipoteką i nabytych wierzytelności innych banków z tytułu takich kredytów, w części przekraczającej 60% bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości do ogólnej kwoty wierzytelności zabezpieczonych hipoteką	art.13 ust.1	≤30,0%	18,7%	18,7%
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-hipotecznego wartości pojedynczych nieruchomości mieszkalnych stanowiących przedmiot zabezpieczenia	art.14	≤100,0%	63,5%	58,0%
Stosunek ogólnej wartości nabytych akcji i udziałów innych podmiotów do funduszy własnych Banku	art.15 ust.1 pkt 5	≤10,0%	0,0%	0,0%
Stosunek ogólnej wartości zaciągniętych kredytów i pożyczek oraz wyemitowanych obligacji do funduszy własnych Banku	art.15 ust.2	≤1000,0%	551,3%	548,5%
Stosunek ogólnej wartości zaciągniętych kredytów i pożyczek oraz wyemitowanych obligacji do kwoty przeznaczonej na refinansowanie czynności, o których mowa w art. 12 Ustawy tj. udzielanie kredytów zabezpieczonych i niezabezpieczonych hipoteką, nabywanie wierzytelności innych banków z tytułu udzielonych przez nie kredytów zabezpieczonych i niezabezpieczonych hipoteką	art.15 ust.3	≤100,0%	36,5%	41,0%
Stosunek łącznej kwoty nominalnych wartości listów zastawnych znajdujących się w obrocie do sumy funduszy własnych Banku i rezerwy na ryzyko ogólne	art.17	≤4000,0%	920,7%	743,1%
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	≥110,0%	134,6%	125,8%
Stosunek sumy nominalnych kwot wierzytelności zabezpieczonych hipoteką stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych do łącznej kwoty nominalnych wartości hipotecznych listów zastawnych znajdujących się w obrocie	art.18 ust.1	≥85,0%	132,1%	125,08%
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	≤100,0%	35,1%	61,6%

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	≥100,0%	139,9%	133,0%
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	≤10,0%	8,6%	8,3%
Stosunek wartości wierzytelności zabezpieczonych hipotekami ustanowionymi na nieruchomościach przeznaczonych pod zabudowę, zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego do wartości wierzytelności zabezpieczonych hipotekami ustanowionymi w trakcie realizacji inwestycji budowlanych, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych	art.23 ust.1 zd.2	≤10,0%	0,0%	0,0%

PKO Bank Hipoteczny SA nie przekroczył żadnego z wyżej wymienionych limitów w całym okresie objętym sprawozdaniem.

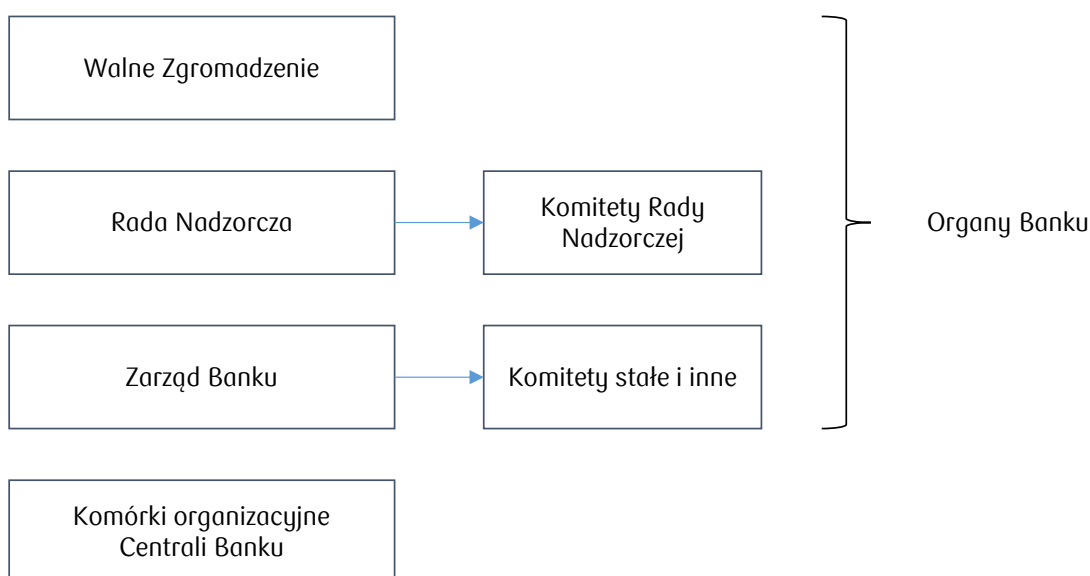
Bank uzyskał pozytywne wyniki wykonanych na koniec grudnia 2018 roku testów równowagi pokrycia oraz płynności.

## 6. ORGANIZACJA ORAZ WŁADZE PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

Struktura organizacyjna PKO Banku Hipotecznego SA  
Kompetencje organów i komitetów PKO Banku Hipotecznego SA  
Zarząd PKO Banku Hipotecznego SA  
Rada Nadzorcza PKO Banku Hipotecznego SA  
Polityka wynagrodzeń i zarządzania zasobami ludzkimi

### 6.1. 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.



### 6.2. 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 strategii zarządzania Bankiem, strategii zarządzania ryzykiem, w tym ogólnego poziomu ryzyka Banku, polityki w zakresie szacowania kapitału wewnętrznego i zarządzania kapitałowego oraz dokonywania przeglądów strategii i procedur szacowania kapitału wewnętrznego i zarządzania kapitałowego,
- zatwierdzanie polityki produktowej, cenowej i rabatowej Banku,
- zatwierdzanie karty audytu, strategii działalności komórki audytu wewnętrznego, rocznych i wieloletnich planów audytów wewnętrznych oraz zasad współpracy z analogiczną komórką PKO Banku Polskiego SA oraz biegłym rewidentem,
- zatwierdzanie i okresowy przegląd ogólnych zasad polityki wynagradzania osób, których działalność zawodowa ma istotny wpływ na profil ryzyka Banku,
- zatwierdzanie regulaminu Zarządu,
- zatwierdzanie regulaminu ustalania Bankowo-Hipotecznej Wartości Nieruchomości, który wchodzi w życie po zatwierdzeniu przez Komisję Nadzoru Finansowego,
- zatwierdzanie Kodeksu Etyki i Zasad Zarządzania Konfliktem Interesów,
- zatwierdzanie ramowej struktury organizacyjnej Banku dostosowanej do wielkości i profilu ponoszonego przez Bank ryzyka,
- zatwierdzanie 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,
- zatwierdzanie polityki oraz procedury wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych Banku oraz polityki świadczenia na rzecz Banku przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem;
- wybór firmy audytorskiej do przeprowadzania badania lub przeglądu sprawozdań finansowych Banku,
- 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 2018 roku funkcjonowały następujące **komitety Rady Nadzorczej**:

---

**KOMITET AUDYTU  
I FINANSÓW**

- monitorowanie i okresowe wyrażanie opinii w przedmiocie: adekwatności i skuteczności systemu kontroli wewnętrznej, adekwatności i skuteczności systemu zarządzania ryzykiem, stopnia efektywności zarządzania ryzykiem braku zgodności przez Bank, stosowania Zasad ładu korporacyjnego dla instytucji nadzorowanych, zasad funkcjonowania audytu wewnętrznego i zgodności, adekwatności i skuteczności procedury anonimowego zgłaszania przez pracowników naruszeń prawa oraz obowiązujących w Banku procedur i standardów etycznych,
  - opracowywanie polityki wyboru firmy audytorskiej, rekomendowanie Radzie Nadzorczej firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdań finansowych Banku,
-

- monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej, w tym przegląd okresowych i rocznych sprawozdań finansowych Banku,
- monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej oraz niezależności biegłego rewidenta i podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych,
- opiniowanie zasad funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej, których zatwierdzenie należy do kompetencji Rady Nadzorczej.

