



Sprawozdanie Zarządu z działalności Pekao Banku Hipotecznego S.A.

w okresie sprawozdawczym od 1 stycznia 2025 roku
do 30 czerwca 2025 roku



5 sierpnia 2025 roku

Wybrane dane i wskaźniki finansowe za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT W TYSIĄCACH ZŁOTYCH	OD 01.01.2025	OD 01.01.2024
	DO 30.06.2025	DO 30.06.2024
Wynik z tytułu odsetek	35 376	21 648
Wynik z tytułu prowizji i opłat	-770	-885
Wynik na instrumentach finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz wynik z pozycji wymiany	-1 652	-1 629
Zysk/strata z tytułu zaprzestania ujmowania aktywów i zobowiązań finansowych niewycenianych według wartości godziwej przez wynik finansowy	-172	55
Wynik z tytułu odpisów na oczekiwane straty kredytowe	12 415	8 666
Koszty ryzyka prawnego walutowych kredytów hipotecznych	-16 310	-30 074
Pozostałe przychody operacyjne	228	267
Pozostałe koszty operacyjne	-2 051	-796
Ogólne koszty administracyjne oraz amortyzacja	-23 102	-18 675
Zysk / strata brutto	3 962	-21 423
Podatek dochodowy	-768	-372
Zysk / strata netto	3 194	-21 795
Zysk / strata podstawowa/rozwodniona na jedną akcję	0,53	-3,61
Zysk / strata netto skorygowany (1)	17 861	14 913
WSKAŹNIKI ZYSKOWNOŚCI	30.06.2025	30.06.2024
Zwrot na średnim kapitale (ROE)	3,17%	-14,89%
Zwrot z aktywów (ROA)	0,78%	-3,29%
Marża dochodowa	1,38%	1,36%
Koszty / dochody (2)	67,51%	64,32%
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ W TYSIĄCACH ZŁOTYCH	30.06.2025	31.12.2024
Suma bilansowa	4 323 643	3 913 562
Kredyty udzielone klientom	3 427 373	3 019 696
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	3 130 359	3 140 241
Zobowiązania wobec innych banków	708 789	294 670
Kapitał razem	282 034	279 165
Kapitał zakładowy	603 000	603 000
Liczba akcji (w szt.)	6 030	6 030
WSKAŹNIKI STRUKTURY SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ	30.06.2025	31.12.2024
Kredyty udzielone klientom / suma bilansowa	79,27%	77,16%
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych / suma bilansowa	72,40%	80,24%
Kapitały / suma bilansowa	6,52%	7,13%
Łączny współczynnik kapitałowy (TCR)	19,60%	20,24%
Wartość księgowa na jedną akcję	47	46
ZATRUDNIENIE	30.06.2025	31.12.2024
Liczba zatrudnionych (etaty)	87,1	80,2
Liczba zatrudnionych (osoby)	91	84

- (1) Zysk / strata netto skorygowany to wynik netto bez pozycji nadzwyczajnych, tzn. kosztów ryzyka prawnego walutowych kredytów hipotecznych oraz kosztów sądowych procesów w związku z kredytami hipotecznymi w CHF, kosztów z tytułu utworzenia rezerwy na toczące się postępowanie UOKiK oraz kosztu związanego z modyfikacją umów kredytów hipotecznych złotych udzielonych konsumentom z tytułu zawieszenia przez nich spłat.
- (2) Wskaźnik Koszty / dochody wyliczony jest, jako iloraz sumy ogólnych kosztów administracyjnych i amortyzacji do sumy wyniku odsetkowego i nieodsetkowego. Wskaźnik nie uwzględnia kosztów składek na Bankowy Fundusz Gwarancyjny i kosztu związanego z modyfikacją umów kredytów hipotecznych złotych udzielonych konsumentom z tytułu zawieszenia przez nich spłat.

Spis Treści

1.	Wstęp	4
2.	Podsumowanie działalności Banku w I połowie 2025 roku	4
3.	Otoczenie makroekonomiczne	10
4.	Wpływ czynników zewnętrznych na ryzyko w działalności Banku	16
5.	Sprawozdanie z sytuacji finansowej i wyniki finansowe w I połowie 2025 roku	19
6.	Ryzyko w działalności Banku	23
7.	Organizacja i struktura Banku	29
8.	Zasady i polityki obowiązujące w Banku	33
9.	Powiązania organizacyjne lub kapitałowe w ramach Grupy Pekao	35
10.	Stosowanie Zasad Ładu Korporacyjnego w I połowie 2025 roku	36
11.	Dodatkowe informacje	46
12.	Oświadczenia Zarządu	49

1. Wstęp

Pekao Bank Hipoteczny S.A. („**Bank**”) został utworzony w dniu 24 sierpnia 1995 roku jako Hypo-Bank Polska S.A.

W dniu 1 grudnia 1999 roku Bank (działający jako Hypo-Bank Polska S.A.) w drodze uchwały nr 244/KNB/99 uzyskał zezwolenie KNF na zmianę statutu umożliwiającą przekształcenie dotychczasowego banku uniwersalnego w specjalistyczny bank hipoteczny pod firmą HypoVereinsbank Bank Hipoteczny S.A. W dniu 31 lipca 2008 roku Sąd Gospodarczy w Warszawie dokonał wpisu do KRS aktualnej firmy Banku.

Według stanu na dzień 30 czerwca 2025 roku, kapitał zakładowy Banku wynosił 603.000.000 zł. Jedynym akcjonariuszem Banku jest Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna („**Bank Pekao**”), posiadający 100% kapitału zakładowego i 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Bank należy do Grupy Kapitałowej Pekao („**Grupa Pekao**”) i jego sprawozdania finansowe są konsolidowane ze sprawozdaniami finansowymi Banku Pekao.

Podmiotem dominującym oraz podmiotem dominującym najwyższego szczebla Grupy Pekao w stosunku do Banku jest spółka Powszechny Zakład Ubezpieczeń S.A. („**PZU**”) z siedzibą w Warszawie przy Rondzie Daszyńskiego 4, dla której jednostką sprawującą kontrolę jest Skarb Państwa, posiadający 34,1875% akcji PZU, uprawniających do 34,1875% głosów na Walnym Zgromadzeniu PZU. Poprzez PZU Bank jest pośrednio kontrolowany przez Skarb Państwa.

Bank działa jako bank specjalistyczny, tj. bank hipoteczny w rozumieniu Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych („**Ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych**”) i wykonuje wyłącznie czynności określone w tej ustawie. W szczególności Bank realizuje transakcje nabywania i przenoszenia wierzytelności z tytułu detalicznych kredytów hipotecznych udzielonych przez Bank Pekao („pooling”) oraz emituje hipoteczne i publiczne listy zastawne.

Przedmiot i zakres działalności Banku opisany został w § 10 Statutu Banku. Bank nie prowadzi działalności poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Siedziba Banku znajduje się w Warszawie przy ulicy Skierniewickiej 10a.

Stan zatrudnienia w Banku na koniec czerwca 2025 roku wynosił 87,1 etatu, przy czym średnie zatrudnienie w okresie pierwszego półrocza 2025 roku wyniosło 84,0 etatu.

2. Podsumowanie działalności Banku w I połowie 2025 roku

2.1. Strategia i kierunki rozwoju Banku

Na dzień publikacji raportu w Banku obowiązuje nowa Strategia na lata 2025-2027 zatwierdzona w dniu 30 lipca 2025 roku.

Misja Banku skupia się na ugruntowaniu jego pozycji w Grupie Kapitałowej Pekao jako emitenta - efektywnego wehikułu pozostającego w gotowości do emisji listów zastawnych - zapewniającego długoterminowe, bezpieczne i tanie finansowanie na potrzeby płynnościowe Właściciela (Banku Pekao). Strategia Banku opiera się na 4 filarach, na które składają się główne kierunki strategiczne:

- Wzrost - osiągnięcie długotrwałej poprawy wyniku finansowego poprzez zwiększenie skali działalności,
- Jakość i bezpieczeństwo - zapewnienie wysokiej jakości aktywów i utrzymanie bezpieczeństwa działania,
- Sprawność - poprawa efektywności operacyjnej i finansowej,
- Integracja - rozpoczęcie integracji systemowej z bankiem-matką poprzez wykorzystanie rozwiązań Banku Pekao.

2.1.1. Kierunki rozwoju Banku

Bank będzie kontynuował rozpoczęte w poprzednim okresie strategicznym działania zmierzające do budowy stabilnego i rentownego portfela aktywów i wzrost skali bilansu, będącego podstawą emisji listów zastawnych.

W celu osiągnięcia oczekiwanej rentowności Bank będzie również kontynuował działania zmierzające do wyeliminowania z bilansu kredytów o wysokim profilu ryzyka oraz istotnej pracochłonności (związanej np. z obsługą postępowań sądowych i ugód). W tym celu w 2023 roku rozpoczęto strategiczny projekt przygotowujący Bank do przeniesienia Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa („ZCP”) do Banku Pekao. 21 marca 2025 roku Bank oraz Bank Pekao podpisały „Plan Podziału Pekao Banku Hipotecznego S.A.”, na podstawie którego ma dojść do podziału Banku w trybie art. 529 § 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych poprzez przeniesienie części jego majątku na Bank Pekao.

W skład ZCP przenoszonych do Banku Pekao wchodzi w przede wszystkim kredyty walutowe, w szczególności kredyty CHF, udzielone zarówno klientom detalicznym, jak i przedsiębiorcom (w tym także wszelkie roszczenia związane z kredytami spłaconymi w latach ubiegłych), jak również portfel kredytów komercyjnych.

Mając na uwadze trwającą pracę nad transformacją modelu biznesowego i jego optymalizację w ramach nowej Strategii, Bank będzie również kontynuował strategiczny kierunek zmierzający do rozszerzenia zakresu outsourcingu z Bankiem Pekao.

2.2. Działalność kredytowa

W I połowie 2025 roku Bank realizował przyjęty harmonogram poolingu i nabył w dwóch transzach z Banku Pekao wierzytelności hipoteczne o wartości nominalnej (na dzień nabycia) 712 mln zł.

Dokonując selekcji wierzytelności do nabycia Bank stosuje zarówno kryteria wynikające z Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych, jak i dodatkowe kryteria mające na celu zapewnienie jak najlepszego profilu ryzyka nabywanego portfela wierzytelności.

Działalność Banku skupia się głównie na obsłudze i zarządzaniu portfelem aktywów, na który składają się w 2025 roku: kredyty detaliczne i komercyjne, kredyty udzielane JST oraz portfel zakupionych obligacji JST. Ze względu na przyjęty model obsługi posprzedażowej portfela poolowanego zakupione od Banku Pekao w procesie poolingu (model obsługi na zasadzie outsourcingu), Bank monitoruje prawidłowość i jakość realizacji procesów obsługi portfela powierzonego Bankowi Pekao w formule outsourcingu.

2.3. Portfel kredytowy

2.3.1. Wolumeny i struktura portfela kredytowego na koniec czerwca 2025 roku

■ Wartość bilansowa netto portfela kredytowego z uwzględnieniem obligacji JST wyniosła 3 955 mln zł i była wyższa w porównaniu do stanu na koniec grudnia 2024 roku o 11,41% (tj. 405 mln zł), w tym:

Portfel wg wartości bilansowej netto (w mln zł)	30.06.2025	31.12.2024	Zmiana	Zmiana %
Poolowane kredyty hipoteczne w PLN	2 500	1 957	543	27,75%
Pozostałe kredyty	927	1 063	-136	-12,79%
Portfel obligacji JST	528	530	-2	-0,38%
Portfel razem	3 955	3 550	405	11,41%

■ Struktura portfela kredytowego z uwzględnieniem obligacji JST, według wartości bilansowej netto:

Udziały walut w portfelu kredytowym wg wartości bilansowej netto	30.06.2025	31.12.2024	Zmiana (p.p.)
PLN	95,07%	92,98%	2,09
CHF	0,70%	0,92%	-0,22
EUR	4,23%	6,10%	-1,87
USD	0,00%	0,00%	0,00

■ Udziały poszczególnych segmentów w portfelu kredytów według wartości bilansowej netto, z uwzględnieniem obligacji JST, ogółem wyniosły odpowiednio:

Udziały segmentów w portfelu kredytowym wg wartości bilansowej netto	30.06.2025	31.12.2024	Zmiana (p.p.)
Osoby fizyczne	78,89%	74,22%	4,67
Klienci komercyjni	5,89%	8,14%	-2,25
Jednostki samorządu terytorialnego	15,22%	17,64%	-2,42

Na dzień 30 czerwca 2025 roku średnie LTV do wartości rynkowej nieruchomości dla całego portfela wynosiło 51,01% (w porównaniu do 52,77% na 31 grudnia 2024 roku).

Dla portfela kredytów mieszkaniowych dla osób fizycznych średnie LTV rynkowe wyniosło 51,30% (w porównaniu do 53,41% na 31 grudnia 2024 roku).

2.3.2. Jakość portfela kredytowego

Jakość portfela kredytowego w pierwszej połowie 2025 roku uległa dalszej istotnej poprawie. Wskaźnik NPL obniżył się w I półroczu 2025 roku z 3,3% do 2,8%, a wskaźnik NPL - kredyty i zaliczki z 3,9% do 3,2%.

Poprawa jakości portfela była możliwa dzięki utrzymaniu wysokiej efektywności procesów monitoringu portfela kredytowego oraz skutecznie działającej restrukturyzacji i windykacji. W I półroczu 2025 roku Bank wypracował 17 mln zł odzysków i uzdrowień. Dodatkowo w 2025 roku została z sukcesem przeprowadzona sprzedaż pakietowa wierzytelności niepracujących, obejmująca ekspozycje pozabilansowe i bilansowe w PLN o łącznym zaangażowaniu 12,2 mln zł. W wyniku zrealizowanej sprzedaży nastąpiło obniżenie WBB portfela NPL o 4,6 mln zł.

Powyższe działania, jak też zastosowanie konserwatywnych kryteriów selekcji wobec portfela detalicznych kredytów hipotecznych nabywanych przez Bank w ramach poolingu, wpłynęły na dalszą poprawę jakości portfela kredytowego Banku.

Wskaźnik NPL dla portfela poolowanego na 30 czerwca 2025 roku wyniósł 0,40% (w porównaniu do 0,37% na 31 grudnia 2024 roku).

■ Wpływ linii orzecniczej na ryzyko portfela kredytów w CHF

Bank, jako jedyny bank hipoteczny na rynku, posiada portfel kredytów hipotecznych w CHF. Biorąc pod uwagę utrzymujący się w sektorze bankowym, w tym w Banku, napływ liczby pozwów dotyczących kredytów hipotecznych w CHF, utrzymywanie się niekorzystnej dla banków linii orzecniczej oraz skutki wydawania przez sądy negatywnych dla Banku wyroków w odniesieniu do umów kredytów hipotecznych w CHF, w 2025 roku Bank zaktualizował koszt ryzyka prawnego i na dzień 30 czerwca 2025 roku:

- koszt ryzyka prawnego dotyczący portfela kredytów detalicznych w CHF wyniósł 264 mln zł w porównaniu do kwoty 281 mln zł na dzień 31 grudnia 2024 roku,

- koszt ryzyka prawnego dotyczący portfela kredytów komercyjnych w CHF wyniósł 36 mln zł w porównaniu do kwoty 35 mln zł na dzień 31 grudnia 2024 roku

W I półroczu 2025 roku Ponadto Bank w I półroczu 2025 roku wykorzystał 36,9 mln zł rezerw na ryzyko prawne portfela CHF na realizację rozliczeń wynikających z negatywnych wyroków sądowych oraz zawartych ugód CHF.

Łączny koszt ryzyka prawnego kredytów hipotecznych w CHF w I półroczu 2025 roku wyniósł 16,3 mln zł w I półroczu 2025 roku (30,1 mln zł w I półroczu 2024 roku).

■ Oczekiwany wpływ przeniesienia ZCP do Banku Pekao

W dniu 21 marca 2025 roku Bank oraz Bank Pekao podpisały „Plan Podziału Pekao Banku Hipotecznego S.A.”, na podstawie którego ma dojść do podziału Banku w trybie art. 529 § 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych poprzez przeniesienie części jego majątku na Bank Pekao. W ramach przenoszonych do Banku Pekao ZCP znajdują się kredyty walutowe, w szczególności kredyty CHF (pracujące i niepracujące), w tym kredyty spłacone, mogące w przyszłości wygenerować ryzyko prawne ze względu na orzecznictwo sądowe, kredyty komercyjne pracujące i niepracujące (w PLN i walutach) oraz pozostałe kredyty detaliczne niepracujące w PLN.

Konsekwencją przeniesienia ZCP będzie brak ponoszenia w przyszłości przez Bank kosztów ryzyka prawnego kredytów hipotecznych w CHF istotnie obciążających wyniki Banku w okresach przeszłych oraz istotna poprawa jakości oraz struktury portfela kredytowego Banku.

2.4. Działalność emisyjna Banku

W celu sfinansowania działalności kredytowej Bank emituje hipoteczne i publiczne listy zastawne oraz obligacje niezabezpieczone.

2.4.1. Emisje listów zastawnych

Emitowane przez Bank listy zastawne należą do instrumentów charakteryzujących się niskim poziomem ryzyka inwestycyjnego. Oceny ratingowe Banku i emitowanych listów zastawnych zostały opisane w rozdziale 2.7 Sprawozdania.

Zgodnie z Ustawą o listach zastawnych i bankach hipotecznych podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych stanowią wierzytelności Banku z tytułu udzielonych kredytów zabezpieczonych hipoteką oraz nabyte wierzytelności z Banku Pekao z tytułu udzielonych przez Bank Pekao kredytów hipotecznych. Podstawę emisji publicznych listów zastawnych stanowią wierzytelności Banku z tytułu kredytów dla JST oraz obligacji JST. Do podstawy emisji listów zastawnych zaliczane są również środki Banku ulokowane w papierach wartościowych, o których mowa w art. 16 ust. 1 pkt. 3 Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych, środki ulokowane w NBP oraz środki posiadane w gotówce, które zostały wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych (tzw. zabezpieczenie zastępcze).

Ponadto, zgodnie z art. 18 ust. 3a i 3b Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych, Bank jest zobowiązany utrzymywać nadwyżkę, utworzoną ze środków wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, jako zabezpieczenie zastępcze, w wysokości nie niższej niż łączna kwota nominalnych wartości odsetek od znajdujących się w obrocie listów zastawnych, przypadających do wypłaty w okresie kolejnych 6 miesięcy (tzw. bufor płynności). Środki te nie są wliczane do podstawy emisji listów zastawnych.

W I półroczu 2025 roku Bank zrealizował jedną emisję hipotecznych listów zastawnych o nominale 350 mln zł. Na 30 czerwca 2025 roku wartość nominalna wyemitowanych przez Bank listów zastawnych wyniosła 2 665 mln zł, co stanowiło szacunkowo około 14% udziału w rynku listów zastawnych w obrocie wyemitowanych przez banki hipoteczne prowadzące działalność w Polsce.

Zmiany w wolumenie wyemitowanych listów zastawnych (mln zł):

	01.01.2025-30.06.2025	01.01.2024-31.12.2024
Wyemitowane i pozostające w obrocie listy zastawne w PLN (wartość nominalna) – stan na początek okresu	2 544	1 973
Nowe emisje pomniejszone o emisje zapadłe w PLN (wartość nominalna) – zmiana w okresie	121	571
Wyemitowane i pozostające w obrocie listy zastawne w PLN (wartość nominalna) – stan na koniec okresu	2 665	2 544
Wyemitowane i pozostające w obrocie listy zastawne w EUR (wartość nominalna) – stan na początek okresu	0	50
Nowe emisje pomniejszone o emisje zapadłe w EUR (wartość nominalna) – zmiana w okresie	0	-50
Wyemitowane i pozostające w obrocie listy zastawne w EUR (wartość nominalna) – stan na koniec okresu	0	0

Zdarzenia mające wpływ na wartość nominalną zobowiązań z tytułu listów zastawnych w I półroczu 2025 roku:

I kwartał 2025	częściowy wykup publicznych listów zastawnych (zmniejszenie wartości nominalnej listów o 9,6 mln zł)
II kwartał 2025	- częściowy wykup publicznych listów zastawnych (zmniejszenie wartości nominalnej listów o 9,6 mln zł) - wykup hipotecznych listów zastawnych o łącznej wartości 210 mln zł - emisja hipotecznych listów zastawnych o nominale 350 mln zł

Zobowiązania z tytułu listów zastawnych (łącznie hipotecznych i publicznych)

Termin wymagalności	Udział % w wartości bilansowej ogółem	
	Stan na 30.06.2025	Stan na 31.12.2024
do 1 roku	11,04%	13,54%
od 1 roku do 3 lat	49,96%	47,61%
od 3 lat do 5 lat	27,88%	22,54%
powyżej 5 lat	11,12%	16,31%

Emitowane przez Bank listy zastawne są kwalifikowane jako europejski list zastawny (premium). Listy zastawne są notowane na rynku regulowanym w ramach Catalyst lub w ramach alternatywnego systemu obrotu na Catalyst.