#### KOMITET DS. RYZYKA

- opiniowanie całościowej bieżącej i przyszłej gotowości Banku do podejmowania ryzyka, strategicznych kierunków i zadań w zakresie ryzyka w kontekście strategii Banku i uwarunkowań wynikających z sytuacji makroekonomicznej oraz otoczenia regulacyjnego, a w szczególności opracowanej przez Zarząd strategii zarządzania ryzykiem i dopuszczalnego ogólnego poziomu ryzyka Banku,
- monitorowanie zgodności polityki Banku w zakresie podejmowania ryzyka ze strategią i planem finansowym;
- analizowanie okresowych raportów związanych z ryzykiem, w tym poziom wykorzystania strategicznych limitów tolerancji na ryzyko, i opracowywanie na ich bazie odpowiednich wytycznych, a także okresowe weryfikowanie realizacji strategii zarządzania ryzykiem,
- wydawanie opinii w sprawie adekwatności kapitałowej, zasad oceny zdolności kredytowej, modeli pomiaru ryzyka, modelu pomiaru utraty wartości,
- opiniowanie zasad polityki informacyjnej w zakresie adekwatności kapitałowej, zarządzania adekwatnością kapitałową, ryzykiem płynności, ryzykiem operacyjnym, ryzykiem modeli i pomiaru utraty wartości,
- opiniowanie Regulaminu Ustalania Bankowo-Hipotecznej Wartości Nieruchomości.

#### KOMITET DS. WYNAGRODZEŃ I NOMINACJI

- 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,
- opiniowanie i monitorowanie zmiennych składników wynagrodzeń osób, których działalność ma istotny wpływ na profil ryzyka w Banku, odpowiedzialnych za zarządzanie ryzykiem na drugim poziomie, kierującego komórką do spraw zgodności oraz kierującego komórką audytu wewnętrznego,
- opiniowanie szczegółowych zasad i trybu przeprowadzenia postępowania kwalifikacyjnego na członka Zarządu Banku oraz oceny odpowiedniości członków Zarządu Banku,
- przygotowanie i przeprowadzenie, także z możliwością wsparcia zewnętrznych, niezależnych podmiotów programu podnoszenia kwalifikacji członków Rady Nadzorczej.

#### KOMITET KOMERCYJNY

- dokonywanie przeglądu umów o współpracy zawartych 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 strategię 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,
- 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**

- wsparcie funkcji zarządzania ryzykiem płynności, stopy procentowej, zmian makroekonomicznych, walutowym, kapitałowym oraz ryzykiem modeli ich pomiaru,
- zarządzanie adekwatnością kapitałową Banku,
- rozpatrywanie materiałów dotyczących adekwatności kapitałowej, kapitału własnego, kapitału wewnętrznego, testów warunków skrajnych, ryzyk wskazanych powyżej, jak również limitów tolerancji na te ryzyka,
- podejmowanie decyzji dotyczących działania Banku, w szczególności w zakresie miar i limitów dla ryzyk oraz uruchomienia kapitałowych i płynnościowych działań awaryjnych,
- wydawanie rekomendacji dla właściwych organów Banku, komórek organizacyjnych, członków Zarządu Banku, zespołów projektowych lub zadaniowych - w zakresie swoich kompetencji.

---

**KOMITET KREDYTOWY**

- wsparcie funkcji zarządzania ryzykiem kredytowym, koncentracji, rezydualnym oraz ryzykiem modeli ich pomiaru,
- rozpatrywanie materiałów dotyczących ryzyk wskazanych powyżej, profilu i struktury jakościowej portfela kredytowego, odpisów z tytułu trwałej utraty wartości aktywów, nabywania portfeli wierzytelności kredytowych, rynku nieruchomości,
- podejmowanie decyzji dotyczących działania Banku, w szczególności w zakresie miar i limitów dla ryzyk, wyników walidacji modeli ryzyk, metodologii i modeli kalkulacji odpisów z tytułu trwałej utraty wartości aktywów kredytowych, punktów odcięcia (cut-offs) stosowanych w ramach oceny ryzyka kredytowego, wierzytelności kredytowych nabywanych przez Bank, pojedynczych transakcji kredytowych,
- wydawanie rekomendacji dla właściwych organów Banku, komórek organizacyjnych, członków Zarządu Banku, zespołów projektowych lub zadaniowych - w zakresie swoich kompetencji.

---

**KOMITET JAKOŚCI DANYCH**

- określanie strategicznych kierunków działań w zakresie zarządzania jakością danych oraz architekturą danych w Banku w kontekście Systemu Zarządzania Danymi (SZD),

**KOMITET STRATEGII  
I INICJATYW BIZNESOWYCH**

- nadzór nad funkcjonowaniem SZD, w tym ocena jego efektywności i działań poszczególnych komórek organizacyjnych Centrali.
- wsparcie funkcji zarządzania ryzykiem biznesowym, operacyjnym, utraty reputacji, braku zgodności oraz ryzykiem modeli ich pomiaru,
- rozpatrywanie materiałów dotyczących ryzyk wskazanych powyżej, kierunków rozwoju Banku, strategii Banku i strategii IT, inicjatyw związanych z realizacją strategii Banku i strategii IT wraz z analizą ryzyka operacyjnego, oferty produktowej, rentowności produktów, procesu kredytowego,
- podejmowanie decyzji dotyczących działania Banku, w szczególności w zakresie zarządzania ww. ryzykami oraz modeli ich pomiaru, a także miar i limitów dla tych ryzyk,
- wydawanie rekomendacji dla właściwych organów Banku, komórek organizacyjnych, członków Zarządu Banku, zespołów projektowych lub zadaniowych - w zakresie swoich kompetencji.

### 6.3. ZARZĄD PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku skład Zarządu PKO Banku Hipotecznego SA przedstawiał się następująco:

	Funkcja	Okres pełnienia funkcji
Paulina Strugała	Prezes Zarządu p.o. Prezes Zarządu, Wiceprezes Zarządu	12.06.2018 – aktualnie 16.04.2018 – 12.06.2018
Agnieszka Krawczyk	Wiceprezes Zarządu	01.01.2018 – aktualnie
Jakub Niesłuchowski	Wiceprezes Zarządu p.o. Prezes Zarządu, Wiceprezes Zarządu	01.04.2015 – aktualnie 01.01.2018 – 16.04.2018
Marek Szcześniak	Wiceprezes Zarządu	01.06.2015 – 26.11.2018

W związku z rezygnacją Pana Rafała Kozłowskiego z funkcji Prezesa Zarządu, Rada Nadzorcza PKO Banku Hipotecznego SA w dniu 28 grudnia 2017 roku powierzyła Panu Jakubowi Niesłuchowskiemu z dniem 1 stycznia 2018 roku pełnienie obowiązków Prezesa Zarządu Banku o charakterze organizacyjnym i porządkowym do czasu powołania Prezesa Zarządu Banku oraz powołała z dniem 1 stycznia 2018 roku Panią Agnieszkę Krawczyk na Wiceprezesa Zarządu Banku.

4 kwietnia 2018 roku Rada Nadzorcza PKO Banku Hipotecznego SA powołała z dniem 16 kwietnia 2018 roku Panią Paulinę Strugałą na Prezesa Zarządu Banku pod warunkiem i z dniem udzielenia przez Komisję Nadzoru Finansowego zgody na powołanie Pani Pauliny Strugały na Prezesa Zarządu Banku. Do czasu uzyskania w dniu 12 czerwca 2018 roku zgody Komisji Nadzoru Finansowego Pani Paulina Strugała pełniła funkcję Wiceprezesa Zarządu Banku pełniącego obowiązki Prezesa Zarządu Banku.

Komisja Nadzoru Finansowego 12 czerwca 2018 roku wyraziła zgodę na powołanie Pani Pauliny Strugały na stanowisko Prezesa Zarządu PKO Banku Hipotecznego SA.

W związku z rezygnacją Pana Marka Szcześniaka z funkcji Wiceprezesa Zarządu z dniem 26 listopada 2018 roku, Rada Nadzorcza PKO Banku Hipotecznego SA w dniu 12 grudnia 2018 roku powołała z dniem 1 stycznia 2019 roku Pana Piotra Kochanka na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Banku. Ponadto Rada Nadzorcza Banku powołała Pana Piotra Kochanka na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Banku odpowiedzialnego za zarządzanie ryzykiem istotnym w działalności Banku pod warunkiem i z dniem udzielenia przez Komisję Nadzoru Finansowego zgody, o której mowa w art. 22b ustawy Prawo bankowe.

Mandaty członków Zarządu, powołanego na wspólną czteroletnią kadencję, wygasają najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2018 roku.

Rada Nadzorcza Banku określiła następujący wewnętrzny podział kluczowych kompetencji w ramach Zarządu Banku:

<b>PAULINA STRUGAŁA</b>	<b>Prezes Zarządu</b> odpowiedzialny za nadzór nad zarządzaniem ryzykiem braku zgodności i ryzykiem utraty reputacji, komórką audytu wewnętrznego, zarządzaniem zasobami ludzkimi, komunikacją i obsługą prawną
Pozostałe pełnione funkcje:	Przewodnicząca Komitetu Strategii i Inicjatyw Biznesowych
<b>AGNIESZKA KRAWCZYK</b>	<b>Członek Zarządu</b> odpowiedzialny za nadzór nad rozwojem, tworzeniem i funkcjonowaniem oferty produktowej dla osób prywatnych oraz podmiotów gospodarczych, a także koordynację działań w zakresie sprzedaży produktów zabezpieczonych hipotecznie we wszystkich kanałach dystrybucji
Pozostałe pełnione funkcje:	Członek Komitetu Strategii i Inicjatyw Biznesowych Członek Komitetu Kredytowego
<b>JAKUB NIESŁUCHOWSKI</b>	<b>Członek Zarządu</b> odpowiedzialny za nadzór nad sprawami z zakresu planowania finansowego i kontroli finansowej, rachunkowości i sprawozdawczości finansowej, nadzór nad emisją papierów wartościowych oraz pozyskiwaniem finansowania i skarbem
Pozostałe pełnione funkcje:	Przewodniczący Komitetu Zarządzania Aktywami i Pasywami Zastępca Przewodniczącej Komitetu Strategii i Inicjatyw Biznesowych
<b>MAREK SZCZEŚNIAK<sup>19</sup></b>	<b>Członek Zarządu</b> odpowiedzialny za nadzór nad zarządzaniem wszystkimi rodzajami ryzyka dotyczącego działalności Banku, z wyłączeniem ryzyka braku zgodności i ryzyka utraty reputacji, nadzór nad restrukturyzacją i windykacją, nadzór nad procesem kredytowym oraz procesem pozyskiwania wiarytelności kredytowych przez Bank, a także IT i outsourcingiem
Pozostałe pełnione funkcje:	Przewodniczący Komitetu Kredytowego Przewodniczący Komitetu Jakości Danych Zastępca Przewodniczącego Komitetu Zarządzania Aktywami i Pasywami Członek Komitetu Strategii i Inicjatyw Biznesowych

#### POZOSTAŁE FUNKCJE ZARZĄDCZE CZŁONKÓW ZARZĄDU

	Funkcja	Okres pełnienia funkcji
Paulina Strugała	Członek Rady Nadzorczej PKO BP Finat Sp. o.o.	Od 30 czerwca 2018 roku
Agnieszka Krawczyk	Dyrektor Departamentu Produktów Bankowości Hipotecznej w PKO Banku Polskim SA w wymiarze czasu pracy 0,2 etatu	W całym okresie sprawozdawczym

<sup>19</sup> Marek Szczęśniak pełnił funkcję Wiceprezesa Zarządu Banku oraz funkcje w komitetach stałych Banku do 26.11.2018 roku, na dzień 31.12.2018 roku ww. funkcje były nieobsadzone

Jakub Niestuchowski	Nie pełnił dodatkowych funkcji członka Zarządu lub członka Rady Nadzorczej ani nie zajmował innych stanowisk dyrektorskich	
Marek Szcześniak	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej w Kredobank SA na Ukrainie	W całym okresie sprawozdawczym

#### POLITYKA REKRUTACYJNA DOTYCZĄCA WYBORU CZŁONKÓW ZARZĄDU ORAZ OCENA CZŁONKÓW ZARZĄDU

Proces wyłaniania i oceny kandydatów na członków Zarządu w PKO Banku Hipotecznym SA prowadzi Komitet ds. Wynagrodzeń i Nominacji Rady Nadzorczej Banku. Komitet ma na uwadze wytyczne Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego z 21 marca 2018 roku w sprawie oceny odpowiedniości członków organu zarządzającego i osób pełniących najważniejsze funkcje (wytyczne EUNB) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 10 marca 2017 roku w sprawie informacji i dokumentów dotyczących założycieli i zarządu banku przekazywanych Komisji Nadzoru Finansowego. Podczas procesu wyłaniania 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 ds. Wynagrodzeń i Nominacji Rady Nadzorczej oraz Radę Nadzorczą w sposób ciągły, począwszy 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. 29 marca 2018 roku uchwałami zwyczajnego walnego zgromadzenia, wszyscy członkowie Zarządu Banku, którzy pełnili swoją funkcję w 2017 roku, uzyskali absolutorium z wykonania swoich obowiązków za okres kończący się 31 grudnia 2017 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.