2.4.2. Emisje obligacji

W celu dywersyfikacji źródeł finansowania, obok emisji listów zastawnych Bank przeprowadza także emisje obligacji. W I półroczu 2025 roku Bank przeprowadził trzy emisje obligacji o łącznym nominale 570 mln zł (jednocześnie w I półroczu 2025 roku nastąpił wykup obligacji na łączną kwotę nominalu 700 mln zł).

Na dzień 30 czerwca 2025 roku zobowiązania bilansowe z tytułu emisji obligacji wynosiły 443 mln zł w porównaniu do 573 mln zł na dzień 31 grudnia 2024 roku. Wśród emisji obligacji przeprowadzanych przez Bank (program emisji 1 mld zł) dominują regularnie odnawiane papiery wartościowe o terminach wymagalności do jednego roku.

2.5. Rejestr zabezpieczenia listów zastawnych

Informacje dotyczące rejestru listów zastawnych są ujawniane przez Bank zgodnie ze standardem przyjętym przez organizację zrzeszającą emitentów listów zastawnych The Covered Bond Label. Publikowanie danych według ogólnoeuropejskiego standardu sprzyja promowaniu emitowanych przez Bank listów zastawnych wśród inwestorów. Informacje o listach zastawnych wyemitowanych przez Bank prezentowane są na stronie internetowej The Covered Bond Label: <https://www.coveredbondlabel.com/issuer/148-pekao-bank-hipoteczny-sa>

Ponadto zgodnie z art. 33d Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych, w terminie do końca każdego kwartału, Bank udostępnia na swojej stronie internetowej informacje o emisjach listów zastawnych oraz wartości i strukturze aktywów stanowiących zabezpieczenie listów zastawnych według stanu na ostatni dzień poprzedniego kwartału. Bank prowadzi oddzielnie rejestr zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych i rejestr zabezpieczenia publicznych listów zastawnych, ponieważ jako jedyny w Polsce bank hipoteczny jest emitentem publicznych listów zastawnych.

■ Rejestr zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych według stanu na dzień 30 czerwca 2025 roku:

- wartość nominalna wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie oraz obligacji skarbowych wpisanych do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych jako zabezpieczenie zastępcze wyniosła 2 651 mln zł,
- ogólna kwota wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości przyjętych przez Bank jako zabezpieczenie kredytów hipotecznych wpisanych do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych wyniosła 5 064 mln zł,
- wartość nominalna hipotecznych listów zastawnych w obrocie wyniosła 2 125 mln zł i była wyższa o 140 mln zł w porównaniu do stanu na koniec 2024 roku,

■ Rejestr zabezpieczenia publicznych listów zastawnych według stanu na dzień 30 czerwca 2025 roku:

- wartość nominalna wierzytelności z tytułu kredytów udzielonych JST, kredytów zabezpieczonych gwarancją lub poręczeniem tych jednostek, obligacji wyemitowanych przez JST oraz obligacji skarbowych wpisanych do rejestru zabezpieczenia publicznych listów zastawnych jako zabezpieczenie zastępcze wyniosła 651 mln zł.
- wartość nominalna publicznych listów zastawnych w obrocie wyniosła 540 mln zł i była niższa o 19 mln zł w porównaniu do stanu na koniec 2024 roku.

2.6. Powiernik

Zgodnie z Ustawą o listach zastawnych i bankach hipotecznych przy Banku powołany jest powiernik i zastępca powiernika. Powiernik i jego zastępca powoływani są na okres 6 lat. Ta sama osoba może być powołana ponownie na funkcję powiernika lub zastępcy tylko raz.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku funkcję powiernika pełni Małgorzata Pietrzak-Paciorek, a funkcję zastępcy powiernika pełni Jacek Furga. Okres sprawowania funkcji przez Małgorzatę Pietrzak-Paciorek kończy się w dniu 4 lutego 2028 roku i obecna kadencja jest jej drugą kadencją. Okres sprawowania funkcji przez Jacka Furgę kończy się w dniu 21 lipca 2027 roku i jest to jego pierwsza kadencja.

Do zadań powiernika należy nadzór nad emitowanymi listami zastawnymi i kontrola prowadzenia przez Bank rejestrów zabezpieczenia listów zastawnych. W trybie miesięcznym powiernik przekazuje do Komisji Nadzoru Finansowego zatwierdzony przez siebie aktualny odpis wpisów w rejestrze zabezpieczania listów zastawnych. Wykreślenie wpisów w rejestrze zabezpieczeń listów zastawnych może nastąpić jedynie za pisemną zgodą powiernika.

Powiernik corocznie przekazuje Komisji Nadzoru Finansowego sprawozdanie dotyczące działalności Banku jako banku hipotecznego w zakresie zadań powiernika.

2.7. Ocena wiarygodności finansowej Banku i emitowanych listów zastawnych

Bank współpracuje z międzynarodową agencją Fitch Ratings Ireland Limited (dalej: „Fitch”), która dokonuje oceny wiarygodności finansowej Banku oraz emitowanych przez niego hipotecznych listów zastawnych.

RATING BANKU	Stan 30.06.2025	Stan 31.12.2024
Długoterminowa ocena IDR	BBB+	BBB
Perspektywa	Stabilna	Stabilna
Krótkoterminowa ocena IDR	F2	F2

RATING LISTÓW ZASTAWNYCH	Stan na dzień podpisania (rating z dnia 04.07.2025)	Stan 30.06.2025	Stan 31.12.2024
Ocena	A-	BBB+	BBB+
Perspektywa	Stabilna	Stabilna	Stabilna

Nadany przez Fitch rating inwestycyjny potwierdza wiarygodność finansową Banku i możliwość emitowania papierów wartościowych o wysokim poziomie bezpieczeństwa.

3. Otoczenie makroekonomiczne¹

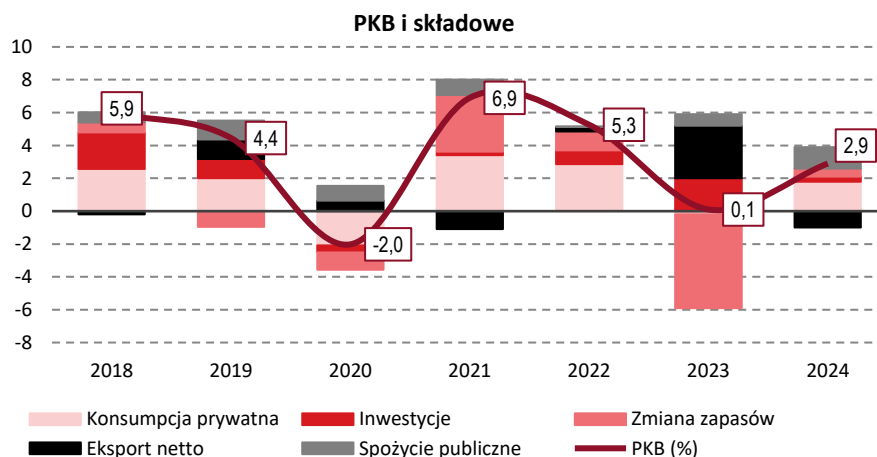
3.1. Wzrost gospodarczy

Po odbiciu wzrostu gospodarczego w 2024 roku, początek 2025 roku sygnalizuje kontynuację ożywienia polskiej gospodarki. W I kwartale 2025 roku PKB urosł o 3,2% r/r wobec 3,4% kwartał wcześniej.

Struktura wzrostu wskazała na mocne odbicie inwestycji (+6,3% r/r) i jednocześnie lekkie wyhamowanie tempa wzrostu konsumpcji (+2,5% r/r) oraz kontrybucji zapasów (+1,5 pkt. proc.).

W kierunku osłabienia wzrostu PKB mocno oddziaływał ujemny wkład eksportu netto (-1,1 pkt. proc.).

Kolejne kwartały roku mają szansę przynieść dalszą odbudowę aktywności ekonomicznej napędzaną głównie przez ożywienie w inwestycjach. Dane makroekonomiczne za II kwartał 2025 roku sugerują, że polska gospodarka urosła o 3,5% r/r.

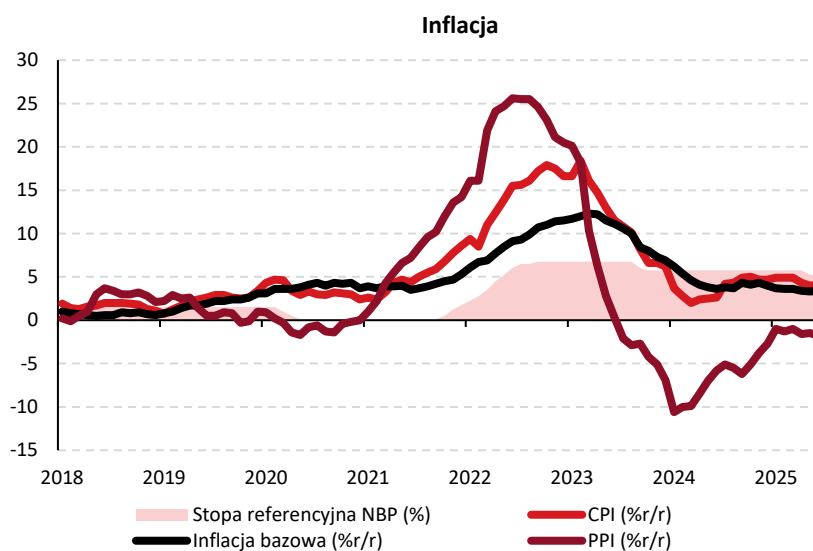


¹ Źródło: Opracowanie Biura Analiz Banku Pekao

3.2. Inflacja

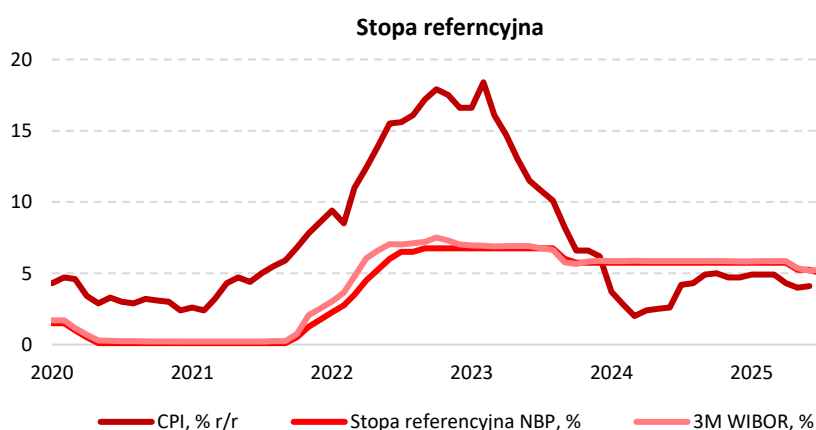
II kwartał 2025 roku przyniósł planowy, wyraźny spadek inflacji konsumenckiej (CPI) do blisko 4% r/r (z prawie 5% w I kwartale), w czym mocno pomógł efekt wysokiej bazy odniesienia z roku ubiegłego (na cenach żywności). Inflacja bazowa (z wyłączeniem cen żywności i energii) obniżyła się w tym czasie do 3,4% r/r w czerwcu z 3,6% w marcu.

Większą zmiennością w ostatnich miesiącach charakteryzowały się ceny surowców oraz energii. Z początkiem II kwartału 2025 roku w związku z niepewnością co do skali spowolnienia globalnego wzrostu gospodarczego wskutek wszczętej przez USA wojny handlowej, mocno spadły ceny surowców. Z kolei w czerwcu, zaognienie konfliktu na linii Izrael-Iran odwróciło sytuację podbijając ceny rynkowe, zwłaszcza ropy naftowej. Przełożyło się to na wzrost cen detalicznych na stacjach paliw. Ceny żywności w II kwartale 2025 roku rosły szybciej od wzorca sezonowości.



3.3. Polityka Pieniężna

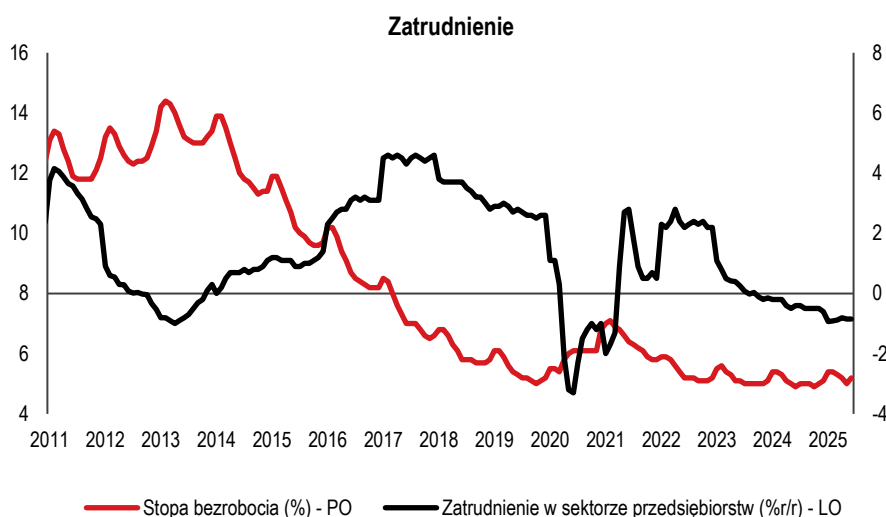
Rada Polityki Pieniężnej (RPP) obniżyła na majowym posiedzeniu stopy procentowe o 50 pb do poziomu 5,25%. Na czerwcowym posiedzeniu Rada utrzymała stopy procentowe bez zmian, a konferencja prezesa NBP utrzymana była ponownie w jastrzębim tonie zwracając uwagę raczej na ryzyka dla perspektyw inflacji (utrzymujący się wysoki wzrost płac, brak konsolidacji fiskalnej, odmrożenie cen energii). Po czym na lipcowym posiedzeniu Rada nieoczekiwanie obcięła stopy procentowe o 25 pb (stopa referencyjna 5,00%). Decyzja została uzasadniona wprost znaczącą rewizją przewidywań co do tegorocznej inflacji na potrzeby lipcowej projekcji NBP.



3.4. Rynek pracy

Stopa bezrobocia na koniec półrocza 2025 roku wyniosła 5,2% wobec podobnej wartości 5,1% na koniec 2024 roku. Stabilizacja tego wskaźnika obrazuje kondycję polskiego rynku pracy w pierwszej połowie 2025 roku, który wykazywał stagnacyjne, lekko spadkowe tendencje. W okresie styczeń-czerwiec 2025 roku przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw wyniosło 6 445 tys. osób i było o 0,8% niższe niż w analogicznym okresie ubiegłego roku (wówczas notowano spadek o 0,4%)

Ponadto w pierwszej połowie 2025 roku spadła dynamika płac w sektorze przedsiębiorstw, lecz nadal była wyraźnie powyżej poziomów obserwowanych przed tzw. szokiem inflacyjnym. Wynagrodzenia w pierwszym półroczu wzrosły o 7,8% średniorocznie wobec 11,6% średniorocznie w pierwszej połowie 2024 roku. Motorem wzrostu pozostawała spadająca, choć utrzymująca się powyżej celu inflacyjnego NBP inflacja CPI oraz wyraźnie opóźnione względem jej dynamiki wysokie żądania płacowe pracowników. Z drugiej strony, gorsza kondycja przedsiębiorstw i mniejszy popyt na pracowników zaczęły przekładać się na niższe lecz nadal dwucyfrowe tempo wzrostu płac. Dynamika wynagrodzeń realnych w pierwszej połowie 2025 roku wyniosła 3,0% r/r.



3.5. Sektor bankowy²

Najnowsze dane KNF dotyczące zagregowanych wyników sektora bankowego obejmują okres do maja 2025 roku. Na koniec maja zysk netto w sektorze bankowym wyniósł 21,0 mld zł i był wyższy o 3,6 mld zł niż w analogicznym okresie roku poprzedniego (+20,4% r/r). Po stronie przychodów głównym czynnikiem wzrostu zysku były przychody odsetkowe, które wzrosły o 5,4 mld zł r/r. Warto jednak odnotować, że mimo identycznych jak rok wcześniej stóp procentowych wzrosły koszty odsetkowe, które odjęły 1,6 mld zł od wyniku netto w ujęciu r/r. Wzrost kosztów odsetkowych stanowi zapewne rezultat niższej skłonności gospodarstw domowych do oszczędzania, choć należy pamiętać, że elastyczność podaży depozytów ze względu na oprocentowanie jest w Polsce wyjątkowo niska. Na uwagę zasługuje również wzrost pozycji „koszty i amortyzacja” (o 2,3 mld zł r/r), co jest największą roczną zmianą po stronie rachunku kosztów. Ta zmiana odzwierciedla przede wszystkim skumulowane efekty utrzymującej się przez dłuższy czas podwyższonej dynamiki płac, która negatywnie wpływa na koszty operacyjne sektora bankowego.

Suma bilansowa sektora bankowego wyniosła w maju 3 528 mld zł, co stanowi wzrost +13,7% r/r. Najważniejszą pozycją po stronie aktywów nadal były kredyty i zaliczki, odpowiadające za 46,0% całkowitej sumy bilansowej. Po stronie pasywów największą wartość miał wolumen depozytów (70,2%). Wskaźniki kapitałowe pozostawały na poziomach zbliżonych do tych obserwowanych w ciągu ostatnich 12 miesięcy, choć warto odnotować, że – po nagłym wzroście w marcu – udział kapitałów

² Źródło: Opracowanie Biura Analiz Banku Pekao

własnych w sumie bilansowej na powrót uplasował się na poziomie 8,5%.

Jakość portfela kredytowego cały czas poprawia się. Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych wyniósł w maju 1,5%.

3.6. Rynek Listów Zastawnych

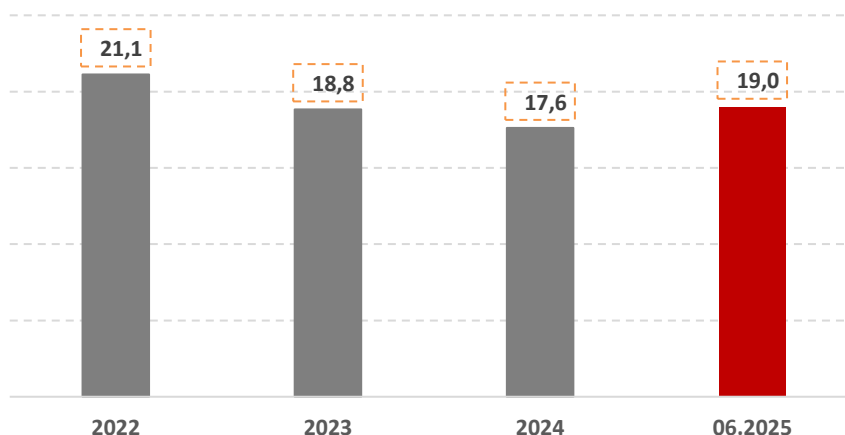
W pierwszej połowie 2025 roku na polskim rynku listów zastawnych działało 5 banków hipotecznych: PKO Bank Hipoteczny, mBank Hipoteczny, Pekao Bank Hipoteczny, ING Bank Hipoteczny oraz Millennium Bank Hipoteczny.

Polski rynek listów zastawnych w porównaniu do innych rynków w krajach UE jest niewielki i charakteryzuje się niską płynnością. Na koniec czerwca 2025 roku wartość wyemitowanych w trybie publicznym przez polskie banki hipoteczne i pozostających w obrocie hipotecznych i publicznych listów zastawnych (zarówno emitowanych w PLN, jak i EUR), wyniosła 19 mld zł w porównaniu do 17,6 mld zł na koniec 2024 roku.

Bank wśród banków hipotecznych zajmuje trzecią pozycję rynkową z ponad 14% udziałem w rynku. Na koniec czerwca 2025 roku wolumen wyemitowanych przez Bank listów zastawnych wynosił według wartości nominalnej 2 665 mln zł.

W okresie od stycznia do czerwca 2025 roku banki hipoteczne wyemitowały listy zastawne o wartości nominalnej w sumie 5,3 mld zł. Wszystkie emisje zrealizowane na rynku krajowym dotyczyły listów zastawnych na stopę zmienną.

Listy zastawne w obrocie na rynku krajowym (mld zł)



Źródło: Na podstawie raportów zabezpieczeń listów zastawnych publikowanych przez banki hipoteczne

Listy zastawne mają istotny potencjał jako instrumenty zwiększające stabilność i zrównoważony rozwój systemu finansowego. Ze względu na ich specyficzny charakter zabezpieczenia najlepszymi jakościowo hipotekami oraz możliwość zapewnienia bankom długookresowego finansowania dostępnego nawet w sytuacji kryzysu rynkowego, stanowią bezpieczną inwestycję.

3.7. Rynek mieszkaniowy³

3.7.1. Rynek kredytów mieszkaniowych

W I kwartale 2025 roku zarówno liczba, jak i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych wzrosły w ujęciu kwartalnym o prawie 3%. Łącznie zawarto 48 111 nowych umów na kwotę 20,4 mld zł. Co prawda w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku to mniej o 25%, jest to jednak efektem wysokiej bazy odniesienia, związanej z dużą liczbą kredytów mieszkaniowych udzielonych w I kwartale 2024 roku w ramach realizowanych wniosków z programu „Bezpieczny Kredyt 2%”.

Spadek liczby kredytów mieszkaniowych w trakcie spłaty kw/kw o ponad 2% (do poziomu 2,2 mln) przy jednoczesnym minimalnym spadku wartości umów kredytowych zaledwie o 0,14% (do poziomu 494,2 mld zł) oznacza, że kolejny już raz spłacono więcej kredytów niż podpisano nowych umów kredytowych. W ujęciu rocznym zanotowano spadek liczby aktywnych umów o ponad 4%, natomiast ich wartość wzrosła o ponad 2%.

Wyniki I kwartału 2025 roku potwierdzają wysoką stabilność rynku kredytów mieszkaniowych, która cechowała ten rynek przez ostatnie trzy kwartały 2024 roku.

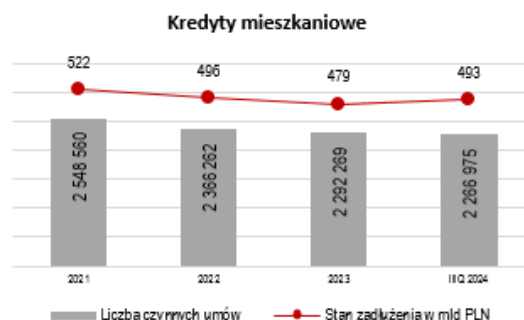
Podejmowaniu decyzji o zaciąganiu kredytu mieszkaniowego sprzyja wyhamowanie wzrostu cen transakcyjnych mieszkań, wzrost wynagrodzeń oraz pojawiające się opinie ekspertów o spodziewanych obniżkach stóp procentowych NBP (pierwsza od października 2023 roku decyzja o obniżce stóp procentowych o 0,50 p.p. została ogłoszona 7 maja br).

W I kwartale 2025 roku obserwowano wyhamowanie wzrostu średniej wartości nowych kredytów, która wyniosła 424 tys. zł i wykazała jedynie minimalne zmiany – spadek o 0,6% w ujęciu kwartalnym i wzrost o niecałe 2% w skali roku.

Istotniejsze zmiany zaszły w strukturze udzielonych kredytów. Udział kredytów przekraczających 400 tys. zł zmniejszył się w ciągu ostatniego roku o prawie 5 p.p., jednocześnie odnotowano spadek udziału kredytów z najwyższym wskaźnikiem LTV (od 80%) o 0,5 p.p. w porównaniu do poprzedniego kwartału i o prawie 12 p.p. w porównaniu z I kwartałem 2024 roku.



Źródło: Raport NBP, Sytuacja na rynku kredytowym I kw. 2025



Źródło: Raport Amron Sarfin, 1/2025

3.7.2. Sytuacja na rynku nieruchomości

W okresie od stycznia do marca 2025 roku liczba pozwoleń na budowę uzyskanych przez firmy deweloperskie wyniosła 40,4 tys., czyli o blisko 20% mniej kw/kw, jak i r/r. W tym samym okresie deweloperzy oddali do użytkowania 27,7 tys. mieszkań, czyli mniej o 22% w porównaniu z poprzednim kwartałem, wynik ten był również niższy również w ujęciu rocznym – o 4,7%.

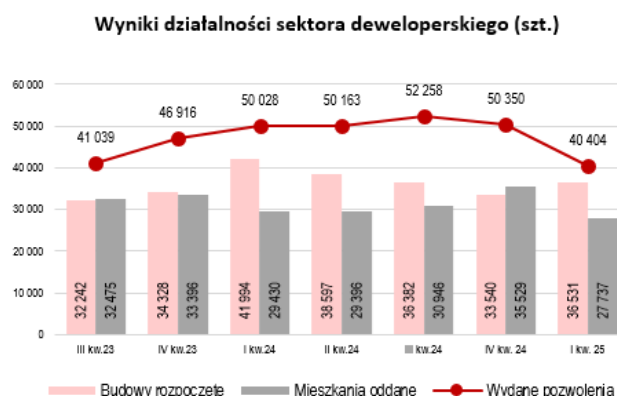
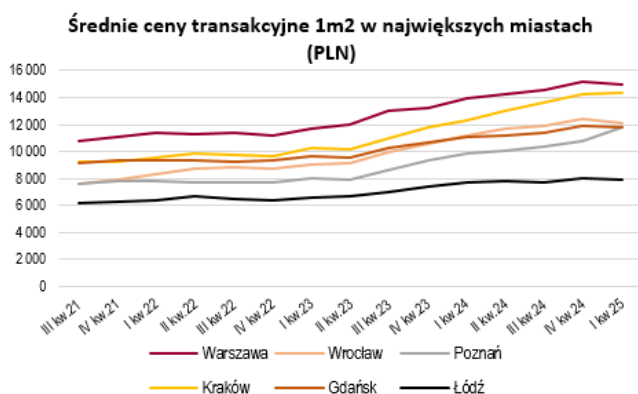
Nieznaczne wyhamowanie sektora mieszkaniowego jest konsekwencją wysokiej aktywności w 2024 roku, gdzie popyt napędzał m.in. rządowy program „Bezpieczny Kredyt 2%”. Deweloperzy, którzy wykorzystali ten okres na odbudowę swojej oferty mieszkaniowej, zostali na koniec roku 2024 roku (na siedmiu największych rynkach) z zapasem 55,8 tys. mieszkań deweloperskich. Na początku tego roku w miastach wojewódzkich dostępnych było również ponad 74 tysiące unikalnych ofert

³ Źródło: NBP, Raport Amron-Sarfin „Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach nieruchomości” 1/2025

na rynku wtórnym.

W I kwartale 2025 roku pojawiły się pierwsze, od dawna oczekiwane nieznaczne spadki średnich cen mieszkań w ujęciu kwartalnym. Jednym z czynników mających wpływ na zmianę trendów cenowych była wspomniana wcześniej nadpodaż deweloperów, co spowodowało wzrost całkowitej oferty dostępnych lokali w największych miastach w Polsce do rekordowego poziomu. Wysoka podaż mieszkań, w połączeniu z ograniczoną zdolnością kredytową potencjalnych nabywców przy wysokich kosztach finansowania, zmusiła sprzedających do weryfikacji swoich pierwotnych oczekiwań, ograniczając tym samym wzrost cen.

W pierwszym kwartale 2025 roku odnotowano również wzrost udziału w sprzedaży mieszkań tańszych, charakteryzujących się niższym standardem wykończenia lub położonych w mniej atrakcyjnych lokalizacjach.



Źródło: Raport Amron-Sarfin, I/2025

W odniesieniu do analogicznego kwartału 2024 roku najbardziej podrożały lokale mieszkalne w Krakowie (o 16,53%) oraz we Wrocławiu (o 10,49%). Wzrosty cen w skali roku w Warszawie (o 7,30%), w Poznaniu (o 6,92%) oraz w Gdańsku (o 5,84%) znalazły się na poziomie wartości wzrostów kwartalnych, notowanych w roku 2023. Najniższy wzrost cen odnotowany w Łodzi o 1,48%.

3.8. Przewidywane otoczenie zewnętrzne w 2025 roku

Działalność Banku prowadzona jest na terytorium Polski, dlatego na jego wyniki i sytuację finansową będą miały wpływ przede wszystkim wydarzenia gospodarcze zachodzące w kraju oraz wydarzenia międzynarodowe mające wpływ na gospodarkę krajową, w tym w szczególności poziom stóp procentowych, wskaźnik inflacji CPI oraz tempo wzrostu wynagrodzeń w gospodarce.

3.8.1. Główne czynniki makroekonomiczne⁴

Według prognoz Biura Analiz Banku Pekao scenariusz makroekonomiczny zakłada stopniowe przyspieszenie wzrostu gospodarczego z 3,2% r/r i 3,5% r/r odpowiednio w I i II kwartale 2025 r. do ponad 4% w II półroczu. Najwyższą dynamikę wzrostu zobaczymy w III kwartale (4,8% r/r) za sprawą korzystnych efektów bazy statystycznej. Do solidnego wzrostu konsumpcji dołączą inwestycje jako drugi motor wzrostu gospodarczego, zaś kontrybucja handlu zagranicznego pozostanie ujemna.

Czerwcowy odczyt dynamiki CPI (4,1% r/r) wyznaczył koniec 12-miesięcznego okresu podwyższonej inflacji, rozpoczętego częściowym uwolnieniem taryf energetycznych w lipcu ub.r. W związku z tym można oczekiwać, że inflacja w lipcu br. wejdzie w przedział odchyień od celu (2,7% r/r), a w sierpniu znajdzie się w celu NBP (2,5% r/r). Biorąc pod uwagę efekty bazowe (tym

⁴ Według prognoz Biura Analiz Banku Pekao

razem na nośnikach energii), inflacja może utrzymywać się do końca roku w przedziale 2,5-3,0% r/r. W takim scenariuszu średniorocznie inflacja CPI w 2025 roku będzie bliska 3,5%, czyli podobnie jak w 2024 roku. Prognoza średniorocznej inflacji na 2025 rok została zrewidowana o 1 pkt. proc., z 4,9 do 3,9%, a inflacja w średnim okresie ma być już zgodna z celem inflacyjnym NBP. Zgodnie z długookresową projekcją NBP, inflacja w horyzoncie prognozy (tj. w 2027 roku) ma znaleźć się nawet poniżej celu inflacyjnego, tj. na poziomie 2,4% r/r.

W zakresie dalszych obniżek stóp procentowych przez RPP, Bank Pekao oczekuje całkowitej skali obniżek w wysokości 125 pb w tym roku i 75 pb w przyszłym, co oznacza, że stopa referencyjna wyniosłaby 4,50% na koniec tego roku i 3,75% na koniec przyszłego.

4. Wpływ czynników zewnętrznych na ryzyko w działalności Banku

4.1. Sytuacja geopolityczna

W I połowie 2025 roku świat pozostawał w fazie napięć. Kontynuowana jest wojna w Ukrainie, na Bliskim Wschodzie nastąpiło zaostrzenie konfliktu pomiędzy Izraelem a Iranem, a sytuacja w strefie Gazy oraz Libanie pozostaje niestabilna. Ponadto USA zaostrzyły politykę handlową wobec Chin oraz innych obszarów gospodarczych, w tym Unii Europejskiej, co zwiększyło globalne napięcia gospodarcze i pogłębiły niepewność na rynkach. Bank nie identyfikuje bezpośredniego wpływu sytuacji międzynarodowej na poziom kluczowych ryzyk z uwagi na brak bezpośredniego zaangażowania Banku w podmioty działające na terenach objętych podwyższonym ryzykiem geopolitycznym.

Mając na uwadze pośredni wpływ sytuacji geopolitycznej na czynniki skutkujące spowolnieniem gospodarczym kraju, Bank nie identyfikował istotnego ryzyka związanego z pogorszeniem zdolności do obsługi długu przez kredytobiorców czy pogorszenia jakości portfela kredytowego.

4.2. Otoczenie regulacyjno-prawne

4.2.1. Kredyty hipoteczne w CHF

Bank, jako jedyny wśród banków hipotecznych działających na polskim rynku, posiada portfel kredytów hipotecznych w CHF. W konsekwencji jednym z ważniejszych czynników w zakresie otoczenia regulacyjno-prawnego Banku jest kwestia kredytów hipotecznych w CHF.

W okresie od dnia 3 października 2019 roku, tj. wydania przez Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej (TSUE) orzeczenia w sprawie kredytu indeksowanego do CHF udzielonego przez inny bank, w którym dokonał wykładni przepisów dyrektywy Rady 93/13/EWG z dnia 5 kwietnia 1993 roku w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich na kanwie umowy kredytu indeksowanego do CHF, obserwowany jest stały napływ do polskich sądów powszechnych pozwów kredytobiorców kwestionujących ważność umów kredytów denominowanych i indeksowanych do CHF.

Jednocześnie w oparciu o dotychczasowe orzecznictwo polskich sądów można mówić o ukształtowaniu się linii orzeczniczej w sprawach kredytów hipotecznych w CHF, która co do zasady jest negatywna dla banków (w przeważającej mierze są to wyroki unieważniające umowy kredytu), przy czym zdarzają się orzeczenia korzystne dla banków z tym zastrzeżeniem, iż strona przeciwna występuje w roli przedsiębiorcy.

W dniu 25 kwietnia 2024 roku Sąd Najwyższy w składzie całej Izby Cywilnej podjął uchwałę, w której rozstrzygnął zagadnienia prawne dotyczące kredytów indeksowanych do obcej waluty lub w niej denominowanych, przedstawione przez Pierwszą Prezes Sądu Najwyższego w związku z ujawnionymi rozbieżnościami w wykładni przepisów prawa w orzecznictwie Sądu Najwyższego i sądów powszechnych. Sąd Najwyższy w składzie całej Izby Cywilnej podjął uchwałę wskazując, iż:

- W razie uznania, że postanowienie umowy kredytu indeksowanego lub denominowanego odnoszące się do sposobu określania kursu waluty obcej stanowi niedozwolone postanowienie umowne i nie jest wiążące, w obowiązującym stanie prawnym nie można przyjąć, że miejsce tego postanowienia zajmuje inny sposób określenia kursu waluty obcej wynikający z przepisów prawa lub zwyczajów.
- W razie niemożliwości ustalenia wiążącego strony kursu waluty obcej w umowie kredytu indeksowanego lub denominowanego umowa nie wiąże także w pozostałym zakresie.
- Jeżeli w wykonaniu umowy kredytu, która nie wiąże z powodu niedozwolonego charakteru jej postanowień, bank wypłacił kredytobiorcy całość lub część kwoty kredytu, a kredytobiorca dokonywał spłat kredytu, powstają samodzielne roszczenia o zwrot nienależnego świadczenia na rzecz każdej ze stron.
- Jeżeli umowa kredytu nie wiąże z powodu niedozwolonego charakteru jej postanowień, bieg przedawnienia roszczenia banku o zwrot kwot wypłaconych z tytułu kredytu rozpoczyna się co do zasady od dnia następującego po dniu, w którym kredytobiorca zakwestionował względem banku związanie postanowieniami umowy.
- Jeżeli umowa kredytu nie wiąże z powodu niedozwolonego charakteru jej postanowień, nie ma podstawy prawnej do żądania przez którąkolwiek ze stron odsetek lub innego wynagrodzenia z tytułu korzystania z jej środków pieniężnych w okresie od spełnienia nienależnego świadczenia do chwili popadnięcia w opóźnienie co do zwrotu tego świadczenia.

Przedmiotowej uchwale nadano moc zasady prawnej wobec czego w zakresie rozstrzygniętych zagadnień jest ona wiążąca w innych sprawach rozpoznawanych przez sądy powszechne, jak również przez Sąd Najwyższy.

Orzeczenia TSUE z 2024 roku w sprawach C-287/22, C-139/22 i C-140/22 dodatkowo umocniły prawa konsumentów. Zgodnie z nimi sądy krajowe nie mogą zastępować nieuczciwych klauzul przepisami krajowymi, jeśli miałyby to skutkować utrzymaniem umowy w mocy. Trybunał wskazał, że wszelkie zmiany w umowach kredytowych muszą być dokonywane z pełnym poszanowaniem praw konsumentów. Wyroki te wyraźnie zaznaczyły, że unieważnienie umowy wskutek klauzul abuzywnych nie może prowadzić do obciążenia konsumenta dodatkowymi kosztami.

Za zmianę dotychczasowej linii orzeczniczej należy uznać wyrok TSUE z dnia 19 czerwca 2025 roku w sprawie C-396/24, dotyczącej zasad rozliczeń między konsumentem a bankiem po uznaniu umowy kredytu za nieważną z powodu klauzul abuzywnych. TSUE zakwestionował zgodność z prawem Unii Europejskiej tzw. teorii dwóch kondycji, która była dotychczas powszechnie stosowana w polskim orzecznictwie. Na mocy wydanego orzeczenia TSUE uznał, że taka praktyka jest sprzeczna z Dyrektywą 93/13. TSUE opowiedział się za uproszczonym modelem rozliczenia, bliższym tzw. teorii salda, tj. zasadzie, zgodnie z którą rozliczeniu podlega wyłącznie różnica między świadczeniami stron w ten sposób, by konsument był uprawniony do dochodzenia od banku wyłącznie nadpłaconej kwoty ponad wartość wypłaconego kapitału kredytu.

Wyrok wydany przez TSUE wskazuje, że sądy krajowe powinny odstąpić od utrwalonego orzecznictwa dotyczącego zasad rozliczenia pomiędzy bankiem a kredytobiorcą, jeżeli jest ono niezgodne z prawem Unii. TSUE potwierdził tym samym, że nadrzędnym celem po unieważnieniu umowy powinno być przywrócenie równowagi między stronami, nie natomiast nadanie większych uprawnień jednej ze stron. Powyższe rozstrzygnięcie może zmienić dotychczasowy kierunek orzecznictwa, zgodnie z którym model rozliczenia pomiędzy kredytobiorcą a bankiem zakłada, że rozliczeniu powinna podlegać wyłącznie różnica pomiędzy świadczeniami stron. Konsekwencją wyroku może być w dalszej mierze eliminacja konieczności składania przez banki pozwów o zapłatę zaległego kapitału kredytu wobec kredytobiorców, którzy nie dokonali takiego rozliczenia. Wyrok TSUE wykluczył możliwość dochodzenia przez kredytobiorcę roszczenia wykraczającego ponad kwotę dokonanych przez niego spłat. Skutkiem przedmiotowego rozstrzygnięcia jest ograniczenie ryzyk związanych z przedawnieniem roszczeń banków o zwrot kapitału.

W celu maksymalnego zabezpieczenia interesu banków, należy jednak podchodzić ostrożnie do twierdzeń, że wyrok ten przesądzi o stosowaniu przez sądy teorii salda do wzajemnych rozliczeń stron nieważnej umowy kredytu. Niezbędne jest monitorowanie wpływu wyroku TSUE na zmianę ukształtowanej do tej pory linii orzeczniczej polskich sądów.

Wpływ linii orzeczniczej na ryzyko portfela kredytów w CHF został opisany w punkcie 2.3.2 Sprawozdania.

W oparciu o powyższe oraz w celu usprawnienia postępowań sądowych związanych z kredytami CHF Ministerstwo Sprawiedliwości przedstawiło projekt legislacyjny – „Projekt ustawy o szczególnych rozwiązaniach w zakresie rozpoznawania spraw dotyczących zawartych z konsumentami umów kredytu denominowanego lub indeksowanego do franka szwajcarskiego”. Projekt zakłada uproszczenie i przyspieszenie procedur m.in. poprzez możliwość automatycznego wstrzymania spłaty rat kredytu po złożeniu pozwu, rozpoznawanie spraw na posiedzeniach niejawnych pomimo wniosku strony o rozprawę, rozpoznanie sprawy w składzie jednoosobowym w II instancji oraz uprawnienie banku do zgłoszenia roszczenia o zwrot wypłaconego kapitału w toku postępowania. Projekt dotyczy spraw związanych z umowami kredytów denominowanych lub indeksowanych do franka szwajcarskiego, zawartymi z konsumentami. Nie obejmuje umów kredytowych zawartych przez osoby prawne ani osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą.

Nowe przepisy przyspieszą rozpoznawanie spraw sądowych oraz skrócą czas trwania postępowania, co winno prowadzić do szybszego rozliczenia stron po unieważnieniu umowy kredytowej. Ministerstwo Sprawiedliwości zakłada, że ustawa wejdzie w życie w 2025 roku, a vacatio legis wynosić ma 14 dni.

Projekt ustawy w dalszym ciągu znajduje się na etapie konsultacji, a jego ostateczna forma może ulec znaczącej zmianie.

4.2.2. Zmiana wskaźnika referencyjnego WIBOR

Począwszy od 2022 roku w Polsce toczą się prace prowadzone przez Narodową Grupę Roboczą ds. reformy wskaźników referencyjnych („NGR”), których celem jest przygotowanie nowego wskaźnika oraz harmonogramu jego wdrożenia w taki sposób, aby zapewnić bezpieczeństwo systemu finansowego.

Z uwagi na fakt, że na reformę wskaźników referencyjnych składa się bardzo wiele wzajemnie powiązanych elementów, ustalono, iż proces ten będzie rozłożony w czasie, a reforma wskaźników referencyjnych w Polsce zostanie zrealizowana w całości do końca 2027 roku.

W grudniu 2024 roku komitet sterujący NGR podjął decyzję o wyborze docelowego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej zastępującego wskaźnik referencyjny WIBOR i bazującego na depozytach niezabezpieczonych instytucji kredytowych i instytucji finansowych, o nazwie „POLSTR” (Polish Short Term Rate). Tym samym komitet sterujący NGR zweryfikował i zmodyfikował swoją wcześniejszą decyzję o wyborze wskaźnika WIRON.