#### 6.4. RADA NADZORCZA PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

W 2018 roku skład Rady Nadzorczej PKO Banku Hipotecznego SA był następujący:

	Funkcja w Radzie Nadzorczej	Data powołania	Data odwołania / rezygnacji	kwalfikacje z zakresu finansów	Członek niezależny <sup>20</sup>	Komitet Audytu i Finansów	Komitet ds. Ryzyka	Komitet ds. Wynagrodzeń i Nominacji	Komitet Komercyjny
Jakub Papierski	Przewodniczący	06.10.2014		✓				P	P
Piotr Mazur	Wiceprzewodniczący	06.10.2014		✓			P		W
Justyna Borkiewicz	Członek Rady	28.10.2016		✓			Cz		
Mieczysław Król	Członek Rady	28.10.2016		✓			W	W	
Bartosz Drabikowski	Członek Rady	18.10.2017	15.01.2018						
Artur Kluczny	Członek Rady	18.10.2017		✓	✓	P			
Piotr Kwiecień	Członek Rady	18.10.2017		✓	✓	Cz			
Jan Emeryk Rościszewski	Członek Rady	18.10.2017		✓					Cz
Rafał Kozłowski	Członek Rady	09.02.2018		✓		W			Cz

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

Skład Komitetów został zaprezentowany według stanu na 31 grudnia 2018 roku.

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. 29 marca 2018 roku uchwałami zwyczajnego walnego zgromadzenia, wszyscy członkowie Rady Nadzorczej Banku uzyskali absolutorium z wykonania swoich obowiązków za okres kończący się 31 grudnia 2017 roku.

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

W Banku funkcjonuje Polityka doboru i oceny członków Rady Nadzorczej PKO Banku Hipotecznego SA, która określa kryteria odpowiedności członków Rady Nadzorczej na etapie powoływania i w toku sprawowania funkcji oraz reguluje przebieg procesu oceny. Zgodnie z wyżej wymienioną Polityką 9 lutego 2018 roku walne zgromadzenie akcjonariuszy dokonało oceny kwalifikacji kandydata na członka Rady Nadzorczej.

<sup>20</sup> zgodnie z definicją Ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym

#### INFORMACJA DOTYCZĄCA KOMITETU AUDYTU I FINANSÓW

W 2018 roku skład Komitetu Audytu i Finansów PKO Banku Hipotecznego SA był następujący:

	Funkcja w Komitecie Audytu i Finansów	Członek niezależny <sup>21</sup>	wiedza i umiejętności wz. rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych	wiedza i umiejętności z zakresu bankowości hipotecznej
Artur Kluczny	Przewodniczący Komitetu	✓		
Rafał Kozłowski	Wiceprzewodniczący Komitetu		✓	✓
Piotr Kwiecień	Członek Komitetu	✓		

Pan Rafał Kozłowski w toku kariery zawodowej nabył wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości i sprawozdawczości finansowej oraz wiedzę i umiejętności z zakresu bankowości hipotecznej.

W 2018 roku odbyło się 5 posiedzeń Komitetu Audytu i Finansów.

## 6.5. POLITYKA WYNAGRODZEŃ I ZARZĄDZANIA ZASOBAMI LUDZKIMI

### ZATRUDNIENIE

31 grudnia 2018 roku w PKO Banku Hipotecznym SA było zatrudnionych 67 osób (67 etatów). Oznacza to spadek stanu zatrudnienia o 2 osoby w stosunku do końca 2017 roku.

### POLITYKA WYNAGRADZANIA

Podstawową regulacją 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 Banku nie funkcjonuje program akcji pracowniczych.

<sup>21</sup> zgodnie z definicją Ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym

## WYNAGRODZENIA ZASADNICZE

W procesie przyznawania wynagrodzeń zasadniczych, Bank kieruje się wewnętrznymi kategoriami zaszerzgowania poszczególnych stanowisk. Kategorie te określone są przy wykorzystaniu niezależnej i obiektywnej punktowej metody wartościowania. Stanowiska podlegają wartościowaniu na bieżąco, w szczególności w przypadku istotnych zmian organizacyjnych w Banku. Bank weryfikuje adekwatność wynagrodzeń zasadniczych poprzez regularne badania porównawcze wynagrodzeń (tzw. benchmarki) wykonywane przez zewnętrzne podmioty wyspecjalizowane w tej dziedzinie.

## WYNAGRODZENIA ZMIENNE

Bank reguluje proces przyznawania wynagrodzeń zmiennych w Regulaminie zmiennych składników wynagrodzenia osób zajmujących stanowiska kierownicze w Banku, Zasadach zatrudniania i wynagradzania członków Zarządu Banku oraz Zasadach premiowania pracowników Banku.

Nadawane cele mają zagwarantować uwzględnienie ryzyka związanego z prowadzoną przez Bank działalnością. Wszystkie cele wynikają z zatwierdzanych przez Zarząd Banku siatek celów, które są kaskadowane na pracowników poszczególnych struktur. MRT (Material Risk Takers) są dodatkowo odpowiedzialni za specjalne projekty mające na celu realizację strategii Banku.

MRT, jako osoby o szczególnym wpływie na poziom bezpieczeństwa i stabilny rozwój Banku, podlegają dodatkowym restrykcjom w obszarze wynagrodzeń. Zmienne składniki wynagrodzeń przyznawane są MRT, w tym Zarządowi, za dany okres oceny (rok kalendarzowy) po rozliczeniu celów premiowych w formie nieodroczonej i odroczonej. Aby zapewnić trwałość wyników, możliwa jest redukcja odroczonego składnika wynagrodzenia zmiennych w przypadku pogorszonych wyników finansowych, straty Banku lub pogorszenia innych zmiennych.

Dodatkowo każdy składnik jest w połowie wypłacany w formie instrumentu finansowego powiązanego z wartością księgową aktywów netto Banku. Parametryzacja premii jest dokonywana z uwzględnieniem sytuacji Banku i benchmarków rynkowych sektora finansowego. Uprawnienia do parametryzacji premii (wskaźniki premiowe, wskaźniki korygujące premie, premiowane poziomy realizacji celów) dla Zarządu posiadała Rada Nadzorcza, a dla MRT i pozostałych pracowników Prezes Zarządu Banku.

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.