Od dnia 2 czerwca 2025 roku GPW Benchmark S.A rozpoczął kalkulację i publikację nowego indeksu transakcyjnego POLSTR oraz indeksów składanych należących do Rodziny Indeksów Składanych POLSTR, to jest POLSTR 1M Stopa Składana, POLSTR 3M Stopa Składana, POLSTR 6M Stopa Składana oraz POLSTR Indeksu Jednopodstawowego.

Zgodnie ze zaktualizowaną przez komitet sterujący NGR Mapą Drogową reformy wskaźników referencyjnych w Polsce gotowość uczestników rynku do zaprzestania opracowywania i publikacji wskaźników WIBOR i WIBID jest przewidziana na początek 2028 roku. Dalsze kroki będą zgodne z Mapą Drogową opublikowaną na stronie KNF.

4.2.3. DORA

Od 17 stycznia 2025 roku rozpoczęło się stosowanie Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2022/2554 z dnia 14 grudnia 2022 roku w sprawie operacyjnej odporności cyfrowej sektora finansowego i zmieniające rozporządzenia (WE) nr 1060/2009, (UE) nr 648/2012, (UE) nr 600/2014, (UE) nr 909/2014 oraz (UE) 2016/1011 („DORA”), którego celem jest zwiększenie operacyjnej odporności cyfrowej podmiotów finansowych oraz uregulowanie świadczenia usług ICT na rynku finansowym.

DORA to jeden z elementów unijnego pakietu legislacyjnego dotyczącego finansów cyfrowych, którego celem jest aktualizacja otoczenia regulacyjnego w obszarze technologii finansowych, a także harmonizacja praktyk w zakresie cyberbezpieczeństwa i odporności na cyberzagrożenia w całej Unii Europejskiej.

W 2024 roku w Banku prowadzone były prace implementujące wymogi regulacyjne wynikające DORA. DORA wprowadziło nowe obowiązki w zakresie zgodności w całym sektorze finansowym UE, a ponadto zapewnia organom nadzoru finansowego bezpośrednią kontrolę tych dostawców rozwiązań teleinformatycznych, którzy mają kluczowe znaczenie dla systemu finansowego UE. Na dzień 31 grudnia 2024 roku w Banku sfinalizowano prace dotyczące dostosowania do wymogów DORA.

4.2.4. CRR3

W dniu 1 stycznia 2025 roku przypadał termin pełnego wdrożenia Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1623 z dnia 31 maja 2024 roku w sprawie zmiany rozporządzenia (UE) nr 575/2013 w odniesieniu do wymogów dotyczących ryzyka kredytowego, ryzyka związanego z korektą wyceny kredytowej, ryzyka operacyjnego, ryzyka rynkowego oraz minimalnego progu kapitałowego („CRR3”).

CRR3 wprowadza szereg istotnych modyfikacji w metodach wyliczania i raportowania wymogów kapitałowych, a zmiany te obejmują większość uwzględnianych w adekwatności kapitałowej obszarów (m.in. ryzyko kredytowe i kredytowe kontrahenta, rynkowe, operacyjne, CVA, konsolidacja ostrożnościowa) wpływając również na obszar dużych ekspozycji / limitów koncentracji.

CRR3 ma wpływ na adekwatność kapitałową Banku głównie ze względu na konieczność zmian w zakresie ekspozycji zabezpieczonych na nieruchomościach oraz wprowadzenia tzw. nowej metody standardowej (SMA) w zakresie ryzyka operacyjnego.

5. Sprawozdanie z sytuacji finansowej i wyniki finansowe w I połowie 2025 roku

W Sprawozdaniu Zarządu z działalności Banku w okresie sprawozdawczym od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku zamieszczono sprawozdanie z sytuacji finansowej w wersji uproszczonej, rachunek zysków i strat w wersji uproszczonej i omówiono najważniejsze, wybrane pozycje z tak zaprezentowanych sprawozdań. Sprawozdania zostały sporządzone w polskich złotych, a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, zostały podane w tysiącach złotych.

Pełna wersja rachunku zysków i strat, sprawozdania z całkowitych dochodów, sprawozdania z sytuacji finansowej, sprawozdania ze zmian w kapitale własnym oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych znajduje się w „Środrocznym Skróconym Sprawozdaniu Finansowym Pekao Banku Hipotecznego S.A. w Warszawie za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku”.

5.1. Struktura sprawozdania z sytuacji finansowej

Poniższe tabele przedstawiają sprawozdanie z sytuacji finansowej Banku w wersji uproszczonej.

AKTYWA	30.06.2025		31.12.2024		ZMIANA
	TYS ZŁ	STRUKTURA	TYS ZŁ	STRUKTURA	
Kredyty udzielone klientom	3 427 373	79,27%	3 019 696	77,16%	13,50%
Dłużne papiery wartościowe	838 489	19,39%	840 899	21,49%	-0,29%
Pozostałe aktywa (1)	57 782	1,34%	52 967	1,35%	9,09%
Aktywa razem	4 323 643	100,00%	3 913 562	100,00%	10,48%

(1) W skład pozycji „Pozostałe aktywa” wchodzi następujące pozycje ze sprawozdania z sytuacji finansowej: należności od Banku Centralnego i innych banków, aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych (przeznaczone do obrotu), rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne, aktywa z tytułu podatku dochodowego oraz inne aktywa.

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Pekao Banku Hipotecznego S.A.
w okresie sprawozdawczym od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku**

ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY	30.06.2025		31.12.2024		ZMIANA
	TYS ZŁ	STRUKTURA	TYS ZŁ	STRUKTURA	
Zobowiązania wobec innych banków	708 789	16,40%	294 670	7,53%	140,54%
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	3 130 359	72,40%	3 140 241	80,24%	-0,31%
Kapitał własny	282 034	6,52%	279 165	7,13%	1,03%
Pozostałe zobowiązania (2)	202 461	4,68%	199 486	5,10%	1,49%
Zobowiązania i kapitał własny razem	4 323 643	100,00%	3 913 562	100,00%	10,48%

(2) W skład pozycji „Pozostałe zobowiązania” wchodzi następujące pozycje ze sprawozdania z sytuacji finansowej: zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych (przeznaczone do obrotu), zobowiązania wobec klientów, zobowiązania z tytułu podatku dochodowego, rezerwy i inne zobowiązania.

5.2. Aktywa

5.2.1. Zmiany w strukturze aktywów

Głównymi pozycjami w aktywach Banku są kredyty udzielone klientom, które na koniec półrocza 2025 roku stanowiły 79,27% sumy bilansowej (na koniec 2024 roku 77,16%).

Struktura kredytów według segmentów klientów (tys. zł)

	30.06.2025	31.12.2024	ZMIANA
Kredyty			
Kredyty – wartość nominalna	3 575 092	3 193 363	11,95%
› Osoby fizyczne	3 227 896	2 765 535	16,72%
› Firmy	245 431	304 136	-19,30%
› Przedsiębiorstwa indywidualne	27 234	27 414	-0,66%
› Jednostki samorządu terytorialnego	74 531	96 278	-22,59%
Kredyty – odsetki, korekty wartości	-87 527	-107 836	-18,83%
Kredyty według wartości bilansowej brutto	3 487 565	3 085 527	13,03%
Odpisy na oczekiwane straty kredytowe	-60 192	-65 831	-8,57%
Kredyty według wartości bilansowej netto	3 427 373	3 019 696	13,50%

Łączna wartość nominalna portfela kredytowego Banku na koniec półrocza 2025 roku wyniosła 3 575 092 tys. zł i była wyższa o 381 729 tys. zł, tj. o 11,95% niż na koniec grudnia 2024 roku. Największy udział w portfelu kredytów miały kredyty udzielone osobom fizycznym, które na koniec półrocza 2025 roku osiągnęły poziom 3 227 896 tys. zł i były wyższe o 462 361 tys. zł, tj. o 16,72% niż na koniec grudnia 2024 roku. Wzrost wartości kredytów wynikał przede wszystkim ze zrealizowanych w I półroczu 2025 roku transakcji nabycia od Banku Pekao dwóch transz wierzytelności hipotecznych.

5.3. Pasywa

5.3.1. Zmiany w strukturze pasywów

Największą pozycję w pasywach Banku stanowią zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych oraz zobowiązania wobec innych banków.

Na koniec półrocza 2025 roku zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych wyniosły 3 130 359 tys. zł, zaś zobowiązania wobec banków 708 789 tys. zł. Łączny udział tych pozycji w sumie bilansowej wyniósł 88,80% (w porównaniu do 87,77% na koniec 2024 roku). Udział kapitału własnego w sumie bilansowej wyniósł 6,52% na koniec półrocza 2025 roku (7,13% na koniec 2024 roku).

5.3.2. Źródła finansowania działalności operacyjnej Banku

Zakres czynności Banku jako banku hipotecznego jest ograniczony do katalogu wskazanego w Ustawie o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Podstawowym źródłem finansowania działalności banku hipotecznego są emisje listów zastawnych, zaś pozostała część finansowania pozyskiwana jest w formie linii kredytowych oraz poprzez emisje obligacji.

Zewnętrzne źródła finansowania (tys. zł)

	30.06.2025	31.12.2024	ZMIANA
Zobowiązania wobec innych banków	708 789	294 670	140,54%
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	3 130 359	3 140 241	-0,31%
Zewnętrzne źródła finansowania razem	3 839 148	3 434 911	11,77%

Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych (tys. zł)

	30.06.2025	31.12.2024	ZMIANA
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych z tego:			
> Hipoteczne listy zastawne – wartość nominalna	2 125 000	1 985 000	7,05%
> Publiczne listy zastawne – wartość nominalna	540 125	559 375	-3,44%
> Obligacje – wartość nominalna	450 000	580 000	-22,41%
Odsetki, korekta wartości	15 234	15 866	-3,98%
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, razem	3 130 359	3 140 241	-0,31%

Największą część zobowiązań z tytułu emisji papierów wartościowych stanowią hipoteczne listy zastawne. Na koniec półrocza 2025 roku wartość nominalna wyemitowanych przez Bank hipotecznych listów zastawnych wyniosła 2 125 000 tys. zł, co oznacza wzrost o 140 000 tys. zł, tj. 7,05% niż na koniec grudnia 2024 roku. Informacje dotyczące wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych według rodzaju znajdują się w nocie 23 w „Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego Pekao Banku Hipotecznego S.A. za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku”.

5.4. Rachunek zysków i strat

Bank w I półroczu 2025 roku osiągnął zysk netto w wysokości 3 194 tys. zł wobec straty netto w wysokości -21 795 tys. zł w I półroczu 2024 roku.

Poniższa tabela przedstawia rachunek zysków i strat Banku w wersji uproszczonej (tys. zł)

	01.01.2025-30.06.2025	01.01.2024-30.06.2024	ZMIANA
Przychody z tytułu odsetek	144 330	122 150	18,16%
Koszty z tytułu odsetek	-108 954	-100 502	8,41%
Wynik z tytułu odsetek	35 376	21 648	63,41%
Wynik z tytułu prowizji i opłat	-770	-885	-12,99%
Wynik na instrumentach finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz wynik z pozycji wymiany	-1 652	-1 629	1,41%
Zysk / strata z tytułu zaprzestania ujmowania aktywów i zobowiązań finansowych niewycenianych według wartości godziwej przez wynik finansowy	-172	55	
Wynik z tytułu odpisów na oczekiwane straty kredytowe	12 415	8 666	43,26%
Koszty ryzyka prawnego walutowych kredytów hipotecznych	-16 310	-30 074	-45,77%
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	-1 823	-529	244,61%
Ogólne koszty administracyjne oraz amortyzacja	-23 102	-18 675	23,71%
Zysk / strata brutto	3 962	-21 423	
Podatek dochodowy	-768	-372	
Zysk / strata netto	3 194	-21 795	

5.4.1. Główne czynniki wpływające na wynik finansowy

- Wynik z tytułu odsetek wyniósł 35 376 tys. zł i był wyższy o 13 728 tys. zł r/r (wzrost o 63,41%).

Wzrost wyniku jest efektem wzrostu portfela aktywów w związku ze zrealizowanymi transakcjami poolingu kredytów detalicznych, negatywnego wpływu kosztu rezerwy na „wakacje kredytowe” w wysokości 7 602 tys. zł poniesionego w I połowie 2024 roku i wynikającego z wejścia w życie Ustawy, przedłużającej ten program (przy zmienionych warunkach) na rok 2024.

W I połowie 2025 roku Bank wypracował przychody z tytułu odsetek w wysokości 144 330 tys. zł oraz poniósł koszty z tytułu odsetek w wysokości 108 954 tys. zł. W I połowie 2024 roku Bank wypracował przychody z tytułu odsetek w wysokości 122 150 tys. zł oraz poniósł koszty z tytułu odsetek w wysokości 100 502 tys. zł.

- Wynik z tytułu odpisów na oczekiwane straty kredytowe wyniósł + 12 415 tys. zł i był wyższy o 3 749 tys. zł r/r (wzrost o 43,26%).

Dodatni wynik z tytułu odpisów kredytowych jest efektem zrealizowanych istotnych odzysków na portfelu NPL, a także zysku ze sprzedaży części portfela NPL oraz niskiej szkodowości portfela kredytowego.

- Koszty ryzyka prawnego walutowych kredytów hipotecznych wyniosły 16 310 tys. zł i były niższe o 13 764 tys. zł r/r (spadek o 45,77%).

W I półroczu 2025 roku Bank zaktualizował koszt ryzyka prawnego biorąc pod uwagę prognozowany napływ liczby pozwów dotyczących kredytów hipotecznych w CHF, utrzymywanie się niekorzystnej dla banków linii orzecniczej oraz skutki wydawania przez sądy negatywnych wyroków. Łączny koszt ryzyka prawnego kredytów hipotecznych w CHF wyniósł 16 310 tys. zł w I półroczu 2025 roku (30 074 tys. zł w I półroczu 2024 roku). Szczegóły dotyczące ww. ryzyka prawnego zostały zaprezentowane w nocie 27 w „Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego Pekao Banku Hipotecznego S.A. za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku”.

- Pozostałe przychody i koszty operacyjne wyniosły -1 823 tys. zł i były niższe o 1 294 tys. zł r/r (spadek o 244,61%).

Spadek pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych wynika głównie z utworzenia rezerwy w kwocie 1 120 tys. zł w związku z toczącym się postępowaniem przed UOKiK dotyczącym realizacji przez Bank uprawnienia klientów do skorzystania z zawieszenia przez nich spłat kredytu (tzw. „wakacje kredytowe”).

- Ogólne koszty administracyjne oraz amortyzacja wyniosły 23 102 tys. zł i były wyższe o 4 427 tys. zł r/r (wzrost o 23,71%).

Na wzrost kosztów wpływ miały przede wszystkim inflacyjne zmiany stawek przez dostawców części usług, podwyżki wynagrodzeń oraz koszty zakazu konkurencji dla byłych Członków Zarządu Banku. Istotną pozycją kosztów były koszty bezpośrednio związane z realizacją prac związanych z planowanym podziałem Banku.

5.5. Wynik Banku skorygowany o pozycje nadzwyczajne

Na koniec półrocza 2025 roku skorygowany zysk netto wyniósł 17 861 tys. zł i był o 2 948 tys. zł wyższy od skorygowanego wyniku netto na koniec półrocza 2024 roku.

Najistotniejszym zdarzeniem nadzwyczajnym mającym wpływ na wyniki finansowe Banku w I półroczu 2025 roku pozostają zdarzenia związane z portfelem kredytów hipotecznych w CHF udzielanych przez Bank w latach 2002 - 2008. Bank

w I półroczu 2025 roku ujął koszt z tytułu ryzyka prawnego w wysokości 16 310 tys. zł (w I półroczu 2024 roku koszt ten wynosił 30 074 tys. zł).

Poniżej zaprezentowano wynik Banku za I półrocze 2025 i 2024 roku skorygowany o pozycje nadzwyczajne:

tys. zł	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024- 30.06.2024
Zysk / strata netto - raportowany	3 194	-21 795
Korekta o pozycje nadzwyczajne, w tym:	+14 667	+36 708
> Koszty ryzyka prawnego walutowych kredytów hipotecznych	+16 310	+30 074
> Koszty sądowe związane z kredytami hipotecznymi w CHF	+546	+513
> Koszty z tytułu utworzenia rezerwy na toczące się postępowanie UOKiK	+1 120	0
> Wynik z tytułu modyfikacji nieistotnej w związku z zawieszeniem spłaty kredytów hipotecznych w PLN	0	+7 602
> Podatek dochodowy związany z pozycjami nadzwyczajnymi	-3 309	-1 481
Zysk / strata netto - skorygowany	17 861	14 913

Poniżej zaprezentowano kluczowe wskaźniki Banku za I półrocze 2025 roku:

Kluczowe wskaźniki	Wartości skorygowane o pozycje nadzwyczajne		Wartości raportowane	
	30.06.2025	Zmiana r/r	30.06.2025	Zmiana r/r
ROE	13,51%	+8,20 p.p. ↑	3,17%	+18,06 p.p. ↑
C/I (1)	64,06%	-0,24 p.p. ↓	67,51%	+3,20 p.p. ↑
TCR	19,60%	-7,21 p.p. ↓	19,60%	-4,40 p.p. ↓

(1) Wskaźnik Koszty / dochody wyliczony jest, jako iloraz sumy ogólnych kosztów administracyjnych i amortyzacji do sumy wyniku odsetkowego i nieodsetkowego. Wskaźnik nie uwzględnia kosztów składek na Bankowy Fundusz Gwarancyjny i kosztu związanego z modyfikacją umów kredytów hipotecznych złotych udzielonych konsumentom z tytułu zawieszenia przez nich spłat.

6. Ryzyko w działalności Banku

6.1. Struktura i zasady zarządzania ryzykiem

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, a także jest spójny z zasadami zarządzania ryzykiem w Grupie Pekao,
- wspiera realizację strategii zarządzania Bankiem przy zachowaniu zgodności ze strategią zarządzania ryzykiem, w szczególności w zakresie poziomu tolerancji na ryzyko,
- jest na bieżąco dostosowywany do nowych czynników i źródeł ryzyka, a metody zarządzania ryzykiem są okresowo weryfikowane i walidowane.

■ 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.

- Poziom ryzyka jest regularnie monitorowany i uwzględniany w systemach limitów obowiązujących w Banku. Poziom ryzyka jest regularnie raportowany komórkom i organom nadzorującym.

- Zarządzanie ryzykiem jest zintegrowane z procesami planowania i kontroli.
- W celu zapewnienia odpowiedniego poziomu zarządzania ryzykiem występującym w działalności Banku powołano następujące Komitety wspierające działalność Zarządu Banku:
 - Komitet Kredytowy („KKB”) – którego przedmiotem działania jest ryzyko kredytowe,
 - Komitet Ryzyka Operacyjnego („KRO”) – którego działalność dotyczy ryzyka operacyjnego,
 - Komitet Aktywów i Pasywów („ALCO”) – którego przedmiotem działania są pozostałe ryzyka występujące w działalności Banku, w tym w szczególności ryzyko rynkowe i ryzyko płynności.

■ Bank dokonuje podziału zidentyfikowanych kategorii ryzyka na trzy typy:

- ryzyka trwale istotne, w przypadku których nie ma konieczności oceny istotności, gdyż Bank z założenia uznaje je za istotne i które z tego powodu podlegają aktywnemu monitorowaniu i zarządzaniu,
- ryzyka potencjalnie istotne, w przypadku których ocena istotności podlega okresowej ocenie w oparciu o ustalone kryteria, lecz które niezależnie od tej oceny także podlegają aktywnemu zarządzaniu,
- ryzyka trwale nieistotne, w przypadku których Bank uznaje, iż nie są istotne dla jego działalności i nie ma potrzeby nimi zarządzać; ocena czy status ryzyk jako trwale nieistotnych nie uległ zmianie podlega corocznej weryfikacji dokonywanej przez Bank w ramach „Procesu oceny Profilu ryzyka i adekwatności ICAAP”.

6.2. Istotne czynniki ryzyka i zagrożeń

Jednym z kluczowych czynników wpływających na poziom ryzyka w Banku pozostaje nadal kwestia kredytów hipotecznych w CHF. W I połowie 2025 roku Bank dokonał aktualizacji oszacowania kosztu ryzyka prawnego związanego z portfelem kredytów hipotecznych w CHF. Wpływ przedmiotowego ryzyka prawnego na wynik finansowy Banku został opisany w nocie 27 „Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego Pekao Banku Hipotecznego S.A. za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku”.

Ryzyka identyfikowane przez Bank jako trwale istotne lub potencjalnie istotne zostały wskazane w niniejszej części Sprawozdania.

6.2.1. Ryzyko kredytowe

W celu ograniczenia poziomu ryzyka kredytowego Bank ustanowił procedury wewnętrzne i procesy zarządzania zarówno ryzykiem dla poszczególnych kredytobiorców, jak i ryzykiem grup kredytobiorców o zbliżonej charakterystyce. W Banku funkcjonują również wewnętrzne limity ekspozycji kredytowych, a kompetencje i proces podejmowania decyzji kredytowych jest uzależniony od oceny poziomu ryzyka związanego z tymi ekspozycjami. Bank przeprowadza także testy warunków skrajnych, oceniając wpływ tych sytuacji na jakość portfela kredytowego i poziom rezerw tworzonych na ekspozycje kredytowe.

■ W skład ryzyka kredytowego wchodzi następujące rodzaje ryzyka:

- Ryzyko kredytowe Filara I: ryzyko wynikające z nieoczekiwanej zmiany wiarygodności kredytowej kredytobiorcy, która mogłaby spowodować zmianę wartości ekspozycji kredytowej wobec tego kredytobiorcy; zmiana wartości ekspozycji może wynikać przede wszystkim z niewypłacalności kredytobiorcy, który nie jest w stanie regulować zobowiązań umownych lub ze spadku wiarygodności kredytowej kredytobiorcy

- Ryzyko koncentracji: ryzyko wynikające z zaangażowania wobec pojedynczych klientów lub grupy powiązanych klientów, sektora gospodarki, regionu gospodarczego, specyficznych produktów; ryzyko koncentracji obejmuje zarówno zaangażowania bilansowe, jak i pozabilansowe;
- Ryzyko rezydualne: ryzyko związane ze stosowaniem przez Bank technik redukcji ryzyka kredytowego, które mogą okazać się mniej efektywne niż oczekiwano – niższa, niż Bank zakłada, wartość nieruchomości w momencie jej potencjalnej egzekucji może wynikać z wielu czynników występujących zarówno po stronie rynku (spadek popytu lub wzrost podaży), jak też być efektem charakterystyki samej nieruchomości (zmiana wartości w czasie w wyniku jej organicznego zużycia);
- Ryzyko kontrahenta i ryzyko kraju, które nie występują w Banku (są trwale nieistotne).

6.2.2. Ryzyko rynkowe

W celu ograniczenia poziomu ryzyka rynkowego Bank dostosowuje działalność do zewnętrznych i wewnętrznych norm ostrożnościowych, a ekspozycja na ryzyko walutowe i ryzyko stopy procentowej jest cyklicznie monitorowana.

■ W skład ryzyka rynkowego wchodzi następujące rodzaje ryzyka:

- Ryzyko walutowe: definiowane jako ryzyko poniesienia strat w pozycjach bilansowych i pozabilansowych spowodowanych zmianami kursów walutowych;
- Ryzyko stopy procentowej w księdze bankowej: definiowane jako ryzyko zmniejszenia przychodów czy zwiększenia kosztów finansowych (odsetkowych) lub zmniejszenie wartości ekonomicznej kapitału spowodowane niekorzystnymi zmianami rynkowych stóp procentowych (przesunięcie lub zmiana nachylenia krzywej dochodowości) lub istotnej zmiany struktury terminowej pozycji wrażliwych (zapadalności, wymagalności lub terminów przeszacowania);
- Ryzyko spreadu kredytowego: definiowane jako ryzyko wynikające ze zmian ceny rynkowej za ryzyko kredytowe, płynność i potencjalnie inne cechy instrumentów obciążonych ryzykiem kredytowym, które nie jest ujęte w innych istniejących ramach ostrożnościowych, takich jak ryzyko stopy procentowej lub oczekiwane ryzyko kredytowe niewykonania zobowiązania.

6.2.3. Ryzyko zmian warunków makroekonomicznych

Ryzyko zmian warunków makroekonomicznych, które definiowane jest jako ryzyko zmian otoczenia makroekonomicznego, które może mieć wpływ na przyszłe wymogi kapitałowe bądź poziom dostępnych zasobów finansowych.

Bank ogranicza ryzyko zmian warunków makroekonomicznych poprzez monitorowanie sytuacji rynkowej i ekonomicznej oraz innych zmian zachodzących w otoczeniu gospodarczym Banku w celu podjęcia adekwatnych działań niezwłocznie po stwierdzeniu wystąpienia niekorzystnych dla Banku zjawisk i tendencji zagrażających utrzymaniu kapitałowych miar nadzorczych na wymaganym poziomie.

6.2.4. Ryzyko biznesowe

Ryzyko biznesowe (w tym ryzyko strategiczne) jest definiowane przez Bank jako ryzyko niekorzystnych, niespodziewanych zmian w wolumenie działalności Banku lub poziomie marż, które nie są rezultatem materializacji ryzyka kredytowego, rynkowego ani operacyjnego. Może ono doprowadzić do poważnych strat w dochodach i w konsekwencji do spadku wartości firmy. Ryzyko biznesowe może wynikać przede wszystkim z poważnego pogorszenia się sytuacji rynkowej, zmian w otoczeniu konkurencyjnym lub zmian zachowania klientów, ale może również wynikać ze zmian w otoczeniu prawnym.

Elementem ryzyka biznesowego jest ryzyko strategiczne, czyli ryzyko poniesienia strat z tytułu decyzji lub radykalnych zmian w otoczeniu biznesowym, niewłaściwej realizacji decyzji, braku reakcji na zmiany w otoczeniu biznesowym (na przykład zmianę

trendu w cyklu ekonomicznym). Ma ono wpływ na profil ryzyka Banku i w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na kapitał, dochody Banku, jak też na jego kierunki rozwoju i zakres działalności w długim terminie.

Ryzyko biznesowe ograniczane jest m.in. poprzez monitorowanie i odpowiednio szybkie reagowanie na zmieniającą się sytuację rynkową, kontrolę skutków ekonomicznych działań podejmowanych przez Bank oraz podejmowanie działań mających na celu ograniczanie kosztów.

6.2.5. Ryzyko nadmiernej dźwigni finansowej

Ryzyko nadmiernej dźwigni finansowej jest to ryzyko nadmiernego wzrostu ekspozycji kredytowych w stosunku do funduszy własnych Banku (Tier I). W przypadku kryzysu finansowego, któremu towarzyszy duża zmienność cen aktywów, wysoka dźwignia finansowa może spowodować problemy płynnościowe lub straty Banku.

Bank ogranicza ryzyko nadmiernej dźwigni finansowej poprzez planowanie odpowiedniej struktury kapitałów, planowanie rozwoju aktywów i pasywów (w tym na podstawie analiz niedopasowania aktywów i pasywów), analizę negatywnych scenariuszy w ramach testów warunków skrajnych oraz stosowanie systemu limitów dla wskaźnika nadmiernej dźwigni finansowej.

6.2.6. Ryzyko płynności

Ryzyko płynności jest definiowane jako ryzyko związane z tym, iż Bank może okazać się niezdolny do wywiązywania się ze swych zobowiązań płatniczych (w formie wypłaty środków pieniężnych lub dostawy instrumentu finansowego) – niezależnie od tego, czy były one oczekiwane czy nieoczekiwane – bez narażenia wyników bieżącej działalności lub swojej kondycji finansowej.

W celu ograniczenia poziomu ryzyka płynności Bank dostosowuje działalność do zewnętrznych i wewnętrznych norm ostrożnościowych, a na potrzeby zarządzania i monitorowania płynnością sporządza raporty płynności. W obszarze płynności długoterminowej Bank przeprowadza analizy stabilności źródeł finansowania, koncentracji terminowej zobowiązań oraz dokonuje pomiaru płynności strukturalnej w oparciu o wskaźniki pokrycia określające stopień finansowania aktywów długoterminowymi pasywami. Bank dokonuje również codziennej kalkulacji nadzorczych miar płynności krótko-, średnio- i długoterminowych.

Bank w I połowie 2025 roku odnowił zgody KNF w zakresie możliwości preferencyjnego ujmowania linii kredytowej w kalkulacji wskaźników LCR i NSFR. Oba wskaźniki w I półroczu 2025 roku utrzymywane były powyżej limitów nadzorczych. Wskaźnik NSFR według stanu na 30 czerwca 2025 roku wyniósł 119% (na dzień 31 grudnia 2024 roku wartość wskaźnika NSFR wynosiła 113%). Wskaźnik LCR według stanu na dzień 30 czerwca 2025 roku wyniósł 2 090% (na dzień 31 grudnia 2024 roku wartość wskaźnika LCR wyniosła 541%).

6.2.7. Ryzyko emisji listów zastawnych

Ryzyko emisji listów zastawnych to ryzyko poniesienia przez Bank strat związanych z koniecznością wykupu przed terminem wymagalności wyemitowanych listów zastawnych w wyniku przekroczenia limitów ustawowych.

W celu ograniczenia tego ryzyka Bank stosuje wewnętrzne limity mające na celu zapewnienie wartości rejestru zabezpieczenia listów zastawnych (tj. wierzytelności i środków dodatkowych wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych), które to limity wewnętrzne są bardziej restrykcyjne niż limity ustawowe.

Limity ustawowe: działając w ramach Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych, Bank szczególną uwagę przykładą do zachowania bezpiecznych poziomów wykorzystania limitów związanych z emitowanymi hipotecznymi i publicznymi listami zastawnymi określonych w ww. ustawie.

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Pekao Banku Hipotecznego S.A.
w okresie sprawozdawczym od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku**

Limit	Opis limitu	Wykorzystanie limitu wg stanu na 30.06.2025	Limit ustawowy
art. 14	Stosunek wartości hipotecznych listów zastawnych znajdujących się w obrocie do 60% BHWN nieruchomości niemieszkalnych lub 80% BHWN nieruchomości mieszkalnych, stanowiących przedmiot zabezpieczenia wierzytelności wpisanych do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych oraz środków dodatkowych, wpisanych do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych (minus nadwyżka na maksymalny skumulowany wpływ płynności netto w okresie kolejnych 180 dni).	80,56 %	100,00%
art. 15 ust. 1 pkt. 5	Stosunek ogólnej wartości nabytych akcji i udziałów innych podmiotów do funduszy własnych Banku.	0,00 %	10,00%
art. 15 ust. 2	Stosunek ogólnej wartości zaciągniętych kredytów i pożyczek oraz wyemitowanych obligacji do funduszy własnych Banku.	363,10 %	1000,00%
art. 15 ust. 3	Stosunek ogólnej wartości zaciągniętych kredytów i pożyczek oraz wyemitowanych obligacji do ogólnej kwoty wierzytelności z tytułu kredytów zabezpieczonych hipoteką i niezabezpieczonych hipoteką, jeżeli kredytobiorcą, gwarantem lub poręczycielem spłaty są podmioty wymienione w art. 3 ust. 2 Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych oraz nabytych wierzytelności innych banków z tytułu takich kredytów.	28,16 %	100,00%
art. 17	Stosunek ogólnej wartości listów zastawnych znajdujących się w obrocie do sumy funduszy własnych Banku i rezerwy na zabezpieczenie listów zastawnych.	840,20 %	4000,00%
art. 18 ust. 1 cz. 1	Stosunek nominalnej wartości wierzytelności zabezpieczonych hipoteką oraz środków dodatkowych, wpisanych do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych (minus nadwyżka na maksymalny skumulowany wpływ płynności netto w okresie kolejnych 180 dni) do nominalnej wartości hipotecznych listów zastawnych znajdujących się w obrocie.	124,76 %	nie mniej niż 105,00%
art. 18 ust. 1 cz. 2	Stosunek nominalnej wartości wierzytelności zabezpieczonych hipoteką do nominalnej wartości hipotecznych listów zastawnych znajdujących się w obrocie.	121,70 %	nie mniej niż 85,00%
art. 18 ust. 2	Stosunek kosztów z tytułu odsetek od hipotecznych listów zastawnych znajdujących się w obrocie do przychodów z tytułu odsetek od wierzytelności zabezpieczonych hipoteką oraz środków dodatkowych, wpisanych do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych (minus odsetki od środków przeznaczonych na nadwyżkę na maksymalny skumulowany wpływ płynności netto w okresie kolejnych 180 dni).	66,67 %	100,00%
art. 23 zd. 1	Stosunek wartości wierzytelności zabezpieczonych hipotekami ustanowionymi w trakcie realizacji inwestycji budowlanych do nominalnej wartości wierzytelności zabezpieczonych hipoteką	0,08 %	10,00%
art. 23 zd. 2	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	8,38 %	10,00%
art. 18 ust. 1a cz. 1 P	Stosunek nominalnej wartości wierzytelności niezabezpieczonych hipoteką, jeżeli kredytobiorcą, gwarantem lub poręczycielem spłaty są podmioty wymienione w art. 3 ust. 2 Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych oraz środków dodatkowych, wpisanych do rejestru zabezpieczenia publicznych listów zastawnych (minus nadwyżka na maksymalny skumulowany wpływ płynności netto w okresie kolejnych 180 dni) do nominalnej wartości publicznych listów zastawnych znajdujących się w obrocie	120,45 %	nie mniej niż 105,00%
art. 18 ust. 1a cz. 2 P	Stosunek nominalnej wartości wierzytelności niezabezpieczonych hipoteką, jeżeli kredytobiorcą, gwarantem lub poręczycielem spłaty są podmioty wymienione w art. 3 ust. 2 Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych do nominalnej wartości publicznych listów zastawnych znajdujących się w obrocie.	109,34 %	nie mniej niż 85,00%
art. 18 ust. 2 P	Stosunek kosztów z tytułu odsetek od publicznych listów zastawnych znajdujących się w obrocie do przychodów z tytułu odsetek od wierzytelności niezabezpieczonych hipoteką, jeżeli kredytobiorcą, gwarantem lub poręczycielem spłaty są podmioty wymienione w art. 3 ust. 2 Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych oraz środków dodatkowych, wpisanych do rejestru zabezpieczenia publicznych listów zastawnych (minus odsetki od środków przeznaczonych na nadwyżkę na maksymalny skumulowany wpływ płynności netto w okresie kolejnych 180 dni).	75,49 %	100,00%

Ponadto według stanu na koniec I półrocza 2025 roku Bank uzyskał pozytywne wyniki przeprowadzonych testów płynności oraz równowagi pokrycia.

6.2.8. Ryzyko modeli

Ryzyko modeli jest to ryzyko poniesienia przez Bank straty spowodowanej błędnymi wynikami modeli stosowanych w Banku, błędnym opracowaniem modeli, nieprawidłowym wdrożeniem bądź funkcjonowaniem modeli.

Bank ogranicza ryzyko modeli głównie poprzez wprowadzone procedury wewnętrzne mające na celu zapewnienie odpowiedniej jakości modeli oraz zarządzanie nimi.

6.2.9. Ryzyko operacyjne

Ryzyko operacyjne zostało określone jako możliwość wystąpienia straty wynikającej z niedostosowania lub zawodności procesów wewnętrznych, ludzi i systemów lub ze zdarzeń zewnętrznych. Ryzyko operacyjne obejmuje ryzyko prawne, w ramach ryzyka operacyjnego uwzględniane jest także ryzyko cyberbezpieczeństwa.

System zarządzania i kontroli ryzyka operacyjnego realizowany jest na wszystkich poziomach organizacyjnych Banku i jest stale udoskonalany. W ramach zarządzania i kontroli ryzyka operacyjnego Bank m.in. gromadzi informacje na temat strat wynikających z ryzyka operacyjnego, monitoruje kluczowe wskaźniki ryzyka operacyjnego oraz limity strat, a także przeprowadza okresowo testy warunków skrajnych (analizy scenariuszy) i samoocenę ryzyka operacyjnego. Ponadto w Banku sporządzane są okresowe raporty dotyczące ryzyka operacyjnego. Bank posiada plan utrzymania ciągłości działania, który służy zapewnieniu możliwości prowadzenia bieżącej działalności w sytuacjach kryzysowych.

6.2.10. Ryzyko braku zgodności

Ryzyko braku zgodności zostało określone jako ryzyko sankcji prawnych bądź regulacyjnych, strat finansowych lub utraty reputacji, na jakie narażony jest Bank w wyniku nieprzestrzegania przepisów prawa, zaleceń regulatorów lub przyjętych przez Bank standardów postępowania mających zastosowanie w jego działalności.

Bank ogranicza ryzyko braku zgodności m.in. poprzez analizę regulacji zewnętrznych mających zastosowanie w działalności Banku, identyfikację obszarów działalności Banku narażonych na ryzyko braku zgodności, organizacyjne rozdzielanie zadań związanych z bieżącym zarządzaniem ryzykiem braku zgodności od zadań związanych z jego kontrolą.

W ramach zarządzania ryzykiem braku zgodności Bank wykorzystuje także wiedzę i doświadczenie Grupy Pekao, implementując jednolite standardy i rozwiązania przyjęte w Grupie Pekao, po ich wcześniejszym dostosowaniu do skali i specyfiki działalności Banku.

6.2.11. Ryzyko reputacji

Bank definiuje ryzyko reputacji jako obecne lub przewidywane ryzyko dla przychodów i kapitału wynikające z negatywnego odbioru wizerunku Banku przez klientów, kontrahentów, akcjonariuszy, inwestorów, organy administracji publicznej, pracowników i opinię publiczną na skutek decyzji biznesowych, zdarzeń operacyjnych, przypadków braku zgodności lub innych okoliczności faktycznych.

Proces identyfikacji ryzyka reputacji obejmuje wszystkie istotne obszary działalności Banku w tym produkty, procesy oraz systemy i jest realizowany podczas bieżących czynności wszystkich komórek organizacyjnych Banku. Między innymi ryzyko reputacji ograniczane jest poprzez obowiązek przeprowadzania wewnętrznych konsultacji w zakresie nowo wprowadzanych produktów i nowych rodzajów działalności pod kątem oceny ryzyk, które te produkty lub działania mogą generować oraz wprowadzania metod ograniczania tych ryzyk.

Ze względu na niewielką skalę i zakres działalności Banku, ryzyko to Bank postrzega w kontekście ryzyka reputacji całej Grupy Pekao.

6.2.12. Ryzyko ESG

Bank definiuje ryzyko ESG jako ryzyko wszelkich negatywnych skutków finansowych dla Banku, wynikających z obecnego lub przyszłego wpływu czynników środowiskowych, społecznych lub ładu korporacyjnego na kontrahentów Banku lub zainwestowane aktywa.

Ryzyko ESG jest zarządzane w ramach tych rodzajów ryzyka zidentyfikowanych w działalności Banku, na które mają wpływ czynniki ryzyka ESG.

6.3. Adekwatność kapitałowa

W I półroczu 2025 roku oraz na dzień bilansowy 30 czerwca 2025 roku Bank spełniał wszystkie wymogi regulacyjne w zakresie wskaźników adekwatności kapitałowej.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku łączny współczynnik kapitałowy Banku wyniósł 19,60%, a współczynnik kapitału podstawowego Tier I 16,98%. Według stanu na 31 grudnia 2024 roku łączny współczynnik kapitałowy Banku wynosił 20,24%, a współczynnik kapitału podstawowego Tier I 17,48%.

Szczegółowe informacje dotyczące adekwatności kapitałowej zostały zaprezentowane w nocie „Adekwatność kapitałowa” „Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego Pekao Banku Hipotecznego S.A. za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku”.

7. Organizacja i struktura Banku

7.1. Struktura organizacyjna

W dniu 21 marca 2025 roku Bank oraz Bank Pekao podpisały „Plan Podziału Pekao Banku Hipotecznego S.A.”, na podstawie którego ma dojść do podziału Banku w trybie art. 529 § 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych poprzez przeniesienie części jego majątku na Pekao.

W związku z wyodrębnieniem w strukturze Banku wyżej wspomnianych aktywów, konieczne było również wydzielenie w strukturze organizacyjnej jednostek, których działalność jest ściśle powiązana z obsługą wyodrębnionego portfela, celem:

- zapewnienia odpowiedniej obsługi portfela wydzielonego do przeniesienia,
- zapewnienia prawidłowości wyodrębnienia części przedsiębiorstwa wraz z portfelem aktywów w rozumieniu właściwych przepisów,
- zachowania przejrzystości podziału funkcji i obowiązków między jednostkami i pracownikami Banku

w okresie do przeniesienia części przedsiębiorstwa wraz z portfelem aktywów do Pekao.

W związku z powyższym Zarząd Banku przyjął w dniu 28 lutego 2025 roku uchwałę nr 22/2025 w sprawie wprowadzenia nowej struktury organizacyjnej, którą następnie zatwierdziła Rada Nadzorcza uchwałą nr 08/2055 1 marca 2025 roku.

Kluczowe zmiany w ramach Struktury Organizacyjnej, dotyczyły określenia przez Bank Obszarów Zadaniowych w celu zachowania przejrzystego podziału zadań dotyczących portfela kredytowego Banku o zróżnicowanej strukturze biznesowej:

- 1) **Obszar Działalności Podstawowej (ODP)** w skład którego wchodzi komórki organizacyjne i zespoły realizujące podstawowe funkcje Banku jako banku hipotecznego, a ponadto funkcje bieżącej obsługi portfela kredytowego wydzielonego odrębną uchwałą Zarządu Banku jako Portfel Standardowy (tj. portfel aktywów stanowiących długoterminową podstawę działalności Banku i podstawę zabezpieczenia emisji listów zastawnych Banku). W ramach ODP realizowane są także procesy i zadania wsparcia Obszaru Obsługi Portfela Niestandardowego (OOPN) wskazanego w pkt. 2 poniżej w zakresie, w jakim nie są one realizowane samodzielnie przez Zespoły objęte OOPN;
- 2) **Obszar Obsługi Portfela Niestandardowego (OOPN)** w skład którego wchodzi zespoły realizujące funkcje bieżącej obsługi portfela kredytowego wydzielonego odrębną uchwałą Zarządu Banku jako Portfel Niestandardowy (przeznaczonego do przeniesienia do Banku Pekao).