## ŚWIADCZENIA POZAPŁACOWE

<b>DODATKOWA OPIEKA MEDYCZNA</b>	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.
<b>UBEZPIECZENIE GRUPOWE</b>	Czyli możliwość przystąpienia do grupowego ubezpieczenia za odpłatnością ponoszoną przez pracowników za pośrednictwem Banku.
<b>SYSTEM KAFETERIJNY MYBENEFIT</b>	W ramach którego każdy pracownik Banku za pośrednictwem platformy internetowej ma możliwość samodzielnego dysponowania przyznanymi mu środkami z Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych.

## ZASADY WYNAGRADZANIA CZŁONKÓW ZARZĄDU BANKU

14 lutego 2018 roku Rada Nadzorcza Banku uchwałą nr 1/2018 określiła Zasady zatrudniania i wynagradzania członków Zarządu Banku i tym samym dostosowała formę zatrudnienia oraz sposób wynagradzania Członków Zarządu Banku do przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2016 roku o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami (Dz.U. 2016 poz.1202 z późn. zm.). Na ich podstawie członkom Zarządu Banku przysługują:

- wynagrodzenia stałe w wysokości określonej w uchwale Rady Nadzorczej odrębnie dla każdego z członków Zarządu,
- wynagrodzenia zmienne – wynagrodzenie dodatkowe przyznawane i wypłacane po zakończeniu okresu oceny w szczególności z tytułu: premii, nagród za szczególne osiągnięcia w pracy, odpraw związanych z rozwiązaniem umowy (z wyłączeniem wynagrodzenia stałego i świadczeń przyznawanych na podstawie obowiązujących przepisów prawa).

Informacja na temat składników wynagrodzeń i innych świadczeń na rzecz członków Zarządu Banku w okresie sprawozdawczym została zamieszczona w sprawozdaniu finansowym PKO Banku Hipotecznego SA za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku (nota 38.3 i 38.4).

#### 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, Rozporządzenia delegowanego Komisji Europejskiej (UE) nr 604/2014 (z późn. zmianami) uzupełniającego dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady Europy 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, a także w związku z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 6 marca 2017 roku w sprawie systemu zarządzania ryzykiem, systemu kontroli wewnętrznej, polityki wynagrodzeń oraz szczegółowego sposobu szacowania kapitału wewnętrznego w bankach, w Banku obowiązują następujące regulacje określające zasady ustalania zmiennych składników wynagrodzeń:

- Zasady zatrudniania i wynagradzania członków Zarządu Banku, przyjęte Uchwałą Rady Nadzorczej,
- Wykaz stanowisk pracowników, których działalność zawodowa ma istotny wpływ na profil ryzyka instytucji, przyjęty Uchwałą Zarządu Banku (Wykaz MRT),
- Regulamin zmiennych składników wynagradzania osób zajmujących stanowiska kierownicze w Banku, wprowadzony Zarządzeniem Prezesa Zarządu Banku.

Zasadami polityki zmiennych składników wynagrodzeń dla członków Zarządu oraz MRT na 31 grudnia 2018 roku objętych było 3 członków Zarządu oraz 16 stanowisk ujętych w Wykazie MRT.

Wykaz MRT, objętych Regulaminem zmiennych składników wynagradzania osób zajmujących stanowiska kierownicze w Banku, 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:

- kadre kierowniczą wyższego szczebla,
- stanowiska odpowiedzialne wobec organu zarządzającego za działania niezależnej funkcji zarządzania ryzykiem, funkcji zgodności z przepisami lub funkcji audytu wewnętrznego,
- stanowiska kierownicze odpowiedzialne za kwestie prawne, finanse, zasoby ludzkie, technologie informacyjne, analizę ekonomiczną oraz wprowadzanie nowych produktów
- 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),
- 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).

Podstawą przyznania zmiennych składników wynagrodzeń jest realizacja celów premiovych nadawanych w ramach systemu Zarządzania przez Cele (MbO). Zmienne składniki wynagrodzeń za dany okres oceny (rok kalendarzowy) przyznawane są po rozliczeniu celów premiovych. Maksymalna wartość wynagrodzenia zmiennego nie może przekroczyć 50% wynagrodzenia stałego za dany okres oceny.

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).

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. Pracownikom ujętym w Wykazie MRT Bank wyłącza kwotę 50 tys. z obowiązku odroczenia. W przypadku gdyby kwota wynagrodzenia zmiennego za dany rok przekroczyła 1 mln PLN, odroczeniu podlega 400 tys. PLN plus 60% z nadwyżki ponad kwotę 1 mln PLN.

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 Zarządu z działalności Banku i sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy oraz udzielenie członkowi Zarządu absolutorium z wykonania przez niego obowiązków. Kwota premii członka Zarządu może zostać skorygowana 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 Banku.

Członkowie Zarządu i wybrani MRT objęci są umowami o zakazie konkurencji, które z tytułu powstrzymywania się przez zatrudnieniem w firmie konkurencyjnej po zatrudnieniu w Banku przewidują wypłaty odszkodowań.

W PKO Banku Hipotecznym SA żaden z pracowników nie otrzymał w 2018 roku łącznego wynagrodzenia w wysokości co najmniej 1 mln EUR.

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 okresie sprawozdawczym odbyło się 5 posiedzeń Komitetu ds. Wynagrodzeń i Nominacji Rady Nadzorczej PKO Banku Hipotecznego SA.

#### UMOWY ZAWARTE MIĘDZY BANKIEM A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI

W rozumieniu przepisów § 2 ust. 1 pkt. 30 lit. a rozporządzenia Ministra Finansów z 29 marca 2018 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 osobami zarządzającymi Bankiem są członkowie Zarządu.

Do 14 lutego 2018 roku z każdym z członków Zarządu PKO Banku Hipotecznego były zawarte dwie umowy:

- umowa o pracę,
- umowa o zakazie konkurencji.

14 lutego 2018 roku, na skutek wprowadzenia Zasad zatrudniania i wynagradzania członków Zarządu spółki PKO Banku Hipoteczny SA każdy z członków Zarządu Banku pełniący w tym dniu swoją funkcję zawarł z Bankiem umowę o świadczenie usługi zarządzania, które określają m.in. warunki wynagradzania i zakazu konkurencji. W związku z powyższymi zmianami dotychczasowe umowy o pracę zostały rozliczone.

## 7. ŁAD KORPORACYJNY I INFORMACJE DLA INWESTORÓW

Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego  
Podmiot uprawniony do badania sprawozdań  
Pozostałe informacje

### 7.1. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

Bank przyjął do stosowania Zasady ładu korporacyjnego dla instytucji nadzorowanych wydane przez Komisję Nadzoru Finansowego na podstawie decyzji organów Banku:

- Uchwały Zarządu Banku z dnia 15 grudnia 2014 roku - w zakresie dotyczącym kompetencji i obowiązków Zarządu, tj. prowadzenia spraw Banku i jego reprezentacji, zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa oraz statutem Banku,
- Uchwały Rady Nadzorczej z dnia 18 grudnia 2014 roku - w zakresie dotyczącym kompetencji i obowiązków Rady Nadzorczej, tj. nadzorowania prowadzenia spraw Banku zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa oraz statutem Banku,
- Uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 22 grudnia 2015 roku - w zakresie kompetencji przysługujących Walnemu Zgromadzeniu.