Ponadto w Strukturze Organizacyjnej, Bank wyodrębnił funkcje Koordynatorów Obszarów Zadaniowych raportujących do Zarządu Banku:

- 1) **Koordynatora Obszaru Działalności Podstawowej (KODP)** – funkcja realizowana przez wyznaczonego pracownika Banku polegająca na koordynowaniu bieżących procesów obsługi Portfela Standardowego, raportowaniu w zakresie realizacji tych procesów do Zarządu Banku oraz współpracy z KOOPN wskazanym w pkt. 2) poniżej w zakresie niezbędnej komunikacji dotyczącej Obszarów Zadaniowych. Zadania KODP są analogiczne do zadań KOOPN w zakresie w jakim dotyczą Portfela Standardowego.
- 2) **Koordynatora Obszaru Obsługi Portfela Niestandardowego (KOOPN)** - funkcja realizowana przez wyznaczonego pracownika Banku polegająca na koordynowaniu, nadzorze i raportowaniu do Zarządu Banku w odniesieniu do procesów realizowanych przez poszczególne Zespoły OOPN (zgodnie ze strukturą organizacyjną).

Koordynatorzy odpowiadają bezpośrednio przed Zarządem Banku w zakresie pełnionej funkcji.

Wprowadzona przez Zarząd i zatwierdzona przez Radę Nadzorczą struktura organizacyjna Banku dostosowana jest do wielkości i profilu ponoszonego ryzyka, a także adekwatna do skali i charakteru prowadzonej działalności. W strukturze organizacyjnej została odpowiednio określona podległość służbowa, a zadania oraz zakres obowiązków i odpowiedzialności są wyraźnie przypisane i odpowiednio podzielone. Struktura została określona w taki sposób, aby nie zachodziły wątpliwości co do zakresu obowiązków i odpowiedzialności poszczególnych stanowisk. Alokacja odpowiedzialności jest określona w przejrzysty sposób w wewnętrznych regulacjach Banku.

7.2. System Kontroli Wewnętrznej

Bank posiada system zarządzania dostosowany do skali i złożoności jego działania. W ramach systemu zarządzania w szczególności wyróżnia się:

■ System Zarządzania Ryzykiem (SZR)

Celem SZR jest identyfikacja, pomiar lub szacowanie, a także monitorowanie ryzyka występującego w działalności Banku służące zapewnieniu prawidłowości procesu wyznaczania i realizacji szczegółowych celów prowadzonej przez Bank działalności.

■ System Kontroli Wewnętrznej (SKW)

Celami ogólnymi SKW są:

- zapewnienie skuteczności i efektywności działania Banku,

- zapewnienie wiarygodności sprawozdawczości finansowej,
- zapewnienie przestrzegania zasad zarządzania ryzykiem w Banku,
- zapewnienie zgodności działania Banku z przepisami prawa, regulacjami wewnętrznymi i standardami rynkowymi.

■ W ramach celów ogólnych SKW, Bank identyfikuje szczegółowe cele biorąc pod uwagę następujące aspekty:

- zakres i stopień złożoności działalności Banku,
- zakres stosowania określonych przepisów prawa, standardów rynkowych oraz obowiązujących w Banku regulacji wewnętrznych, do których przestrzegania zobowiązany jest Bank,
- stopień osiągania planów operacyjnych i biznesowych przyjętych w Banku,
- kompletność, prawidłowość i kompleksowość procedur księgowych,
- jakość (dokładność i niezawodność) systemów: księgowego, sprawozdawczego i operacyjnego,
- adekwatność, funkcjonalność i bezpieczeństwo środowiska teleinformatycznego,
- strukturę organizacyjną Banku, podział kompetencji i zasady koordynacji działań pomiędzy poszczególnymi komórkami organizacyjnymi,
- system tworzenia i obiegu dokumentów i informacji,
- zakres czynności powierzonych przez Bank do wykonania podmiotom zewnętrznym oraz ich wpływ na skuteczność Systemu Kontroli Wewnętrznej w Banku.

■ W ramach SKW Bank wyodrębnia:

- Funkcję kontroli, na którą składają się: mechanizmy kontrolne, niezależne monitorowanie przestrzegania mechanizmów kontrolnych, raportowanie w ramach funkcji kontroli.
- Niezależną komórkę do spraw zgodności mającą za zadanie identyfikację, ocenę, kontrolę i monitorowanie ryzyka braku zgodności w działalności Banku w odniesieniu do przepisów prawa, regulacji wewnętrznych i standardów rynkowych 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 i SKW, z wyłączeniem komórki audytu wewnętrznego.

■ Funkcje wykonawcze i nadzorcze SKW

- Kierujący komórkami organizacyjnymi:
 - zapewnia adekwatne i skuteczne działanie systemu kontroli wewnętrznej,
 - wprowadza w organizacji kulturę wspierającą zrozumienie i właściwe wykonanie czynności kontrolnych przez wszystkich pracowników,

- Zarząd Banku:
 - odpowiada za zaprojektowanie, wprowadzenie oraz zapewnianie funkcjonowania niezależnego, adekwatnego i skutecznego SKW we wszystkich komórkach organizacyjnych Banku,
 - podejmuje działania mające na celu zapewnienie ciągłości działania SKW,
 - ustanawia kryteria oceny jego adekwatności i skuteczności,
 - zatwierdza zasady kategoryzacji nieprawidłowości oraz ustanawia kryteria oceny i skuteczności SKW oraz określa działania podejmowane w celu usunięcia nieprawidłowości wykrytych w ramach SKW, w tym określa środki naprawcze i dyscyplinujące.
- Rada Nadzorcza:
 - sprawuje nadzór nad wprowadzeniem i zapewnieniem funkcjonowania adekwatnego i skutecznego SKW,
 - dokonuje corocznej oceny adekwatności i skuteczności SKW, w tym corocznej oceny adekwatności i skuteczności funkcji kontroli komórki do spraw zgodności oraz komórki audytu wewnętrznego,
 - zatwierdza strategię zarządzania ryzykiem oraz strategię zarządzania kapitałem, w tym poziomy docelowe oraz limity wskaźników apetytu na ryzyko.
- Komitet Audytu
 - wspiera Radę Nadzorczą w wypełnianiu jej obowiązków dotyczących: monitorowania procesu sprawozdawczości finansowej, czynności rewizji finansowej oraz prawidłowości i efektywności systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem oraz funkcji audytu wewnętrznego; zgodności z przepisami prawa i procedurami regulującymi działalność Banku; niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej oraz zasobów jednostki Audytu Wewnętrznego.

■ Funkcjonujący w Banku SKW obejmuje trzy linie obrony:

1) Pierwsza linia obrony

Jest częścią funkcji kontroli, a działalność komórek w I linii obrony wiąże się z podejmowaniem ryzyka. Są one odpowiedzialne za utrzymywanie efektywnych mechanizmów kontrolnych i ich przestrzeganie oraz za wykonywanie procedur w zakresie zarządzania ryzykiem i kontroli wewnętrznej w ramach bieżącej działalności.

2) Druga linia obrony

Związana jest z kontrolą zarządzania ryzykiem na I linii obrony przez pracowników na specjalnie powoływanych do tego stanowiskach lub w komórkach organizacyjnych niezależnie od zarządzania ryzykiem na pierwszej linii obrony. Druga linia obrony realizuje zadania wynikające z funkcji kontroli drugiej linii obrony oraz wspiera pierwszą linię obrony w osiąganiu celów SKW.

Jednostki drugiej linii obrony w ramach działań kontrolnych dokonują własnej niezależnej oceny efektywności funkcjonowania pierwszej linii obrony poprzez: testy, przeglądy i inne formy kontroli.

3) Trzecia linia obrony

Obejmuje niezależną komórkę audytu wewnętrznego mającą za zadanie badanie i ocenę, w sposób niezależny i obiektywny, adekwatności i skuteczności SZR i SKW.

Kontrola wewnętrzna jest procesem ciągłym, realizowanym na wszystkich poziomach organizacyjnych Banku. SKW angażuje, w różnych rolach, organy statutowe Banku, poszczególne komórki organizacyjne Banku, osoby nadzorujące i kierujące oraz wszystkich pracowników.

8. Zasady i polityki obowiązujące w Banku

8.1.1. Strategia kredytowa

Strategia Kredytowa Banku determinowana jest przez specjalistyczny charakter działalności określony w Ustawie o listach zastawnych i bankach hipotecznych i jest zgodna z zasadami działalności prowadzonej przez Grupę Pekao. Strategia podlega corocznej weryfikacji oraz zatwierdzeniu zarówno przez Zarząd Banku, jak i Radę Nadzorczą Banku, która dokonuje oceny zasad zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych w oparciu o kwartalne raporty ryzyka i sprawozdania Zarządu Banku.

Podstawowym celem Strategii jest wyznaczenie zasad zapewniających:

- efektywne zarządzanie ryzykiem kredytowym,
- stabilny i zrównoważony wzrost portfela kredytowego,
- utrzymanie jakości aktywów poprzez ograniczanie potencjalnych i rzeczywistych strat,
- spełnienie wymagań regulacyjnych, w tym zawartych w rekomendacjach KNF.

Prowadząc działalność kredytową Bank zmierza do budowania portfela jedynie takich kredytów, które mogą być finansowane poprzez emisje hipotecznych lub publicznych listów zastawnych.

Parametry ryzyka związane z działalnością kredytową (apetyt na ryzyko) są określone w uchwałach Rady Nadzorczej i uchwałach Zarządu Banku.

Bank, wraz z oceną zdolności kredytowej i ryzyka kredytowego sensu stricto, starannie ocenia ryzyko specyficzne transakcji kredytowej oraz klienta, w szczególności ryzyko prawne, reputacji, ESG, prania pieniędzy i finansowania terroryzmu (np. identyfikacja i weryfikacja klienta, ustalenie struktury własności oraz identyfikacja beneficjenta rzeczywistego, powiązanie z krajami wysokiego ryzyka, w tym z rajami podatkowymi, ocena ryzyka AML), ryzyko konfliktu interesów. W ocenie ryzyka ESG Bank uwzględnia ryzyko klimatyczne, środowiskowe, społeczne oraz ryzyko związane z ładem korporacyjnym. Szczególnie ostrożnie traktuje zagrożenia wynikające m.in. z przechodzenia na gospodarkę niskoemisyjną i „odporną” na zmianę klimatu oraz zagrożenia wynikające z tzw. ryzyka fizycznego zmiany klimatu.

W celu zapewnienia transparentności procesu kredytowania poszczególne jego etapy – począwszy od pozyskania klienta a na ewentualnej windykacji należności skończywszy – są rozdzielone pomiędzy komórki organizacyjne Banku, a procesy podejmowania decyzji kredytowych i innych decyzji związanych z obsługą kredytu oraz procesy związane z oceną, monitoringiem i kontrolą ryzyka są ściśle określone i opisane w wewnętrznych regulacjach Banku.

8.1.2. Zasady Ładu Korporacyjnego

Bank stosuje Zasady Ładu Korporacyjnego dla Instytucji Nadzorowanych przyjęte przez Komisję Nadzoru Finansowego stosując odstępstwa od zasady §8 ust.4, §28 ust. 3 i 4, §29 ust.1 oraz Rozdziału 9 tych Zasad na mocy Uchwały Zarządu 147/2020 z dnia 30 września 2020 roku.

8.1.3. Polityka informacyjna

Bank prowadzi przejrzystą Politykę Informacyjną w zakresie adekwatności kapitałowej oraz innych informacji podlegających ogłaszaniu i dotyczących działalności Banku, uwzględniającą potrzeby wszystkich interesariuszy i zapewniającą równy dostęp do informacji. Na stronie internetowej Banku zamieszczane są m. in. informacje dotyczące ładu korporacyjnego w Banku,

raportów rocznych, okresowych i bieżących, programu emisji listów zastawnych, sposobu składania i rozpatrywania reklamacji Klientów.

8.1.4. Polityka konfliktów interesów

W Banku obowiązuje Polityka zarządzania konfliktami interesów, która wskazuje okoliczności powodujące powstanie konfliktów interesów oraz określa zasady zarządzania konfliktami interesów lub ujawniania konfliktów interesów. Polityka jest stosowana razem ze szczegółowymi zasadami postępowania określonymi w „Regulaminie zarządzania konfliktami interesów w Pekao Banku Hipotecznym S.A.”.

W ww. regulacjach wewnętrznych Banku zostały ujęte zagadnienia dotyczące podstawowych zasad postępowania w zakresie zarządzania konfliktami interesów, umożliwiające ich identyfikację, ocenę ryzyka braku zgodności związaną z danym konfliktem, a także wybór odpowiednich środków zapewniających zapobieganie, minimalizowanie negatywnych skutków lub wygaszanie konfliktów interesów oraz ich monitorowanie. Polityka określa również strukturę zarządzania konfliktami interesów, zasady ujawniania konfliktu interesów, zasady dokumentowania podejmowanych działań, oraz zasady przeprowadzania czynności niezależnego monitorowania w tym zakresie.

Szczegółowe zasady zarządzania konfliktami interesów obowiązujące w Banku opisane są na stronie internetowej Banku.

8.1.5. Relacje inwestorskie

Działalność Banku w zakresie relacji inwestorskich ma na celu zapewnienie przejrzystej komunikacji z podmiotami rynku kapitałowego i opiera się na wykonywaniu obowiązków informacyjnych w ramach obowiązujących przepisów prawa. Bank publikuje raporty bieżące oraz raporty finansowe w formie elektronicznej na stronie internetowej Banku: www.pekaobh.pl

8.1.6. Polityka zgłaszania naruszeń

W Banku obowiązuje Polityka zgłaszania naruszeń (whistleblowing). Celem tej polityki jest udostępnienie pracownikom bezpiecznych kanałów sygnalizowania zaobserwowanych w Banku praktyk niezgodnych z obowiązującym prawem, nieuczciwych lub nieetycznych (tzw. „naruszeń”) lub uzasadnionych podejrzeń ich zaistnienia, a także zapewnienie, że zgłoszone problemy zostaną poddane analizie i właściwie zarządzone, a zgłaszający je w dobrej wierze będzie chroniony przed działaniami odwetowymi.

8.1.7. Polityka oceny odpowiedzialności

W celu realizacji zasad wynikających z Zasad Ładu Korporacyjnego, w Banku obowiązuje, wprowadzona Uchwałą Zarządu nr 203/2020, zatwierdzona przez Radę Nadzorczą Banku na mocy Uchwały nr 59/2020 oraz Walne Zgromadzenie na mocy Uchwały nr 5/2021 „Polityka doboru kandydatów do funkcji członka Zarządu oraz Funkcji Kluczowej oraz oceny odpowiedzialności proponowanych i powoływanych członków Zarządu, Rady Nadzorczej oraz osób pełniących Funkcje Kluczowe w Pekao Banku Hipotecznym S.A.”. W maju 2024 roku zaktualizowano załączniki do Polityki w celu odzwierciedlenia zmian wprowadzonych przez Komisję Nadzoru Finansowego do Metodyki oceny odpowiedzialności członków organów podmiotów nadzorowanych.

Przedmiotowa polityka określa kryteria oceny odpowiedzialności na etapie powoływania i w toku sprawowania funkcji przez członków Zarządu Banku i Rady Nadzorczej Banku. Reguluje także przebieg procesu oceny odpowiedzialności, zadania poszczególnych organów Banku oraz innych podmiotów w procesie oceny odpowiedzialności oraz środki naprawcze mające zastosowanie odpowiednio do członków Zarządu, Rady Nadzorczej oraz osób pełniących funkcje kluczowe w Banku.

Polityka uwzględnia Wytyczne Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego i Europejskiego Urzędu Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych w sprawie oceny odpowiedzialności członków organu zarządzającego i osób pełniących najważniejsze funkcje (ESMA71-99-598 EBA/GL/2017/12, 21/03/2018) oraz zaktualizowaną w sierpniu 2023 roku

„Metodykę oceny odpowiedności członków organów podmiotów nadzorowanych wydaną przez Komisję Nadzoru Finansowego”.

8.1.8. Polityka różnorodności

W Banku obowiązuje przyjęta przez Radę Nadzorczą „Polityka równości płci oraz różnorodności, w odniesieniu do pracowników Banku, w tym do Członków Rady Nadzorczej, Członków Zarządu oraz osób pełniących funkcje kluczowe w Pekao Banku Hipotecznym S.A.”. Bank traktuje różnorodność jako jeden z atrybutów kultury organizacyjnej, pozwalający na realizację celów strategicznych w zmieniającym się otoczeniu rynkowym i zróżnicowanych preferencjach klientów.

Celem strategii różnorodności Banku jest zapewnienie wysokiej jakości realizacji zadań przez jego organy, poprzez wybór kompetentnych osób do pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej, Zarządzie oraz Funkcji Kluczowych w Banku, stosując w pierwszej kolejności obiektywne kryteria merytoryczne oraz uwzględniając korzyści wynikające z różnorodności. Strategia różnorodności Banku obejmuje i wykorzystuje do osiągnięcia najlepszych rezultatów różnice, które oprócz wiedzy, umiejętności i doświadczenia zawodowego, wynikają z kierunku wykształcenia, pochodzenia geograficznego, narodowości, płci oraz wieku.

8.1.9. Funkcje Kluczowe

Zgodnie z obowiązującą „Polityką doboru kandydatów do funkcji Członka Zarządu oraz Funkcji Kluczowej oraz oceny odpowiedności proponowanych i powoływanych członków Zarządu, Rady Nadzorczej oraz osób pełniących Funkcje Kluczowe w Pekao Banku Hipotecznym S.A., w Banku funkcjonuje jednolity proces doboru Kandydatów do pełnienia Funkcji Kluczowych, tak aby zapewnić wykonywanie zadań związanych z realizacją planów i strategii biznesowej Banku przez osoby posiadające niezbędną wiedzę, doświadczenie oraz umiejętności, a także cieszące się dobrą reputacją.

9. Powiązania organizacyjne lub kapitałowe w ramach Grupy Pekao

Podmiotem dominującym bezpośrednio wobec Banku jest Bank Pekao z siedzibą w Warszawie, posiadający 100% akcji Banku.

Strategicznymi akcjonariuszami Banku Pekao są PZU i Polski Fundusz Rozwoju S.A. („PFR”)

PZU i PFR posiadają łącznie 86 090 173 akcji Banku Pekao, stanowiących około 32,8% kapitału zakładowego Banku Pekao i uprawniających do wykonywania 86 090 173 głosów stanowiących około 32,8% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Banku Pekao, z których na dzień 30 czerwca 2025 roku:

- PZU posiada bezpośrednio 52 494 007 akcji Banku Pekao, stanowiących około 20% kapitału zakładowego Banku Pekao uprawniających do wykonywania 52 494 007 głosów, stanowiących około 20% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Banku Pekao
- PFR posiada bezpośrednio 33 596 166 akcji Banku Pekao, stanowiących około 12,8% kapitału zakładowego Banku Pekao, uprawniających do wykonywania 33 596 166 głosów, stanowiących około 12,8% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Banku Pekao.

Podmiotem dominującym oraz podmiotem dominującym najwyższego szczebla Grupy w stosunku do Banku jest spółka PZU z siedzibą w Warszawie przy Rondzie Daszyńskiego 4, dla której jednostką sprawującą kontrolę jest Skarb Państwa, posiadający 34,2% akcji PZU, uprawniających do 34,2% głosów na Walnym Zgromadzeniu PZU. Poprzez PZU Bank jest pośrednio kontrolowany przez Skarb Państwa.

9.1. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Bank przeprowadza transakcje z podmiotem dominującym oraz podmiotami powiązanymi w ramach Grupy Pekao oraz PZU. Transakcje z podmiotami powiązanymi dokonywane są w ramach normalnej działalności biznesowej. Obejmują one głównie kredyty, transakcje wymiany walut obcych oraz gwarancje.

9.1.1. Umowy znaczące zawarte w ramach jednostek powiązanych

W 2025 roku Bank zawierał z podmiotem dominującym (Bankiem Pekao) umowy przelewu wierzytelności (kredytowe), umowy dotyczące udostępnienia linii kredytowych, umowy gwarancyjne i poręczeniowe.

Ponadto Bank jest stroną zawartej z Bankiem Pekao Umowy ramowej, regulującej zasady zawierania i rozliczania terminowych operacji finansowych, transakcji depozytowych, transakcji wymiany walut, transakcji kupna/sprzedaży skarbowych papierów wartościowych i bonów pieniężnych NBP oraz transakcji kupna/sprzedaży nieskarbowych papierów wartościowych.

Wartość transakcji z jednostkami powiązanymi oraz szczegółowy opis zawieranych Umów znaczących z jednostkami powiązanymi w I połowie 2025 roku zaprezentowane są w nocie 31 „Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego Pekao Banku Hipotecznego S.A. za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku”.

10. Stosowanie Zasad Ładu Korporacyjnego w I połowie 2025 roku

Działając zgodnie z §70 ust. 6 pkt 5 rozporządzenia 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) Bank oświadcza, że przyjął do stosowania Zasady Ładu Korporacyjnego dla Instytucji Nadzorowanych, wydane na podstawie uchwały Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 22 lipca 2014 roku (Dz. Urz. KNF poz.17) („Zasady Ładu Korporacyjnego”) z uwzględnieniem zasady proporcjonalności stosując odstępstwa od Zasad Ładu Korporacyjnego w zakresie:

- § 8 ust.4 w związku posiadaniem wyłącznie jednego akcjonariusza,
- § 28 ust. 3 i 4 w związku z uwzględnianiem przez Bank polityki wynagrodzeń stosowanej przez podmiot dominujący tj. Bank Pekao będący jedynym akcjonariuszem,
- § 29 ust.1 w związku z kształtowaniem wynagrodzeń członków organów Banku z uwzględnieniem rygorów określonych w Ustawie z dnia 9 czerwca 2016 roku o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami („Ustawa o kształtowaniu wynagrodzeń”),
- Rozdziału 9 w związku z brakiem prowadzenia, jako specjalistyczny bank hipoteczny, działalności w obszarze zarządzania aktywami na ryzyko klienta.

Zasady Ładu Korporacyjnego mają za zadanie zwiększyć przejrzystość działania instytucji finansowych, poprawić skuteczność funkcjonowania ich organów statutowych oraz ograniczyć występowanie konfliktów interesów. Mają one przede wszystkim służyć dalszemu odpowiedzialnemu działaniu Banku z poszanowaniem interesu interesariuszy, a także odpowiedzialnemu i lojalnemu postępowaniu udziałowców.

Bank powołuje się na zasadę proporcjonalności wynikającą ze skali, charakteru działalności oraz specyfiki działalności prowadzonej przez Bank (Bank jest bankiem specjalistycznym działającym w oparciu o Ustawę o listach zastawnych i bankach hipotecznych). W szczególności Bank posiada jednego akcjonariusza, a obowiązujące w Banku zasady

funkcjonowania systemu informacji zarządczej w sposób należyty zabezpieczają interesy udziałowca.

Tekst Zasad Ładu Korporacyjnego dla Instytucji Nadzorowanych publikowany jest na stronie Komisji Nadzoru Finansowego:

https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/knf_140904_Zasady_ladu_korporacyjnego_22072014_38575.pdf

10.1.1. Główne cechy systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem dla sprawozdawczości finansowej

W ramach SKW Bank zapewnia poprawne i rzetelne funkcjonowanie procesu związanego ze sprawozdawczością finansową. W tym celu zaprojektował i wdrożył mechanizmy kontrolne wspierane regulacjami wewnętrznymi oraz funkcjonalnościami systemu sprawozdawczego. Weryfikacja prawidłowości sporządzania sprawozdań finansowych jest prowadzona w sposób ciągły i uzgadniana z księgami rachunkowymi, danymi analitycznymi oraz dokumentacją.

Zgodnie z przepisami wewnętrznymi proces sprawozdawczości finansowej jest poddawany cyklicznej weryfikacji pod względem zgodności rachunkowej, merytorycznej oraz prawdziwości i rzetelności przedstawianych informacji.

Roczne sprawozdania finansowe są przyjmowane przez Zarząd Banku oraz podlegają opiniowaniu przez powołany przez Radę Nadzorczą Komitet Audytu, a następnie są zatwierdzane przez Radę Nadzorczą.

W zakresie przestrzegania mechanizmów kontrolnych odpowiedzialny jest Dyrektor Departamentu Rachunkowości i Finansów, a audyt w obszarze zaplanowanych przeglądów ocenia skuteczność i poprawność stosowanych kontroli dotyczących procesu sprawozdawczości. W ramach przeprowadzonych badań audytu wewnętrznego dotychczas nie stwierdzono kwestii, które miałyby podważyć wiarygodność sprawozdawczości finansowej.

10.2. Organy zarządzające

10.2.1. Walne Zgromadzenie Banku

Walne Zgromadzenie Banku zwoływane jest przez Zarząd. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. Rada Nadzorczą może zwołać zwyczajne Walne Zgromadzenie – jeżeli Zarząd nie zwoła tegoż w odpowiednim terminie – oraz nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, ilekroć zwołanie tegoż uzna za wskazane, a Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w terminie dwóch tygodni od zgłoszenia odpowiedniego żądania przez Radę Nadzorczą.

Akcjonariusz lub akcjonariusze przedstawiający przynajmniej jedną dziesiątą część kapitału zakładowego mogą domagać się od Zarządu zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jak również umieszczenia poszczególnych spraw na porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

■ Przedmiotem zwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno być w szczególności:

- rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania z działalności Banku oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,
- podjęcie uchwały w sprawie podziału zysku netto lub o pokryciu strat netto,
- udzielenie członkom Rady Nadzorczej i Zarządu Banku absolutorium z wykonania przez nich obowiązków.

■ Do kompetencji Walnego Zgromadzenia Banku należy m.in.:

- uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej,

- powołanie i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- dokonywanie zmian Statutu Banku,
- podejmowanie uchwał w sprawie podwyższania lub obniżania kapitału zakładowego,
- ustalanie terminu wypłaty dywidendy,
- podejmowanie uchwał w innych sprawach zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia przepisami prawa lub postanowieniami Statutu oraz przedstawionych Walnemu Zgromadzeniu przez Zarząd lub Radę Nadzorczą Banku,
- wyrażanie zgody na rozporządzanie składnikami aktywów trwałych w rozumieniu Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości na warunkach i w wysokości wskazanej w § 39a Statutu.

W Banku nie został uchwalony regulamin Walnego Zgromadzenia.

10.2.2. Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza sprawuje nadzór nad wprowadzaniem i zapewnianiem funkcjonowania adekwatnego i skutecznego Systemu Kontroli Wewnętrznej. Rada Nadzorcza dokonuje corocznej oceny adekwatności i skuteczności Systemu Kontroli Wewnętrznej, w tym corocznej oceny adekwatności i skuteczności funkcji kontroli, komórki do spraw zgodności oraz komórki audytu wewnętrznego. Rada Nadzorcza Banku monitoruje skuteczność Systemu Kontroli Wewnętrznej w oparciu o informacje uzyskane od Biura Zgodności, Biura Audytu i Zarządu Banku.

■ Do kompetencji Rady Nadzorczej Banku należy, m.in.:

- zawieszanie z ważnych powodów w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu, jak również delegowanie członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu nie mogących sprawować swoich funkcji i wyrażanie zgody lub odmowa udzielenia zezwolenia na zbycie akcji,
- zgodnie z aktualnym brzmieniem Statutu Rada Nadzorcza wyrażenie zgody na zaciągnięcie zobowiązania lub rozporządzenia aktywami, których wartość w stosunku do jednego podmiotu przekracza 5% funduszy własnych Banku, a także w sprawach zaciągnięcia zobowiązania lub rozporządzenia aktywami w stosunku do członków Zarządu Banku i Rady Nadzorczej Banku niezależnie od wartości takiej transakcji (z zastrzeżeniem, że nie dotyczy transakcji zawieranych ze spółką dominującą lub spółką powiązaną, w przypadku których Rada Nadzorcza wyraża zgodę na zawarcie takiej transakcji, jeśli jej wartość przekracza 2 500 000 (dwa miliony pięćset tysięcy) złotych).

Członkowie Rady Nadzorczej posiadają także uprawnienia informacyjne dotyczące przekazywania przez Zarząd bez dodatkowego wezwania informacji o uchwałach Zarządu, istotnych okolicznościach z zakresu prowadzenia spraw Banku, sytuacji Banku, postępach w realizacji wyznaczonych kierunków rozwoju działalności. Rada Nadzorcza może też zatrudniać doradców i badać na koszt Banku wybrane przez siebie sprawy.

Rada Nadzorcza składa się co najmniej z pięciu członków powoływanych przez Walne Zgromadzenie. Członkowie Rady Nadzorczej powinni posiadać kompetencje do należytego wykonywania obowiązków nadzorowania Banku wynikające z:

- wiedzy (posiadanej z racji zdobytego wykształcenia, odbytych szkoleń, uzyskanych tytułów zawodowych lub stopni naukowych oraz nabytej w inny sposób w toku kariery zawodowej),
- doświadczenia (nabytego w toku sprawowania określonych funkcji lub zajmowania określonych stanowisk),
- umiejętności niezbędnych do wykonywania powierzonych funkcji.

Członek Rady Nadzorczej musi spełniać wymogi określone w art. 19 ust. 1-3 i 5 Ustawy z dnia 16 grudnia 2016 roku o zasadach zarządzania mieniem państwowym („Ustawa o zarządzaniu”) i uzyskać pozytywną opinię Rady do spraw spółek z udziałem Skarbu Państwa, który uważa się za spełniony również w przypadku złożenia do Rady wniosku o wydanie opinii i niezajęcia stanowiska przez Radę w terminie 7 dni od dnia otrzymania wniosku.

Zgodnie z brzmieniem Statutu oraz wytycznymi zawartymi w § 19 Zasad Ładu Korporacyjnego, członkowie Rady Nadzorczej Banku objęci są oceną w zakresie reputacji, wiedzy, doświadczenia i umiejętności, niezbędnych do wykonywania pełnionych funkcji i powierzonych im obowiązków, a także rękojmi należytego wykonywania obowiązków, dokonywaną przez Radę Nadzorczą.

Oceny dokonuje się w odniesieniu do każdego członka Rady Nadzorczej (ocena indywidualna) oraz w stosunku do całego składu Rady Nadzorczej (ocena kolektywna). Ocenę odpowiedniości przeprowadza się na etapie powoływania oraz w toku wykonywania obowiązków w ściśle określonych sytuacjach wskazanych w przyjętej w Banku „Polityce doboru kandydatów do funkcji członka Zarządu oraz Funkcji Kluczowej oraz oceny odpowiedniości proponowanych i powoływanych członków Zarządu, Rady Nadzorczej oraz osób pełniących Funkcje Kluczowe w Pekao Banku Hipotecznym S.A.”

W celu wzmocnienia realizacji wytycznych wynikających z Zasad Ładu Korporacyjnego Bank wprowadził do wewnętrznych regulacji prawnych stosowne postanowienia odzwierciedlające przedmiotowe wytyczne, w tym m. in. wprowadził zmiany w Statucie Banku dotyczące kryteriów niezależności członków Rady Nadzorczej i ich liczby.

Zasady dotyczące powoływania i odwoływania członków organu nadzoru Banku w I półroczu 2025 roku nie uległy zmianie w stosunku do stanu prawnego, jaki obowiązywał na koniec grudnia 2024 roku.

Od 1 stycznia 2025 roku do 7 kwietnia 2025 roku skład Rady Nadzorczej był następujący:

Imię i nazwisko	Funkcja
Pan Marcin Gadomski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Pan Rafał Baranowski	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Pan Adam Kot	Członek Rady Nadzorczej
Pan Wojciech Ślusarski	Członek Rady Nadzorczej
Pani Agnieszka Rosińska	Członek Rady Nadzorczej
Pani Janina Harasim	Niezależny Członek Rady Nadzorczej
Pan Przemysław Barankiewicz	Niezależny Członek Rady Nadzorczej

W dniu 8 kwietnia 2025 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Banku powołało Pana Andrzeja Rzońcę na Niezależnego Członka Rady Nadzorczej Banku na wspólną, trwającą trzy lata kadencję, rozpoczętą w dniu 29 czerwca 2024 roku. Mając na uwadze powyższe skład Rady Nadzorczej od dnia 8 kwietnia 2025 roku do dnia 15 maja 2025 roku był następujący:

Imię i nazwisko	Funkcja
Pan Marcin Gadomski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Pan Rafał Baranowski	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Pan Adam Kot	Członek Rady Nadzorczej
Pan Wojciech Ślusarski	Członek Rady Nadzorczej
Pani Agnieszka Rosińska	Członek Rady Nadzorczej
Pani Janina Harasim	Niezależny Członek Rady Nadzorczej
Pan Przemysław Barankiewicz	Niezależny Członek Rady Nadzorczej
Pan Andrzej Rzońca	Niezależny Członek Rady Nadzorczej

W dniu 15 maja 2025 roku Pan Wojciech Ślusarski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej.

Mając na uwadze powyższe skład Rady Nadzorczej od dnia 16 maja 2025 roku do dnia 30 czerwca 2025 roku przedstawiał się następująco:

Imię i nazwisko	Funkcja
Pan Marcin Gadowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Pan Rafał Baranowski	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Pan Adam Kot	Członek Rady Nadzorczej
Pani Agnieszka Rosińska	Członek Rady Nadzorczej
Pani Janina Harasim	Niezależny Członek Rady Nadzorczej
Pan Przemysław Barankiewicz	Niezależny Członek Rady Nadzorczej
Pan Andrzej Rzońca	Niezależny Członek Rady Nadzorczej

Pomiędzy dniem bilansowym, a dniem sporządzenia niniejszego Sprawozdania skład Rady Nadzorczej Banku uległ zmianie. Zmiany zostały opisane w pkt. 11.5 Sprawozdania.

Członkowie Rady Nadzorczej, z wyłączeniem Niezależnych Członków Rady Nadzorczej, nie pobierają wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Banku.

10.2.3. Zarząd Banku

Zarząd Banku jest odpowiedzialny za zaprojektowanie, wprowadzenie oraz zapewnianie we wszystkich komórkach organizacyjnych Banku funkcjonowania niezależnego, adekwatnego i skutecznego Systemu Kontroli Wewnętrznej. Zarząd Banku podejmując ww. działania uwzględnia: stopień skomplikowania procesów funkcjonujących w Banku, zasoby którymi dysponuje Bank, ryzyko zaistnienia nieprawidłowości w zakresie poszczególnych procesów (w tym w szczególności w zakresie procesów istotnych) oraz ocenę dotychczasowej adekwatności i skuteczności systemu.

Zarząd Banku ponadto podejmuje działania mające na celu zapewnienie ciągłości działania systemu kontroli wewnętrznej, ustanawia kryteria oceny adekwatności i skuteczności systemu kontroli wewnętrznej, zatwierdza kryteria wyboru procesu za istotny oraz listę procesów istotnych wraz z ich powiązaniem z celami ogólnymi i szczegółowymi, a także zapewnia regularny przegląd wszystkich funkcjonujących procesów Banku pod kątem ich istotności.

Zarząd jest odpowiedzialny za wprowadzenie ładu wewnętrznego w Banku oraz zapewnienie jego przestrzegania, a także za dokonywanie jego okresowej oceny i weryfikacji mających na celu dostosowanie ładu wewnętrznego w Banku do zmieniającej się sytuacji wewnętrznej i otoczenia Banku

Zarząd jest także odpowiedzialny za zaprojektowanie, wprowadzenie oraz funkcjonowanie w Banku systemu zarządzania, w szczególności za świadome podejmowanie i realizację decyzji mających za przedmiot rozstrzyganie spraw istotnych dla funkcjonowania Banku, dokonywanie wyboru celów, sposobów i środków działania, w tym za organizację Banku i jego działalności, kierowanie bieżącą działalnością, planowanie oraz kontrolę osiąganych efektów.

Zarząd powoływany jest w składzie od trzech do pięciu osób. Rada Nadzorcza ustala liczbę członków Zarządu. Zasady dotyczące powoływania i odwoływania osób zarządzających w Banku oraz uprawnienia osób zarządzających w I półroczu 2025 roku nie uległy zmianie w stosunku do stanu prawnego, jaki obowiązywał w okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2024 roku.

■ Skład Zarządu Banku w okresie od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku:

Od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 6 marca 2025 roku Zarząd Banku działał w następującym składzie:

Imię i nazwisko	Funkcja
Pan Jakub Kosicki	Wiceprezes Zarządu kierujący pracami Zarządu
Pani Agnieszka Domaradzka	Członek Zarządu
Pan Daniel Goska	Członek Zarządu

W dniu 7 marca 2025 roku Komisja Nadzoru Finansowego wyraziła zgodę na powołanie Jakuba Kosickiego na stanowisko Prezesa Zarządu Banku. W związku z powyższym od dnia 7 marca 2025 roku do dnia 30 czerwca 2025 roku Zarząd Banku działał w następującym składzie:

Imię i nazwisko	Funkcja
Pan Jakub Kosicki	Prezes Zarządu
Pani Agnieszka Domaradzka	Członek Zarządu
Pan Daniel Goska	Członek Zarządu

W dniu 9 kwietnia 2025 roku, tj. w dniu następującym po dniu zatwierdzenia sprawozdania finansowego Banku za 2024 rok przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Banku, rozpoczęła się nowa wspólna 3-letnia kadencja Zarządu Banku, w dotychczasowym i wskazanym wyżej składzie.

Pomiędzy dniem bilansowym, a dniem sporządzenia niniejszego Sprawozdania skład Zarządu Banku nie uległ zmianie.

Podział kompetencji pomiędzy członkami Zarządu Banku jest następujący:

› **Prezes Zarządu** - Pan Jakub Kosicki

Koordynuje prace Członków Zarządu Banku i nadzoruje Pion Prezesa Zarządu obejmujący następujące zakresy działalności Banku: audyt wewnętrzny, zgodność (w tym przeciwdziałanie praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu), obsługa prawna, strategia i organizacja Banku, IT, bezpieczeństwo, rozliczenia, ochrona danych osobowych, informacja zarządcza oraz zasoby ludzkie.

› **Członek Zarządu** - Pani Agnieszka Domaradzka

Nadzoruje działalność Pionu Zarządzania Ryzykami obejmującego następujące zakresy działalności Banku: procesy kredytowe, walidacja modeli, ustalanie bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości, kontrola i zarządzanie ryzykiem.

› **Członek Zarządu** - Pan Daniel Goska

Nadzoruje działalność Pionu Finansów obejmującego następujące zakresy działalności: emisje, zarządzanie aktywami i pasywami, rachunkowość i sprawozdawczość finansowa, operacje, planowanie finansowe i kontroling, nabywanie wierzytelności.

■ Do kompetencji Zarządu Banku należy w szczególności:

- sporządzanie i przedkładanie Radzie Nadzorczej sprawozdań z działalności Banku oraz sporządzanie i przedkładanie Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,
- podejmowanie decyzji o emisji hipotecznych listów zastawnych i publicznych listów zastawnych oraz określanie warunków i formy emisji,
- podejmowanie decyzji o emisji obligacji oraz określanie warunków i formy emisji,
- podejmowanie decyzji o zaciąganiu zobowiązań lub rozporządzeniu aktywami, których łączna wartość w stosunku do jednego podmiotu przekracza 5% funduszy własnych Banku, chyba że prawo do podejmowania decyzji w tych sprawach Zarząd powierzy stałym lub doraźnym Komitetom działającym w Banku, z zastrzeżeniem postanowień Statutu określających kompetencje Rady Nadzorczej Banku i Walnego Zgromadzenia.

Ponadto Członkom Zarządu Banku przysługują uprawnienia wynikające z powszechnie obowiązującego prawa.

■ Podstawowym dokumentem regulującym funkcjonowanie Zarządu jest Statut Banku, w którym określono:

- rolę Zarządu jako organu prowadzącego sprawy Banku i reprezentującego go na zewnątrz, ze szczególnym uwzględnieniem funkcji Prezesa Zarządu oraz Członka Zarządu nadzorującego zarządzanie ryzykiem istotnym w działalności Banku,
- zasady kształtowania składu Zarządu oraz powoływania Członków Zarządu, w szczególności z uwzględnieniem przepisów prawa odnoszących się do osób pełniących funkcje zarządcze w spółkach z udziałem Skarbu Państwa,
- wymogi stawiane Członkom Zarządu Banku,
- kompetencje Zarządu w działalności Banku,
- zasady podejmowania uchwał Zarządu,
- zasady reprezentacji Banku.

Zarząd Banku działa ponadto w oparciu o Regulamin Zarządu Banku, który jest uchwalany przez Radę Nadzorczą Banku z uwzględnieniem aktualnie obowiązujących wymogów regulacyjnych, w tym także wymogów określonych w Rekomendacji Z wydanej przez Komisję Nadzoru Finansowego. Regulamin Zarządu podlega dostosowywaniu do bieżącej sytuacji Banku oraz potrzeb operacyjnych/

Zarząd ocenia, że Regulamin zawiera adekwatne regulacje dotyczące jego bieżącej działalności, które pozwalają na sprawne podejmowanie niezbędnych czynności oraz prowadzenie spraw Banku, nie zawiera postanowień niejasnych lub budzących wątpliwości interpretacyjne, które mogłyby negatywnie wpływać na przejrzystość procesów zarządczych w Banku. Regulamin Zarządu umożliwia podejmowanie uchwał także w trybie obiegowym oraz z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej.

Regulacje wewnętrzne Banku, w szczególności przyjęte polityki, regulaminy i instrukcje służbowe, uwzględniają rolę Zarządu i jego poszczególnych Członków w bieżącym funkcjonowaniu Banku i zapewniają możliwość sprawowania nadzoru na procesami zachodzącymi w Banku.