Na podstawie i w zakresie wynikającym z ww. decyzji Bank wyłączył ze stosowania następujące postanowienia Zasad ładu korporacyjnego dla instytucji nadzorowanych:

- postanowienia odnoszące się do zasad współdziałania oraz uprawnień wielu udziałowców (§ 8 ust. 4, § 9 ust. 1 i ust. 6, § 10 ust. 3, § 11 ust. 3 oraz § 31 ust. 3), które nie są stosowane ze względu na fakt posiadania przez Bank jednego akcjonariusza,
- rozdział 9, dotyczący zarządzania aktywami na ryzyko klienta, ze względu na nieprowadzenie przez Bank działalności w tym zakresie,
- zasadę określoną w § 22 ust. 1, dotyczącą niezależności członków Rady Nadzorczej, przejawiającej się przede wszystkim brakiem bezpośrednich i pośrednich powiązań z instytucją nadzorowaną, członkami organów zarządzających i nadzorujących, znaczącymi udziałowcami i podmiotami z nimi powiązanymi, przy czym w dniu 18.10.2017 roku w skład Rady Nadzorczej Banku powołano dwóch członków spełniających wymogi niezależności określone w Ustawie z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym. (Dz. U. poz. 1089 z późn. zm.).

Zgodnie w wymogiem wynikającym z § 27 Zasad ładu korporacyjnego dla instytucji nadzorowanych, 17 maja 2018 roku Rada Nadzorcza Banku dokonała oceny stosowania Zasad w Banku w 2017 roku. Rada Nadzorcza uznała, iż Bank zapewnił adekwatnie do skali, charakteru działalności oraz specyfiki banku hipotecznego stosowanie Zasad w zakresie przyjętym przez organy Banku.

Tekst Zasad znajduje się na stronie internetowej Komisji Nadzoru Finansowego pod adresem -

[https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/knf\\_140904\\_Zasady\\_ladu\\_korporacyjnego\\_22072014\\_38575.pdf](https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/knf_140904_Zasady_ladu_korporacyjnego_22072014_38575.pdf)

### POLITYKA RÓŻNORODNOŚCI

Zarządzanie różnorodnością w Banku dotyczy wszystkich pracowników, jego władz oraz kluczowych menedżerów. Działania związane z różnorodnością dotyczą wielu aspektów działalności Banku i mają na względzie poszanowanie innych osób, równe traktowanie i wykorzystanie potencjału pracowników. Rozumienie różnorodności przejawia się w tym, że ludzie są ważni bez względu na płeć, wiek, stan zdrowia, orientację seksualną, wyznanie, stan cywilny, czy kraj pochodzenia. Dlatego w ramach regulacji, procesów i polityki personalnej, wprowadzono następujące rozwiązania:

- Kodeks Etyki oraz Regulamin pracy Banku zawierają zapisy dotyczące m.in. przeciwdziałania dyskryminacji ze względu na płeć, wiek, niepełnosprawność, rasę, religię, narodowość, przekonania polityczne, przynależność

związkową, pochodzenie etniczne, wyznanie oraz orientację seksualną, a także ze względu na zatrudnienie na czas określony lub nieokreślony albo w pełnym lub niepełnym wymiarze czasu pracy.

- Prowadząc projekty rekrutacyjne Bank przestrzega zapisów w zakresie równego traktowania przy zatrudnieniu i wykonywaniu zawodu. Procesy związane z wyborem kandydatów opierają się na obiektywnych przesłankach, a ich poszczególne etapy odbywają się według ustalonych wzorów i zasad.
- Istotę procesu wartościowania stanowisk w Banku stanowi wycena stanowisk według merytorycznych kryteriów, co zapobiega dyskryminacji.
- Bank zatrudnia i daje możliwości rozwoju studentom oraz absolwentom uczelni o różnych profilach.
- Na podstawie modelu kompetencji, obejmującego kompetencje ogólnofirmowe, przywódcze i specyficzne przeprowadzana jest każdego roku ocena pracownicza. W ramach systemu oceny okresowej, każdy pracownik razem ze swoim przełożonym podczas rozmowy okresowej ustala indywidualny plan rozwoju.

#### POLITYKA RÓŻNORODNOŚCI DOTYCZĄCA KADRY ZARZĄDZAJĄCEJ I NADZORUJĄCEJ NA 31 GRUDNIA 2018 ROKU

Zarządzanie różnorodnością dotyczy również członków Rady Nadzorczej i Zarządu PKO Banku Hipotecznego SA oraz kluczowych menedżerów. Kadre zarządzającą i nadzorującą tworzą osoby o różnej płci, wieku i doświadczeniu.

Płeć	Kobiety	Mężczyźni
Rada Nadzorcza	1	7
Zarząd	2	1
Kluczowi Menedżerowie	9	7

Wiek	30 - 40 lat	41 - 50 lat	51 - 60 lat	powyżej 60 lat
Rada Nadzorcza	-	3	4	1
Zarząd	1	2	-	-
Kluczowi Menedżerowie	7	8	1	-

Staż w PKO Banku Hipotecznym SA	Do 1 roku	1 - 5 lat
Rada Nadzorcza	1	7
Zarząd	2	1
Kluczowi Menedżerowie	1	15

**GŁÓWNE CECHY SYSTEMU KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM 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 Biura 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**

31 grudnia 2018 roku kapitał zakładowy PKO Banku Hipotecznego SA wynosił 1 295 mln PLN i składało się na niego 1 295 000 000 akcji o wartości nominalnej 1 PLN. Akcje są w pełni opłacone. W stosunku do stanu na koniec 2017 roku kapitał zakładowy wzrósł o 95 mln PLN. Wyemitowane akcje PKO Banku Hipotecznego SA nie są uprzywilejowane. Dla posiadaczy akcji PKO Banku Hipotecznego SA nie wynikają z tych papierów jakiegokolwiek specjalne uprawnienia kontrolne. Akcjonariuszem posiadającym 100% akcji PKO Banku Hipotecznego SA jest Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna.

Struktura kapitału zakładowego PKO Banku Hipotecznego SA

Seria	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Wartość nominalna jednej akcji	Liczba głosów na WZA	Wysokość dokonanych wpłat na akcje
A	Akcje zwykłe imienne	300 000 000	PLN 1	300 000 000	300 000 000,00 PLN
B	Akcje zwykłe imienne	200 000 000	PLN 1	200 000 000	200 000 000,00 PLN
C	Akcje zwykłe imienne	200 000 000	PLN 1	200 000 000	200 000 000,00 PLN
D	Akcje zwykłe imienne	100 000 000	PLN 1	100 000 000	100 000 000,00 PLN
E	Akcje zwykłe imienne	150 000 000	PLN 1	150 000 000	150 000 000,00 PLN
F	Akcje zwykłe imienne	150 000 000	PLN 1	150 000 000	150 000 000,00 PLN
G	Akcje zwykłe imienne	100 000 000	PLN 1	100 000 000	100 000 000,00 PLN
H	Akcje zwykłe imienne	95 000 000	PLN 1	95 000 000	95 000 000,00 PLN

Akcjonariusz	31.12.2018		31.12.2017	
	Liczba akcji	Udział w liczbie głosów na WZ	Liczba akcji	Udział w liczbie głosów na WZ
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA	1 295 000 000	100%	1 200 000 000	100%

#### 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 zamierzanego 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 umarzone akcje oraz wyrażanie zgody na nabycie akcji własnych Banku w celu ich umorzenia, emisji obligacji zamiennych na akcje lub innych instrumentów uprawniających do nabycia lub objęcia akcji Banku.

#### WSKAZANIE WSZELKICH OGRANICZEŃ DOTYCZĄCYCH PRZENOSZENIA PRAWA WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH EMITENTA

Nie ma ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta.

#### ZASADY ZMIANY STATUTU BANKU

Zmiana Statutu Banku wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia oraz wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego. 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.

## 7.2. PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA SPRAWOZDAŃ

3 marca 2017 roku Rada Nadzorcza PKO Banku Hipotecznego SA, na podstawie spełniającej obowiązujące warunki rekomendacji Komitetu Audytu i Finansów Rady Nadzorczej, dokonała wyboru spółki KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. jako podmiotu uprawnionego do badania i przeglądu sprawozdań finansowych Banku za lata 2017-2019.

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.

19 czerwca 2017 roku pomiędzy PKO Bankiem Hipotecznym SA i KPMG została zawarta umowa na przeprowadzenie badania sprawozdań finansowych za lata kończące się 31 grudnia odpowiednio 2017, 2018 oraz 2019 roku oraz przeglądów sprawozdań finansowych za okresy kończące się 30 czerwca odpowiednio 2017, 2018 oraz 2019 roku.

Poniższa tabela przedstawia zakres świadczonych przez KPMG usług wraz z wysokością wynagrodzenia:

Wynagrodzenie KPMG netto (tys. PLN)	2018	2017
Usługi badania sprawozdań finansowych	132,5	110,0
Usługi przeglądu sprawozdań finansowych oraz badania i przeglądu pakietów grupowych	105,3	100,0
Pozostałe usługi atestacyjne – listy poświadczające	250,0	340,1
Tłumaczenie sprawozdań finansowych	-	10,0

W 2018 roku firma audytorska KPMG świadczyła na rzecz Banku dozwolone usługi niebędące badaniem dotyczące wydawania listów poświadczających. Komitet Audytu i Finansów Rady Nadzorczej Banku dokonał oceny niezależności firmy audytorskiej oraz wyraził zgodę na świadczenie tych usług.

Polityka wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych Banku zakłada, iż Rada Nadzorcza Banku przeprowadza postępowanie dotyczące zlecenia badania sprawozdań finansowych w trybie przetargu nieograniczonego. Komitet Audytu i Finansów Rady Nadzorczej Banku przekazuje Radzie Nadzorczej Banku rekomendację w sprawie wyboru firmy audytorskiej, która, o ile nie dotyczy to odnowienia zlecenia badania, zawiera nie mniej niż dwie możliwości wyboru firmy audytorskiej wraz z uzasadnieniem oraz wskazanie uzasadnionej preferencji wobec jednej z nich. Rada Nadzorcza Banku dokonuje wyboru firmy audytorskiej na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu i Finansów Rady Nadzorczej Banku. W ocenie ofert złożonych przez firmy audytorskie stosowane są przejrzyste i niedyskryminujące kryteria wyboru.

Polityka świadczenia dozwolonych usług niebędących badaniem przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz członka sieci firmy audytorskiej na rzecz Banku zakłada, iż świadczenie usług dozwolonych niebędących badaniem przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz członka sieci firmy audytorskiej na rzecz Banku wymaga wyrażenia zgody przez Komitet Audytu i Finansów Rady Nadzorczej Banku, jak również zgody Komitetu Audytu Rady Nadzorczej PKO Banku Polskiego SA.

## 7.3. POZOSTAŁE INFORMACJE

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

W 2018 roku nie wystąpiły zmiany w posiadaniu akcji PKO Banku Hipotecznego SA i uprawnieniach do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące.

#### 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. 19 grudnia 2017 roku agencja Moody's ogłosiła utrzymanie powyższych ratingów.

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 11 grudnia 2015 roku, tj. bezpośrednio po przeprowadzeniu przez PKO Bank Hipoteczny SA pierwszej emisji listów zastawnych. Rating został podtrzymany dla 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 został podtrzymany dla wszystkich dotychczasowych emisji listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA 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.

18 czerwca 2018 r. agencja ratingowa Moody's Investors Service nadała Bankowi nowe oceny ratingowe ryzyka kontrahenta (Counterparty Risk Rating – CRR). Ocena ryzyka kontrahenta długoterminowa została ustalona na poziomie A3, a ocena ryzyka kontrahenta krótkoterminowa została ustalona na poziomie P-2. Nadanie nowych ocen ratingowych było związane z aktualizacją metodologii oceny banków przeprowadzoną przez agencję w czerwcu 2018 roku. Nowe oceny zostały nadane równolegle 32 innym bankom w regionie Europy Środkowo – Wschodniej. Oceny ryzyka kontrahenta odzwierciedlają zdolność podmiotów do uregulowania niezabezpieczonej części zobowiązań finansowych kontrahenta niezwiązanych z długiem (zobowiązania CRR), a także odzwierciedlają oczekiwane straty finansowe w przypadku, gdy takie zobowiązania nie są regulowane.

#### ZNACZĄCE ORAZ ISTOTNE UMOWY Z BANKIEM CENTRALNYM LUB ORGANAMI NADZORU

25 czerwca 2018 roku podpisano z Narodowym Bankiem Polskim umowy o kredyt lombardowy i o zastaw zabezpieczający ten kredyt oraz kredyt techniczny i przenoszenie praw z papierów wartościowych.

#### UDZIELONE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE I GWARANCYJNE

W 2018 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie udzielał gwarancji.

Zobowiązania finansowe z tytułu udzielonych a niewypłaconych kredytów na 31 grudnia 2018 roku wynosiły 719,2 mln PLN, co oznacza wzrost w stosunku do 31 grudnia 2017 roku o 36,3 mln PLN.

#### UDZIELONE ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE NA RZECZ JEDNOSTEK POWIĄZANYCH

W 2018 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie udzielał zobowiązań pozabilansowych na rzecz jednostek powiązanych.

#### ZACIĄGNIĘTE KREDYTY I UMOWY POŻYCZEK, GWARANCJI I PORĘCZEŃ NIEDOTYCZĄCE DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ BANKU

W 2018 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie zaciągnął kredytów, ani umów pożyczek, gwarancji lub poręczeń nie dotyczących działalności operacyjnej Banku.



#### UMOWY O SUBEMISJE ORAZ GWARANCJE UDZIELONE PODMIOTOM ZALEŻNYM

W 2018 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie zawierał umów o subemisję ani nie udzielał gwarancji podmiotom zależnym.

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

Na 31 grudnia 2018 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.

#### 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:

- rozwój rynku mieszkaniowego w Polsce,
- rozwój rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce,
- 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 listów zastawnych,
- popyt ze strony inwestorów na listy zastawne emitowane przez Bank.

#### 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 2018 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie udzielił poręczeń kredytu lub pożyczki ani nie udzielił gwarancji jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, których łączna wartość stanowiłaby równowartość 10% kapitałów własnych Banku.

#### INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK

17 maja 2018 roku PKO Bank Hipoteczny SA zawarł z zewnętrzną instytucją finansową aneks nr 2 do umowy średnioterminowego kredytu obrotowego z dnia 5 czerwca 2017 roku, w ramach którego kwota limitu została obniżona ze 150 mln PLN do 100 mln PLN, a okres finansowania został wydłużony do 10 czerwca 2019 roku.

13 lipca 2018 roku PKO Bank Hipoteczny SA zawarł z zewnętrzną instytucją finansową aneks nr 3 do umowy średnioterminowego kredytu obrotowego z dnia 5 czerwca 2017 roku, w ramach którego kwota limitu została podwyższona ze 100 mln PLN do 150 mln PLN.

27 grudnia 2018 roku PKO Bank Hipoteczny SA zawarł z zewnętrzną instytucją finansową umowę kredytu nieodnawialnego średnioterminowego, w ramach której pozyskał środki w kwocie 100 mln PLN na okres 2 lat.

Ponadto, na 31 grudnia 2018 roku Bank posiadał zobowiązanie z tytułu nabytych wierzytelności w kwocie 2 300,3 mln PLN, które wynika z przeprowadzonych transakcji nabycia od PKO Banku Polskiego SA portfeli wierzytelności z tytułu kredytów mieszkaniowych zabezpieczonych hipotecznie opisanych w Nocie 27 sprawozdania finansowego. Termin płatności zobowiązania z tytułu nabycia wierzytelności jest każdorazowo uzgadniany przez strony w Umowie Sprzedaży Wierzytelności. Dla wierzytelności nabytych w 2018 roku, strony uzgodniły, że płatność nastąpi najpóźniej w terminie 12 miesięcy od dnia przeniesienia. W przypadku braku uregulowania zobowiązania w przeciągu 1 miesiąca od dnia przeniesienia, cena zostanie powiększona o odsetki.

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

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

W 2018 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie zawarł istotnych transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

**ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO SPRAWOZDANIE**

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do dnia podpisania niniejszego sprawozdania finansowego PKO Bank Hipoteczny SA nabył w ramach podpisanej w dniu 17 listopada 2015 roku z PKO Bankiem Polskim SA Umowy Ramowej Sprzedaży Wierzytelności kolejny portfel wierzytelności z tytułu kredytów mieszkaniowych zabezpieczonych hipotecznie w kwocie 861,1 mln PLN.

28 stycznia 2019 roku PKO Bank Hipoteczny wyemitował listy zastawne denominowane w EUR o wartości 500 mln EUR oraz okresie wykupu ustalonym na 2 lata i 10 miesięcy od dnia emisji. Oprocentowanie stałe w okresie emisji wynosi 0,250%. Listy zastawne zostały nabyte przez inwestorów po cenie 99,933% w stosunku do wartości nominalnej. Wyemitowane listy zastawne są notowane na giełdzie w Luksemburgu oraz w Warszawie. Następnie 25 lutego 2019 roku PKO Bank Hipoteczny przeprowadził transakcję zwiększenia wartości emisji (tap), emitując drugą transzę o nominale 100 mln EUR. Data emisji drugiej transzy została określona na 1 marca 2019 roku.

21 lutego 2019 roku kapitał zakładowy PKO Banku Hipotecznego został podwyższony o kwotę 100 000 000 PLN, tj. do kwoty 1 395 000 000 PLN w wyniku zarejestrowania akcji serii I w Rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

22 lutego 2019 roku Pan Jakub Niesłuchowski złożył rezygnację z pełnionej funkcji Wiceprezesa Zarządu Banku z dniem 28 lutego 2019 roku.

26 lutego 2019 roku Komisja Nadzoru Finansowego wyraziła zgodę na powierzenie Panu Piotrowi Kochankowi funkcji Członka Zarządu PKO Banku Hipotecznego SA nadzorującego zarządzanie ryzykiem istotnym w działalności Banku.

**INFORMACJE O ZMIANACH W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM BANKU**

W 2018 roku w PKO Banku Hipotecznym SA nie wystąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Banku.

**UMOWY WSPARCIA FINANSOWEGO**

PKO Bank Hipoteczny SA nie zawarł umowy wsparcia finansowego z innymi podmiotami podlegającymi nadzorowi skonsolidowanemu działającymi w tym samym holdingu ani z podmiotami blisko powiązаныmi.

**DEPOZYTY ORAZ UDZIELANE GWARANCJE I PORĘCZENIA**

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

**INFORMACJE O WARTOŚCI ZABEZPIECZEŃ USTANOWIONYCH NA RACHUNKACH LUB AKTYWACH KREDYTOBIORCÓW**

W 2018 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie ustanawiał zabezpieczeń na rachunkach kredytobiorców.

Wartość zabezpieczenia kredytów hipotecznych zabezpieczonych hipotekami na nieruchomościach na 31 grudnia 2018 roku wynosiła 42,7 mld PLN.

## 8. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

Zarząd PKO Banku Hipotecznego SA oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy:

- sprawozdanie finansowe PKO Banku Hipotecznego SA za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku sporządzone zostało zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedla w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową PKO Banku Hipotecznego SA oraz jego wynik finansowy,
- sprawozdanie Zarządu z działalności PKO Banku Hipotecznego SA za rok zakończony 31 grudnia 2018 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 PKO Banku Hipotecznego SA za rok zakończony 31 grudnia 2018 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 z badania sprawozdania finansowego, zgodnie z właściwymi przepisami i standardami zawodowymi.

Niniejsze sprawozdanie Zarządu z działalności PKO Banku Hipotecznego SA za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku liczy 51 kolejno ponumerowanych stron.

Podpisy wszystkich członków Zarządu Banku

27 lutego 2019 r.	Paulina Strugała	Prezes Zarządu	<i>podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym</i> ..... (podpis)
27 lutego 2019 r.	Jakub Niesłuchowski	Wiceprezes Zarządu	<i>podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym</i> ..... (podpis)
27 lutego 2019 r.	Piotr Kochanek	Wiceprezes Zarządu	<i>podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym</i> ..... (podpis)
27 lutego 2019 r.	Agnieszka Krawczyk	Wiceprezes Zarządu	<i>podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym</i> ..... (podpis)