Zarząd Banku ocenia, że jego działania oparte o przyjęte w Banku regulacje są skuteczne i zapewniają właściwy poziom zarządzania Bankiem, co został szczegółowo opisane w poszczególnych częściach niniejszego Sprawozdania.

■ Wynagrodzenie Zarządu

Zasady kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu ustala Walne Zgromadzenie w formie uchwały. Wynagrodzenie członków Zarządu określa Rada Nadzorcza w formie uchwały. W Banku obowiązują postanowienia uchwały NWZ o dostosowaniu wynagrodzenia członków zarządu do wymogów ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami.

10.2.4. Komitet Audytu

Komitet Audytu powoływany jest przez Radę Nadzorczą zgodnie z postanowieniami Statutu i wspiera ją w wykonywaniu jej obowiązków kontrolnych i nadzorczych. Komitet Audytu działa w oparciu o Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Wszyscy Członkowie Komitetu Audytu posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu bankowości, w tym rachunkowości i badania sprawozdań finansowych banków, co potwierdza przebieg ich kariery zawodowej, naukowej i dotychczas pełnione funkcje.

Komitet Audytu w okresie od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 30 czerwca 2025 roku odbył 3 posiedzenia.

Od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 30 czerwca 2025 roku Komitet Audytu działał w następującym składzie:

Imię i nazwisko	Funkcja	Niezależny Członek Rady Nadzorczej
Pani Janina Harasim	Przewodnicząca Komitetu Audytu	✓
Pan Przemysław Barankiewicz	Członek Komitetu Audytu	✓
Pan Rafał Baranowski	Członek Komitetu Audytu	

Niezależnymi Członkami Komitetu Audytu są Pani Profesor Janina Harasim oraz Pan Przemysław Barankiewicz.

Pomiędzy dniem bilansowym, a dniem sporządzenia niniejszego Sprawozdania skład Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Banku uległ zmianie. Zmiany zostały opisane w pkt. 11.5 Sprawozdania.

10.2.5. Akcje Banku i podmiotów powiązanych w posiadaniu Władz Banku

Według informacji posiadanych przez Bank, na dzień przekazania Sprawozdania z działalności Banku za I półrocze 2025 roku, osoby zarządzające i nadzorujące w Banku nie posiadały akcji Banku.

10.2.6. Umowy dotyczące świadczeń wypłacanych po ustaniu zatrudnienia

Członkowie Zarządu Banku, aktualnie pełniący funkcje: Pan Jakub Kosicki - Prezes Zarządu, Pani Agnieszka Domaradzka – Członek Zarządu, Pan Daniel Goska – Członek Zarządu mają zawarte z Bankiem Umowy o świadczenie usług zarządzania, w których ustalone zostały prawa i obowiązki stron umowy w zakresie dotyczącym działalności konkurencyjnej w czasie trwania i po ustaniu umowy oraz regulujące wypłacanie świadczeń związanych z rozwiązaniem umowy.

10.2.7. Zobowiązania wynikające z emerytur dla byłych osób nadzorujących i zarządzających

W I półroczu 2025 roku nie wystąpiły zobowiązania wynikające z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz zobowiązania zaciągnięte w związku z tymi emeryturami.

10.3. Informacje dodatkowe w zakresie działalności

10.3.1. Zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających

Zasady dotyczące powoływania i odwoływania osób zarządzających w Banku w I półroczu 2025 roku nie uległy zmianie w stosunku do stanu prawnego, jaki obowiązywał w okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2024 roku i przedstawiają się następująco:

Zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa oraz Statutem Banku, organem zarządzającym Banku jest Zarząd. Członkowie Zarządu powoływani są w liczbie od trzech do pięciu osób przez Radę Nadzorczą, która ustala liczbę członków Zarządu.

Zgodnie z wytycznymi zawartymi w § 13 Zasad Ładu Korporacyjnego, członkowie Zarządu Banku objęci są oceną w zakresie reputacji, wiedzy, doświadczenia i umiejętności, niezbędnych do wykonywania pełnionych funkcji i powierzonych im obowiązków, a także rękami należytego wykonywania obowiązków dokonywaną przez Radę Nadzorczą. Oceny dokonuje się w odniesieniu do każdego członka Zarządu (ocena indywidualna) oraz w stosunku do całego składu Zarządu (ocena kolektywna). Ocenę odpowiedniości przeprowadza się na etapie powoływania oraz w toku wykonywania obowiązków w ściśle określonych sytuacjach.

■ Członkowie Zarządu powinni posiadać kompetencje do prowadzenia spraw Banku wynikające z:

- wiedzy (posiadanej z racji zdobytego wykształcenia, odbytych szkoleń, uzyskanych tytułów zawodowych lub stopni naukowych oraz nabytej w inny sposób w toku kariery zawodowej),
- doświadczenia (nabytego w toku sprawowania określonych funkcji lub zajmowania określonych stanowisk),
- umiejętności niezbędnych do wykonywania powierzonych funkcji; indywidualne kompetencje poszczególnych członków Zarządu powinny uzupełniać się w taki sposób, aby umożliwiać zapewnienie odpowiedniego poziomu kolegialnego zarządzania Bankiem.

Zgodnie z wytycznymi zawartymi w § 15 Zasad Ładu Korporacyjnego, wewnętrzny podział odpowiedzialności za poszczególne obszary działalności Banku pomiędzy członków Zarządu został dokonany w sposób przejrzysty i jednoznaczny oraz znajduje odzwierciedlenie w regulacjach wewnętrznych.

Członek Zarządu powinien dawać rękojmię należytego wykonywania powierzonych mu obowiązków. Co najmniej połowa członków Zarządu, w tym Prezes Zarządu, powinna mieć obywatelstwo polskie. Powołanie dwóch członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu, następuje za zgodą Komisji Nadzoru Finansowego.

Członkowie Zarządu powoływani są na trzy lata i mogą być odwołani w każdym czasie. Zarząd reprezentuje Bank na zewnątrz oraz kieruje jego działalnością. Zarząd jest odpowiedzialny za bieżące prowadzenie spraw Banku, zapewnia pełną realizację celów Banku wynikających z planów strategicznych oraz rocznych planów finansowych. Zarząd działa na podstawie Regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

W Statucie Banku znajdują się postanowienia w zakresie wymogów dotyczących powoływania Członków Zarządu oraz ustalania ich wynagrodzenia związane z realizacją obowiązków określonych w art. 17 - 20, art. 22 i art. 23 Ustawy o zarządzaniu. Zgodnie z aktualnym brzmieniem Statutu, Członkowie Zarządu są powoływani po przeprowadzeniu postępowania kwalifikacyjnego, którego celem jest sprawdzenie i ocena kwalifikacji kandydatów oraz wyłonienie najlepszego kandydata na Członka Zarządu.

■ Niezależnie od pozostałych postanowień dotyczących wymogów, które powinni spełniać Członkowie Zarządu, Członkiem Zarządu może być osoba, która:

- posiada wykształcenie wyższe lub wykształcenie wyższe uzyskane za granicą uznane w Rzeczypospolitej Polskiej, na podstawie przepisów odrębnych,
- posiada co najmniej 5-letni okres zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, powołania, wyboru, mianowania, spółdzielczej umowy o pracę, lub świadczenia usług na podstawie innej umowy lub wykonywania działalności gospodarczej na własny rachunek,
- posiada co najmniej 3-letnie doświadczenie na stanowiskach kierowniczych lub samodzielnych albo wynikające z prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek,
- spełnia inne niż wymienione w tiretach: pierwszym, drugim i trzecim powyżej wymogi określone w przepisach odrębnych, a w szczególności nie narusza ograniczeń lub zakazów zajmowania stanowiska członka organu zarządzającego w spółkach handlowych.

■ Członkiem Zarządu nie może być osoba, która spełnia przynajmniej jeden z poniższych warunków:

- pełni funkcję społecznego współpracownika albo jest zatrudniona w biurze poselskim, senatorskim, poselsko-senatorskim lub biurze posła do Parlamentu Europejskiego na podstawie umowy o pracę lub świadczy pracę na podstawie umowy zlecenia lub innej umowy o podobnym charakterze,

- wchodzi w skład organu partii politycznej reprezentującego partię polityczną na zewnątrz oraz uprawnionego do zaciągania zobowiązań,
- jest zatrudniona przez partię polityczną na podstawie umowy o pracę lub świadczy pracę na podstawie umowy zlecenia lub innej umowy o podobnym charakterze,
- pełni funkcję z wyboru w zakładowej organizacji związkowej lub zakładowej organizacji związkowej spółki z grupy kapitałowej,
- jej aktywność społeczna lub zarobkowa rodzi konflikt interesów wobec działalności Banku.

Zasady kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu ustala Walne Zgromadzenie w formie uchwały, zaś jego wysokość określa Rada Nadzorcza w formie uchwały.

10.3.2. Zasady zmiany statutu Banku

Zmiana Statutu Banku wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie Banku oraz zarejestrowania uchwalonej zmiany w Krajowym Rejestrze Sądowym. Ponadto zmiana Statutu Banku wymaga uzyskania zezwolenia Komisji Nadzoru Finansowego.

10.3.3. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji

Od dnia 24.11.2023 r. kapitał zakładowy Banku wynosi 603 000 000,00 zł i dzieli się na 6 030 akcji zwykłych imiennych serii „A”, „B”, „C”, „D”, „E”, „F”, „G”, „H”, „I”, „J”, „K” i „L” o wartości nominalnej 100 000 zł każda. Kapitał zakładowy Banku został opłacony w całości. Każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu.

Skład Akcjonariatu Banku na dzień 30 czerwca 2025 roku był następujący:

Nazwa akcjonariusza	Akcje		Głosy na WZ	
	Liczba	%	Liczba	%
Bank Polska Kasa Opieki S.A.	6 030	100	6 030	100

10.3.4. Posiadacze uprawnień kontrolnych

Jedyny akcjonariusz Banku nie posiada specjalnych uprawnień kontrolnych poza uprawnieniami wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.

10.3.5. Ograniczenia do wykonywania prawa głosu

Statut Banku nie przewiduje żadnych ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu z akcji Banku.

10.3.6. Ograniczenia do przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitowanych przez Bank

Nie istnieją ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności akcji oraz prawa własności papierów wartościowych emitowanych przez Bank.

11. Dodatkowe informacje

11.1. Plan Podziału Banku

Zgodnie z Planem Podziału opublikowanym 21 marca 2025 roku na stronie internetowej Banku, w 2025 roku część portfela kredytowego kredytów obsługiwanych w Banku zostanie przejęta przez Bank Pekao. Przejęcie nastąpi w drodze podziału Banku przez wydzielenie części jego działalności i przeniesienie jej do Banku Pekao. Podział ma nastąpić w drodze sukcesji uniwersalnej, co oznacza, że w dniu rejestracji podziału w KRS, Bank Pekao nabędzie wszystkie prawa i obowiązki Banku, które wynikają z przejmowanej działalności, w tym z zawartych umów kredytowych.

Podział zostanie może zostać przeprowadzony pod warunkiem uzyskania w pierwszej kolejności zezwolenia Komisji Nadzoru Finansowego na podział zgodnie z art. 124c ust. 2 prawa bankowego oraz zezwolenia na zmianę statutu Banku w związku obniżeniem kapitału zakładowego w konsekwencji podziału zgodnie z art. 34 ust. 2 prawa bankowego, a następnie zatwierdzenia podziału przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Banku Pekao i Banku. Na dzień podpisania niniejszego Sprawozdania Bank uzyskał zgodę Komisji Nadzoru Finansowego na przeprowadzenie transakcji, jednak podział nie został zatwierdzony przez akcjonariuszy banków, przez co na dzień bilansowy przesłanki MSSF 5 „Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana” nie zostały spełnione. Dokonanie podziału nie wpłynie na założenie kontynuacji działalności przez Bank.

11.2. Pozostałe zobowiązania

11.2.1. Wszczęte postępowania sądowe

Na dzień 30 czerwca 2025 roku nie występują postępowania przed sądem lub organami administracji państwowej dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Banku, których wartość stanowiłaby, co najmniej 10 % kapitałów własnych Banku.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Bank jest stroną pozwaną w 410 postępowaniach przed sądami powszechnymi, w których łączna wartość przedmiotu sporu obejmuje kwotę 276 416 tys. zł.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku przeciwko Bankowi toczyły się 393 sprawy sądowe dotyczące walutowych kredytów hipotecznych w CHF, które zostały udzielone w latach ubiegłych o łącznej wartości przedmiotu sporu w kwocie 263 273 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2024 roku liczba spraw wynosiła 376, a odpowiadająca im wartość przedmiotu sporu 250 988 tys. zł). W odniesieniu do powyższych pozwów Bank dokonał oszacowania kosztu ryzyka prawnego wg stanu na 30 czerwca 2025 roku w łącznej kwocie 216 015 tys. zł dla spraw dot. kredytów udzielonych konsumentom (na dzień 31 grudnia 2024 roku: 221 812 tys. zł) oraz w łącznej kwocie 23 380 tys. zł dla spraw dot. kredytów udzielonych klientom komercyjnym (na dzień 31 grudnia 2024 roku: 25 225 tys. zł).

Szczegółowe informacje dotyczące ryzyka prawnego związanego z kredytami hipotecznymi w CHF znajdują się w nocie 27 „Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego Pekao Banku Hipotecznego S.A. za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku”.

11.2.2. Udzielone zobowiązania warunkowe

Bank nie posiada zobowiązań do udzielenia kredytów wg stanu na 30 czerwca 2025 roku oraz wg stanu na 31 grudnia 2024 roku.

11.2.3. Udzielone gwarancje, poręczenia

Bank nie udziela zobowiązań gwarancyjnych.

11.2.4. Otrzymane zobowiązania pozabilansowe

(tys. zł)	30.06.2025	31.12.2024
Finansowe, w tym:	934 563	1 448 181
od podmiotów finansowych	934 563	1 448 181
Gwarancyjne i poręczeniowe, w tym	1 437 337	1 490 198
od podmiotów finansowych	1 437 337	1 490 198
Razem, otrzymane zobowiązania pozabilansowe	2 371 900	2 938 379

Otrzymane pozabilansowe zobowiązania gwarancyjne i poręczeniowe według rodzaju

(tys. zł)	30.06.2025	31.12.2024
Gwarancje pokrycia straty kredytowej	137 078	189 926
Linia poręczeń obligacji	1 300 000	1 300 000
Gwarancje spłaty zobowiązań z tytułu najmu powierzchni biurowej	259	272
Razem, otrzymane zobowiązania pozabilansowe gwarancyjne	1 437 337	1 490 198

11.2.5. Umowy wsparcia

W I połowie 2025 roku i w 2024 roku Bank nie otrzymał finansowego wsparcia pochodzącego ze środków publicznych.

11.3. Zwolnienie jednostki zależnej z siedzibą na terytorium Europejskiego Obszaru Gospodarczego z obowiązku sporządzenia sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju

Bank korzysta ze zwolnienia z obowiązku sporządzenia sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju zgodnie z art. 63 Ustawy o rachunkowości.

Informacje dotyczące Banku zostaną zawarte w sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju (o której mowa w art. 63x ust. 1 Ustawy o rachunkowości) Grupy Pekao sporządzonym zgodnie z przepisami prawa państwa Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

Sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju Grupy Pekao sporządza Bank Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie ul. Żubra 1 jako jednostka dominująca dla Banku. Sprawozdanie z działalności Grupy Pekao oraz sprawozdanie z atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju Grupy Pekao są udostępniane na stronie internetowej www.pekao.com.pl

11.4. Indywidualny Plan Naprawy

11.4.1. Uruchomienie Planu Naprawy

W dniu 28 marca 2024 roku Zarząd Banku podjął decyzję o uruchomieniu Indywidualnego Planu Naprawy Banku („Plan Naprawy”), o którego zatwierdzeniu przez Komisję Nadzoru Finansowego Bank poinformował w Raporcie bieżącym nr 44/2024 z dnia 27 marca 2024 roku.

Zgodnie z art. 142 ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Prawo bankowe („Prawo bankowe”) Bank zidentyfikował przesłankę do uruchomienia Planu Naprawy w postaci utrzymującego się przekroczenia progu ostrzegawczego dla wskaźnika podstawowego w obszarze rentowności (ujemna wartość wskaźnika ROA) wynikającego z odnotowanych przez Bank ujemnych wyników finansowych netto.

W latach 2019 - 2023 Bank odnotowywał ujemne wyniki finansowe netto, które związane były w szczególności z koniecznością dotworzenia kosztu ryzyka prawnego związanego z kredytami hipotecznymi w CHF.

Jednocześnie mając na uwadze art. 142 ust. 1 Prawa bankowego Bank nie identyfikuje zagrożenia przekroczenia wskaźników w obszarze płynności oraz adekwatności kapitałowej na skutek odnotowanych dotychczas ujemnych wyników finansowych netto.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Bank utrzymuje wszystkie wskaźniki podstawowe Planu Naprawy na bezpiecznym poziomie ryzyka

Wskaźniki adekwatności kapitałowej i płynności	30.06.2025	31.12.2024	Limit (min.)
CET1:	16,98%	17,48%	11,50%
T1:	16,98%	17,48%	13,00%
TCR:	19,60%	20,24%	15,00%
LR:	6,57%	7,28%	5,50%
LCR:	2089,5%	540,65%	110%
NSFR:	119,0%	112,8%	110%

W ocenie Banku nie występuje ryzyko przekroczenia progów ostrzegawczych dla wskaźników w obszarach adekwatności kapitałowej i płynności. Bank posiada znaczącą nadwyżkę funduszy własnych ponad wymogi regulacyjne. W obszarze płynności wskaźniki LCR i NSFR pozostają na bezpiecznym poziomie. Tym samym zarówno sytuacja kapitałowa, jak i płynnościowa Banku pozostaje dobra i stabilna.

W celu poprawy rentowności, Bank kontynuuje działania, które koncentrują się na zwiększeniu przychodów dzięki dalszemu wzrostowi aktywów poprzez kolejne transakcje nabywania wierzytelności z tytułu detalicznych kredytów hipotecznych w PLN udzielonych przez Bank Pekao.

11.5. Zdarzenia znaczące dla Banku po dacie bilansowej

W dniu 17 lipca 2025 roku Bank otrzymał rezygnację Pana Przemysława Barankiewicza z pełnienia funkcji Niezależnego Członka Rady Nadzorczej Banku. Rezygnacja nastąpiła ze skutkiem na dzień 31 lipca 2025 roku.

W dniu 4 sierpnia 2025 roku Bank otrzymał rezygnację Pana Rafała Baranowskiego z pełnienia funkcji Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Banku. Rezygnacja nastąpiła ze skutkiem na koniec dnia 18 sierpnia 2025 roku.

Mając na uwadze powyższe skład Rady Nadzorczej od dnia 1 sierpnia 2025 roku do dnia podpisania Sprawozdania przedstawia się następująco:

Imię i nazwisko	Funkcja
Pan Marcin Gadowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Pan Rafał Baranowski	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Pan Adam Kot	Członek Rady Nadzorczej
Pani Agnieszka Rosińska	Członek Rady Nadzorczej
Pani Janina Harasim	Niezależny Członek Rady Nadzorczej
Pan Andrzej Rzońca	Niezależny Członek Rady Nadzorczej

W związku z rezygnacją Pana Przemysława Barankiewicza od dnia 1 sierpnia 2025 roku do dnia podpisania Sprawozdania skład Komitetu Audytu przedstawia się następująco:

Imię i nazwisko	Funkcja	Niezależny Członek Rady Nadzorczej
Pani Janina Harasim	Przewodnicząca Komitetu Audytu	✓
Pan Rafał Baranowski	Członek Komitetu Audytu	

Rada Nadzorcza podejmuje działania w celu uzupełnienia składu Komitetu Audytu w najbliższym czasie.

12. Oświadczenia Zarządu

Zarząd Banku oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy:

- „Sprawozdanie Zarządu z działalności Pekao Banku Hipotecznego S.A. w okresie sprawozdawczym od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku” prezentuje prawdziwy obraz rozwoju, osiągnięć oraz sytuacji Banku, w tym opis istotnych ryzyk i zagrożeń na jakie jest narażony,
- „Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Pekao Banku Hipotecznego S.A. za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku” sporządzone zostało zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedla w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Banku oraz osiągnięty wynik finansowy.
- Zgodnie z postanowieniami regulaminów rynku giełdowego niebędącego rynkiem oficjalnych notowań giełdowych lub rynku pozagiełdowego Zarząd Banku oświadcza, że śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 30 czerwca 2025 roku wraz z danymi porównywalnymi nie zostało poddane badaniu ani przeglądowi przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych.

PODPISY

Data	Imię i nazwisko	Funkcja/Stanowisko	Podpis
05.08.2025	Jakub Kosicki	Prezes Zarządu	Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym
05.08.2025	Agnieszka Domaradzka	Członek Zarządu	Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym
05.08.2025	Daniel Goska	Członek Zarządu	Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym