



Bank Hipoteczny

PKO Bank Hipoteczny Spółka Akcyjna

(bank hipoteczny w formie spółki akcyjnej z siedzibą w Warszawie utworzony zgodnie z prawem polskim)

PROGRAM EMISJI HIPOTECZNYCH LISTÓW ZASTAWNYCH O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ 10.000.000.000 PLN

Niniejszy prospekt podstawowy („**Prospekt**”) został sporządzony w związku z programem emisji hipotecznych listów zastawnych do łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych listów zastawnych wynoszącej 10.000.000.000 PLN („**Program**”) ustanowionym przez PKO Bank Hipoteczny S.A. („**Emitent**”). W ramach Programu Emitent może emitować hipoteczne listy zastawne na okaziciela („**Listy Zastawne**”), których wartość będzie wyrażona w PLN.

INWESTYCJA W LISTY ZASTAWNE OFEROWANE W RAMACH PROGRAMU WIĄŻE SIĘ Z SZEREGIEM RYZYK WŁĄCZNYCH DLA DŁUŻNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ORAZ RYZYK ZWIĄZANYCH Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA. OPIS TYCH RYZYK ZNAJDUJE SIĘ W CZĘŚCI „CZYNNIKI RYZYKA” PROSPEKTU.

W SZCZEGÓLNOŚCI ZWRACA SIĘ UWAGĘ NABYWCÓW LISTÓW ZASTAWNYCH NA TO, ŻE LISTY ZASTAWNE NIE SĄ DEPOZYTAMI BANKOWYMI I NIE SĄ OBJĘTE SYSTEMEM GWARANTOWANIA DEPOZYTÓW. PONADTO, W PRZYPADKU NIEWYPŁACALNOŚCI EMITENTA SPOWODOWANEJ POGORSZENIEM SIĘ JEGO SYTUACJI FINANSOWEJ, W TYM UTRATĄ PŁYNNOŚCI PRZEZ EMITENTA, CZĘŚĆ LUB CAŁOŚĆ ZAINWESTOWANEGO KAPITAŁU MOŻE ZOSTAĆ UTRACONA, JAK RÓWNIEŻ NABYWCY LISTÓW ZASTAWNYCH MOGĄ NIE OTRZYMAĆ ŚWIADCZEŃ Z LISTÓW ZASTAWNYCH PRZEWIDZIANYCH W WARUNKACH EMISJI LISTÓW ZASTAWNYCH. W ZWIĄZKU Z TYMI RYZYKAMI, PRZED INWESTYCJĄ W LISTY ZASTAWNE INWESTORZY POWINNI ROZWAŻYĆ, CZY ICH PORTFEL INWESTYCYJNY JEST NALEŻYCIEM ZDYWERSYFIKOWANY.

Niniejszy Prospekt został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego („**KNF**”) będącą właściwym organem na podstawie rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE, z późniejszymi zmianami („**Rozporządzenie Prospektowe**”). KNF zatwierdza niniejszy Prospekt wyłącznie jako spełniający standardy kompletności, spójności i zrozumiałości nałożone Rozporządzeniem Prospektowym, lecz ocenie KNF nie podlega dokładność informacji w nim zawartych. Zatwierdzenie niniejszego Prospektu przez KNF nie powinno być uznawane za zatwierdzenie Emitenta ani jakości Listów Zastawnych, które są przedmiotem tego Prospektu. Inwestorzy powinni dokonać własnej oceny adekwatności inwestowania w Listy Zastawne. Zatwierdzając Prospekt, KNF nie weryfikuje ani nie zatwierdza modelu biznesowego Emitenta, metod prowadzenia działalności gospodarczej oraz sposobu jego finansowania. W postępowaniu w sprawie zatwierdzenia Prospektu ocenie nie podlega prawdziwość zawartych w Prospekcie informacji ani poziom ryzyka związanego z prowadzoną przez Emitenta działalnością, ani ryzyka inwestycyjnego związanego z nabyciem Listów Zastawnych.

Niniejszy Prospekt został sporządzony na podstawie art. 8 Rozporządzenia Prospektowego, w związku z zamiarem prowadzenia ofert publicznych Listów Zastawnych na terytorium Polski i ubiegania się o dopuszczenie Listów Zastawnych poszczególnych serii emitowanych w ramach Programu do obrotu na rynku regulowanym (rynek równoległym) dla dłużnych papierów wartościowych prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („**Rynek Regulowany**”) i o wprowadzenie Listów Zastawnych do obrotu na Rynku Regulowanym.

Niniejszy Prospekt został sporządzony w oparciu o Załączniki nr 6 i 14 do rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2019/980 z dnia 14 marca 2019 r. uzupełniającego rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w odniesieniu do formatu, treści, weryfikacji i zatwierdzania prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym i uchylającego rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004.

Agencja ratingowa Moody's Investors Service Cyprus Ltd. („**Moody's**”) przyznała Emitentowi długoterminowy rating kredytowy A3. Moody's ma siedzibę w Limassol, Cypr, i jest wpisana na listę agencji ratingowych zarejestrowanych zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 1060/2009 z dnia 16 września 2009 r. w sprawie agencji ratingowych. Lista jest dostępna na stronie internetowej ESMA (www.iesma.europa.eu/supervision/credit-rating-risk). Jeżeli Listom Zastawnym danej Serii zostanie przyznany rating, zostanie on określony w Ostatecznych Warunkach Emisji Listów Zastawnych danej Serii.

Kwoty świadczeń z tytułu Listów Zastawnych mogą być obliczane m.in. w oparciu o WIBOR lub stopę referencyjną NBP. Na podstawie Rozporządzenia wykonawczego Komisji (UE) 2019/482 z dnia 22 marca 2019 r. zmieniającego rozporządzenie wykonawcze Komisji (UE) 2016/1368 ustanawiające wykaz kluczowych wskaźników referencyjnych stosowanych na rynkach finansowych na podstawie rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 WIBOR został uznany za kluczowy wskaźnik referencyjny w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniającego dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 („**Rozporządzenie w Sprawie Wskaźników Referencyjnych**”). Na dzień zatwierdzenia Prospektu, GPW Benchmark S.A., administrator WIBOR, jest wpisana do rejestru administratorów wskaźników referencyjnych prowadzonego przez ESMA zgodnie z art. 36 Rozporządzenia w Sprawie Wskaźników Referencyjnych. Na dzień zatwierdzenia Prospektu, GPW Benchmark S.A. posiada status administratora wskaźnika referencyjnego stopy procentowej WIBOR.

Niniejszy Prospekt nie stanowi oferty nabycia ani zachęty do nabycia Listów Zastawnych skierowanej do jakiejkolwiek osoby, do której nie można skierować takiej oferty zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

W związku z art. 5f rozporządzenia Rady (UE) nr 833/2014 z dnia 31 lipca 2014 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie („**Rozporządzenie 833/2014**”), oferta publiczna Listów Zastawnych nie jest kierowana do obywateli rosyjskich lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji lub do jakichkolwiek osób prawnych lub jednostek organizacyjnych posiadających siedzibę w Rosji, przy czym do wskazanych podmiotów może być kierowana oferta publiczna Listów Zastawnych, jeśli są one obywatelami państwa członkowskiego Unii Europejskiej, państwa będącego członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Szwajcarii lub są osobami fizycznymi posiadającymi zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim Unii Europejskiej, w państwie będącym członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub w Szwajcarii.

W związku z art. 1y rozporządzenia Rady (UE) nr 765/2006 z dnia 18 maja 2006 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Białorusi i udziałem Białorusi w agresji Rosji wobec Ukrainy, zmienionego rozporządzeniem Rady (UE) 2022/398 z dnia 9 marca 2022 r. („**Rozporządzenie 765/2006**”), oferta publiczna Listów Zastawnych nie jest kierowana do obywateli białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych na Białorusi lub do dowolnych osób prawnych podmiotów lub organów z siedzibą na Białorusi, przy czym do wskazanych podmiotów może być kierowana oferta publiczna Listów Zastawnych, jeśli są one obywatelami państwa członkowskiego Unii Europejskiej lub są osobami fizycznymi posiadającymi zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim Unii Europejskiej.

LISTY ZASTAWNE NIE ZOSTAŁY ANI NIE ZOSTANĄ ZAREJESTROWANE ZGODNIE Z AMERYKAŃSKĄ USTAWĄ O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH ANI PRZEZ ŻADEN ORGAN REGULUJĄCY OBRÓT PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI JAKIEGOKOLWIEK STANU LUB PODLEGAJĄCY JURYSDYKCJI STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI ORAZ NIE MOGĄ BYĆ OFEROWANE, SPRZEDAWANE ANI W INNY SPOSÓB ZBYWANE NA TERYTORIUM STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI.

Organizator Emisji



Bank Polski

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.

Firma Inwestycyjna



Biuro Maklerskie

**Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna
Oddział – Biuro Maklerskie w Warszawie**

Niniejszy Prospekt został zatwierdzony przez KNF w dniu 7 sierpnia 2026 r. Prospekt zachowuje ważność przez okres 12 miesięcy po jego zatwierdzeniu, pod warunkiem, że został uzupełniony jakimkolwiek suplementem wymaganym na podstawie art. 23 Rozporządzenia Prospektowego. Obowiązek uzupełnienia Prospektu w przypadku nowych znaczących czynników, istotnych błędów lub istotnych niedokładności nie ma zastosowania, gdy Prospekt straci ważność. Prospekt został opublikowany na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]pkobh\[.\]pl](http://www[.]pkobh[.]pl)) i będzie dostępny przez co najmniej 10 lat od jego opublikowania. Suplementy wymagane na podstawie art. 23 Rozporządzenia Prospektowego zostaną opublikowane na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]pkobh\[.\]pl](http://www[.]pkobh[.]pl)) i będą dostępne przez co najmniej 10 lat od ich opublikowania.

Spis treści

1.	OPIS PROGRAMU	5
2.	CEL, OSOBY ODPOWIEDZIALNE, INFORMACJE OSÓB TRZECICH, RAPORTY EKSPERTÓW ORAZ ZATWIERDZANIE PRZEZ WŁAŚCIWY ORGAN	7
2.1	Przeznaczenie wpływów z emisji Listów Zastawnych.....	7
2.2	Osoby odpowiedzialne za informacje zamieszczone w Prospekcie	8
2.3	Informacje osób trzecich	8
2.4	Zatwierdzenie przez właściwy organ	9
3.	STRATEGIA, WYNIKI I OTOCZENIE BIZNESOWE	10
3.1	Informacje o Emitencie	10
3.2	Zarys ogólny działalności.....	15
3.3	Struktura organizacyjna.....	19
3.4	Informacje o tendencjach	21
3.5	Prognozy wyników lub wyniki szacunkowe	22
4.	WYBRANE INFORMACJE FINANSOWE	23
5.	SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI	30
6.	CZYNNIKI RYZYKA	31
6.1	Czynniki ryzyka dotyczące otoczenia politycznego oraz ekonomicznego Emitenta	31
6.2	Czynniki ryzyka dotyczące działalności prowadzonej przez Emitenta oraz branży, w której działa Emitent	33
6.3	Czynniki ryzyka dotyczące sytuacji finansowej Emitenta	37
6.4	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem prawnym i regulacyjnym	39
6.5	Czynniki ryzyka związane z Listami Zastawnymi, w tym ich charakterem, ofertą Listów Zastawnych oraz obrotem Listami Zastawnymi.....	41
7.	WARUNKI DOTYCZĄCE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	49
7.1	Definicje i Wykładnia	49
7.2	Podstawa prawna emisji	52
7.3	Opis świadczenia.....	53
7.4	Forma i miejsce emisji	53
7.5	Ranking zobowiązań z listów zastawnych	53
7.6	Tytuł prawny oraz przenoszenie praw z listów zastawnych.....	53
7.7	Oprocentowanie.....	53
7.8	Płatności	55
7.9	Podatki.....	56
7.10	Wykup listów zastawnych.....	56
7.11	Wykonanie zobowiązań z listów zastawnych w przypadku wszczęcia przymusowej restrukturyzacji emitenta	57
7.12	Zawiadomienia	57
7.13	Przedawnienie	58
7.14	Prawo właściwe.....	58
8.	INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE NA TEMAT OFERTY	59
8.1	Warunki, parametry i przewidywany harmonogram oferty	59
8.2	Warunki zawieszenia Oferty, odstąpienia od przeprowadzenia Oferty lub niedojścia Oferty do skutku	65
8.3	Opis zasad przydziału oraz sposób zwrotu nadpłaconych kwot inwestorom.....	66
8.4	Sposób i terminy wnoszenia wpłat oraz dostarczenie papierów wartościowych	68
8.5	Nazwa i adres agentów ds. płatności i podmiotów świadczących usługi depozytowe.....	70
8.6	Ograniczenia oferowania.....	71
8.7	Dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu i ustalenia dotyczące obrotu.....	71
8.8	Informacje dotyczące ochrony środowiska, polityki społecznej i ładu korporacyjnego (ESG).....	71
9.	ŁAD KORPORACYJNY	72
9.1	Organy administracyjne, zarządzające i nadzorcze	72
9.2	Powiernicy.....	81

10.	INFORMACJE FINANSOWE	82
11.	INFORMACJE DOTYCZĄCE AKCJONARIUSZY	84
11.1	Główni akcjonariusze	84
11.2	Postępowania sądowe i arbitrażowe	84
11.3	Istotne umowy zawarte przez Emitenta	84
12.	DOSTĘPNE DOKUMENTY	85
12.1	Dokumenty udostępnione do wglądu	85
13.	INFORMACJE OGÓLNE	86
13.1	Zgoda na ustanowienie programu	86
13.2	Notowanie listów zastawnych	86
13.3	Systemy rozliczeniowe	86
13.4	Warunki ustalenia ceny	86
13.5	GPW Benchmark	86
13.6	Metoda obliczania rentowności	86
13.7	Istotna lub znacząca zmiana	87
13.8	Biegli rewidenci	87
13.9	Podmioty zaangażowane w ofertę	87
13.10	Transakcje pomiędzy Firmą Inwestycyjną a Emitentem	87
14.	PODATKI	88
14.1	Podatek dochodowy	88
14.2	Podatek od czynności cywilnoprawnych	94
14.3	Odpowiedzialność płatnika	95
15.	WZÓR FORMULARZA OSTATECZNYCH WARUNKÓW DLA LISTÓW ZASTAWNYCH	96
16.	DEFINICJE	101

1. OPIS PROGRAMU

Niniejszy Opis Programu stanowi ogólny opis programu ofertowego w rozumieniu art. 25 ust. 1 lit. b) Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2019/980 z dnia 14 marca 2019 r. uzupełniającego rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w odniesieniu do formatu, treści, weryfikacji i zatwierdzania prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym, i uchylającego rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004. Program został ustanowiony na podstawie uchwały Zarządu Emitenta podjętej w dniu 21 lipca 2015 r. w przedmiocie ustanowienia programu emisji hipotecznych listów zastawnych, zmienionej w dniu 30 maja 2025 r. Emisje poszczególnych serii Listów Zastawnych będą zatwierdzane odrębnymi uchwałami Zarządu Emitenta. Niniejszy opis zawiera podsumowanie podstawowych parametrów Programu i jest oparty na treści Prospektu, uchwały Zarządu Emitenta podjętej w dniu 21 lipca 2015 r. w przedmiocie ustanowienia programu emisji hipotecznych listów zastawnych, zmienionej w dniu 30 maja 2025 r., i powinien być czytany łącznie z pozostałymi częściami niniejszego Prospektu oraz, w odniesieniu do emisji poszczególnych serii Listów Zastawnych, odpowiednimi Ostatecznymi Warunkami.

Emitent:	PKO Bank Hipoteczny S.A.
Opis:	Program emisji hipotecznych listów zastawnych do łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych listów zastawnych wynoszącej 10.000.000.000 PLN.
Organizator Emisji:	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.
Firma Inwestycyjna:	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział – Biuro Maklerskie w Warszawie
Przeznaczenie Prospektu:	Prospekt został sporządzony w związku z zamiarem prowadzenia ofert publicznych Listów Zastawnych na terytorium Polski i ubiegania się o dopuszczenie Listów Zastawnych poszczególnych serii emitowanych w ramach Programu do obrotu na Rynku Regulowanym i o wprowadzenie Listów Zastawnych do obrotu na Rynku Regulowanym.
Zatwierdzenie Prospektu:	Prospekt został zatwierdzony przez KNF będącą właściwym organem na podstawie Rozporządzenia Prospektowego. KNF zatwierdza Prospekt wyłącznie jako spełniający standardy kompletności, spójności i zrozumiałości nałożone Rozporządzeniem Prospektowym, lecz ocenie KNF nie podlega dokładność informacji w nim zawartych. Zatwierdzenie Prospektu przez KNF nie powinno być uznawane za zatwierdzenie Emitenta ani jakości Listów Zastawnych, które są przedmiotem Prospektu.
Waluty:	Wartość Listów Zastawnych będzie wyrażona w PLN.
Zapadalność:	Dzień wykupu danej serii Listów Zastawnych zostanie ustalony przez Emitenta i wskazany w Ostatecznych Warunkach.
Cena emisyjna:	Cena emisyjna Listów Zastawnych może być równa wartości nominalnej Listów Zastawnych, może być niższa od wartości nominalnej Listów Zastawnych lub wyższa od wartości nominalnej Listów Zastawnych i zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach.
Oprocentowanie Listów Zastawnych:	Listy Zastawne mogą być emitowane jako listy zastawne o zmiennym oprocentowaniu lub listy zastawne o stałym oprocentowaniu, przy czym sposób oprocentowania Listów Zastawnych może być różny w zależności od Okresu Odsetkowego. W przypadku Listów Zastawnych o zmiennym oprocentowaniu stopa procentowa będzie ustalana w oparciu o odpowiednią stopę bazową powiększoną o Marżę. Konstrukcja oprocentowania Listów Zastawnych nie zakłada występowania instrumentu pochodnego.
Stopa bazowa:	Stopą bazową dla Listów Zastawnych o zmiennym oprocentowaniu jest wskaźnik WIBOR, dla depozytów w PLN, o długości wskazanej w Ostatecznych Warunkach, wyrażona w punktach procentowych w skali roku, albo stopa referencyjna NBP. W sytuacjach, w których wskaźnik WIBOR nie będzie mógł stanowić stopy bazowej będącej podstawą ustalenia oprocentowania Listów Zastawnych o zmiennym oprocentowaniu, zostanie on zastąpiony innym wskaźnikiem, ustalonym w sposób

opisany w Warunkach Emisji.

**Wykup Listów
Zastawnych:**

Wykup Listów Zastawnych będzie następował w Dniu Wykupu według wartości nominalnej Listów Zastawnych. Warunki Emisji wskazują okoliczności, w których wykup Listów Zastawnych może nastąpić przed Dniem Wykupu.

**Wartość nominalna
jednego Listu
Zastawnego:**

Wartość nominalna jednego Listu Zastawnego będzie ustalana odrębnie dla poszczególnych serii.

**Europejskie Listy
Zastawne:**

Listy Zastawne są „europejskimi listami zastawnymi” w rozumieniu art. 27 ust. 1 dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2019/2162 z dnia 27 listopada 2019 r. w sprawie emisji obligacji zabezpieczonych i nadzoru publicznego nad obligacjami zabezpieczonymi oraz zmieniającej dyrektywy 2009/65/WE i 2014/59/UE, oraz w rozumieniu art. 7d ust. 1 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych.

Jeżeli Listy Zastawne spełniają wymogi określone w art. 129 Rozporządzenia 575/2013, zgodnie z art. 7d ust. 2 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych mogą one być oznaczone jako „europejskie listy zastawne (premium)” w odpowiednich Ostatecznych Warunkach.

Notowanie:

Emitent będzie ubiegał się o dopuszczenie i wprowadzenie Listów Zastawnych do obrotu na Rynku Regulowanym.

Zbywalność:

Zbywalność Listów Zastawnych jest nieograniczona, z tym, że zgodnie z art. 8 ust. 4 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 8 ust. 1 pkt 3) Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Listów Zastawnych, prawa z Listów Zastawnych nie mogą być przenoszone. Zgodnie z art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 8 ust. 1 pkt 3) Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, jeżeli Emitent nie spełnił w terminie przewidzianym w Warunkach Emisji lub Ostatecznych Warunkach świadczeń z tytułu wykupu Listów Zastawnych albo spełnił je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z Listów Zastawnych zostaje przywrócona po upływie tego terminu, przy czym prawa z Listów Zastawnych nie mogą być przeniesione na klienta detalicznego w rozumieniu Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

**Ograniczenia
oferowania:**

Rozpowszechnianie niniejszego Prospektu i oferowanie Listów Zastawnych podlegają ograniczeniom wynikającym z przepisów prawa obowiązujących w UE oraz na terytorium Polski.

W związku z art. 5f Rozporządzenia 833/2014, oferta publiczna Listów Zastawnych nie jest kierowana do obywateli rosyjskich lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji lub do jakichkolwiek osób prawnych lub jednostek organizacyjnych posiadających siedzibę w Rosji, przy czym do wskazanych podmiotów może być kierowana oferta publiczna Listów Zastawnych, jeśli są one obywatelami państwa członkowskiego Unii Europejskiej, państwa będącego członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Szwajcarii lub są osobami fizycznymi posiadającymi zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim Unii Europejskiej, w państwie będącym członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub w Szwajcarii.

W związku z art. 1y Rozporządzenia 765/2006, oferta publiczna Listów Zastawnych nie jest kierowana do obywateli białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych na Białorusi lub do dowolnych osób prawnych podmiotów lub organów z siedzibą na Białorusi, przy czym do wskazanych podmiotów może być kierowana oferta publiczna Listów Zastawnych, jeśli są one obywatelami państwa członkowskiego Unii Europejskiej lub są osobami fizycznymi posiadającymi zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim Unii Europejskiej.

Listy Zastawne nie mogą być nabywane przez podmioty amerykańskie (*US Persons*) w rozumieniu Regulacji S (*Regulation S*) będącej przepisem wykonawczym do amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z 1933 roku, z późn. zm. (*US Securities Act 1933*).

2. CEL, OSOBY ODPOWIEDZIALNE, INFORMACJE OSÓB TRZECICH, RAPORTY EKSPERTÓW ORAZ ZATWIERDZANIE PRZEZ WŁAŚCIWY ORGAN

2.1 Przeznaczenie wpływów z emisji Listów Zastawnych

Zgodnie z art. 14 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, wpływy netto z emisji listów zastawnych mogą być przeznaczone na refinansowanie kredytów zabezpieczonych hipoteką oraz nabytych wierzytelności innych banków z tytułu udzielonych przez nie kredytów zabezpieczonych hipoteką. W związku z tym, Emitent informuje, że wpływy netto z każdej emisji Listów Zastawnych Emitent przeznaczy na cele wskazane w Ustawie o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych.

Wolne środki pieniężne mogą zostać przeznaczone przez Emitenta, zgodnie z art. 16 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, na następujące cele:

- (a) lokaty w bankach posiadających fundusze własne w wysokości nie mniejszej niż równowartość w PLN kwoty 10.000.000 EUR przeliczonej według kursu średniego ogłaszanego przez NBP;
- (b) nabycie wyemitowanych przez Emitenta Listów Zastawnych w celu ich zdeponowania pod nadzorem powiernika, o ile jest to związane z wypełnieniem przez Emitenta wymogu, o którym mowa w art. 18 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, lub w celu umorzenia;
- (c) nabycie papierów wartościowych emitowanych lub gwarantowanych przez podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 2 pkt 1 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych;
- (d) nabycie papierów wartościowych emitowanych przez jednostki samorządu terytorialnego; oraz
- (e) nabycie listów zastawnych emitowanych przez inne banki hipoteczne.

Szczegółowe przeznaczenie wpływów netto z danej emisji Listów Zastawnych zostanie wskazane w Ostatecznych Warunkach dla danej serii Listów Zastawnych.

W przypadku, gdy Listy Zastawne są określone w odpowiednich Ostatecznych Warunkach jako „Zielone Listy Zastawne”, kwota odpowiadająca wpływom netto z takiej emisji zostanie przeznaczona na rzecz projektów uznanych za kwalifikujące się zgodnie z Green Bond Framework.

W szczególności, w ramach kategorii zielonych budynków opisanej w Green Bond Framework, Emitent może udzielać kredyty na finansowanie lub refinansowanie nowych lub istniejących energooszczędnych budynków mieszkalnych w Polsce, takich jak:

- (a) budynki mieszkalne wybudowane przed 31 grudnia 2020 r., które należą do 15% najbardziej niskoemisyjnych budynków w Polsce;
- (b) budynki mieszkalne wybudowane od 1 stycznia 2021 r., które spełniają następujące minimalne kryteria kwalifikacji: 10% redukcji zapotrzebowania na energię pierwotną (*Primary Energy Demand*) w stosunku do normy dla budynków o niemal zerowym zużyciu energii (*Nearly-Zero-Energy-Building Standard*) w Polsce;
- (c) budynki poddane renowacji (gruntowna modernizacja, termomodernizacja w celu poprawy efektywności energetycznej), które osiągają co najmniej 30% poprawę efektywności energetycznej;
- (d) budynki zgodne z kryteriami kwalifikacji Climate Bonds Initiative dla budynków niskoemisyjnych:
 - (i) dom jednorodzinny lub wielorodzinny zgodny z TC 2017 lub nowszą wersją w roku budowy,
 - (ii) dom jednorodzinny lub wielorodzinny posiadający certyfikat efektywności energetycznej (*Energy Performance Certificate*) potwierdzające zgodność z polską normą techniczną TC 2017 lub nowszą,
 - (iii) dom jednorodzinny lub wielorodzinny wybudowany po 2017 r., w zależności od roku budowy

W odniesieniu do oceny i wyboru projektów:

- (a) Emitent powołał Komitet ds. Zielonych Listów Zastawnych („**Komitet ds. Zielonych Listów Zastawnych**”), który jest odpowiedzialny za wybór i ocenę kwalifikujących się aktywów zgodnie

z kryteriami kwalifikacji określonymi w Green Bond Framework. Komitet ds. Zielonych Listów Zastawnych podlega Zarządowi Emitenta, a na jego czele stoi Prezes Zarządu. W skład Komitetu ds. Zielonych Listów Zastawnych wchodzi przedstawiciele różnych działów, takich jak dział skarbu, produktów, ryzyka, zgodności, kontrolingu i finansów; oraz

- (b) Emitent ocenia działania zgodnie z wewnętrznymi wymogami środowiskowymi i społecznymi w ramach procesu oceny kredytowej. Ponadto Emitent zapewni zgodność z normami krajowymi i wdroży wewnętrzne procesy w celu identyfikacji i ograniczania ryzyka środowiskowego i społecznego związanego z aktywami kwalifikującymi się do objęcia Ramami dla Zielonych Listów Zastawnych.

W dniu 23 sierpnia 2024 r. firma Sustainalytics wydała opinię niezależnego eksperta (*Second-Party Opinion*) potwierdzającą, że Green Bond Framework Grupy PKO BP jest zgodna z Zasadami dla Zielonych Listów Zastawnych 2021 (*Green Bond Principles 2021*) wydanymi przez ICMA Green Bond Principles. Opinia jest dostępna na stronie internetowej Emitenta: https://www.pkobp.pl/media_files/6e3cbaf9-2c7a-436c-a5ad-8ba39f2c7401.pdf.

2.2 Osoby odpowiedzialne za informacje zamieszczone w Prospekcie

PKO Bank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Świętokrzyska 36, 00-116 Warszawa, jako emitent jest odpowiedzialny za prawdziwość, rzetelność i kompletność wszystkich informacji zamieszczonych w niniejszym prospekcie podstawowym PKO Banku Hipotecznego S.A.

Działając w imieniu PKO Banku Hipotecznego S.A. z siedzibą w Warszawie oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje w niniejszym prospekcie podstawowym są prawdziwe, rzetelne, kompletne i zgodne ze stanem faktycznym i że w niniejszym prospekcie podstawowym nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Katarzyna Kurkowska
-Szczechowicz
Wiceprezes Zarządu

Piotr Kochanek
Wiceprezes Zarządu

Michał Stępniewski
Wiceprezes Zarządu

2.3 Informacje osób trzecich

W niniejszym Prospekcie Emitent zawarł informacje uzyskane od osób trzecich. Źródłami informacji od osób trzecich są:

- raport NBP „Sytuacja życiowa i ekonomiczna migrantów z Ukrainy w Polsce w 2024 r.” (wykorzystane w punkcie Prospektu zatytułowanym „Emitent - specyficzne i istotne czynniki ryzyka”);
- raport NBP „Raport o inflacji” (wykorzystane w punktach Prospektu zatytułowanych: „Emitent - specyficzne i istotne czynniki ryzyka” i „Informacje o tendencjach”);
- publikacje NBP dotyczące celu inflacyjnego NBP (wykorzystane w punktach Prospektu zatytułowanych: „Emitent - specyficzne i istotne czynniki ryzyka” i „Informacje o tendencjach”);
- publikacje NBP dotyczące inflacji bazowej (wykorzystane w punktach Prospektu zatytułowanych: „Emitent - specyficzne i istotne czynniki ryzyka” i „Informacje o tendencjach”);
- publikacje Głównego Urzędu Statystycznego dotyczące poziomu produktu krajowego brutto w Polsce, wskaźników makroekonomicznych oraz miesięcznych wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych (wykorzystane w punktach Prospektu zatytułowanych: „Emitent - specyficzne i istotne czynniki ryzyka” i „Informacje o tendencjach”);
- raport S&P Global – „S&P Global Poland Manufacturing PMI” (wykorzystane w punkcie Prospektu zatytułowanym „Informacje o tendencjach”);

- publikacje KNF dotyczące wskaźników referencyjnych (wykorzystane w punkcie Prospektu zatytułowanym „Emitent - specyficzne i istotne czynniki ryzyka”).

Emitent potwierdza, że informacje te zostały dokładnie powtórzone oraz że w stopniu, w jakim jest tego świadom i w jakim może to ocenić na podstawie informacji opublikowanych przez osoby trzecie, nie zostały pominięte żadne fakty, które sprawiłyby, że powtórzone informacje byłyby niedokładne lub wprowadzałyby w błąd.

2.4 Zatwierdzenie przez właściwy organ

Niniejszy Prospekt został zatwierdzony przez KNF w dniu 7 sierpnia 2026 r. Prospekt zachowuje ważność przez okres 12 miesięcy po jego zatwierdzeniu, pod warunkiem, że został uzupełniony jakimkolwiek suplementem wymaganym na podstawie art. 23 Rozporządzenia Prospektowego. Obowiązek uzupełnienia Prospektu w przypadku nowych znaczących czynników, istotnych błędów lub istotnych niedokładności nie ma zastosowania, gdy Prospekt straci ważność. Prospekt został opublikowany na stronie internetowej Emitenta ([www\[..\]pkobh\[..\].pl](http://www[..]pkobh[..].pl)) i będzie dostępny przez co najmniej 10 lat od jego opublikowania. Suplementy wymagane na podstawie art. 23 Rozporządzenia Prospektowego zostaną opublikowane na stronie internetowej Emitenta ([www\[..\]pkobh\[..\].pl](http://www[..]pkobh[..].pl)) i będą dostępne przez co najmniej 10 lat od ich opublikowania.

3. STRATEGIA, WYNIKI I OTOCZENIE BIZNESOWE

3.1 Informacje o Emitencie

Historia i rozwój Emitenta

Data	Zdarzenie
22 grudnia 2014 r.	Złożenie wniosku do KNF o: (i) zezwolenie na rozpoczęcie działalności operacyjnej; (ii) zatwierdzenie Regulaminu BHWN; oraz (iii) powołanie powiernika i jego zastępcy.
6 marca 2015 r.	Uzyskanie zezwolenia KNF na rozpoczęcie działalności operacyjnej.
1 kwietnia 2015 r.	Rozpoczęcie działalności operacyjnej.
9 listopada 2015 r.	Ustanowienie krajowego programu emisji listów zastawnych.
4 sierpnia 2016 r.	Ustanowienie Międzynarodowego Programu Emisji Listów Zastawnych

Prawna (statutowa) i handlowa nazwa Emitenta

Prawną (statutową) nazwą Emitenta jest jego firma określona w §2 pkt 1 Statutu w brzmieniu: PKO Bank Hipoteczny Spółka Akcyjna. W obrocie Emitent może używać skrótu firmy w brzmieniu: PKO Bank Hipoteczny S.A. (art. 305 §2 Kodeksu Spółek Handlowych w zw. z art. 21 Prawa Bankowego i §2 pkt 2 Statutu).

Miejsce rejestracji Emitenta oraz jego numer rejestracyjny

W dniu 24 października 2014 r. Emitent został wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000528469, na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Aktualnie sądem, w którym znajdują się akta rejestrowe Emitenta, jest Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Data utworzenia Emitenta oraz czas na jaki został utworzony

Emitent został utworzony w dniu 6 października 2014 r. na czas nieoznaczony.

Siedziba, forma prawna Emitenta, przepisy prawa, na podstawie i zgodnie z którymi działa Emitent, kraj, siedziba oraz adres i numer telefonu jego siedziby

Firma:	PKO Bank Hipoteczny Spółka Akcyjna
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba i adres Emitenta:	Warszawa, adres: ul. Świętokrzyska 36, 00-116 Warszawa
Telefon:	+48 22 521 57 50
Adres e-mail:	PKOBankHipoteczny@pkobh.pl
Adres strony internetowej:	www[.]pkobh[.]pl/
KRS:	0000528469
REGON:	222181030
NIP:	2040004548
Kod LEI:	259400ALN6AM4REPEA16
Przepisy prawa, zgodnie z którymi działa Emitent	Emitent działa na podstawie Kodeksu Spółek Handlowych, Prawa Bankowego, Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych i innych przepisów prawa, w tym dotyczących spółek prawa handlowego oraz banków.

Szczegółowe informacje dotyczące wszelkich zdarzeń z ostatniego okresu odnoszących się do Emitenta, które mają istotne znaczenie dla oceny wypłacalności Emitenta

W ostatnim okresie nie wystąpiły zdarzenia odnoszące się do Emitenta, które mają istotny wpływ dla oceny wypłacalności Emitenta.

Ratingi kredytowe, które przyznano Emitentowi na jego wniosek lub przy przyznawaniu których Emitent współpracował. Krótkie objaśnienie znaczenia ratingów, jeżeli zostało to uprzednio opublikowane przez podmiot przyznający rating.

Zarówno Emitent, jak i PKO BP posiadają ratingi przyznane przez agencję ratingową Moody's. Według informacji prezentowanych przez Moody's, ratingi przyznawane w ramach globalnych długo- i krótkoterminowych skal ratingowych Moody's są wybiegającymi w przyszłość opiniami na temat względnego ryzyka kredytowego zobowiązań finansowych emitowanych przez przedsiębiorstwa niefinansowe, instytucje finansowe, strukturyzowane podmioty finansowe, podmioty finansujące projekty i podmioty sektora publicznego. Poniżej przedstawiono ranking (od najwyższego do najniższego) długoterminowych i krótkoterminowych kategorii ratingowych Moody's:

- (a) Globalna Skala Ratingów Długoterminowych - ratingi długoterminowe to opinie na temat względnego ryzyka kredytowego zobowiązań finansowych o pierwotnym terminie zapadalności wynoszącym rok lub więcej. Odnoszą się one do możliwości, że zobowiązanie finansowe nie zostanie dotrzymane zgodnie z obietnicą. Takie ratingi wykorzystują globalną skalę Moody's i odzwierciedlają zarówno prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania, jak i wszelkie straty finansowe poniesione w przypadku niewykonania zobowiązania:
- Aaa – zobowiązania o ratingu Aaa są oceniane jako najwyższej jakości, z minimalnym ryzykiem;
 - Aa - zobowiązania o ratingu Aa są oceniane jako wysokiej jakości i podlegają bardzo niskiemu ryzyku kredytowemu;
 - A – zobowiązania o ratingu A są uważane za zobowiązania o wyższym średnim ratingu i podlegają niskiemu ryzyku kredytowemu;
 - Baa – zobowiązania o ratingu Baa podlegają umiarkowanemu ryzyku kredytowemu, są one uważane za średniej jakości i jako takie mogą mieć cechy spekulacyjne;
 - Ba – zobowiązania o ratingu Ba są oceniane jako mające elementy spekulacyjne i podlegają znacznemu ryzyku kredytowemu;
 - B – zobowiązania o ratingu B są uważane za spekulacyjne i podlegają wysokiemu ryzyku kredytowemu;
 - Caa – zobowiązania o ratingu Caa są oceniane jako słabe i podlegają bardzo wysokiemu ryzyku kredytowemu;
 - Ca – zobowiązania o ratingu Ca są wysoce spekulacyjne i prawdopodobnie znajdują się w stanie niewypłacalności lub są bliskie niewypłacalności, z pewną perspektywą odzyskania kwoty głównej i odsetek;
 - C – zobowiązania o ratingu C są najniżej ocenianą klasą zobowiązań i zazwyczaj są niewypłacalne, z niewielkimi perspektywami na odzyskanie kwoty głównej i odsetek,

Moody's dołącza modyfikatory numeryczne 1, 2 i 3 do każdej ogólnej klasyfikacji ratingowej od Aa do Caa. Modyfikator 1 wskazuje, że zobowiązanie plasuje się na wyższym końcu swojej ogólnej kategorii ratingowej; modyfikator 2 wskazuje ranking średniego zasięgu; a modyfikator 3 wskazuje ranking na niższym końcu tej ogólnej kategorii ratingowej.

- (b) Globalna Skala Ratingów Krótkoterminowych - ratingi krótkoterminowe, w przeciwieństwie do ratingów długoterminowych, odnoszą się do zdolności danego emitenta do spłaty wszystkich zobowiązań krótkoterminowych, a nie do konkretnych krótkoterminowych programów pożyczkowych:
- P-1 - emitenci (lub instytucje wspierające) z ratingiem Prime-1 mają wyższą zdolność do spłaty krótkoterminowych zobowiązań;
 - P-2 - emitenci (lub instytucje wspierające) z ratingiem Prime-2 mają wysoką zdolność do spłaty krótkoterminowych zobowiązań;
 - P-3 - emitenci (lub instytucje wspierające) z ratingiem Prime-3 mają akceptowalną zdolność do spłaty krótkoterminowych zobowiązań;
 - NP - emitenci (lub instytucje wspierające) z ratingiem Not Prime nie należą do żadnej z kategorii ratingu Prime.

Ratingi przyznane Emitentowi

Na Dzień Prospektu agencja Moody's przyznała Emitentowi oraz wyemitowanym przez niego listom zastawnym następujące ratingi:

Kategoria	Rating	Perspektywa
Rating emitenta długoterminowy	A3	Negatywna
Rating emitenta krótkoterminowy	P-2	N/A
Rating ryzyka kontrahenta długoterminowy	A1	N/A
Rating ryzyka kontrahenta krótkoterminowy	P-1	N/A
Opinia o ryzyku kontrahenta długoterminowa	A1(cr)	N/A
Opinia o ryzyku kontrahenta krótkoterminowa	P-1(cr)	N/A
Rating dla emitowanych listów zastawnych denominowanych w PLN	Aa1	N/A
Rating dla emitowanych listów zastawnych denominowanych w EUR	Aa1	N/A

Źródło: Emitent

Jeżeli Listom Zastawnym danej Serii zostanie przyznany rating, zostanie on określony w Ostatecznych Warunkach Listów Zastawnych danej Serii.

Ratingi przyznane PKO BP

Oceny wiarygodności finansowej PKO BP są przyznawane przez agencję ratingową Moody's, która nadaje bankowi rating płatny zgodnie z własną procedurą oceny banków.

Agencja ratingowa Moody's 21 kwietnia 2026 r. poinformowała o podtrzymaniu wszystkich ratingów dla PKO Banku Polskiego S.A. Podtrzymana została również perspektywa stabilna dla długoterminowej oceny depozytów Banku. Obniżona została natomiast perspektywa dla zobowiązań niezabezpieczonych Banku (*senior unsecured*), ze stabilnej do negatywnej. Ocena ryzyka kontrahenta krótkoterminowa została utrzymana na poziomie P-1.

Ponadto, 22 maja 2026 r. agencja ratingowa Moody's przyznała ratingi w walucie krajowej i obcej długoterminowemu podporządkowanemu programowi (*subordinated programme*, często nazywanemu „Tier 2”) na poziomie (P)Baa2, dla programu EMTN Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego S.A. o wartości 8 mld euro.

Oceny ryzyka kontrahenta odzwierciedlają zdolność podmiotów do uregulowania niezabezpieczonej części zobowiązań finansowych kontrahenta niezwiązanych z długiem (zobowiązania CRR), a także odzwierciedlają oczekiwane straty finansowe w przypadku, gdy takie zobowiązania nie są regulowane. Przykładowo zobowiązania CRR obejmują niezabezpieczoną część zobowiązań, które wynikają z transakcji na instrumentach pochodnych oraz niezabezpieczoną część zobowiązań, które wynikają z umów sprzedaży i odkupu. Aktualne publikacje ratingowe dotyczące banku oraz stosowana przez Moody's metodologia zawierająca kryteria oceny są dostępne na stronie internetowej agencji.

Na Dzień Prospektu PKO BP posiada ratingi przyznane przez agencję Moody's zgodnie z poniższą tabelą:

Kategoria	Rating	Perspektywa
Ocena depozytów długoterminowa	A2	Stabilna

Kategoria	Rating	Perspektywa
Ocena depozytów krótkoterminowa.....	P-1	N/A
Ocena zobowiązań niezabezpieczonych obligacji Programu EMTN	(P)A3	N/A
Ocena innych zobowiązań krótkoterminowych Programu	(P)P-2	N/A
Ocena zobowiązań niezabezpieczonych obligacji Senior Non Preferred Programu EMTN	(P)Baa1	N/A
Ocena zobowiązań niezabezpieczonych (junior senior unsecured).....	Baa1	N/A
Ocena zobowiązań niezabezpieczonych (senior unsecured)	A3	Negatywna
Ocena ryzyka kontrahenta długoterminowa	A1	N/A
Ocena ryzyka kontrahenta krótkoterminowa.....	P-1	N/A
Opinia o ryzyku kontrahenta długoterminowa	A1(cr)	N/A
Opinia o ryzyku kontrahenta krótkoterminowa.....	P-1(cr)	N/A
Ocena podstawowa indywidualna (Baseline Credit Assessment)	baa1	N/A

Źródło: PKO BP

Opis przewidywanego finansowania działalności Emitenta i istotnych zmian w strukturze zadłużenia kredytowego i finansowania Emitenta od ostatniego roku obrotowego

Emitent jest bankiem hipotecznym. W związku z tym, podstawowym źródłem finansowania działalności Emitenta będą emisje listów zastawnych. Poza emisjami listów zastawnych, Emitent zamierza finansować swoją działalność finansowaniem poprzez: (i) emisje obligacji krótko- i średnioterminowych w ramach programu emisji obligacji Emitenta o wartości 6 mld PLN; (ii) kredytów i pożyczek; (iii) odroczonej płatności ceny nabycia kredytów nabytych od PKO BP.

W ramach ryzyka płynności Emitent rozpoznaje ryzyko koncentracji źródeł finansowania dotyczące sytuacji, w której struktura finansowania staje się podatna na pojedyncze zdarzenie lub jeden czynnik, taki jak znaczne i nagłe wycofanie środków finansowych lub niewystarczający dostęp do nowych środków finansowania. Model biznesowy Emitenta zakłada, że ryzyko koncentracji źródeł finansowania Emitenta wynika z: (i) wysokiego udziału listów zastawnych w strukturze finansowania (listy zastawne są stabilnym źródłem finansowania, ale balonowy charakter wykupu sprawia, że w większości przypadków w chwili wykupu powstaje potrzeba zastąpienia tego finansowania kolejnymi emisjami lub alternatywnym źródłem finansowania, balonowy charakter wykupu listów zastawnych polega na tym, że całość kapitału jest spłacana jednorazowo na koniec okresu zapadalności, zamiast regularnych spłat kapitału w trakcie trwania okresu, co oznacza, że inwestorzy otrzymują odsetki w ustalonych terminach, ale sam kapitał jest zwracany dopiero na koniec okresu inwestycji); (ii) finansowania pozyskanego od podmiotu dominującego; (iii) emisji obligacji własnych.

Struktura źródeł finansowania Emitenta

Poniższa tabela przedstawia strukturę źródeł finansowania Emitenta:

Struktura finansowania Emitenta	31 marca 2026 r.	31 grudnia 2025 r.
Emisje listów zastawnych.....	43,8%	47,0%
Środki od podmiotu dominującego.....	30,5%	26,1%
Emisje obligacji.....	15,7%	16,3%
Kapitały własne.....	9,4%	9,7%
Pozostałe	0,6%	0,9%
Razem.....	100,0%	100,0%

Źródło: Emitent

W celu ograniczenia ryzyka koncentracji źródeł finansowania Emitenta wdrożony został system wewnętrznych limitów krótko- i długoterminowych, w tym uwzględniających terminy dokonanych przez Emitenta emisji listów zastawnych. W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. oraz okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2025 r. żaden z tych limitów nie został przekroczony.

Zobowiązania Emitenta wobec banków

Poniżej przedstawiono zobowiązania Emitenta wobec banków:

Zobowiązania Emitenta wobec banków	31 marca 2026 r. (w tys. PLN) (niezbadane)	31 grudnia 2025 r. (w tys. PLN)
Wyceniane według amortyzowanego kosztu		
overdraft w ramach dostępnego limitu	-	2.166
zobowiązanie z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	2.419.471	1.605.773
zobowiązanie z tytułu kredytów terminowych	2.452.115	2.481.450

Zobowiązania Emitenta wobec banków	31 marca 2026 r.	31 grudnia 2025 r.
zobowiązanie z tytułu nabycia wierzytelności.....	695.774	590.195
Razem.....	5.567.360	4.679.584

Źródło: Emitent

Zobowiązania Emitenta z tytułu kredytów

Poniżej przedstawiono zobowiązania Emitenta z tytułu kredytów:

Rodzaj kredytu	Kredytodawca	Data wejścia w życie umowy	Data wymagalności zobowiązania na 31 marca 2026 r.	Kwota udostępnionego kredytu na 31 marca 2026 r. (w tys. PLN) (niezbadane)	Zobowiązanie na 31 marca 2026 r. (w tys. PLN) (niezbadane)	Zobowiązanie na 31 grudnia 2025 r. (w tys. PLN)
Kredyty w rachunku bieżącym	PKO BP	29.10.2015 r.	27.10.2028 r.	2.000.000	17.783	5.799
	PKO BP ¹⁾	02.02.2017 r.	02.02.2029 r.	2.000.000	1.966.762	1.599.974
	PKO BP	10.07.2019 r.	30.06.2028 r.	3.100.000	434.926	-
Kredyty terminowe	PKO BP ²⁾	10.09.2020 r.	22.03.2026 r.	-	-	59.998
	PKO BP ³⁾	11.02.2022 r.	26.06.2026	1.522.000	1.521.920	1.521.898
	PKO BP ⁴⁾	03.01.2023 r.	03.01.2032 r.	1.300.000	930.195	899.554
Razem				9.922.000	4.871.586	4.087.223

Źródło: Emitent

¹⁾ W związku z zawartym 30 stycznia 2025 r. aneksem okres wykorzystania kredytu został wydłużony do 2 lutego 2029 r.

²⁾ 22 marca 2026 r. kredyt został całkowicie spłacony.

³⁾ 24 marca 2026 r. Emitent wypowiedział umowę kredytu obrotowego nieodnawialnego z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia. Spłata nastąpiła 25 czerwca 2026 r.

⁴⁾ W związku z zawartym 23 grudnia 2025 r. aneksem kwota kredytu została podwyższona do 1.300.000 tys. PLN.

Powyższe transakcje z PKO BP, jako jednostką dominującą, są realizowane na warunkach rynkowych. Oprocentowanie kredytów w rachunku bieżącym jest oparte o stopy bazowe: WIBOR 3M lub WIBOR 1M, które są powiększone o marżę. Oprocentowanie kredytów terminowych jest wyznaczane odrębnie dla każdej z ciągniętych transz w oparciu o stawkę bazową IRS 5Y powiększoną o marżę.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, zobowiązania Emitenta z tytułu niewykupionych obligacji oraz kredytów i pożyczek nie mogą przekroczyć dziesięciokrotności funduszy własnych Emitenta.

Portfel listów zastawnych

Poza Programem, Emitent emituje również hipoteczne listy zastawne w ramach Międzynarodowego Programu Emisji Listów Zastawnych.

Poniższa tabela przedstawia pozostające w obrocie serie hipotecznych listów zastawnych Emitenta wyemitowane w ramach Międzynarodowego Programu Emisji Listów Zastawnych na Dzień Prospektu:

Seria	Łączna wartość nominalna serii	Data emisji	Data wykupu	Stopa + marża / stała stopa	Rynek notowań
(denominowane w PLN)					
11	750.000.000	2 listopada 2023 r.	2 listopada 2026 r.	WIBOR 3M + 0,78%	LuxSE, rynek równoległy regulowany GPW
12	1.000.000.000	22 marca 2024 r.	22 marca 2028 r.	WIBOR 3M + 0,55%	LuxSE, rynek równoległy regulowany GPW
13	500.000.000	5 lipca 2024 r.	4 lipca 2028 r.	WIBOR 3M + 0,55%	LuxSE, rynek równoległy regulowany GPW
14*	1.000.000.000	24 października 2024 r.	24 października 2028 r.	WIBOR 3M + 0,70%	rynek równoległy regulowany GPW
15	800.000.000	27 lutego 2025	27 lutego 2029 r.	WIBOR 3M + 0,80%	rynek równoległy regulowany GPW
(denominowane w EUR)					
16	500.000.000	25 czerwca 2025 r.	12 czerwca 2029 r.	2,50%	LuxSE,
17	500.000.000	22 kwietnia 2026 r.	22 kwietnia 2031 r.	3,125%	LuxSE,

Źródło: Emitent

* 27 stycznia 2025 r. dokonano asymilacji II transzy listów zastawnych serii 14 o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 500.000.000 PLN z papierami wartościowymi emisji podstawowej, tj. transzy I o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 500.000.000 PLN.

Poniższa tabela przedstawia pozostające w obrocie serie hipotecznych listów zastawnych Emitenta wyemitowane w ramach krajowego programu emisji listów zastawnych na Dzień Prospektu:

Seria	Łączna wartość nominalna serii	Data emisji	Data wykupu (denominowane w PLN)	Stopa + marża / stała stopa	Rynek notowań
10	60.000.000	24 sierpnia 2018 r.	24 sierpnia 2028 r.	3,4875% w pierwszym sześciomiesięcznym okresie 5% w skali roku, w kolejnych stawka referencyjna NBP + 0,25%	Bondspot, rynek równoległy regulowany GPW
1N	1.155.200.000	24 października 2025 r.	27 listopada 2028 r.	w pierwszym trzymiesięcznym okresie 4% w skali roku, w kolejnych stawka referencyjna NBP + 0,25%	rynek równoległy regulowany GPW
2N	1.000.000.000	30 kwietnia 2026 r.	30 kwietnia 2030 r.		rynek równoległy regulowany GPW

Źródło: Emitent

W ramach Programu Emitent może wyemitować Listy Zastawne o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Listów Zastawnych wynoszącej 10.000.000.000 PLN, a w ramach Międzynarodowego Programu Emisji Listów Zastawnych – listy zastawne o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych listów zastawnych wynoszącej 4.000.000.000 EUR lub równowartość tej kwoty w innej walucie.

Portfel obligacji

Poniższa tabela przedstawia serie obligacji wyemitowane w ramach programu emisji obligacji do 6.000.000.000 PLN Emitenta na Dzień Prospektu:

Seria	Łączna wartość nominalna serii	Data emisji	Data wykupu
PKOBH260810	166.500.000 PLN	10 lutego 2026 r.	10 sierpnia 2026 r.
PKOBH261001	572.000.000 PLN	1 kwietnia 2026 r.	1 października 2026 r.
PKOBH261104	367.000.000 PLN	4 maja 2026 r.	4 listopada 2026 r.
PKOBH261218	1.000.000.000 PLN	18 czerwca 2026 r.	18 grudnia 2026 r.

Źródło: Emitent

Na dzień 30 czerwca 2026 r. łączna wartość nominalna obligacji wyemitowanych przez Emitenta wynosiła 2.855,5 mln PLN. Oprocentowanie obligacji jest wyznaczane w oparciu o stopę bazową WIBOR 6M + marżę i jest stałe w okresie emisji.

3.2 Zarys ogólny działalności

Krótki opis działalności podstawowej Emitenta wskazujący główne kategorie sprzedawanych produktów lub świadczonych usług

Działalność Emitenta jako polskiego banku hipotecznego podlega przepisom Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych. Zgodnie z §5 Statutu, do podstawowych czynności Emitenta należy:

- 1) udzielanie kredytów zabezpieczonych hipoteką;
- 2) nabywanie wierzytelności innych banków z tytułu udzielonych przez nie kredytów zabezpieczonych hipoteką;
- 3) emitowanie hipotecznych listów zastawnych, których podstawę stanowią:
 - a) wierzytelności Emitenta z tytułu udzielonych kredytów zabezpieczonych hipoteką,
 - b) wierzytelności Emitenta z tytułu nabytych wierzytelności innych banków z tytułu udzielonych przez nie kredytów zabezpieczonych hipoteką,

c) środki Emitenta w zakresie dopuszczonym o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych.

Emitent koncentruje swoją działalność na udzielaniu kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe, nabywaniu kredytów hipotecznych udzielonych przez PKO BP na cele mieszkaniowe, emitowaniu listów zastawnych w celu finansowania lub refinansowania kredytów hipotecznych znajdujących się w portfelu Emitenta oraz zawieraniu transakcji pochodnych wymaganych przepisami prawa. Na Dzień Prospektu Emitent nie udziela ani nie nabywa komercyjnych kredytów hipotecznych, tj. kredytów hipotecznych udzielanych na cele niebędące celami mieszkaniowymi, oraz nie nabywa kredytów od banków innych niż PKO BP.

Emitent udziela i nabywa kredyty hipoteczne dla osób fizycznych w celu sfinansowania ich potrzeb mieszkaniowych, tj. sfinansowania zakupu mieszkania lub domu. Kredyty udzielane przez Emitenta denominowane są wyłącznie w PLN.

Pod koniec pierwszego półrocza 2021 r. Emitent wdrożył możliwość zmiany oprocentowania zmiennego na okresowo stałe w okresie pięciu lat kredytowania dla wszystkich klientów. Tym samym Emitent oferuje obecnie nowo udzielane kredyty ze zmiennym oprocentowaniem oraz kredyty z oprocentowaniem opartym na pięcioletniej stałej stopie bazowej, a także umożliwia zmianę oprocentowania kredytów ze zmiennego na stałe w okresie pięciu lat. Po upływie pierwszego pięcioletniego okresu oprocentowanie kredytu zmienia się na zmienną stopę procentową opartą na WIBOR, chyba że klient złoży wniosek o przedłużenie okresu stałego oprocentowania na kolejne pięć lat.

Ustawa o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych przewiduje szczególne normy ostrożnościowe (zarówno o charakterze ilościowym jak i jakościowym) obowiązujące banki hipoteczne i ich bieżący monitoring zarówno przez powoływane przy banku hipotecznym powiernika jak i organ nadzoru.

Maksymalna kwota kredytu w momencie jej udzielenia nie może przekroczyć:

- 100 procent BHWN; lub
- 80 procent aktualnej lub przyszłej wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu, jeżeli kredytobiorca wniósł wkład własny na poczet ceny nabycia nieruchomości lub 90 procent, jeżeli kredytobiorca skorzystał z ubezpieczenia wkładu własnego na poczet ceny nabycia nieruchomości.

Kredyty udzielone lub nabyte przez Emitenta, które mają być wpisane do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych, muszą być zabezpieczone hipotekami wpisanymi do księgi wieczystej z najwyższym pierwszeństwem oraz spełniać szczególne kryteria wynikające z Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych.

Wartość nieruchomości, tj. BHWN, ustalana jest w ściśle określonej formie w sposób konserwatywny, zgodnie z „Regulaminem ustalania Bankowo-Hipotecznej Wartości Nieruchomości” zatwierdzonym przez KNF, co wpływa na ograniczenie ryzyka wahań wartości nieruchomości w trakcie obowiązywania umowy kredytowej.

Dodatkowo, obowiązkowym zabezpieczeniem wierzytelności Emitenta z tytułu udzielonych kredytów jest cesja wierzytelności pieniężnych kredytobiorcy z polisy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych nieruchomości, na której jest lub będzie ustanowiona hipoteka.

Działalność Emitenta podlega szeregowi ograniczeń, a Emitent musi regularnie przeprowadzać szereg testów w celu potwierdzenia, że jego działalność jest zgodna z ograniczeniami i wymogami regulacyjnymi, w szczególności test płynności i test równowagi pokrycia. Ponadto Emitent prowadzi codzienny rachunek zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych. Emitent przestrzega wymogów regulacyjnych i przeprowadza wszystkie wymagane testy.

Emitent może przeprowadzać transakcje walutowe i zawierać transakcje zabezpieczające w celu zabezpieczenia ryzyka stopy procentowej i ryzyka walutowego. Ponadto, zgodnie z Ustawą o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, Emitent musi zabezpieczać swoje ryzyko walutowe wynikające z emisji listów zastawnych. Liczba, wartość oraz moment zawarcia takich transakcji zależy od aktualnej ekspozycji Emitenta na ryzyko stopy procentowej i ryzyko walutowe. Emitent ma możliwość korzystania z tzw. zabezpieczenia zastępczego (aktywów zastępczych), w celu uzupełnienia do wymogów nadzorczych wysokości puli aktywów stanowiących zabezpieczenie emisji listów zastawnych.

Poza spełnieniem wymogów wynikających z przepisów prawa, Emitent zabezpiecza się przed ryzykami charakterystycznymi dla banków hipotecznych stosując wewnętrzny system zarządzania ryzykiem oraz system kontroli wewnętrznej, zgodne z przepisami i rekomendacjami organu nadzoru. Emitent prowadzi szczegółowy monitoring wartości BHWN zarówno na poziomie pojedynczej ekspozycji, jak i całego portfela, na każdym etapie cyklu życia ekspozycji. W celu ograniczenia ryzyka, obok limitów ustawowych, Emitent stosuje system limitów wewnętrznych, ustalonych na bardziej konserwatywnym poziomie od limitów ustawowych. Poziomy te stanowią progi ostrzegawcze zabezpieczające przed przekroczeniem limitów ustawowych i są regularnie monitorowane przez Emitenta. Bieżący monitoring spełnienia wymogów ustawowych dla banków hipotecznych prowadzony jest również regularnie przez powiernika.

Poniżej przedstawiono limity ustawowe i poziom ich wykorzystania według stanu na dzień 31 grudnia 2025 r.:

Limit	Podstawa prawna (Ustawa o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych)		Wykonanie
		Poziom limitu	31 grudnia 2025 r.
Stosunek środków uzyskanych z emisji listów zastawnych przeznaczonych na refinansowanie kredytów zabezpieczonych hipoteką lub nabytych wierzytelności innych banków z tytułu takich kredytów do sumy mniejszych z wartości: 80% kwot bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości mieszkalnej (w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 75 Rozporządzenia 575/2013) stanowiącej przedmiot zabezpieczenia wierzytelności lub aktualnego salda tej wierzytelności	art. 14	≤100%	50,1%
Stosunek ogólnej wartości nabytych akcji i udziałów innych podmiotów do funduszy własnych Emitenta	art.15 ust.1 pkt 5	≤10%	0,0%
Stosunek ogólnej wartości zaciągniętych kredytów i pożyczek oraz wyemitowanych obligacji do funduszy własnych Emitenta	art.15 ust. 2	≤1.000%	452,3%
Stosunek ogólnej wartości zaciągniętych kredytów i pożyczek oraz wyemitowanych obligacji do kwoty przeznaczonej na refinansowanie czynności, o których mowa w art. 12 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, tj. udzielanie kredytów zabezpieczonych i niezabezpieczonych hipoteką, nabywanie wierzytelności innych banków z tytułu udzielonych przez nie kredytów zabezpieczonych i niezabezpieczonych hipoteką	art. 15 ust. 3	≤100%	44,3%
Stosunek łącznej kwoty nominalnych wartości listów zastawnych znajdujących się w obrocie do sumy funduszy własnych Emitenta i rezerwy na ryzyko ogólne	art. 17	≤4.000%	498,9%
Stosunek sumy nominalnych kwot wierzytelności zabezpieczonych hipoteką oraz kwoty praw i środków dodatkowych Emitenta, wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych do łącznej kwoty nominalnych wartości hipotecznych listów zastawnych znajdujących się w obrocie (uwzględnia instrumenty zabezpieczające)	art. 18 ust. 1	≥105%	178,8%
Stosunek sumy nominalnych kwot wierzytelności zabezpieczonych hipoteką stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych do łącznej kwoty nominalnych wartości hipotecznych listów zastawnych znajdujących się w obrocie	art. 18 ust. 1	≥85%	179,1%
Stosunek kosztów z tytułu odsetek od hipotecznych listów zastawnych znajdujących się w obrocie (odsetki jednodniowe na dzień przeprowadzania rachunku) do przychodów z tytułu odsetek od wierzytelności zabezpieczonych hipoteką oraz praw i środków dodatkowych stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych (odsetki jednodniowe na dzień przeprowadzania rachunku), z wyłączeniem aktywów, w przypadku których nastąpiło niewykonanie zobowiązania w rozumieniu art.18 ust. 2a Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych	art. 18 ust. 2	≤100%	41,2%
Stosunek środków Emitenta, stanowiących nadwyżkę, o której mowa w art. 18 ust 3a i c Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych do maksymalnego skumulowanego wypływu	art.18 ust.3a, 3aa, 3b oraz 3d	≥100%	N/A

Limit	Podstawa prawna (Ustawa o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych)		Wykonanie
	Poziom limitu	31 grudnia 2025 r.	
płynności netto w okresie kolejnych 180 dni. Wyływ płynności netto stanowią wyprawy płatności wymagalne w danym dniu płatności, w tym płatności kwoty wartości nominalnej listów zastawnych i odsetek z tytułu tych listów oraz płatności z tytułu instrumentów pochodnych w ramach programu emisji listów zastawnych, po odliczeniu wpływów płatności wymagalnych w tym samym dniu z tytułu aktywów stanowiących zabezpieczenie listów zastawnych. Do wyliczania płatności kwoty wartości nominalnej listów zastawnych, stosuje się przedłużony o 12 miesięcy termin wymagalności listów zastawnych			
Stosunek wartości wierzytelności zabezpieczonych hipotekami ustanowionymi w trakcie realizacji inwestycji budowlanych do ogólnej wartości wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych	art.23 ust.1 zd.1	≤10%	1,4%
Stosunek wartości wierzytelności zabezpieczonych hipotekami ustanowionymi na nieruchomościach przeznaczonych pod zabudowę, zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego do wartości wierzytelności zabezpieczonych hipotekami ustanowionymi w trakcie realizacji inwestycji budowlanych, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych	art.23 ust.1 zd.2	≤10%	0,0%

Główne rynki

Głównym rynkiem prowadzenia działalności przez Emitenta jest polski rynek nieruchomości mieszkaniowych oraz rynek listów zastawnych.

Rynek hipotecznych listów zastawnych w Polsce

Hipoteczne listy zastawne jako instrumenty finansowe są obecne na polskim rynku kapitałowym od 2000 r. Zgodnie z obowiązującymi w Polsce przepisami prawa, hipoteczne listy zastawne mogą być emitowane wyłącznie przez banki specjalistyczne tj. banki hipoteczne. Na dzień 30 czerwca 2026 r. w Polsce działalność prowadziło pięć banków hipotecznych: Emitent, mBank Hipoteczny S.A., Pekao Bank Hipoteczny S.A., ING Bank Hipoteczny S.A. oraz Millennium Bank Hipoteczny S.A. Emisji listów zastawnych może dokonywać również Bank Gospodarstwa Krajowego, jednak dotychczas nie korzystał z tej możliwości.

Polski rynek listów zastawnych jest w dalszym ciągu na etapie rozwoju i charakteryzuje się umiarkowaną płynnością. Na koniec grudnia 2025 r. łączna wartość wyemitowanych przez polskie banki hipoteczne i pozostających w obrocie hipotecznych listów zastawnych wyniosła 20,74 mld PLN, co oznacza wzrost o 3,68 mld PLN względem stanu na 31 grudnia 2024 r. Na 31 grudnia 2025 r. listy zastawne wyemitowane przez polskie banki stanowiły niecałe 4,5% wartości udzielonych przez banki kredytów mieszkaniowych.

Emitent jest największym w Polsce emitentem hipotecznych listów zastawnych. Wartość wyemitowanych przez Emitenta listów zastawnych pozostających w obrocie na 30 czerwca 2026 r. wyniosła 10.561,5 mln PLN, co stanowiło około 41,8% łącznej wartości pozostających w obrocie listów zastawnych, wyemitowanych przez banki hipoteczne działające w Polsce.

W kontekście listów zastawnych, zwiększona konkurencja na rynku emisji tych instrumentów może wpłynąć na popyt na listy zastawne emitenta, potencjalnie ograniczając wolumen emisji i podnosząc koszty finansowania. Z drugiej strony, spadająca rentowność obligacji skarbowych, zwłaszcza o zmiennym oprocentowaniu, może korzystnie wpłynąć na perspektywy Emitenta związane z przyszłymi emisjami listów zastawnych.

Podstawy wszelkich oświadczeń Emitenta dotyczących jego pozycji konkurencyjnej

Emitent przedstawia oświadczenia dotyczące jego pozycji konkurencyjnej na podstawie własnych ocen i analiz oraz bieżącego wykazu emisji publikowanego przez KNF.

3.3 Struktura organizacyjna

Krótki opis grupy Emitenta oraz miejsca Emitenta w grupie

Emitent specjalizuje się w udzielaniu mieszkaniowych kredytów hipotecznych dla klientów indywidualnych, jak również nabywa wierzytelności z tytułu takich kredytów od PKO BP. Emitent emituje listy zastawne (w PLN i w walutach obcych), które stanowią jedno z głównych źródeł długoterminowego finansowania kredytów zabezpieczonych nieruchomościami w Grupie PKO BP.

Emitent jest wyłączną własnością PKO BP i wchodzi w skład Grupy PKO BP. Emitent nie posiada podmiotów zależnych. Grupa PKO BP jest jedną z największych grup świadczących usługi finansowe w Polsce i jedną z największych grup finansowych w Europie Środkowo-Wschodniej. Grupa PKO BP świadczy kompleksowe usługi bankowe i oferuje inne produkty finansowe klientom indywidualnym, korporacyjnym i podmiotom sektora publicznego. Głównym rynkiem działalności Grupy PKO BP jest Polska, ale Grupa PKO BP działa również na rynku ukraińskim, posiada oddziały w Niemczech, Czechach, Rumunii i na Słowacji oraz spółki zależne w Irlandii i Szwecji.

Oferta Grupy PKO BP dla klientów korporacyjnych obejmuje rachunki firmowe, przelewy krajowe i zagraniczne, karty płatnicze, usługi gotówkowe oraz produkty zarządzania płynnością. Grupa PKO BP oferuje również różnorodne produkty kredytowe, instrumenty zabezpieczające, usługi związane z rynkami kapitałowymi oraz fuzjami i przejęciami, a także faktoring i leasing.

Na dzień 31 marca 2026 r., grupa PKO BP miała największy udział w polskim rynku bankowym według wartości zarządzanych aktywów Pracowniczych Planów Kapitałowych PPK (30,8%), portfela kredytów hipotecznych (27,1%), rynku funduszy inwestycyjnych osób fizycznych (22,6%), oszczędności (21,9%), kredytów (19,8%) oraz wartości środków oddanych w leasing (13,5%). PKO BP posiada wiodącą pozycję pod względem liczby rachunków bieżących i kart płatniczych.

Jeżeli Emitent jest zależny od innych podmiotów w ramach grupy, wyraźne wskazanie tego faktu wraz z wyjaśnieniem tej zależności

Emitent jest bezpośrednio w 100 procentach zależny od PKO BP głównego podmiotu Grupy PKO BP.

Model działalności Emitenta oparty jest na strategicznej współpracy z PKO BP, w celu zapewnienia ciągłości obsługi i utrzymania standardu obsługi kredytobiorców, których wierzytelności podlegają przeniesieniu do Emitenta. Ponadto współpraca pomiędzy Emitentem, a PKO BP ma na celu osiągnięcie synergii biznesowych w Grupie PKO BP, które mają zapewnić nie tylko efektywność funkcjonowania Emitenta, ale również bezpieczeństwo obsługiwanych procesów i zgodność funkcjonowania Emitenta ze standardami wdrożonymi w Grupie PKO BP.

Emitent korzysta z wiodącej pozycji Grupy PKO BP na rynku kredytów hipotecznych w Polsce oraz rozbudowanej sieci dystrybucji Grupy PKO BP, która zapewnia Emitentowi stabilny dopływ kredytów hipotecznych. Emitent ściśle współpracuje z PKO BP w zakresie pozyskiwania nowych kredytów hipotecznych oraz nabywania kredytów hipotecznych od PKO BP. Współpraca ta opiera się na dwóch modelach:

- modelu agencyjnym (sprzedaż nowych kredytów); oraz
- modelu poolingowym (transfer kredytów z portfela PKO BP).

W swojej działalności Emitent korzysta z *know-how* i zasobów PKO BP, udostępnionych Emitentowi na podstawie Umowy Outsourcingu oraz Umowy Ramowej, zawartych pomiędzy Emitentem a PKO BP.

W toku postępowania przed KNF w sprawie utworzenia Emitenta, PKO BP zadeklarował wobec KNF udzielenie Emitentowi wsparcia finansowego. PKO BP zobowiązał się również wobec KNF do utrzymywania wskaźników płynności i adekwatności kapitałowej Emitenta powyżej obowiązujących limitów regulacyjnych.

Umowa Outsourcingu

Umowa Outsourcingu obejmuje następujące obszary współpracy pomiędzy Emitentem a PKO BP:

- inicjowanie nowych kredytów hipotecznych w modelu agencyjnym:

- wykorzystanie przez Emitenta sieci sprzedaży Grupy PKO BP do sprzedaży kredytów hipotecznych;
- oferowanie przez Emitenta i PKO BP tego samego produktu kredytu hipotecznego przeznaczonego dla osób fizycznych; klient ubiegający się o kredyt składa jeden wniosek kredytowy w obu bankach;
- informacje będące podstawą do podjęcia decyzji kredytowej przez Emitenta są przygotowywane przez PKO BP;
- usługi posprzedażowe dla kredytów udzielanych przez Emitenta oraz kredytów nabywanych przez Emitenta od PKO BP w modelu poolingowym:
 - usługi posprzedażowe, które nie mają wpływu na ryzyko związane z kredytem, tj. przekazywanie informacji o stanie rachunku kredytowego oraz przekazywanie aktualnych informacji o zbliżających się płatnościach, są zlecane PKO BP i realizowane przez oddziały PKO BP oraz za pośrednictwem bankowości internetowej i centrum kontaktu z klientem PKO BP;
- dostęp do *know-how* i innych zasobów PKO BP:
 - Emitent przekazał w outsourcing swoje funkcje *back-office*, jak również przetwarzanie rozliczeń, płatności, uzgadnianie rachunków i wsparcie administracyjne do PKO BP;
 - zarówno Emitent, jak i PKO BP korzystają z tych samych narzędzi i modeli oceny ryzyka w procesach sprzedaży i oceny ryzyka;
 - zarówno Emitent, jak i PKO BP korzystają w niektórych obszarach z tych samych systemów informatycznych, jednakże systemy wykorzystywane przez każdy z banków przechowują odrębne dane i posiadają odrębne mechanizmy kontroli dostępu;
 - Emitent zazwyczaj korzysta z tych samych dostawców co PKO BP oraz z umów dostaw i usług zawartych przez PKO BP.

PKO BP wspiera Emitenta wyłącznie w aspektach operacyjnych. Emitent samodzielnie podejmuje wszelkie decyzje dotyczące swojej działalności i procesu kredytowego.

Umowa Ramowa

Umowa Ramowa reguluje transfery kredytów hipotecznych z PKO BP do Emitenta. Kredyty są przekazywane w transzach, a każda transza jest przekazywana Emitentowi na podstawie odrębnej umowy sprzedaży wierzytelności. Niezależny ekspert oddzielnie ocenia każdą transzę kredytów.

Model agencyjny

Model agencyjny jest regulowany Umową Outsourcingu. W ramach modelu agencyjnego PKO BP sprzedaje i wprowadza do obrotu kredyty hipoteczne udzielone przez Emitenta za pośrednictwem sieci dystrybucji PKO BP. Umowa Outsourcingu określa m.in. następujące kryteria dla kredytów sprzedawanych za pośrednictwem sieci dystrybucji PKO BP:

Stosunek kwoty kapitału kredytu do wartości rynkowej nieruchomości
(z uwzględnieniem ubezpieczenia wkładu własnego kredytobiorcy w
cenie nabycia nieruchomości):

Kwota główna kredytu do BHWN:

Tytuł prawny do nieruchomości:

Maksymalnie 80%*

Maksymalnie 100%

Własność

Zabezpieczenie:

Hipoteka wpisana na 1. miejscu w dziale IV
księgi wieczystej

Waluta:

PLN

Przeznaczenie:

Cele mieszkaniowe

* W przypadku zastosowania ubezpieczenia kredytowanego wymaganego wkładu własnego, Emitent dopuszcza udzielenie kredytu, dla którego wartość tego wskaźnika nie przekracza 90%.

W modelu agencyjnym wniosek kredytowy potencjalnego kredytobiorcy jest rozpatrywany zarówno przez Emitenta, jak i PKO BP. Jeśli kredytobiorca ubiega się o kredyt denominowany w PLN, który spełnia kryteria ustalone w Umowie Outsourcingu, kredyt może zostać udzielony przez Emitenta. Ceny kredytów oferowanych przez Emitenta są takie same jak ceny kredytów hipotecznych oferowanych przez PKO BP. W związku z tym, z perspektywy kredytobiorcy, nie ma istotnej różnicy pomiędzy uzyskaniem kredytu hipotecznego od Emitenta i od PKO BP.

Model poolingowy

W ramach modelu poolingowego Emitent nabywa od PKO BP kredyty hipoteczne udzielone przez PKO BP. Nabywanie kredytów hipotecznych od PKO BP reguluje Umowa Ramowa. Kredyty hipoteczne nabywane przez Emitenta od PKO BP muszą spełniać następujące kryteria:

Kwota główna kredytu do BHWN:	Maksymalnie 100%
Tytuł prawny do nieruchomości:	Własność
Zabezpieczenie:	Hipoteka wpisana na 1. miejscu w dziale IV księgi wieczystej
Waluta:	PLN
Zaległość:	Brak
Przeznaczenie:	Cele mieszkaniowe
Ocena wiarygodności kredytobiorców:	Pozytywna

Usługi posprzedażowe i wspierające

Po sprzedaży lub przeniesieniu kredytu hipotecznego PKO BP jest odpowiedzialny za obsługę klientów, zarządzanie ich rachunkami kredytowymi oraz dostarczanie informacji o klientach w okresie obowiązywania kredytów (zarówno udzielonych przez Emitenta, jak i nabytych przez Emitenta od PKO BP). Usługi te są świadczone przez PKO BP na podstawie Umowy Outsourcingu.

Dodatkowo, PKO BP udziela finansowania Emitentowi. Informacje na temat finansowania udzielanego przez PKO BP Emitentowi znajdują się w sekcji „3.1 Informacje o Emitencie – Opis przewidywanego finansowania działalności Emitenta i istotnych zmian w strukturze zadłużenia kredytowego i finansowania Emitenta od ostatniego roku obrotowego – Zobowiązania Emitenta z tytułu kredytów”.

3.4 Informacje o tendencjach

Informacje o jakichkolwiek znanych tendencjach, niepewnych elementach, żądaniach, zobowiązaniach lub zdarzeniach, które mogą mieć znaczący wpływ na perspektywę Emitenta przynajmniej do końca bieżącego roku obrotowego

Koniunktura gospodarcza

W 2025 roku polska gospodarka odnotowała istotne ożywienie. PKB wzrósł o 3,6% w stosunku do 2024 roku (według wstępnych szacunków GUS). W czwartym kwartale 2025 roku PKB zwiększył się o 4,1%, co jest najlepszym wynikiem w całym 2025 roku (według szacunków Ministerstwa Finansów). W marcu 2026 roku wskaźnik PMI dla przemysłu w Polsce pozostał poniżej neutralnego progu 50,0, wykazując ogólne pogorszenie warunków biznesowych w sektorze wytwórczym 11 miesiąc z rzędu. Indeks wzrósł jednak z 47,1 pkt., odnotowanych w lutym 2026 roku, do 48,7, sygnalizując wolniejszy spadek.

Stopy procentowe ustalane przez Radę Polityki Pieniężnej

Kształtowanie stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej wpływa na działalność Emitenta. Zmiany stóp procentowych wpływają na wynik odsetkowy sektora bankowego i Emitenta. Utrzymujący się wysoki poziom stóp procentowych może doprowadzić do spadku popytu na kredyty, pogorszenia jakości portfela kredytowego, a także może zwiększyć koszty finansowania Emitenta. W 2025 r. Rada Polityki Pieniężnej podjęła szereg decyzji o obniżeniu stóp procentowych, w tym stopy referencyjnej, na posiedzeniach w dniach:

- (i) 6-7 maja 2025 r. o obniżeniu stopy referencyjnej NBP do poziomu 5,25%;
- (ii) 1-2 lipca 2025 r. o obniżeniu stopy referencyjnej NBP do poziomu 5,00%;
- (iii) 2-3 września 2025 r. o obniżeniu stopy referencyjnej NBP do poziomu 4,75%;

- (iv) 7-8 października 2025 r. o obniżeniu stopy referencyjnej NBP do poziomu 4,50%;
- (v) 4-5 listopada 2025 r. o obniżeniu stopy referencyjnej NBP do poziomu 4,25%;
- (vi) 2-3 grudnia 2025 r. o obniżeniu stopy referencyjnej NBP do poziomu 4,00%;
- (vii) 3-4 marca 2026 r. o obniżeniu stopy referencyjnej NBP do poziomu 3,75%.

W kolejnych miesiącach prognozowane jest utrzymanie aktualnego poziomu stóp procentowych.

Poziom inflacji

W 2025 roku inflacja w Polsce wykazywała tendencję spadkową. Średnioroczna inflacja wyniosła 3,6%, czyli była na tym samym poziomie co w 2024 roku. W grudniu 2025 roku wskaźnik inflacji wyniósł 2,4%, spadając z 2,5% w listopadzie 2025 roku. Spadek inflacji w 2025 roku był wspierany m.in. przez spadek dynamiki cen żywności oraz obniżki cen paliw. Potencjalny wzrost inflacji przy braku realnego wzrostu wynagrodzeń może negatywnie wpłynąć na zdolność kredytową konsumentów, co z kolei może osłabić popyt na kredyty hipoteczne oraz pogorszyć jakość portfela kredytowego instytucji finansowych.

Zgodnie z projekcją NBP z marca 2026 r., inflacja CPI na koniec 2026 r. wyniesie 2,3%, na koniec 2027 r. 2,4%, a na koniec 2028 r. 2,3%. W czerwcu 2026 roku inflacja wyniosła 2,5% rok do roku (szybki szacunek inflacji GUS).

Popyt na nieruchomości mieszkaniowe

Trwający od 2017 roku dynamiczny wzrost popytu na nieruchomości mieszkaniowe oraz wzrost ich cen, który nie został zahamowany przez kryzys gospodarczy w wyniku pandemii COVID-19 oraz wojny na Ukrainie może prowadzić w dłuższym okresie do narastania nierównowag na rynku i jego destabilizacji. Malejąca oferta sprzedażowa deweloperów ogranicza podaż na rynku oraz wspomaga wzrost cen nieruchomości mieszkalnych. Powoduje to malejącą dostępność mieszkań (wyrażoną liczbą metrów do nabycia za przeciętne wynagrodzenie) w wyniku wolniej rosnących wynagrodzeń. Nierównowaga taka może w przyszłości doprowadzić do załamania cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Ewentualny kryzys na rynku nieruchomości może mieć negatywny wpływ na Emitenta poprzez osłabienie popytu na kredyt hipoteczny, pogorszenie jakości portfela oraz spadek wartości zabezpieczeń.

3.5 Prognozy wyników lub wyniki szacunkowe

Emitent nie publikuje prognoz wyników ani wyników szacunkowych.

4. WYBRANE INFORMACJE FINANSOWE

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Rachunek zysków i strat za okresy dwunastu miesięcy zakończone 31 grudnia 2025 r. i 31 grudnia 2024 r.

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia	
	2025 r.	2024 r.
	(w tys. PLN)	
Przychody z tytułu odsetek i o charakterze zbliżonym do przychodów odsetkowych.....	1 180 289	1 321 210
Koszty z tytułu odsetek i o charakterze zbliżonym do kosztów odsetkowych.....	(918 878)	(1 034 390)
Wynik z tytułu odsetek.....	261 411	286 820
Przychody z tytułu prowizji i opłat.....	5 288	5 400
Koszty z tytułu prowizji i opłat	(12 264)	(10 076)
Wynik z tytułu prowizji i opłat.....	(6 976)	(4 676)
Wynik na operacjach finansowych.....	(9)	(5)
Wynik z pozycji wymiany.....	66	4 019
Wynik z tytułu odpisów na oczekiwane straty kredytowe.....	7 176	5 427
Pozostałe przychody operacyjne	763	527
Pozostałe koszty operacyjne.....	(201)	(193)
Wynik na działalności biznesowej.....	262 230	291 919
Ogólne koszty administracyjne	(53 478)	(47 411)
Koszty z tytułu obciążeń regulacyjnych	(17 289)	(17 398)
Podatek od niektórych instytucji finansowych	(48 870)	(51 030)
Wynik z działalności operacyjnej.....	142 593	176 080
Zysk brutto	142 593	176 080
Podatek dochodowy	(47 518)	(45 763)
Zysk netto.....	95 075	130 317

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe

Rachunek zysków i strat za okresy trzech miesięcy zakończone 31 marca 2026 r. i 31 marca 2025 r.

	3 miesiące zakończone 31 marca	
	2026 r.	2025 r.
	(niezbadane) (w tys. PLN)	
Przychody z tytułu odsetek i o charakterze zbliżonym do przychodów odsetkowych.....	249 129	313 264
Koszty z tytułu odsetek i o charakterze zbliżonym do kosztów odsetkowych.....	(197 486)	(240 980)
Wynik z tytułu odsetek.....	51 643	72 284
Przychody z tytułu prowizji i opłat.....	1 203	1 332
Koszty z tytułu prowizji i opłat	(2 754)	(2 921)
Wynik z tytułu prowizji i opłat.....	(1 551)	(1 589)
Wynik na operacjach finansowych.....	2	(5)
Wynik z pozycji wymiany.....	(634)	615
Wynik z tytułu odpisów na oczekiwane straty kredytowe.....	3 206	2 361
Pozostałe przychody operacyjne	116	207
Pozostałe koszty operacyjne.....	(42)	(29)
Wynik na działalności biznesowej.....	52 740	73 844
Ogólne koszty administracyjne	(13 855)	(12 672)
Koszty z tytułu obciążeń regulacyjnych	(19 347)	(16 929)
Podatek od niektórych instytucji finansowych	(13 180)	(12 028)
Wynik z działalności operacyjnej.....	6 358	32 215
Zysk brutto	6 358	32 215
Podatek dochodowy	(3 763)	(8 685)
Zysk netto.....	2 595	23 530

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Rachunek z całkowitych dochodów za okresy dwunastu miesięcy zakończone 31 grudnia 2025 r. i 31 grudnia 2024 r.

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia	
	2025 r.	2024 r.
	(w tys. PLN)	
Zysk netto	95 075	130 317
Inne dochody całkowite	40	60 810
Pozycje, które mogą być przeklasyfikowane do rachunku zysków i strat	40	60 810
Zabezpieczenie przepływów pieniężnych, brutto.....	(2 846)	74 041
Podatek odroczony	2 811	(14 068)
Zabezpieczenie przepływów pieniężnych, netto.....	(35)	59 973
Aktualizacja wartości aktywów finansowych wycenianych do wartości godziwej przez inne dochody całkowite, brutto	690	1 033
Podatek odroczony	(615)	(196)
Aktualizacja wartości aktywów finansowych wycenianych do wartości godziwej przez inne dochody całkowite, netto.....	75	837
Dochody całkowite netto, razem	95 115	191 127

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe

Rachunek z całkowitych dochodów za okresy trzech miesięcy zakończone 31 marca 2026 r. i 31 marca 2025 r.

	3 miesiące zakończone 31 marca	
	2026 r.	2025 r.
	(niezbadane) (w tys. PLN)	
Zysk netto	2 595	23 530
Inne dochody całkowite	(31 968)	5 802
Pozycje, które mogą być przeklasyfikowane do rachunku zysków i strat	(31 968)	5 802
Zabezpieczenie przepływów pieniężnych, brutto.....	(33 745)	8 073
Podatek odroczony	10 124	(1 534)
Zabezpieczenie przepływów pieniężnych, netto.....	(23 621)	6 539
Aktualizacja wartości aktywów finansowych wycenianych do wartości godziwej przez inne dochody całkowite, brutto	(11 924)	(910)
Podatek odroczony	3 577	173
Aktualizacja wartości aktywów finansowych wycenianych do wartości godziwej przez inne dochody całkowite, netto.....	(8 347)	(737)
Dochody całkowite netto, razem	(29 373)	29 332

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Na dzień 31 marca	Na dzień 31 grudnia	
	2026 r.	2025 r.	2024 r.
	(niezbadane) (w tys. PLN)		
AKTYWA			
Kasa, środki w Banku Centralnym	24	22	368
Należności od banków	7 324	2 869	10 186
Instrumenty pochodne zabezpieczające.....	166	248	-
Papiery wartościowe	773 399	786 187	749 307
Kredyty i pożyczki wobec klientów	17 428 125	17 130 406	16 600 671
Wartości niematerialne.....	87	122	246
Rzeczowe aktywa trwałe	8 527	9 017	8 953
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.....	2 633	-	-
Inne aktywa	9 276	9 438	6 929
SUMA AKTYWÓW	18 229 561	17 938 309	17 376 660
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY			
Zobowiązania			
Zobowiązania wobec banków	5 567 360	4 679 584	5 342 830
Instrumenty pochodne zabezpieczające.....	9 116	21 721	208 696
Zobowiązania wobec klientów	5 395	4 317	3 398
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych listów zastawnych.....	7 984 579	8 431 638	7 233 355
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	2 855 335	2 925 829	2 721 264
Pozostałe zobowiązania.....	80 113	61 741	56 283

	Na dzień 31 marca 2026 r. (niezbadane)	Na dzień 31 grudnia 2025 r. 2024 r.	
		(w tys. PLN)	
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego.....	15 671	39 516	40 360
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	32 490	26 684
Rezerwy	516	624	318
SUMA ZOBOWIĄZAŃ.....	16 518 085	16 197 460	15 633 188
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy.....	1 611 300	1 611 300	1 611 300
Kapitał zapasowy	45 842	45 842	13 263
Skumulowane inne dochody całkowite	(43 336)	(11 368)	(11 408)
Niepodzielony wynik finansowy	95 075	-	-
Wynik okresu bieżącego	2 595	95 075	130 317
KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM.....	1 711 476	1 740 849	1 743 472
SUMA ZOBOWIĄZAŃ I KAPITAŁU WŁASNEGO	18 229 561	17 938 309	17 376 660

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okresy dwunastu miesięcy zakończone 31 grudnia 2025 r. i 31 grudnia 2024 r.

ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2025 R.	w tym:							
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Skumulowane inne dochody całkowite	Zabezpieczenie przepływów pieniężnych	Aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej przez inne dochody całkowite	Niepodzielony wynik / (niepokryta strata) finansowa	Wynik okresu bieżącego	Kapitał własny ogółem
	(w tys. PLN)							
1 stycznia 2025 r.....	1 611 300	13 263	(11 408)	(14 408)	3 005	-	130 317	1 743 472
Przeniesienie wyniku z lat ubiegłych.....	-	-	-	-	-	130 317	(130 317)	-
Transfer zysku z przeznaczeniem na kapitał	-	32 579	-	-	-	(32 579)	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	(97 738)	-	(97 738)
Dochody całkowite razem,								
w tym:	-	-	40	(35)	75	-	95 075	95 115
Zysk netto....	-	-	-	-	-	-	95 075	95 075
Inne dochody całkowite	-	-	40	(35)	75	-	-	40
31 grudnia 2025 r.....	1 611 300	45 842	(11 368)	(14 448)	3 080	-	95 075	1 740 849

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe

ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2024 R.	w tym:							
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Skumulowane inne dochody całkowite	Zabezpieczenie przepływów pieniężnych	Aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej przez inne dochody całkowite	Niepodzielony wynik / (niepokryta strata) finansowa	Wynik okresu bieżącego	Kapitał własny ogółem
	(w tys. PLN)							
1 stycznia 2024 r.....	1 611 300	-	(72 218)	(74 386)	2 168	(65 966)	165 789	1 638 905

ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2024 R.	w tym:					Niepodzielony wynik / (niepokryta strata) finansowa	Wynik okresu bieżącego	Kapitał własny ogółem
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Skumulowane inne dochody całkowite	Zabezpieczenie przepływów pieniężnych	Aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej przez inne dochody całkowite			
					(w tys. PLN)			
Przeniesienie wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	165 789	(165 789)	-
Transfer zysku z przeznaczeniem na kapitał	-	13 263	-	-	-	(13 263)	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	(86 560)	-	(86 560)
Dochody całkowite razem, w tym:	-	-	60 810	59 973	837	-	130 317	191 127
Zysk netto.....	-	-	-	-	-	-	130 317	130 317
Inne dochody całkowite	-	-	60 810	59 973	837	-	-	60 810
31 grudnia 2024 r.....	1 611 300	13 263	(11 408)	(14 413)	3 005	-	130 317	1 743 472

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okresy trzech miesięcy zakończone 31 marca 2026 r. i 31 marca 2025 r.

ZA OKRES ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2026 R.	w tym:					Niepodzielo ny wynik / (niepokryta strata) finansowa	Wynik okresu bieżącego	Kapitał własny ogółem
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Skumulowane inne dochody całkowite	Zabezpiecze nie przepływów pieniężnych	Aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej przez inne dochody całkowite			
					(w tys. PLN)			
1 stycznia 2026 r.	1 611 300	45 842	(11 368)	(14 448)	3 080	-	95 075	1 740 849
Przeniesienie wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	95 075	(95 075)	-
Dochody całkowite razem, w tym:	-	-	(31 968)	(23 621)	(8 347)	-	2 595	(29 373)
Zysk netto.....	-	-	-	-	-	-	2 595	2 595
Inne dochody całkowite	-	-	(31 968)	(23 621)	(8 347)	-	-	(31 968)
31 marca 2026 r.	1 611 300	45 842	(43 336)	(38 069)	(5 267)	95 075	2 595	1 711 476

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe

ZA OKRES ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2025 R.	w tym:					Niepodzielo ny wynik / (niepokryta strata) finansowa	Wynik okresu bieżącego	Kapitał własny ogółem
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Skumulowane inne dochody całkowite	Zabezpiecze nie przepływów pieniężnych	Aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej przez inne dochody całkowite			
					(w tys. PLN)			
1 stycznia 2025 r.	1 611 300	13 263	(11 408)	(14 413)	3 005	-	130 317	1 743 472
Przeniesienie wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	130 317	(130 317)	-
Dochody całkowite razem, w tym:	-	-	5 802	6 539	(737)	-	23 530	29 332
Zysk netto.....	-	-	-	-	-	-	23 530	23 530
Inne dochody całkowite	-	-	5 802	6 539	(737)	-	-	5 802
31 marca 2025 r.	1 611 300	13 263	(5 606)	(7 874)	2 268	130 317	25 530	1 772 804

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okresy dwunastu miesięcy zakończone 31 grudnia 2025 r. i 31 grudnia 2024 r.

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia	
	2025 r.	2024 r.
	(w tys. PLN)	
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk brutto	142 593	176 080
Zapłacony podatek dochodowy / rozliczenie podatku w ramach PGK.....	(40 360)	17 603
Korekty razem:.....	772 081	2 303 163
Amortyzacja	1 821	2 208
Wynik z tytułu odsetek (z rachunku zysków i strat)	(261 411)	(286 820)
Odsetki otrzymane.....	1 229 089	1 338 446
Odsetki zapłacone.....	(149 644)	(304 369)
Zmiana stanu:		
pochodnych instrumentów finansowych	(185 210)	67 505
kredytów i pożyczek wobec klientów brutto	(567 302)	1 319 210
innych aktywów oraz prawa do użytkowania	(3 974)	(1 795)
zobowiązań wobec banków.....	591 884	(1 862)
zobowiązań wobec klientów.....	919	(312)
zobowiązań z tytułu wyemitowanych listów zastawnych.....	(30 851)	(58 733)
zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji.....	150 229	159 446
odpisów na oczekiwane straty kredytowe i rezerw.....	(7 010)	(4 994)
pozostałych zobowiązań.....	6 388	1 477
Inne korekty (w tym zmiany wyceny instrumentów pochodnych odniesione na inne dochody całkowite).....	(2 847)	73 756
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	874 314	2 496 846
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy z działalności inwestycyjnej	1 139 027	2 699 614
Wykup papierów wartościowych wycenianych do wartości godziwej przez inne dochody całkowite	1 098 457	2 638 284
Odsetki otrzymane od papierów wartościowych wycenianych do wartości godziwej przez inne dochody całkowite.....	40 556	61 330
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	4	-
Wydatki z działalności inwestycyjnej	(1 132 062)	(2 454 127)
Nabycie papierów wartościowych wycenianych do wartości godziwej przez inne dochody całkowite	(1 131 764)	(2 453 876)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych.....	(298)	(251)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	6 965	245 487
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji listów zastawnych	4 076 505	2 500 000
Wykup wyemitowanych listów zastawnych.....	(2 860 200)	(5 633 118)
Wpływy z tytułu emisji obligacji.....	5 404 910	5 735 754
Wykup wyemitowanych obligacji	(5 350 000)	(5 175 000)
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów w rachunku bieżącym.....	16 006 521	12 874 835
Wypływy z tytułu zaciągniętych kredytów w rachunku bieżącym.....	(17 469 096)	(12 391 034)
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów terminowych.....	377 000	256 000
Wypływy z tytułu zaciągniętych kredytów terminowych.....	(150 000)	-
Wypłata dywidendy.....	(97 738)	(86 560)
Spłata odsetek od wyemitowanych listów zastawnych, obligacji i zaciągniętych kredytów	(825 915)	(813 972)
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu (MSSF 16).....	(929)	(1 411)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(888 942)	(2 734 506)
Przepływy pieniężne netto	(7 663)	7 827
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu.....	10 554	2 727
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu.....	2 891	10 554

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okresy trzech miesięcy zakończone 31 marca 2026 r. i 31 marca 2025 r.

	3 miesiące zakończone 31 marca	
	2026 r.	2025 r.
	(w tys. PLN)	
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk brutto	6 358	32 215
Zapłacony podatek dochodowy / rozliczenie podatku w ramach PGK.....	(49 030)	(40 360)
Korekty razem:.....	4 200	637 373
Amortyzacja	444	455
Wynik z tytułu odsetek (z rachunku zysków i strat)	(51 643)	(72 284)
Odsetki otrzymane.....	264 100	302 956
Odsetki zapłacone.....	(30 673)	(40 518)
Zmiana stanu:		
pochodnych instrumentów finansowych	2 525	36 479
kredytów i pożyczek wobec klientów brutto	(318 361)	(111 581)
innych aktywów oraz prawa do użytkowania.....	244	(2 091)
zobowiązań wobec banków.....	98 579	504 120
zobowiązań wobec klientów.....	1 078	2 027
zobowiązań z tytułu wyemitowanych listów zastawnych.....	31 674	(47 317)
zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji.....	24 515	43 097
odpisów na oczekiwane straty kredytowe i rezerw.....	(3 120)	(2 162)
pozostałych zobowiązań.....	18 582	16 119
Inne korekty (w tym zmiany wyceny instrumentów pochodnych odniesione na inne dochody całkowite).....	(33 744)	8 073
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(38 472)	629 228
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy z działalności inwestycyjnej.....	395 110	11 184
Wykup papierów wartościowych wycenianych do wartości godziwej przez inne dochody całkowite.....	371 009	-
Odsetki otrzymane od papierów wartościowych wycenianych do wartości godziwej przez inne dochody całkowite.....	24 101	11 184
Wydatki z działalności inwestycyjnej	(385 564)	(29 950)
Nabycie papierów wartościowych wycenianych do wartości godziwej przez inne dochody całkowite.....	(385 564)	(29 950)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	9 546	(18 766)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji listów zastawnych	-	800 000
Wykup wyemitowanych listów zastawnych.....	(500 000)	-
Wpływy z tytułu emisji obligacji.....	898 551	1 404 087
Wykup wyemitowanych obligacji	(1 000 000)	(1 508 000)
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów w rachunku bieżącym.....	5 337 402	2 594 550
Wypływy z tytułu zaciągniętych kredytów w rachunku bieżącym.....	(4 523 567)	(3 832 823)
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów terminowych.....	31 000	143 000
Wypływy z tytułu zaciągniętych kredytów terminowych.....	(60 000)	-
Splata odsetek od wyemitowanych listów zastawnych, obligacji i zaciągniętych kredytów	(149 793)	(218 643)
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu (MSSF 16).....	(210)	(286)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	33 383	(618 115)
Przepływy pieniężne netto	4 457	(7 653)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu.....	2 891	10 554
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu.....	7 348	2 901

Źródło: Historyczne Informacje Finansowe

Emitent wyjaśnia, że za wyjątkiem zmian wymaganych MSSF i zmianami do MSSF, które weszły w życie od 1 stycznia 2025 roku, Emitent nie wdrożył w tym okresie sprawozdawczym innych zmian. Zmiany do MSSF, które obowiązują od 1 stycznia 2025 roku nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Emitenta.

Wartość zaciągniętych zobowiązań finansowych, w kontekście art. 35 ust. 1. pkt 1 Ustawy o Obligacjach, według stanu na 31 marca 2026 r. wyniosła 16.433.166 tys. PLN, w tym przeterminowanych: 0 tys. PLN.

Według stanu na 31 grudnia 2025 r. było to odpowiednio 16.074.597 tys. PLN i 0 tys. PLN. Do zobowiązań finansowych Emitent kwalifikuje: zobowiązania wobec banków i klientów, zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów zabezpieczających, zobowiązania z tytułu wyemitowanych listów zastawnych i obligacji, rezerwy na zobowiązania udzielone warunkowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe.

Emitent oświadcza, że od daty ostatniego opublikowanego sprawozdania finansowego Emitenta zbadanego przez biegłego rewidenta nie wystąpiła istotna niekorzystna zmiana w perspektywach Emitenta oraz w okresie od końca ostatniego okresu obrotowego, w odniesieniu do którego opublikowano informacje finansowe, do Dnia Prospektu nie wystąpiła znacząca zmiana wyników finansowych Emitenta.

5. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

Dokumenty włączone przez odniesienie

Sprawozdanie Zarządu Emitenta z działalności w 2025 r. zatwierdzone przez Zarząd Emitenta w dniu 6 marca 2026 r. (za wyjątkiem pkt. 5.5 zatytułowanego „Zarządzanie ryzykiem”), dostępne na stronie internetowej Emitenta pod adresem, zostaje włączone przez odniesienie i stanowi część niniejszego Prospektu:

- https://www.pkobh.pl/api/public/324c9c9d-7e2c-4916-a010-30807a2a0a2d.xhtml?content-disposition=attachment;filename=Sprawozdanie_Zarz%C4%85du_z_Dzia%C5%82alno%C5%9Bci_PKO_Banku_Hipotecznego_SA_za_rok_zako%C5%84czony_31.12.2025_r..xhtml.

6. CZYNNIKI RYZYKA

Poprzez nabycie Listów Zastawnych inwestorzy przyjmują ryzyko, że Emitent może stać się niewypłacalny lub z innych przyczyn może nie być w stanie wykonać swoich zobowiązań wynikających z Listów Zastawnych. Istnieje szereg okoliczności, które mogą doprowadzić do tego, że Emitent nie będzie w stanie wykonać swoich zobowiązań wynikających z Listów Zastawnych. Nie jest możliwe zidentyfikowanie wszystkich takich okoliczności ani stwierdzenie, wystąpienie jakich okoliczności jest najbardziej prawdopodobne, gdyż Emitent może nie znać wszystkich takich okoliczności. Ponadto czynniki, które w ocenie Emitenta nie są obecnie istotne, mogą stać się istotne w przyszłości w wyniku wystąpienia zdarzeń, na które Emitent nie ma wpływu. W niniejszym Prospekcie Emitent opisał szereg czynników, które mogą w istotnie negatywny sposób wpłynąć na prowadzoną przez Emitenta działalność lub jego zdolność do wykonania zobowiązań wynikających z Listów Zastawnych.

Dodatkowo w niniejszym Prospekcie wskazano czynniki, które są istotne z punktu widzenia ryzyka rynkowego związanego z Listami Zastawnymi.

W opisie każdego ryzyka została zawarta informacja o jego istotności i prawdopodobieństwie wystąpienia danego ryzyka dokonana przez Emitenta na Dzień Prospektu. Poziom istotności ryzyka został oceniony w trzystopniowej skali: „wysoki”, „średni”, „niski”. Prawdopodobieństwo materializacji ryzyka zostało ocenione w trzystopniowej skali: „bardzo prawdopodobne”, „możliwe do wystąpienia”, „mało prawdopodobne”. Jeżeli dla danego ryzyka nie jest możliwe dokonanie takiej oceny, wyjaśnienie, dlaczego taka ocena nie jest możliwa zostało zawarte w opisie danego ryzyka.

Przed podjęciem decyzji o nabyciu Listów Zastawnych, potencjalni nabywcy Listów Zastawnych powinni zapoznać się z czynnikami ryzyka, a także ze szczegółowymi informacjami dotyczącymi Emitenta i Listów Zastawnych zawartymi w innych częściach niniejszego Prospektu.

6.1 Czynniki ryzyka dotyczące otoczenia politycznego oraz ekonomicznego Emitenta

Ryzyko obniżenia oceny ratingowej

Oceny ratingowe mają wpływ na koszt oraz inne warunki, na jakich Emitent może pozyskiwać finansowanie. Istotne obniżenie oceny ratingowej PKO BP, Emitenta lub wyemitowanych przez Emitenta listów zastawnych może prowadzić do wzrostu kosztów związanych z transakcjami zawieranymi przez Emitenta na rynku międzybankowym oraz na rynkach kapitałowych. Może to również negatywnie wpłynąć na płynność Emitenta i jego pozycję konkurencyjną. Taka sytuacja może osłabić zaufanie do Emitenta, zwiększyć koszty jego finansowania oraz wywrzeć niekorzystny wpływ na marże odsetkowe. Ponadto, w przypadku obniżenia oceny ratingowej Emitenta poniżej poziomu inwestycyjnego, może dojść do istotnego ograniczenia jego działalności operacyjnej oraz wzrostu kosztów refinansowania. Spadek ratingu PKO BP lub Emitenta może w konsekwencji mieć negatywny wpływ na działalność Emitenta, jego sytuację finansową oraz wyniki operacyjne. Każda niekorzystna zmiana lub wycofanie ratingu przypisanego listom zastawnym może również mieć negatywny wpływ na ich wartość. W dniu 23 kwietnia 2026 r. agencja Moody's podtrzymała rating długoterminowy Emitenta na poziomie A3, obniżając jednocześnie perspektywę tego ratingu ze stabilnej do negatywnej. Obecne oceny ratingowe Emitenta oraz PKO BP znajdują się w sekcji „3.1 Informacje o Emitencie – Ratingi kredytowe, które przyznano Emitentowi na jego wniosek lub przy przyznawaniu których Emitent współpracował. Krótkie objaśnienie znaczenia ratingów, jeżeli zostało to uprzednio opublikowane przez podmiot przyznający rating. – Ratingi przyznane Emitentowi oraz Ratingi przyznane PKO BP”.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka zmaterializował się częściowo, w związku z obniżeniem przez Moody's w dniu 23 kwietnia 2026 r. perspektywy ratingu długoterminowego Emitenta ze stabilnej do negatywnej, przy czym sam rating długoterminowy Emitenta został utrzymany na dotychczasowym poziomie A3. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako wysoki oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako możliwe do wystąpienia.

Ryzyko związane z sytuacją gospodarczą, polityczną i społeczną w Polsce

Emitent prowadzi działalność wyłącznie na terenie Polski. W związku z tym krajowe czynniki makroekonomiczne, takie jak, m.in. PKB, inflacja, stopy procentowe i kursy walutowe, a także bezrobocie, wynagrodzenia, sytuacja finansowa przedsiębiorstw, mają istotny wpływ na popyt na kredyty hipoteczne, spłaty kapitału i odsetek od udzielonych kredytów, odpisy z tytułu utraty wartości należności kredytowych oraz marże

na produktach i usługach Emitenta lub PKO BP, co może w istotny sposób wpływać na działalność, sytuację finansową i wyniki operacyjne Emitenta.

Sytuacja gospodarcza w Polsce zależy od wielu czynników, w tym działań podejmowanych przez rząd, takich jak kwestie dotyczące opodatkowania, budżetu państwa, a także od sytuacji na rynku pracy, polityki monetarnej, uwarunkowań demograficznych, warunków makroekonomicznych na świecie oraz napływu środków z Unii Europejskiej.

Potencjalne długotrwałe spowolnienie gospodarcze w Polsce miałoby negatywny wpływ na Emitenta. Wyższe bezrobocie i niższa konsumpcja, jak również zmienność na rynkach finansowych, mogą negatywnie wpłynąć na sytuację finansową klientów Emitenta, co z kolei może pogorszyć jakość i wartość portfela kredytowego oraz innych aktywów finansowych Emitenta, a także doprowadzić do spadku popytu na produkty Emitenta oraz pogorszyć obsługę tych produktów, w szczególności spłatę kapitału i odsetek kredytów. Dodatkowo, w niestabilnych warunkach rynkowych, wartość zabezpieczeń kredytów w portfelu Emitenta, w tym nieruchomości, może ulec znacznemu obniżeniu.

W dniu 24 lutego 2022 r. Rosja dokonała inwazji na Ukrainę, rozpoczynając pełnoskalowy atak militarny. Siły zbrojne Rosji wkroczyły na terytorium Ukrainy i – według stanu na Dzień Prospektu – okupują szereg miast i obiektów infrastrukturalnych na terenie Ukrainy. Wojna ta spowodowała wzrost zmienności na rynkach i może mieć dalszy negatywny wpływ na gospodarkę Polski.

Ponadto pod koniec lutego 2026 r. doszło do eskalacji konfliktu na Bliskim Wschodzie, w tym do zakłóceń bezpieczeństwa i żeglugi w rejonie Zatoki Perskiej i Cieśniny Ormuz, co doprowadziło do istotnej zmienności na rynkach surowców energetycznych oraz wzrostu cen ropy i gazu. Zdarzenia te mogą przekładać się na wzrost kosztów energii i paliw, presję inflacyjną, pogorszenie nastrojów konsumenckich i koniunktury oraz zwiększoną zmienność kursów walut i rynków finansowych, co w konsekwencji może negatywnie wpływać na sytuację finansową klientów oraz na popyt na produkty Emitenta (w tym kredyty hipoteczne).

Pandemia COVID-19, wybuch wojny na Ukrainie, presja zewnętrzna na złotego, gwałtowne wzrosty cen surowców oraz silny popyt konsumencki przyczyniły się do wzrostu inflacji. Inflacja osiągnęła szczyt w lutym 2023 r. na poziomie 18,4% r/r. Według danych GUS, w maju 2026 r. inflacja wyniosła 3,1% r/r. NBP w projekcji z marca 2026 r. przewidywał, że średnioroczna inflacja w 2026 r. wyniesie 2,3%, w 2027 r. 2,4%, a w 2028 r. osiągnie poziom 2,3%. Inflacja bazowa (po wyłączeniu cen żywności i energii) w maju 2026 r. wyniosła 3,1% r/r. Sugeruje to, że mimo ogólnego spadku inflacji, presja cenowa w niektórych sektorach gospodarki nadal się utrzymuje. W nowej projekcji NBP (lipiec 2026 r.) prognozy inflacji zostały zrewidowane w górę, głównie w krótkim horyzoncie: inflacja w 2026 r. ma z 50-procentowym prawdopodobieństwem ukształtować się w przedziale 2,4 - 3,3%, w 2027 r. w przedziale 1,5 - 4,0%, a w 2028 r. w przedziale 0,8 - 3,9%. Wzrost inflacji wynikający w głównej mierze z kryzysu na Bliskim Wschodzie ma mieć charakter przejściowy, projekcja wskazuje, że w 2027 r. inflacja na trwałe powróci do celu inflacyjnego NBP. Jednocześnie projekcja lipcowa koryguje w dół prognozy wzrostu PKB: w 2026 r. do przedziału 3,0 - 4,4%, w 2027 r. do 1,8 - 3,7%, a w 2028 r. do 1,9 - 4,1%.

Utrzymująca się inflacja powyżej górnego przedziału odchyłeń od celu inflacyjnego może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową klientów Grupy PKO BP, w szczególności osób fizycznych. Klienci Emitenta mogą nie być zdolni do wywiązania się ze swoich zobowiązań wobec Grupy PKO BP, co z kolei może negatywnie wpłynąć na kondycję finansową Emitenta oraz jego możliwości wypełnienia zobowiązań wynikających z listów zastawnych. Trudniejsze warunki makroekonomiczne mogą również prowadzić do spadku popytu klientów na produkty i usługi Emitenta. Część klientów Emitenta może także napotkać trudności w wywiązywaniu się ze zobowiązań z tytułu kredytów udzielonych przez Emitenta, co może skutkować wzrostem oczekiwanych strat kredytowych Emitenta.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka zmaterializował się. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako średni oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako możliwe do wystąpienia.

Ryzyko spadku cen nieruchomości mieszkalnych

Spłata kredytów hipotecznych udzielanych przez lub będących w portfelu Emitenta jest zabezpieczona na nieruchomościach mieszkaniowych, które są narażone na ryzyko spadku wartości. W związku z tym znaczący spadek cen nieruchomości może bezpośrednio skutkować obniżeniem wartości zabezpieczeń dla udzielonych przez Emitenta kredytów. Ponadto, spadek wartości nieruchomości może wpłynąć na BHWN, co z kolei może doprowadzić do naruszenia przez Emitenta ustawowych ograniczeń w zakresie prowadzonej działalności. Takie

okoliczności mogą prowadzić do konieczności ograniczenia skali działalności Emitenta oraz negatywnie wpłynąć na jego sytuację finansową.

Według danych Narodowego Banku Polskiego w I kwartale 2026 r. widoczna była dalsza stabilizacja cen na rynku mieszkaniowym. Ceny ofertowe na rynku pierwotnym charakteryzowały się umiarkowaną, stosunkowo niską tendencją wzrostową, podczas gdy na rynku wtórnym zmiany były wyraźnie słabsze i bardziej zróżnicowane, odzwierciedlając większą wrażliwość tego segmentu na bieżące warunki rynkowe.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka nie zmaterializował się. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako średni oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako możliwe do wystąpienia.

Ryzyko związane z faktem, że Grupa PKO BP jest kontrolowana przez Skarb Państwa Rzeczypospolitej Polskiej

Na Dzień Prospektu Skarb Państwa posiada bezpośrednio akcje reprezentujące 29,43% kapitału zakładowego PKO BP. Taki udział Skarbu Państwa w kapitale zakładowym PKO BP, jak również postanowienia statutu PKO BP przyznają Skarbowi Państwa, jako akcjonariuszowi, określone uprawnienia, które zapewniają Skarbowi Państwa kontrolę nad PKO BP, z czego wynika również pośrednia kontrola Skarbu Państwa nad Emitentem (zob. czynnik ryzyka *Ryzyko związane z zależnością Emitenta od PKO BP*).

W konsekwencji, decyzje akcjonariusza większościowego PKO BP mogą mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Emitenta oraz jego zdolność do realizacji zobowiązań wynikających z listów zastawnych.

Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako niski oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako możliwe do wystąpienia.

Ryzyko rosnącej konkurencji na polskim rynku banków hipotecznych i listów zastawnych

Polski rynek banków hipotecznych i listów zastawnych charakteryzuje się narastającą konkurencją wynikającą z jego ciągłego rozwoju. Na Dzień Prospektu na rynku działają cztery inne banki hipoteczne: mBank Hipoteczny S.A., Pekao Bank Hipoteczny S.A., ING Bank Hipoteczny S.A. oraz Millennium Bank Hipoteczny S.A. Emisji listów zastawnych może dokonywać również Bank Gospodarstwa Krajowego, jednak dotychczas nie korzystał z tej możliwości. Konkurencja na rynku listów zastawnych – zarówno ze strony krajowych, jak i międzynarodowych emitentów – może mieć negatywny wpływ na warunki i wartość emisji planowanych przez Emitenta, a tym samym na możliwość finansowania przez Emitenta działalności kredytowej oraz na koszt takiego finansowania. Wzrost konkurencji może w konsekwencji negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Emitenta oraz jego zdolność do realizacji zobowiązań wynikających z listów zastawnych.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka nie zmaterializował się. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako niski oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako mało prawdopodobne.

6.2 Czynniki ryzyka dotyczące działalności prowadzonej przez Emitenta oraz branży, w której działa Emitent

Ryzyko niewywiązania się kredytobiorców ze swoich zobowiązań wynikających z kredytów hipotecznych

Emitent jest narażony na potencjalne straty związane z ryzykiem kredytowym, które mogą wystąpić w wyniku braku zdolności lub woli kredytobiorców do wywiązania się z ich zobowiązań umownych.

Na wskaźniki zaległości w spłacie kredytów hipotecznych, przedterminowych spłat, częstotliwość postępowań egzekucyjnych oraz ostateczną spłatę odsetek i kapitału może wpływać wiele czynników, takich jak: zmiany rynkowych stóp procentowych, międzynarodowej, krajowej lub lokalnej sytuacji gospodarczej, regionalnych warunków ekonomicznych lub sytuacji na rynku nieruchomości, zmiany przepisów podatkowych, inflacja lub wartość nieruchomości, bezrobocie, sytuacja finansowa kredytobiorców, dostępność finansowania, dochodowość alternatywnych inwestycji, zmiany polityczne i działania władz publicznych, zmiany sytuacji osobistej lub finansowej kredytobiorców.

Spadek zdolności kredytobiorców do należytego wywiązania się z zobowiązań wynikających z kredytów hipotecznych z powodu któregośkolwiek z czynników wymienionych powyżej lub wzrost wskaźników opóźnień i przedpłat może mieć niekorzystny wpływ na działalność i rentowność Emitenta.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2025 r. portfel kredytowy Emitenta obejmował 437 kredytów z rozpoznaną utratą wartości o łącznej wartości ekspozycji 82.115 tys. PLN, których udział w łącznej wartości portfela kredytowego wynosił 0,48%. Emitent nie posiada w swoim portfelu kredytów denominowanych w CHF. Pogorszenie jakości portfela kredytowego Emitenta w przyszłości może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy Emitenta, a w konsekwencji na wartość rynkową Listów Zastawnych, zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia z tytułu Listów Zastawnych oraz ich terminowego wykupu.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka materializował się w nieznaczącej skali, niepowodującej istotnego wpływu na wyniki finansowe Emitenta. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako wysoki oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako możliwe do wystąpienia.

Ryzyko sporów sądowych i postępowań administracyjnych

Na Dzień Prospektu, skala sporów sądowych, w których uczestniczy Emitent, pozostaje ograniczona, natomiast widoczny jest trend wzrostowy w liczbie pozwów w okresie ostatnich dwunastu miesięcy. Emitent jest stroną postępowań sądowych, w których klienci kwestionują zapisy umów kredytów hipotecznych. Spory te dotyczą w szczególności postanowień odnoszących się do referencyjnej stawki WIBOR. Roszczenia klientów mogą obejmować m.in. unieważnienie umów kredytowych, uznania za bezskuteczne klauzul zmiennego oprocentowania kredytu i żądanie zwrotu całości lub części zapłaconych odsetek lub inne formy odszkodowań. Nie można wykluczyć, że liczba tego rodzaju postępowań będzie wzrastać wraz z rozwojem linii orzeczniczej oraz rosnącym zainteresowaniem społecznym i medialnym tą tematyką. Żadne z prowadzonych postępowań nie stanowi obecnie istotnego zagrożenia dla stabilności finansowej Emitenta.

Nie można jednak wykluczyć, że niekorzystne rozstrzygnięcia, zwłaszcza w sprawach dotyczących klauzul zmiennego oprocentowania opartych o stawkę WIBOR, mogą mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Emitenta, wiarygodność lub spowodować w przyszłości konieczność utworzenia dodatkowych rezerw. Ryzyko to zwiększa się w sytuacjach, gdy powodowie nie określili jednoznacznie wysokości dochodzonych roszczeń, co utrudnia Emitentowi rzetelne oszacowanie potencjalnych skutków finansowych oraz ich właściwe ujęcie w sprawozdawczości finansowej. Dodatkowo, na rynku prowadzone są postępowania wyjaśniające przez właściwe organy nadzoru, które nie dotyczą bezpośrednio Emitenta. Jednakże ich potencjalne konkluzje mogą wpłynąć na praktykę rynkową lub podejście sądów w sprawach o analogicznym charakterze, co pośrednio może oddziaływać na sytuację Emitenta.

Ponadto, wzrost stóp referencyjnych doprowadził w przeszłości do wzrostu stawki WIBOR, będącej podstawą do ustalenia oprocentowania większości kredytów o zmiennym oprocentowaniu denominowanych w PLN. Doprowadziło to do sytuacji, w której niektórzy kredytobiorcy w ramach takich kredytów kwestionują postanowienia zawartych umów, żądając ich unieważnienia w całości lub w odniesieniu do postanowień dotyczących naliczania odsetek. Na Dzień Prospektu Emitent posiada wiedzę o prawomocnym postanowieniu Sądu Okręgowego w Poznaniu, w którym sąd przychylił się do wniosku konsumenta o usunięcie z umowy kredytowej stawki WIBOR na czas trwania procesu, co oznacza, że przez cały czas trwania postępowania kredytobiorca ma spłacać raty oprocentowane wyłącznie w oparciu o marżę banku. Dodatkowo, w styczniu 2024 roku zapadł pierwszy w Polsce wyrok, w którym Sąd Okręgowy w Suwałkach uznał całą umowę kredytu opartą o WIBOR za nieważną. Sąd wskazał m.in. na brak przejrzystości w informowaniu konsumenta o ryzyku oraz na nieprecyzyjny charakter mechanizmu ustalania stawki referencyjnej. Wyrok ten jest nieprawomocny, ale odbił się szerokim echem w mediach i został uznany przez część komentatorów za potencjalnie precedensowy. Choć dotyczy konkretnego przypadku, może przyczynić się do wzrostu liczby pozwów i nasilenia presji prawnej na sektor bankowy. Powyższe orzeczenia nie dotyczyły jednak Emitenta, a polskie sądy co do zasady oddalają podobne powództwa. Jeśli wykształci się linia orzecznicza polskich sądów przyjmująca, że umowy kredytowe odwołujące się do WIBOR są obarczone wadami prawnymi, kredytobiorcy posiadający takie kredyty mogą podjąć kroki w celu ich kwestionowania przed właściwymi sądami.

W dniu 29 maja 2025 r. KNF wydała komunikat dotyczący przeprowadzonej przez KNF oceny zdolności wskaźnika referencyjnego WIBOR obejmującej okres od 1 grudnia 2022 r. do 31 grudnia 2024 r. Na podstawie przeprowadzonej analizy KNF stwierdziła, że wskaźnik referencyjny WIBOR utrzymuje zdolność do pomiaru rynku oraz realiów gospodarczych, do pomiaru których został ustalony. Zgodnie z oceną KNF wskaźnik referencyjny WIBOR we właściwy sposób reaguje na zmianę uwarunkowań płynnościowych, zmiany stóp banku centralnego oraz realiów gospodarczych. Co istotne, 12 lutego 2026 r. Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej („TSUE”) ogłosił wyrok w jednej ze spraw dotyczących kredytów opartych o WIBOR, nie dotyczącej Emitenta. Zgodnie z wyrokiem TSUE, postanowienia umów kredytu przewidujące zmienne

oprocentowanie oparte na WIBOR i marży banku mogą być badane pod kątem abuzywności, ale sam mechanizm odwołania do WIBOR – jeżeli wskaźnik jest zgodny z prawem UE – nie jest z zasady klauzulą niedozwoloną. Ponadto, TSUE wskazał, że bank nie ma obowiązku przekazywania konsumentowi szczegółowej metodologii opracowywania wskaźnika referencyjnego, takiego jak WIBOR.

Emitent może być również uczestnikiem innych postępowań prowadzonych z udziałem klientów, organów władzy publicznej, w tym postępowań administracyjnych, lub innych podmiotów w związku z umowami zawieranymi z konsumentami na podstawie wzorców umownych Emitenta, w przypadku których sądy mogą uznać swój wyrok za wiążący w odniesieniu do wszystkich umów zawartych na odpowiednich wzorcach umownych Emitenta, jeżeli jedna lub więcej z nich zostanie uznana za naruszającą interesy konsumentów. W odniesieniu do umów zawartych na standardowych wzorcach umownych Emitenta, istnieje również ryzyko, że powództwo wniesione przez klienta lub wyrok wydany na korzyść takiego klienta, który, w oderwaniu, nie wpłynąłby na sytuację finansową Emitenta, może zachęcić dużą liczbę innych klientów z podobnymi umowami do rozpoczęcia analogicznych spraw przeciwko Emitentowi. Jeżeli takie powództwa zostaną wytoczone przeciwko Emitentowi i zostaną rozstrzygnięte niezgodnie z jego interesem, mogą mieć one łączny negatywny wpływ na działalność Emitenta. Emitent może również zawierać ewentualne ugody na etapie przed wydaniem prawomocnego wyroku lub ustaleniem odpowiedzialności w celu uniknięcia kosztów, nakładów na zarządzanie ryzykiem lub negatywnych konsekwencji biznesowych, regulacyjnych lub wizerunkowych wynikających z dalszego kwestionowania odpowiedzialności, nawet jeżeli Emitent uważa, że spór jest bezpodstawny lub potencjalne konsekwencje braku wygranej byłyby nieproporcjonalnie wysokie w stosunku do kosztów ugody.

Na Dzień Prospektu Emitent jest również stroną postępowań administracyjnych, które nie mają jednak istotnego wpływu na sytuację finansową lub rentowność Emitenta.

Wszelkie spory sądowe są obciążone wieloma czynnikami niepewności, a ich wynik nie jest przewidywalny. Niepowodzenie w zarządzaniu tym ryzykiem może negatywnie wpłynąć na działalność operacyjną Emitenta lub jego reputację.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka materializował się w ograniczonym zakresie, ale nie miało to istotnego wpływu na wynik finansowy Emitenta. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako wysoki oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako możliwe do wystąpienia.

Ryzyko związane z zależnością Emitenta od PKO BP

Wszystkie akcje Emitenta należą do PKO BP. Emitent jest również operacyjnie zależny od spółki dominującej w wielu obszarach, w tym w zakresie strategii, operacyjnego funkcjonowania oraz zarządzania ryzykiem. Współpraca pomiędzy Emitentem a PKO BP obejmuje między innymi: (i) sprzedaż kredytów hipotecznych klientom detalicznym poprzez sieć sprzedaży PKO BP; (ii) usługi posprzedażowe; (iii) współdzielenie systemów informatycznych z PKO BP; oraz (iv) wsparcie w stosowaniu ogólnogrupowych narzędzi, metodologii i modeli ryzyka zatwierdzonych przez właściwe organy Emitenta dla celów oceny i kontroli ryzyka. Z uwagi na tzw. poolingowy model biznesowy Emitenta (tj. model polegający na tym, że kilka podmiotów w ramach jednej grupy kapitałowej łączy swoje zasoby (np. finansowe) celu osiągnięcia większej efektywności i redukcji kosztów), Emitent nabywa od PKO BP wierzytelności z tytułu mieszkaniowych kredytów hipotecznych udzielanych przez PKO BP, które następnie mogą stanowić podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych.

Ponadto, ewentualne problemy finansowe klientów Grupy PKO BP, w tym klientów Emitenta, mogą również niekorzystnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Emitenta. Problemy rynkowe i pogorszenie sytuacji gospodarczej mogą niekorzystnie wpłynąć na płynność, działalność lub warunki finansowe kredytobiorców Grupy PKO BP, w tym Emitenta, co z kolei może mieć negatywny wpływ na portfel kredytowy Grupy PKO BP, w tym Emitenta, oraz inne aktywa finansowe, a także spowodować zmniejszenie popytu na produkty Grupy PKO BP, w tym Emitenta.

Wszelkie przyszłe negatywne czynniki mające wpływ na działalność PKO BP, sytuację finansową jego klientów, model biznesowy i systemy informatyczne PKO BP, a także wszelkie zmiany w postrzeganiu marki PKO BP, mogą niekorzystnie wpłynąć na działalność, wyniki i sytuację finansową Emitenta oraz na zdolność Emitenta do wywiązania się ze zobowiązań wynikających z Listów Zastawnych.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka nie zmaterializował się. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako wysoki oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako mało prawdopodobne.

Ryzyko nieosiągnięcia przez Emitenta swoich głównych celów biznesowych

Jednym z kluczowych celów biznesowych określonych w strategii Emitenta jest dywersyfikacja źródeł finansowania Emitenta i Grupy PKO BP poprzez utrzymanie ich zdolności do pozyskiwania długoterminowego finansowania w postaci listów zastawnych. Wszelkie zmiany w otoczeniu rynkowym, w szczególności te, które mają znaczący negatywny wpływ na popyt na listy zastawne, mogą niekorzystnie wpłynąć na działalność, wyniki operacyjne i sytuację finansową Emitenta. Biorąc pod uwagę charakter prowadzonej działalności, Emitent będzie miał ograniczone możliwości poszukiwania alternatywnych źródeł finansowania, jeżeli nie uda mu się osiągnąć celów dotyczących udzielonych kredytów hipotecznych oraz emitowanych listów zastawnych. Brak realizacji tych celów może mieć niekorzystny wpływ na działalność, wyniki i sytuację finansową Emitenta oraz jego zdolność do wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Listów Zastawnych.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka nie zmaterializował się. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako wysoki oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako mało prawdopodobne.

Ryzyko niepełnego zaspokojenia roszczeń Emitenta przez wpływy z dochodzenia wierzytelności zabezpieczonych hipoteką oraz ryzyko związane z procesem dochodzenia wierzytelności zabezpieczonych hipoteką

W przypadku niewywiązywania się kredytobiorców ze spłaty kredytów hipotecznych, Emitent może podjąć działania egzekucyjne w celu dochodzenia wierzytelności z zabezpieczenia. Ryzyko kredytowe Emitenta może jednak wzrosnąć, jeżeli zabezpieczenie będące w posiadaniu Emitenta nie może zostać wyegzekwowane lub zostaje wyegzekwowane po cenie niższej niż pełna należna kwota wynikająca z danej umowy kredytu hipotecznego.

Jeżeli ceny sprzedaży nieruchomości mieszkalnych w Polsce znacznie spadną z jakiegokolwiek powodu, może to negatywnie wpłynąć na wartość zabezpieczeń Emitenta, a w przypadku egzekucji z nieruchomości Emitent może nie być w stanie odzyskać całej kwoty kredytu, jeżeli kredytobiorca nie będzie w stanie go spłacić. Emitent nie może zagwarantować, że w przypadku znacznego pogorszenia się sytuacji na rynku nieruchomości mieszkalnych w Polsce, zdolność do egzekwowania zabezpieczeń w sposób terminowy i skuteczny również nie ulegnie pogorszeniu. Takie okoliczności mogłyby negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową i wyniki Emitenta.

Godziwa wartość rynkowa nieruchomości stanowiących zabezpieczenie kredytów może podlegać wahaniom w czasie, spowodowanym w szczególności zmianami podaży i popytu, związanymi m.in. z brakami i opóźnieniami w budowie, skażeniem gruntów i zagrożeniami dla środowiska, statusem najmu (pustostany) lub potencjalnymi nabywcami i ich zasobami finansowymi, zmianami w ogólnych ramach prawnych, takimi jak obciążenia podatkowe, oraz innymi czynnikami, na które Emitent nie ma wpływu (takimi jak klęski żywiołowe, wojna domowa i ataki terrorystyczne). Takie wydarzenia i zmiany rynkowe mogą zmniejszyć wartość zabezpieczenia nieruchomości. Spadek wartości zabezpieczeń lub niezdolność Emitenta do uzyskania dodatkowych zabezpieczeń może wymagać od Emitenta przeklasyfikowania odpowiednich kredytów lub utworzenia dodatkowych rezerw na straty kredytowe, co może skutkować zwiększeniem rezerw lub wymogów kapitałowych.

Ponadto, dochodzenie wierzytelności zabezpieczonych hipoteką na nieruchomości może stanowić proces długotrwały i wymagać od wierzyciela poniesienia znacznych kosztów, w szczególności w związku ze sprzedażą nieruchomości przez komorników sądowych.

Dodatkowo, Ustawa o Kredycie Hipotecznym wprowadziła określone ograniczenia w zakresie możliwości egzekwowania przez banki zabezpieczeń hipotecznych na nieruchomościach.

Przedłużające się postępowania egzekucyjne wymagające znacznych nakładów mogą utrudnić Emitentowi odzyskanie w całości środków udostępnionych przez Emitenta kredytobiorcom, co może negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Emitenta i jego zdolność do wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Listów Zastawnych.

Wszelkie niepowodzenia lub opóźnienia w odzyskaniu oczekiwanej wartości zabezpieczenia nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym mogą narazić Emitenta na straty, co może mieć niekorzystny wpływ na działalność, wyniki operacyjne i warunki finansowe Emitenta.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka nie zmaterializował się. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako średni oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako możliwe do wystąpienia.

6.3 Czynniki ryzyka dotyczące sytuacji finansowej Emitenta

Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stopy procentowej wynika przede wszystkim z różnic między strukturą lub poziomami stóp procentowych mających zastosowanie odpowiednio po stronie aktywów i pasywów Emitenta. Na przykład, Emitent może posiadać aktywa oparte na stałych lub relatywnie wysokich stopach procentowych i finansować je pasywami uzyskanymi po zmiennych lub niższych stopach procentowych oraz na odwrót. Ryzyko stopy procentowej może również powstać, gdy okresy ustalania stóp procentowych dla aktywów i pasywów nie pokrywają się.

Zmiany rynkowych stóp procentowych (w tym zmiany relacji pomiędzy obowiązującymi krótkoterminowymi i długoterminowymi stopami procentowymi) oraz zależności pomiędzy zmianami stóp procentowych na rynkach referencyjnych a marżami odsetkowymi mogą wpływać na poziom oprocentowania stosowanego przez Emitenta dla aktywów przynoszących odsetki w porównaniu do kosztu odsetek wynikającego z jego zobowiązań. Różnica ta może prowadzić do obniżenia wyniku odsetkowego netto Emitenta.

Wysokość stóp procentowych wpływa również na zdolność regulowania przez kredytobiorców zobowiązań z tytułu zaciągniętych kredytów hipotecznych. Wzrost stóp procentowych może prowadzić do zwiększenia obciążeń finansowych dla kredytobiorców, co może skutkować trudnościami w terminowej spłacie rat kredytów hipotecznych. Emitent może napotkać zwiększone ryzyko niewypłacalności kredytobiorców w wyniku rosnących stóp procentowych.

W konsekwencji swojej charakterystycznej struktury aktywów i pasywów jako bank hipoteczny, Emitent zarabia odsetki głównie z kredytów hipotecznych natomiast zobowiązania odsetkowe dotyczą przede wszystkim finansowania listami zastawnymi, pożyczkami wewnątrz Grupy Kapitałowej oraz emisją obligacji własnych. Wzrost stóp procentowych może zmniejszyć popyt na kredyty hipoteczne i zdolność Emitenta do udzielania takich kredytów. Z kolei spadek stóp procentowych może obniżać marżę odsetkową oraz wpływać na rentowność już udzielonych kredytów. Niższy poziom stóp procentowych nie musi automatycznie prowadzić do zwiększenia liczby przedpłat w portfelu kredytowym Emitenta – niższe raty kredytów mogą bowiem zmniejszać motywację kredytobiorców do ich wcześniejszej spłaty. Zmiany stóp procentowych mogą również wpłynąć na zdolność Emitenta do emisji listów zastawnych.

Bezpośrednio związanym z ryzykiem stopy procentowej jest ryzyko wcześniejszej spłaty kredytu. W przypadku zmiany poziomu stóp procentowych na rynku międzybankowym, kredytobiorcy mogą zdecydować się na wcześniejszą spłatę kredytu, aby skorzystać z korzystniejszych warunków finansowych. Emitent zabezpiecza się przed ryzykiem wcześniejszej spłaty kredytów poprzez utrzymywanie nadwyżki strumieni kapitałowych i odsetkowych od wierzytelności wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych w stosunku do wyemitowanych listów zastawnych. Nadwyżka kapitałowa pomaga zminimalizować potencjalne negatywne skutki wynikające z wcześniejszej spłaty kredytów hipotecznych przez kredytobiorców.

Niedopasowanie terminów przeszacowania oprocentowania aktywów i oprocentowania pasywów, w środowisku zmieniających się stóp procentowych, może mieć istotny niekorzystny wpływ na sytuację finansową i wyniki działalności Emitenta.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka materializował się w nieznaczącej skali, ale nie miało to istotnego wpływu na wynik Emitenta. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako średni oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako możliwe do wystąpienia.

Ryzyko związane z refinansowaniem zadłużenia wynikającego z wyemitowanych papierów wartościowych

W ramach prowadzenia działalności kredytowej Emitent refinansuje swoje zadłużenie wynikające z dotychczas wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych. Refinansowanie polega w szczególności na emisji listów zastawnych oraz obligacji niezabezpieczonych, z których środki przeznaczone są na wykup wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych, zapadających zgodnie z warunkami na jakie je wyemitowano.

Według stanu na dzień 30 czerwca 2026 r., zobowiązania Emitenta z tytułu dotychczas wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych wynosiły 13.417.031 tys. PLN w wartości nominalnej, w tym 10.561.531

tys. PLN z tytułu zobowiązań wynikających z emisji hipotecznych listów zastawnych, 2.855.500 tys. PLN z tytułu zobowiązań wynikających z emisji obligacji.

Tabele z zestawieniem pozostających do wykupu hipotecznych listów zastawnych znajdują się w sekcji „3.1 Informacje o Emitencie – Opis przewidywanego finansowania działalności Emitenta i istotnych zmian w strukturze zadłużenia kredytowego i finansowania Emitenta od ostatniego roku obrotowego – Portfel listów zastawnych”.

Możliwość zapewnienia przez Emitenta refinansowania zapadających dłużnych papierów wartościowych uzależniona jest od wielu czynników, w tym między innymi od aktualnej i oczekiwanej sytuacji finansowej Emitenta, aktualnej i oczekiwanej sytuacji na rynkach finansowych, a także oceny ratingowej Emitenta. Negatywny wpływ ww. czynników na zdolność Emitenta do pozyskania refinansowania na korzystnych warunkach może spowodować wzrost kosztów finansowania Emitenta, a w konsekwencji mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Emitenta oraz na jego zdolność do obsługi i wykupu wyemitowanych Listów Zastawnych.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka nie zmaterializował się. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako średni oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako możliwe do wystąpienia.

Ryzyko związane z ograniczoną elastycznością cenową portfela kredytów hipotecznych oraz zmianami wartości zabezpieczeń

Działalność Emitenta jako banku hipotecznego, koncentruje się na udzielaniu długoterminowych kredytów hipotecznych, które są naturalnie mniej podatne na bieżące dostosowanie warunków cenowych do zmian rynkowych. Zgodnie z polskim prawem, Emitent nie ma możliwości jednostronnej zmiany warunków udzielanych kredytów i pożyczek dla osób fizycznych, w tym marż kredytowych. W rezultacie Emitent ma ograniczoną zdolność do zmiany marż portfela kredytowego w drodze generowania nowych kredytów hipotecznych i pożyczek odzwierciedlających aktualne marże kredytowe na rynku w porównaniu z bankami uniwersalnymi działającymi na polskim rynku, które mają portfele kredytowe z większym udziałem kredytów krótkoterminowych.

Na dzień 31 marca 2026 r. wartość nominalna kredytów wpisanych do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych i stanowiących zabezpieczenie emisji hipotecznych listów zastawnych wynosiła 14.993,1 mln PLN, przy jednoczesnym braku dodatkowego zabezpieczenia w postaci papierów wartościowych denominowanych w PLN wyemitowanych przez Skarb Państwa. Na 31 grudnia 2025 r. było to odpowiednio 15.004,5 mln PLN oraz 0 mln PLN. Wartość zabezpieczenia podlega wahaniom i może ulegać zmniejszeniu.

Ewentualne pogorszenie sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych, w tym spadek cen nieruchomości, może prowadzić do obniżenia wartości zabezpieczeń ustanowionych na rzecz Emitenta, co może mieć negatywny wpływ na poziom nadzabezpieczenia wymagany przez przepisy oraz na możliwość dalszej emisji listów zastawnych. Tego rodzaju okoliczności mogą niekorzystnie wpłynąć na sytuację finansową, działalność operacyjną oraz wyniki Emitenta.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka nie zmaterializował się. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako średni oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako możliwe do wystąpienia.

Ryzyko związane ze specyficzną strukturą aktywów i pasywów Emitenta

Emitent jest bankiem hipotecznym, którego działalność jest ściśle regulowana. W związku z tym, Emitent posiada szczególną strukturę aktywów i pasywów w porównaniu do struktury aktywów i pasywów polskich banków uniwersalnych. Jako bank hipoteczny, Emitent nie może przyjmować depozytów. Emitent finansuje swoją działalność w zakresie kredytów hipotecznych poprzez różne rodzaje źródeł finansowania, w szczególności poprzez emisję listów zastawnych. Kredyty hipoteczne mają zwykle odległe terminy zapadalności i przewidują spłaty w formie rat, przy czym kwoty kapitału podlegają okresowej amortyzacji. Listy zastawne, z drugiej strony, są zobowiązaniami Emitenta o średnim terminie zapadalności, które posiadają regularne płatności odsetkowe. W związku z tym finansowanie kredytów hipotecznych poprzez emisję listów zastawnych naraża Emitenta na ryzyko płynności (finansowania) obok ryzyka stopy procentowej, w szczególności wynikające z niedopasowania terminów zapadalności. W zakresie, w jakim wolumen lub zdolność Emitenta do uzyskania dostępu na komercyjnie rozsądnych warunkach lub w odpowiednim czasie do

hurtowych rynków kredytowych stają się ograniczone, Emitent może napotkać przerwy w finansowaniu, w szczególności w okresach niepokojów lub w przypadku nieoczekiwanych interwencji rządowych na rynkach, na których działa. Trudności w refinansowaniu mogą również spowodować, że Emitent pozbędzie się swoich aktywów ze stratą, zwiększy odsetki płacone od finansowania lub ograniczy swoją działalność biznesową.

Poniżej prezentowane jest zestawienie urealnionej luki płynności na 31 marca 2026 r.:

Luka płynności na dzień 31 marca 2026 r.	a'vista	0-1 miesiąc	1-3 miesiące	3-6 miesiące	6-12 miesiące	12-24 miesiące	24-60 miesiące	pow. 60 miesiące
(w tys. PLN)								
Urealniona luka okresowa.....	2.039.242	388.997	(1.050.045)	729.135	942.971	(325.168)	(7.798.916)	5.073.784
Urealniona skumulowana luka okresowa.....	2.039.242	2.428.239	1.378.194	2.107.329	3.050.300	2.725.132	(5.073.784)	-

Urealniona luka płynności oparta jest na kontraktowych wpływach i wypływach, które podlegają urealnieniu głównie w zakresie uwzględnienia: (i) wpływów w terminie do 7 dni z tytułu płynnych papierów wartościowych; (ii) przedpłat realizowanych na kredytach hipotecznych; (iii) dostępnych do wykorzystania środków na liniach kredytowych od PKO BP; (iv) częściowego odnowienia finansowania z emisji obligacji własnych.

Według stanu na 31 marca 2026 r. w przedziałach do 24 miesięcy urealniona skumulowana luka płynności była dodatnia, co oznacza nadwyżkę zapadających aktywów powiększoną o szacowane wpływy z tytułu dostępnego limitu w rachunku bieżącym nad wymagalnymi zobowiązaniami w perspektywie krótko- i średnioterminowej. Ujemna luka w dalszych okresach związana jest z wymagalnością dużych wolumenów listów zastawnych, przy czym Emitent posiada wsparcie płynnościowe z PKO BP w postaci linii kredytowych, które są wykorzystywane do wykupu emisji listów zastawnych. Emitent dąży również do pozyskiwania kolejnych środków z tytułu emisji listów zastawnych w miejsce zapadających, zgodnie z planami finansowymi i strategią.

Brak płynności lub możliwości refinansowania może, między innymi, skutkować ograniczeniem skali działalności w zakresie finansowania, co z kolei może prowadzić do zmniejszenia przychodów odsetkowych Emitenta i może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Emitenta.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka nie zmaterializował się. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako niski oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako mało prawdopodobne.

6.4 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem prawnym i regulacyjnym

Ryzyko związane z interwencjami regulacyjnymi dotyczącymi klientów Grupy PKO BP

Na Dzień Prospektu główna stopa referencyjna w Polsce wynosi 3,75%. Według Związku Banków Polskich oprocentowanie zdecydowanej większości kredytów hipotecznych jest oprocentowaniem zmiennym, stanowiącym sumę stawki WIBOR i odpowiedniej marży. WIBOR odzwierciedla zmiany głównej stopy referencyjnej, więc wzrost stopy referencyjnej doprowadził w przeszłości do wzrostu oprocentowania kredytów hipotecznych, co spowodowało przyjęcie przez polski parlament ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społeczeństwowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom w celu złagodzenia wpływu wzrostu oprocentowania na kondycję finansową gospodarstw domowych.

W odpowiedzi na sytuację makroekonomiczną oraz wzrost obciążeń finansowych gospodarstw domowych, w latach 2022–2024 wprowadzono przepisy umożliwiające zawieszenie spłaty kredytów mieszkaniowych przez konsumentów (tzw. wakacje kredytowe) dla kredytobiorców kredytów hipotecznych denominowanych w złotych. Choć zakres dostępności tych rozwiązań był różny w poszczególnych latach, ich wpływ na przychody Emitenta oraz wyceny portfela kredytowego był istotny. W okresie zawieszenia kredytobiorca nie musiał dokonywać żadnych płatności należnych kredytodawcy na podstawie umowy kredytu (w tym odsetek, kwoty głównej i prowizji), z wyjątkiem płatności składek ubezpieczeniowych związanych z umową kredytu.

Ujęta w 2024 r. zrealizowana strata z tytułu wydłużenia na 2024 r. ustawowych wakacji kredytowych, bez efektu dotychczasowego rozliczenia, poniesiona przez Emitenta wyniosła 31,4 mln PLN.

W roku 2025 można było zaobserwować szereg obniżek stóp procentowych NBP, z ostatnią obniżką w marcu 2026 r. Nie można wykluczyć, że w przypadku wzrostu stóp procentowych polski rząd zdecyduje się na wprowadzenie działań ochronnych kredytobiorców, np. poprzez ponowne umożliwienie zawieszania spłaty rat

kredytowych, co spowoduje konieczność oszacowania i ujęcia dodatkowej korekty oraz będzie miało istotny negatywny wpływ na sytuację finansową i wyniki działalności Emitenta. Zawieszenie spłat kredytów hipotecznych może negatywnie wpłynąć na obowiązujące limity pokrycia odsetek. Pogorszenie sytuacji finansowej Emitenta może również prowadzić do naruszenia przez Emitenta innych wymogów regulacyjnych i współczynników kapitałowych mających zastosowanie do Emitenta.

Jak wskazano powyżej, w dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka zmaterializował się i miało to istotny wpływ na wynik finansowy Emitenta. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako średni oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako możliwe do wystąpienia.

Ryzyko związane z wpływem polityki i regulacji rządowych oraz ryzyko braku zgodności

Emitent działa w silnie regulowanym sektorze i podlega ryzyku braku zgodności w różnych obszarach, w tym obszarach podlegających nadzorowi ze strony KNF, Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów oraz organów odpowiedzialnych za przestrzeganie przepisów dotyczących przeciwdziałania praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu (AML/CTF) i ochrony danych osobowych (RODO). Najważniejsze zidentyfikowane ryzyko braku zgodności dotyczy potencjalnych kar administracyjnych wynikających z nieprzestrzegania obowiązującego prawa. Emitent podlega również przepisom zarówno prawa krajowego i unijnego w zakresie ochrony konsumentów, w tym regulacjom dotyczącym przejrzystości produktów finansowych, należytej informacji, oceny adekwatności i dopasowania produktów oraz zasad przeciwdziałania *missellingowi*. Naruszenie przepisów w tym zakresie może skutkować nałożeniem sankcji administracyjnych, kar pieniężnych lub obowiązkiem zadośćuczynienia klientom, co mogłoby mieć negatywny wpływ na sytuację finansową i reputację Emitenta. Częste zmiany i niejasna interpretacja takich przepisów mogą zwiększyć prawdopodobieństwo nałożenia na Emitenta wszelkich sankcji, grzywien lub kar. Wszelkie takie sankcje, grzywny lub kary wynikające z nieprzestrzegania przez Emitenta obowiązujących przepisów prawa mogą zaszkodzić reputacji Emitenta i mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Emitenta.

Zgodnie z przepisami Ustawy o BFG, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, członkowie obowiązkowego systemu gwarantowania zobowiązani są do wnoszenia składek na fundusz gwarantowania depozytów oraz fundusz przymusowej restrukturyzacji. W przypadku ogłoszenia upadłości podmiotu będącego członkiem BFG, pozostali członkowie mogą zostać zobowiązani do dokonania dodatkowych jednorazowych wpłat na pokrycie zobowiązań takiego podmiotu.

Ponadto, Fundusz Wsparcia Kredytobiorców został utworzony na podstawie ustawy o wsparciu kredytobiorców znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy z dnia 9 października 2015 r. w celu wsparcia kredytobiorców mieszkaniowych znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej. W wyniku nowelizacji przepisów dotyczących Funduszu Wsparcia Kredytobiorców wprowadzono zmiany mające na celu zwiększenie dostępności wsparcia finansowego dla osób spłacających kredyty mieszkaniowe. Zgodnie z nowymi regulacjami, obniżono minimalny wymagany wskaźnik RdD (relacja wysokości raty do dochodu), uprawniający do skorzystania z pomocy w ramach Funduszu Wsparcia Kredytobiorców, z dotychczasowego poziomu 50% do poziomu 40%. Oznacza to, że wsparcie z Funduszu będzie mogło zostać udzielone w sytuacji, gdy miesięczna rata kredytu mieszkaniowego przekracza 40% dochodu gospodarstwa domowego kredytobiorcy. Dodatkowo, w ramach nowelizacji, zwiększono maksymalną wysokość pożyczki możliwej do uzyskania z Funduszu – z dotychczasowych 72.000 PLN do 120.000 PLN

Jeżeli Emitent będzie zobowiązany do dokonywania znaczących lub dodatkowych wpłat na rzecz BFG i Funduszu Wsparcia Kredytobiorców, może to mieć istotny niekorzystny wpływ na strategię Emitenta, jego potencjał wzrostu i marżę zysku, a w konsekwencji może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Emitenta.

Emitent jest narażony na ryzyko prawne i regulacyjne wynikające ze zmian w przepisach prawa, regulacjach, politykach, dobrowolnych kodeksach postępowania i interpretacjach, którym podlega. Dotyczy to w szczególności obecnego otoczenia rynkowego, które jest świadkiem bezprecedensowego poziomu interwencji rządowych i zmian regulacyjnych dla sektora finansowego, takich jak zmiany w polskim systemie emerytalnym, lub zmiany w prawie papierów wartościowych. Towarzyszy temu szereg istotnych zmian w obecnych regulacjach na poziomie globalnym i unijnym, w tym w szczególności w zakresie adekwatności kapitałowej, wymogów płynnościowych, nadzoru finansowego i restrukturyzacji i uporządkowanej likwidacji banków (co omówiono bardziej szczegółowo poniżej). Wszystkie te kwestie z kolei znacznie zmniejszyły pewność prawną na rynkach finansowych, na których działa Emitent. Ze względu na obecne niestabilne

otoczenie rynkowe, przyszłe zmiany w regulacjach sektora finansowego są trudne do przewidzenia, a zmiany te mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność Emitenta lub zwiększyć koszty przestrzegania przepisów.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka zmaterializował się, co miało wpływ na wynik Emitenta. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako średni oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako możliwe do wystąpienia.

Ryzyko naruszenia wymogów regulacyjnych dotyczących puli zabezpieczeń

Emitent, jego pula zabezpieczeń i emisje listów zastawnych Emitenta podlegają szeregowi ograniczeń regulacyjnych. Jeżeli Emitent nie udzieli ani nie nabędzie wystarczającej liczby kredytów hipotecznych, które miałyby zastąpić kredyty włączone do portfela zabezpieczeń, a które zostały spłacone, istnieje możliwość, że Emitent nie spełni ustawowych wymogów dotyczących nadzabezpieczenia. Nie można wykluczyć, że niektóre z kredytów w portfelu zabezpieczeń mogą nie spełniać wszystkich ustawowych kryteriów. W takim przypadku Emitent może zostać zobowiązany do uzupełnienia aktywów w portfelach zabezpieczeń w celu spełnienia wymogów regulacyjnych dotyczących portfeli zabezpieczeń, co może zostać osiągnięte poprzez dodanie dodatkowych kwalifikujących się kredytów lub dostarczenie zastępczych aktywów płynnych. Naruszenie wymogów regulacyjnych dotyczących portfela zabezpieczeń może również skutkować działaniami dyscyplinarnymi ze strony KNF, w tym nałożeniem kar pieniężnych, odwołaniem członków zarządu oraz (w skrajnych przypadkach) rozpoczęciem obowiązkowej restrukturyzacji.

Emitent stale monitoruje i na Dzień Prospektu spełnia wymogi i limity związane z zabezpieczeniem listów zastawnych wymagane przez Ustawę o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych. Szczegółowa tabela zawierająca informację na temat limitów związanych z zabezpieczeniem listów zastawnych Emitenta znajduje się w sekcji „3.2 Zarys ogólny działalności – Krótki opis działalności podstawowej Emitenta wskazujący główne kategorie sprzedawanych produktów lub świadczonych usług”.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka nie zmaterializował się. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako średni oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako mało prawdopodobne.

6.5 Czynniki ryzyka związane z Listami Zastawnymi, w tym ich charakterem, ofertą Listów Zastawnych oraz obrotem Listami Zastawnymi

Ryzyko związane ze stosowaniem Rozporządzenia BMR

Rozporządzenie BMR ustanawia zasady opracowywania, udostępniania oraz stosowania Wskaźników Referencyjnych na terenie UE. Zgodnie z Rozporządzeniem BMR, Wskaźnikiem Referencyjnym jest, między innymi, dowolny indeks stanowiący odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu instrumentu finansowego („**Wskaźnik Referencyjny**”). Rozporządzenie BMR, między innymi, nakłada na osoby zamierzające działać jako administratorzy Wskaźników Referencyjnych obowiązek uzyskania odpowiedniego zezwolenia lub rejestracji.

Wartości Wskaźników Referencyjnych wyznaczane są w sposób niezależny od Emitenta przez podmioty opracowujące te Wskaźniki Referencyjne według określonej przez nich metodologii pod nadzorem właściwych organów nadzoru. Dany Wskaźnik Referencyjny publikowany jest przez podmiot go opracowujący (administratora), który uzyskał stosowne zezwolenie na pełnienie takiej funkcji przez organ nadzoru bądź korzysta z okresu przejściowego na dostosowanie swojego Wskaźnika Referencyjnego do wymogów Rozporządzenia BMR. Istnieje szereg rodzajów ryzyka związanych ze stosowaniem Wskaźników Referencyjnych, co może wywrzeć istotny wpływ zarówno na Listy Zastawne, których oprocentowanie jest ustalane przy wykorzystaniu Wskaźników Referencyjnych, jak i na wierzytelności z tytułu kredytów hipotecznych, wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, których oprocentowanie jest ustalane na podstawie Wskaźników Referencyjnych:

- administrator danego Wskaźnika Referencyjnego może podjąć decyzję o tymczasowym lub trwałym zaprzestaniu jego opracowywania;
- Wskaźniki Referencyjne mogą przestać być publikowane lub opracowywane w całości lub w odniesieniu do konkretnego tenoru lub konkretnej waluty, a odpowiednie wskaźniki alternatywne mogą nie zostać wyznaczone;

- może istnieć uzasadniona potrzeba zmiany umów finansowych lub instrumentów finansowych poprzez odwołanie się do stóp wolnych od ryzyka;
- odpowiedni organ może cofnąć administratorowi zezwolenie na opracowywanie danego wskaźnika;
- niektóre Wskaźniki Referencyjne, w tym ich metodologia, mogą ulec zmianie (w tym istotnej zmianie) z przyczyn regulacyjnych lub biznesowych;
- Wskaźniki Referencyjne mogą przestać w sposób adekwatny odzwierciedlać dane realia gospodarcze lub dany rynek, ze względu na zaprzestanie przekazywania danych wejściowych przez podmioty przekazujące takie niezbędne do opracowywania dane lub Wskaźnik Referencyjny zostanie uznany przez właściwy organ nadzoru za niewiarygodny, przez co nie będzie kwalifikował się do pomiaru danego rynku bazowego.

W związku z reformą Wskaźników Referencyjnych, w dniu 13 lipca 2022 r. rozpoczęła prace Narodowa Grupa Robocza, której zadaniem jest opracowanie harmonogramu działań służących sprawnemu i bezpiecznemu wdrożeniu poszczególnych elementów procesu prowadzącego do zastąpienia WIBOR nowym Wskaźnikiem Referencyjnym. Prace Narodowej Grupy Roboczej nadzoruje i koordynuje Komitet Sterujący („KS NGR”), w skład którego wchodzi Ministerstwo Finansów, KNF, GPW Benchmark, Polski Fundusz Rozwoju S.A. oraz ING Bank Śląski S.A. jako reprezentant sektora finansowego.

Trwają prace nad reformą wskaźników referencyjnych w Polsce, której celem jest m.in. zastąpienie wskaźnika WIBOR alternatywnym indeksem typu Risk-Free Rate (RFR). Pod koniec 2024 r. Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. Wskaźników Referencyjnych przeprowadził dyskusję i podjął decyzję o wyborze propozycji indeksu o roboczej nazwie WIRF-, bazującego na depozytach niezabezpieczonych instytucji kredytowych i finansowych, jako docelowego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, który ma zastąpić WIBOR.

Po analizie opinii dotyczących aspektów prawnych, rynkowych i komunikacyjnych, Komitet Sterujący 24 stycznia 2025 r. zatwierdził nazwę POLSTR (*Polish Short Term Rate*) jako oficjalną nazwę nowego indeksu. Zgodnie z założeniami „Mapy drogowej procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID oraz wdrożenia indeksu POLSTR”, przyjętej przez Narodową Grupę Roboczą, do końca 2027 r. planowana jest publikacja rozporządzenia Ministra Finansów, które określi zamiennik WIBOR w umowach i instrumentach finansowych spełniających przesłanki wskazane w Rozporządzeniu BMR (w tym w listach zastawnych o zmiennym oprocentowaniu). Należy jednak podkreślić, że opisana wyżej mapa drogowa ma charakter niewiążący i może podlegać aktualizacjom. W dniu 10 kwietnia 2026 r. KS NGR przyjął rekomendację dotyczącą stosowania stawki zastępczej dla wskaźnika referencyjnego WIBOR w papierach dłużnych, w szczególności w odniesieniu do wcześniej wyemitowanych instrumentów dłużnych (tzw. portfela legacy).

Zgodnie z komunikatem Komitetu Stabilności Finansowej z dnia 19 czerwca 2026 r. przedstawiciel ministra finansów przyjął rekomendację Komitetu Stabilności Finansowej i potwierdził brak potrzeby podejmowania obecnie działań legislacyjnych w tym zakresie, w związku z powyższym, Emitent zakłada, że rozporządzenie ministra finansów w tym zakresie nie zostanie przyjęte w najbliższej przyszłości.

W dniu 18 maja 2026 r. GPW Benchmark S.A. podjęła decyzję o zaprzestaniu opracowywania kluczowego wskaźnika referencyjnego WIBOR oraz wskaźnika referencyjnego WIBID, w trybie uporządkowanej likwidacji z dniem 1 stycznia 2037 r. Tego samego dnia KNF opublikowała komunikat, w którym stwierdziła, że zaproponowany okres uporządkowanej likwidacji wskaźnika referencyjnego stopy procentowej WIBOR umożliwia skuteczne podjęcie przez uczestników rynku finansowego działań nakierowanych na redukcję wszelkich ekspozycji związanych z tym wskaźnikiem referencyjnym. Zgodnie z komunikatem, KNF oczekuje, że wszystkie podmioty nadzorowane do 31 grudnia 2026 r. m.in. zaprzestaną emitowania instrumentów finansowych, w których miałyby być zastosowany wskaźnik referencyjny stóp procentowych WIBOR.

Jeśli konieczne będzie zastosowanie alternatywnego wskaźnika referencyjnego, zmiany te mogą wpłynąć na obniżenie poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi odniesienie do Listów Zastawnych o zmiennym oprocentowaniu.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka nie zmaterializował się. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako średni oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako bardzo prawdopodobne.

Ryzyko zmienności stopy bazowej w przypadku Listów Zastawnych ze zmienną stopą oprocentowania

Stopa bazowa określona jako stopa referencyjna NBP oraz WIBOR charakteryzują się zmienną wartością i wynika to z szeregu czynników niezależnych od Emitenta, takich jak m. in. poziom inflacji, bezrobocie, ogólna sytuacja polityczno-gospodarcza kraju, decyzje RPP. Oznacza to brak możliwości ustalenia z góry dochodu z tytułu odsetek od Listów Zastawnych oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka zmaterializował się, przy czym nie miało znaczącego wpływu na wynik Emitenta ze względu na funkcjonujący system limitów oraz zabezpieczanie otwartych pozycji Emitenta na stopę procentową. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako średni oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako możliwe do wystąpienia.

Ryzyko stopy procentowej w odniesieniu do bieżącej wartości Listów Zastawnych o stałym oprocentowaniu

Listy Zastawne o stałym oprocentowaniu narażone są w znacznie większym stopniu na zmianę bieżącej wartości związanej ze zmianą stóp procentowych niż Listy Zastawne o zmiennym oprocentowaniu. Wzrost stóp procentowych, a w szczególnym przypadku wzrost powyżej stopy procentowej, według której oprocentowane są Listy Zastawne o stałym oprocentowaniu, może negatywnie wpłynąć na bieżącą wartość takich Listów Zastawnych.

Zmiana stóp procentowych może wpłynąć na bieżącą wartość Listów Zastawnych o stałym oprocentowaniu ze względu na odwrotną zależność między stopami procentowymi a wartością już wyemitowanych instrumentów finansowych o stałej stopie procentowej. Listy Zastawne o stałym oprocentowaniu posiadają określoną z góry wartość oprocentowania, co w przypadku wzrostu stóp procentowych sprawia, że stają się mniej atrakcyjne w porównaniu z nowymi instrumentami finansowymi oferującymi wyższe stałoprocentowe oprocentowanie bazujące na wyższych stopach procentowych. Skutkuje to spadkiem bieżącej wartości już istniejących listów zastawnych o stałym oprocentowaniu.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka zmaterializował się, przy czym nie miało znaczącego wpływu na wynik Emitenta. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako średni oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako możliwe do wystąpienia.

Ryzyko niespełnienia oczekiwań lub kryteriów inwestycyjnych inwestorów przez sposób przeznaczenia wpływów netto z emisji Listów Zastawnych o określonym przeznaczeniu wpływów, takich jak „Zielone Listy Zastawne”

Odpowiednie Ostateczne Warunki mogą przewidywać, że zamiarem Emitenta będzie wykorzystanie wpływów z emisji tych Listów Zastawnych w szczególności na refinansowanie istniejących kredytów w puli zabezpieczeń lub nabycie nowych kredytów, które są zabezpieczone na energooszczędnych budynkach mieszkalnych oraz zgodne z Green Bond Framework Grupy PKO BP („Kredyty Wspierające Zrównoważony Rozwój” oraz wyemitowane na ich podstawie Listy Zastawne, „Zielone Listy Zastawne”).

Kredyty Wspierające Zrównoważony Rozwój zostaną włączone do puli zabezpieczeń wraz z innymi kredytami hipotecznymi, które nie są Kredytami Wspierające Zrównoważony Rozwój. W związku z tym potencjalni inwestorzy będą mieli roszczenie wobec całej puli zabezpieczeń, bez preferencyjnego roszczenia wobec Kredytów Wspierające Zrównoważony Rozwój w stosunku do innych inwestorów.

Chociaż intencją Emitenta jest wykorzystanie wpływów netto z Zielonych Listów Zastawnych oraz uzyskanie i opublikowanie odpowiedniej oceny w sposób opisany w sekcji „2.1. Przeznaczenie wpływów z emisji Listów Zastawnych”, nie ma pewności, że Emitent będzie w stanie to zrobić. Jakakolwiek negatywna zmiana lub wycofanie takiej oceny może mieć istotny niekorzystny wpływ na wartość takich Zielonych Listów Zastawnych lub spowodować niekorzystne konsekwencje dla niektórych inwestorów posiadających mandaty portfelowe do inwestowania w papiery wartościowe, które mają być wykorzystane w określonym celu.

Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako średni oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako możliwe do wystąpienia.

Ryzyko braku obrotu lub niskiej płynności na rynku wtórnym

Poszczególne serie Listów Zastawnych będą wprowadzane do obrotu na Rynku Regulowanym po dniu ich emisji. Oznacza to, że pomiędzy dniem emisji Listów Zastawnych a dniem ich wprowadzenia do obrotu na Rynku Regulowanym, Listy Zastawne nie będą przedmiotem obrotu w żadnym zorganizowanym systemie

obrotu. W związku z tym inwestor, który chciałby zbyć Listy Zastawne przed dniem ich wprowadzenia do obrotu na Rynku Regulowanym, może mieć istotne trudności ze znalezieniem nabywcy Listów Zastawnych. Ponadto po wprowadzeniu Listów Zastawnych do obrotu na Rynku Regulowanym istnieje możliwość, że obrót wtórny Listami Zastawnymi nigdy się nie rozpocznie z uwagi na niską chłonność rynku. Istnieje także ryzyko, że po rozpoczęciu obrotu na rynku wtórnym, na rynku wtórnym będzie występować niska płynność. W związku z tym, nawet po wprowadzeniu Listów Zastawnych do obrotu na Rynku Regulowanym, inwestor może mieć trudności ze zbyciem Listów Zastawnych lub zbyciem Listów Zastawnych po cenie, która zapewniłaby mu zakładany dochód z inwestycji w Listy Zastawne lub dochód porównywalny z dochodem, który mógłby osiągnąć, gdyby zainwestował w inne instrumenty finansowe, dla których rozwinął się płynny rynek wtórny.

Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako średni oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako możliwe do wystąpienia.

Ryzyko wahan kursu Listów Zastawnych

Z obrotem Listami Zastawnymi danej serii, po ich dopuszczeniu i wprowadzeniu do obrotu na Rynku Regulowanym, wiąże się ryzyko zmienności kursu. Kurs Listów Zastawnych danej serii na Rynku Regulowanym kształtuje się pod wpływem relacji podaży i popytu, która jest wypadkową wielu czynników, w tym trudno przewidywalnych reakcji inwestorów. W przypadku znacznego wahan kursu Listów Zastawnych danej serii, posiadacze Listów Zastawnych danej serii mogą być narażeni na ryzyko niezrealizowania zaplanowanego zysku, zaś cena rynkowa Listów Zastawnych danej serii może znacznie odbiegać od ich ceny emisyjnej. Ponadto na wysokość dochodu z inwestycji, w przypadku realizacji zlecenia sprzedaży Listów Zastawnych na Rynku Regulowanym, może mieć wpływ wysokość kosztów prowizji maklerskiej, obowiązującej w firmie inwestycyjnej, w której inwestor będzie składał zlecenie sprzedaży.

Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako średni oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako możliwe do wystąpienia.

Ryzyko związane z brakiem przypadków naruszenia w Warunkach Emisji oraz brakiem możliwości żądania przez posiadaczy wcześniejszego wykupu Listów Zastawnych przez Emitenta

Posiadacze nie są uprawnieni do żądania wykupu Listów Zastawnych przed Dniem Wykupu. Obejmuje to również brak płatności lub opóźnienie w płatności odsetek z tytułu Listów Zastawnych.

Warunki Emisji nie zawierają postanowień dotyczących przypadków naruszenia, czyli katalogu zdarzeń, których wystąpienie mogłoby mieć negatywny wpływ na Emitenta i uprawniałoby Posiadacza do zażądania od Emitenta wcześniejszego wykupu Listów Zastawnych. W związku z tym, jeśli wystąpią zdarzenia, które mogą mieć negatywny wpływ na Emitenta i które nie są przesłankami natychmiastowej wymagalności Listów Zastawnych (tj. przesłankami wskazanymi w art. 74 ust. 4 i 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach, których wystąpienie powoduje, że posiadacze Listów Zastawnych są uprawnieni do zażądania wykupu Listów Zastawnych przez Emitenta przed terminem zapadalności), Posiadacze nie będą uprawnieni do zażądania wcześniejszego wykupu Listów Zastawnych przez Emitenta.

Posiadacze Listów Zastawnych są zatem ograniczeni do dochodzenia i egzekwowania przed Dniem Wykupu wszelkich niezaspokojonych roszczeń.

Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako średni oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako możliwe do wystąpienia.

Ryzyko przedłużania się procesu dopuszczenia i wprowadzenia Listów Zastawnych do obrotu na Rynku Regulowanym GPW lub niedopuszczenia Listów Zastawnych do obrotu na Rynku Regulowanym GPW

Dopuszczenie i wprowadzenie Listów Zastawnych do obrotu na Rynku Regulowanym GPW, w tym rynku równoległym, wymaga spełnienia określonych wymogów, zgody zarządu GPW oraz rejestracji Listów Zastawnych w systemie depozytowym prowadzonym przez KDPW. Uzyskanie zgody i rejestracji jest uzależnione od spełnienia przez Emitenta i Listy Zastawne wszystkich warunków, w szczególności określonych w przepisach prawa oraz odpowiednich regulaminach GPW i KDPW. Niektóre kryteria dopuszczenia i wprowadzenia Listów Zastawnych do obrotu na Rynku Regulowanym GPW mają charakter uznaniowy i pozostają decyzją GPW. Ponadto, w niektórych przypadkach Listy Zastawne mogą w ogóle nie zostać dopuszczone do obrotu na Rynku Regulowanym GPW.

Emitent nie może zagwarantować, że kryteria te zostaną spełnione lub że uzyskane zostaną wspomniane zgody i zezwolenia oraz że Listy Zastawne zostaną dopuszczone do obrotu na Rynku Regulowanym GPW w terminie lub w ogóle, co może mieć wpływ na płynność Listów Zastawnych w tym okresie. Oznacza to, że inwestor może mieć trudności ze zbyciem Listów Zastawnych lub zbyciem Listów Zastawnych po cenie, która zapewniłaby mu zakładany dochód z inwestycji w Listy Zastawne lub dochód porównywalny z dochodem, który mógłby osiągnąć, gdyby zainwestował w instrumenty finansowe o płynności wyższej niż Listy Zastawne.

Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako średni oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako mało prawdopodobne.

Ryzyko zawieszenia obrotu Listami Zastawnymi

Zgodnie z art. 18a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, gdy obrót określonymi papierami wartościowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania Rynku Regulowanego lub bezpieczeństwa obrotu na tym rynku albo naruszenia interesów inwestorów, na żądanie KNF, spółka prowadząca odpowiedni Rynek Regulowany zawiesza obrót tymi papierami wartościowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc.

Ponadto Zarząd GPW może zawiesić obrót Listami Zastawnymi na warunkach i po spełnieniu przesłanek określonych w Regulaminie Rynku Regulowanego GPW.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka nie zmaterializował się. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako średni oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako mało prawdopodobne.

Ryzyko wykluczenia Listów Zastawnych z obrotu

Z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu Rynku Regulowanego GPW, GPW może wykluczyć Listy Zastawne z obrotu (§31 ust. 1 Regulaminu Rynku Regulowanego GPW):

- jeżeli zbywalność Listów Zastawnych stała się ograniczona;
- na żądanie KNF zgłoszone zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi;
- w przypadku zniesienia dematerializacji Listów Zastawnych;
- w przypadku wykluczenia Listów Zastawnych z obrotu na Rynku Regulowanym przez właściwy organ nadzoru.

GPW może wykluczyć Listy Zastawne z obrotu (§31 ust. 2 Regulaminu Rynku Regulowanego GPW):

- jeżeli przestały spełniać warunki dopuszczenia do obrotu giełdowego na danym rynku, inne niż warunek ograniczonej zbywalności;
- jeżeli Emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące na giełdzie;
- na wniosek Emitenta, z zastrzeżeniem art. 91 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej;
- wskutek ogłoszenia upadłości Emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości ze względu na to, że majątek Emitenta nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania albo w przypadku umorzenia przez sąd postępowania upadłościowego ze względu na to, że majątek Emitenta nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania;
- jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu;
- wskutek podjęcia decyzji o połączeniu Emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu;
- jeżeli w ciągu ostatnich 3 miesięcy nie dokonano żadnych transakcji giełdowych na Listach Zastawnych;
- wskutek podjęcia przez Emitenta działalności zakazanej przez obowiązujące przepisy prawa;
- wskutek otwarcia likwidacji Emitenta.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu Listów Zastawnych z obrotu oraz do czasu takiego wykluczenia, GPW może zawiesić obrót Listami Zastawnymi (§33 ust. 2 Regulaminu Rynku Regulowanego GPW).

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka nie zmaterializował się. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako średni oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako mało prawdopodobne.

Ryzyko związane z możliwością obowiązkowego umorzenia lub konwersji na akcje Listów Zastawnych

Zgodnie z art. 206 Ustawy o BFG przedmiotem umorzenia lub konwersji zobowiązań mogą być zobowiązania podmiotu w restrukturyzacji, z wyjątkiem zobowiązań zabezpieczonych, w tym zobowiązań z tytułu listów zastawnych oraz zobowiązań w postaci instrumentów finansowych, które stanowią integralną część puli zabezpieczonej zgodnie z prawem właściwym w sposób podobny do listów zastawnych.

Oznacza to, że zobowiązania Emitenta z tytułu Listów Zastawnych mogą podlegać przymusowemu umorzeniu lub konwersji na kapitał w zakresie, w jakim wartość puli zabezpieczeń nie jest wystarczająca do zaspokojenia wszystkich roszczeń z tytułu hipotecznych listów zastawnych wyemitowanych przez Emitenta. Takie zdarzenie może mieć niekorzystny wpływ na inwestycję w Listy Zastawne i zwrot inwestorów z Listów Zastawnych.

W wyniku takiego umorzenia lub konwersji, inwestor może nie mieć możliwości zainwestowania środków uzyskanych w następstwie tych wydarzeń w sposób, który zapewniłby osiągnięcie stopy zwrotu w zakładanej wysokości. Ponadto zgodnie z art. 21 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, listy zastawne danej serii mogą zostać umorzone przed terminem wykupu, jeśli termin wykupu listu zastawnego jest dłuższy niż 5 lat od dnia emisji, a celem umorzenia jest zapewnienie zgodności działania Emitenta z przepisami art. 18 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych. Ponadto umorzenie nie jest możliwe wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia emisji oraz pod warunkiem, że w Ostatecznych Warunkach danej serii zastrzeżona została taka możliwość.

Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako średni oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako mało prawdopodobne.

Ryzyko związane z brakiem wykonania zobowiązań z tytułu Listów Zastawnych, upadłością Emitenta i przedłużenia terminu zapadalności Listów Zastawnych

Inwestycja w Listy Zastawne wiąże się z ryzykiem kredytowym Emitenta, związanym z jego zdolnością do terminowej realizacji zobowiązań z tytułu Listów Zastawnych. Ryzyko to może zmaterializować się poprzez brak wykupu Listów Zastawnych lub brak płatności odsetek od Listów Zastawnych w terminach określonych w Warunkach Emisji. Zdolność Emitenta do spłaty zadłużenia zależy od szeregu czynników, zarówno znajdujących się pod jego kontrolą, jak i poza nią. Świadczenia z tytułu Listów Zastawnych mogą nie zostać wykonane w terminie, jeżeli na skutek pogorszenia się sytuacji finansowej Emitent nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie spełnienia określonych świadczeń z tytułu Listów Zastawnych.

W przypadku ogłoszenia upadłości Emitenta, termin zapadalności wszystkich pozostających w obrocie listów zastawnych wyemitowanych przez Emitenta, w tym Listów Zastawnych, zostanie automatycznie przedłużony o 12 miesięcy („**Przedłużony Termin Zapadalności**”). Podczas gdy odsetki z tytułu wszystkich listów zastawnych Emitenta (w tym Listów Zastawnych) będą nadal płatne w sposób i w terminach wskazanych w warunkach Listów Zastawnych i odpowiednich Ostatecznych Warunkach, zdarzenie upadłościowe może mieć wpływ na termin i kwotę kapitału do zapłaty na rzecz Posiadaczy.

W dniu wystąpienia zdarzenia upadłościowego sąd upadłościowy wyznaczy syndyka masy upadłościowej (syndyk), który przejmie odpowiedzialność za zarządzanie aktywami Emitenta. W ciągu trzech miesięcy od zdarzenia upadłościowego syndyk masy upadłości musi przeprowadzić, zgodnie z Prawem Upadłościowym: (i) test równowagi pokrycia w celu ustalenia, czy aktywa tworzące osobną masę upadłości Emitenta są wystarczające do zaspokojenia wszystkich zobowiązań Emitenta wobec wszystkich posiadaczy niewykupionych listów zastawnych (w tym Listów Zastawnych) wyemitowanych przez Emitenta; oraz (ii) test płynności w celu ustalenia, czy aktywa stanowiące osobną masę upadłości Emitenta są wystarczające do zaspokojenia wszystkich zobowiązań Emitenta wobec wszystkich posiadaczy wyemitowanych przez Emitenta niewykupionych listów zastawnych w całości, biorąc pod uwagę Przedłużone Terminy Zapadalności wszystkich wyemitowanych przez Emitenta niewykupionych listów zastawnych (w tym Listów Zastawnych).

W przypadku pozytywnego wyniku zarówno testu pokrycia, jak i testu płynności, roszczenia posiadaczy Listów Zastawnych o spłatę kwoty głównej zostaną zaspokojone zgodnie z warunkami Listów Zastawnych oraz odpowiednimi Ostatecznymi Warunkami do Przedłużonego Terminu Zapadalności.

Jeżeli wynik testu pokrycia jest pozytywny, ale wynik testu płynności jest negatywny, lub jeżeli wynik testu pokrycia jest negatywny, termin zapadalności Listów Zastawnych zostanie przedłużony o trzy lata od ostatniego terminu zapadalności wierzytelności w puli zabezpieczeń.

W pewnych okolicznościach przewidzianych przez polskie prawo, roszczenia posiadaczy Listów Zastawnych o zapłatę kwoty głównej mogą zostać zaspokojone wcześniej niż w odpowiednich przedłużonych terminach zapadalności zgodnie z procedurami przeniesienia z wierzytelności z puli zabezpieczającej.

Ponadto, posiadacze wszystkich pozostających w obrocie listów zastawnych wyemitowanych przez Emitenta mogą, w drodze głosowania posiadaczy reprezentujących dwie trzecie łącznej kwoty nominalnej wszystkich pozostających w obrocie listów zastawnych Emitenta, podjąć uchwały wzywające syndyka masy upadłościowej do sprzedaży puli zabezpieczeń.

Inne okoliczności mogą mieć wpływ na termin i kwotę kapitału do wypłaty posiadaczom Listów Zastawnych. Dalsze szczegóły znajdują się w Warunkach Emisji.

Dodatkowo, złożenie wniosku o ogłoszenie upadłości banku hipotecznego skutkuje zawieszeniem działalności banku hipotecznego na okres około dwóch miesięcy. Zawieszenie działalności banku hipotecznego może dodatkowo wpłynąć na terminy płatności na rzecz posiadaczy Listów Zastawnych.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka nie zmaterializował się. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako średni oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako mało prawdopodobne.

Ryzyko inflacji

Ryzyko inflacji to ryzyko przyszłej deprecjacji pieniądza. Rzeczywisty zysk z inwestycji jest zmniejszany przez inflację. Im wyższa stopa inflacji, tym niższy realny zysk z Listu Zastawnego.

Jeśli stopa inflacji jest równa lub wyższa niż nominalna rentowność listu zastawnego, realna rentowność jest zerowa lub nawet ujemna, a inwestorzy mogą nie otrzymać żadnych lub mogą otrzymać ujemne zwroty z listów zastawnych.

Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako niski oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako możliwe do wystąpienia.

Ryzyko związane z ograniczonym dostępem do informacji o wierzytelnościach z kredytów hipotecznych

Posiadacze będą mieli dostęp do ograniczonych informacji o kredytach hipotecznych stanowiących podstawę emisji Listów Zastawnych. Emitent będzie ogłaszał w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, nie później niż przed upływem trzech miesięcy od zakończenia roku obrotowego, łączną kwotę wierzytelności Emitenta i środków wpisanych do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych według stanu na ostatni dzień roku obrotowego. Emitent będzie również udostępniał na swojej stronie internetowej ([www\[..\]pkobh\[..\].pl](http://www[..]pkobh[..].pl)) informacje o emisjach Listów Zastawnych, nie później niż do końca każdego kwartału, według stanu na ostatni dzień kwartału poprzedniego. Minimalny zakres tych informacji, jakie będzie udostępniał Emitent to:

- wartość puli aktywów stanowiących zabezpieczenie oraz łączna kwota nominalnych wartości Listów Zastawnych znajdujących się w obrocie;
- numery serii znajdujących się w obrocie Listów Zastawnych (kody ISIN);
- rozkład geograficzny aktywów stanowiących zabezpieczenie udzielonych kredytów, rodzaj takich aktywów, informacje na temat kwoty związanych z nimi kredytów oraz metody wyceny takich aktywów;
- opis i ocena różnych kategorii ryzyka związanego z daną emisją Listów Zastawnych, w tym ryzyka stopy procentowej i ryzyka walutowego oraz ryzyka kredytowego i ryzyka płynności;

- struktura terminów zapadalności aktywów wpisanych do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych oraz terminy zapadalności Listów Zastawnych, a także wskazanie zdarzeń, których wystąpienie powoduje przedłużenie terminu zapadalności Listów Zastawnych;
- poziom dostępnego, wymaganego oraz ustanowionego nadzabezpieczenia;
- udział kredytów, w przypadku których nastąpiło niewykonanie zobowiązania w rozumieniu art. 178 Rozporządzenia 575/2013, oraz kredytów, w przypadku których nastąpiło opóźnienie w spłacie wynoszące więcej niż 90 dni, we wszystkich kredytach uwzględnionych w puli aktywów stanowiących zabezpieczenie.

Wprawdzie prawidłowość prowadzenia rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych będzie na bieżąco kontrolowana przez niezależnego powiernika lub zastępcę powiernika, jednak wyniki kontroli powiernika nie są dostępne publicznie. W związku z tym istnieje ryzyko, że od dnia publikacji wskazanego wyżej ogłoszenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym lub informacji na stronie internetowej, mogą one ulec znaczącym zmianom, w tym zmianom, które mogą mieć negatywny wpływ na Emitenta lub Listy Zastawne.

W celu zwiększenia dostępności informacji o wierzytelnościach, Emitent umieszcza na swojej stronie internetowej miesięczne „Raporty ujawnień w PKO Banku Hipotecznym” (*Harmonised Transparency Template Poland PKO Bank Hipoteczny*), w których zawierane są szczegółowe informacje dotyczące m.in. jego wierzytelności.

Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako niski oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako mało prawdopodobne.

Ryzyko związane z brakiem poręczenia lub gwarancji PKO BP w odniesieniu do wykupu i wypłaty świadczeń z Listów Zastawnych

Emitent jest podmiotem zależnym od PKO BP, jednak PKO BP nie udzielił gwarancji ani poręczenia za zobowiązania Emitenta wynikające z Listów Zastawnych ani nie jest w jakikolwiek inny sposób zobowiązany do wykonania zobowiązań Emitenta z Listów Zastawnych, w przypadku ich niewykonania przez Emitenta. W przypadku gdy aktywa Emitenta, w tym portfel wierzytelności stanowiących zabezpieczenie Listów Zastawnych, nie będą wystarczające do zaspokojenia wszystkich zobowiązań Emitenta wynikających z Listów Zastawnych, posiadaczowi Listów Zastawnych nie przysługują żadne roszczenia do PKO BP.

Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako niski oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako mało prawdopodobne.

7. WARUNKI DOTYCZĄCE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Niniejszy dokument stanowi warunki („**Warunki Emisji**”) hipotecznych listów zastawnych („**Listy Zastawne**”) emitowanych przez PKO Bank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie, wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000528469, w ramach programu emisji hipotecznych listów zastawnych do łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych listów zastawnych wynoszącej 10.000.000.000 PLN („**Program**”). Szczegółowe parametry danej serii Listów Zastawnych zostaną określone w Ostatecznych Warunkach, które powinny być czytane łącznie z niniejszymi Warunkami Emisji. Niniejsze Warunki Emisji i Ostateczne Warunki dla danej serii Listów Zastawnych stanowią warunki emisji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach.

7.1 Definicje i Wykładnia

7.1.1 Definicje

W niniejszych Warunkach Emisji:

Administrator	oznacza podmiot sprawujący kontrolę nad opracowywaniem Wskaźnika i wpisany do rejestru prowadzonego przez ESMA, który działa na podstawie zezwolenia KNF wydanego na podstawie art. 34 Rozporządzenia BMR.
BFG	oznacza Bankowy Fundusz Gwarancyjny.
Czasowy Brak Publikacji Wskaźnika	oznacza sytuację, w której Wskaźnik nie zostanie opublikowany z powodów niezwiązanych ze Zdarzeniem Regulacyjnym.
Depozyt	oznacza system rejestracji zdematerializowanych papierów wartościowych prowadzony przez KDPW.
Dzień Emisji	oznacza, dla Listów Zastawnych danej serii, dzień, w którym Listy Zastawne danej serii zostaną po raz pierwszy zapisane na Rachunkach Papierów Wartościowych lub w Rejestrze Sponsora Emisji. Przewidywany Dzień Emisji jest wskazany w Ostatecznych Warunkach.
Dzień Płatności Odsetek	oznacza dzień wskazany w Ostatecznych Warunkach.
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień, z wyjątkiem sobót, niedziel i innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność umożliwiającą przenoszenie Listów Zastawnych i dokonywanie płatności z tytułu Listów Zastawnych.
Dzień Rozpoczęcia Naliczania Odsetek	oznacza dzień wskazany w Ostatecznych Warunkach.
Dzień Ustalenia Praw	oznacza, o ile z obowiązujących w danym czasie regulacji KDPW nie wynika obowiązek wcześniejszego ustalenia osób uprawnionych do świadczeń z Listów Zastawnych, trzeci Dzień Roboczy przed dniem płatności świadczeń z tytułu Listów Zastawnych.
Dzień Ustalenia Stopy Procentowej	oznacza, o ile z obowiązujących w danym czasie regulacji GPW lub KDPW nie wynika obowiązek wcześniejszego ustalenia stopy procentowej trzeci Dzień Roboczy przed rozpoczęciem Okresu Odsetkowego, dla którego zostanie ustalona stopa procentowa.
Dzień Wykupu	oznacza dzień wskazany w Ostatecznych Warunkach.
Dzień Zamiany	oznacza: (a) w przypadku Ogłoszenia Braku Zezwolenia, późniejszy z następujących dni: (i) pierwszy dzień po upływie 15 Dni Roboczych od Ogłoszenia Braku Zezwolenia; lub

- (ii) pierwszy dzień, w którym nie można zgodnie z prawem stosować Stopy Bazowej w umowach lub instrumentach finansowych, do których ma zastosowanie Rozporządzenie BMR;
- (b) w przypadku Ogłoszenia Zaprzestania Publikacji, późniejszy z następujących dni:
 - (i) pierwszy dzień po upływie 15 Dni Roboczych od Ogłoszenia Zaprzestania Publikacji; lub
 - (ii) pierwszy dzień, w którym Stopa Bazowa nie została opublikowana w związku z Ogłoszeniem Zaprzestania Publikacji; lub
- (c) w przypadku Utraty Reprezentatywności, późniejszy z następujących dni:
 - (i) pierwszy dzień po upływie 15 Dni Roboczych od Ogłoszenia Utraty Reprezentatywności;
 - (ii) pierwszy dzień, w którym Stopa Bazowa przestała być reprezentatywna zgodnie z Ogłoszeniem Utraty Reprezentatywności.

GPW	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie.
Grupa Robocza	oznacza wskazaną przez lub pracującą pod nadzorem lub z udziałem organów administracji publicznej lub organów regulujących rynek, grupę przygotowującą propozycję zastąpienia Stopy Bazowej.
Istotna Zmiana	oznacza zdefiniowaną przez Administratora istotną zmianę w stosowanej metodzie obliczania Wskaźnika, która jest publikowana lub udostępniana zgodnie z art. 13 Rozporządzenia BMR.
KDPW	oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.
KNF	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego.
Kontrahent Centralny	oznacza licencjonowanego kontrahenta centralnego, za pośrednictwem, którego są rozliczane transakcje, które wykorzystują Wskaźnik i zabezpieczają ryzyko jego zmian.
Korekta	oznacza wartość podaną lub obliczoną według wzoru lub metody wskazanej w par. 7.7.1(d), której celem jest zmniejszenie lub wyeliminowanie ekonomicznych skutków zastąpienia Stopy Bazowej Stopą Alternatywną.
Listy Zastawne o Stałej Stopie Procentowej	oznacza Listy Zastawne, od których odsetki są naliczane według stałej Stopy Procentowej.
Listy Zastawne o Zmiennej Stopie Procentowej	oznacza Listy Zastawne, od których odsetki są naliczane według zmiennej Stopy Procentowej.
Marża	oznacza marżę, stanowiącą składową zmiennej Stopy Procentowej, określoną w Ostatecznych Warunkach.
NBP	oznacza Narodowy Bank Polski.
Okres Odsetkowy	oznacza okres od Dnia Rozpoczęcia Naliczania Odsetek (wliczając ten dzień) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (nie wliczając tego dnia) i każdy następny okres od Dnia Płatności Odsetek (wliczając ten dzień) do następnego Dnia Płatności Odsetek (nie wliczając tego dnia), z zastrzeżeniem, że w przypadku natychmiastowego wykupu ostatni okres odsetkowy może mieć inną długość.

Ostateczne Warunki	oznacza ostateczne warunki emisji sporządzone dla danej serii Listów Zastawnych.
Podmiot Wyznaczający	oznacza: (i) Narodową Grupę Roboczą ds. reformy wskaźników referencyjnych; lub (ii) inne podobne ciało, grupę lub organizację powołaną w celu wskazania zamiennika dla wskaźnika, na podstawie którego jest określone oprocentowanie dla Listów Zastawnych, na zasadach analogicznych do zasad Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych; lub (iii) Komisję Nadzoru Finansowego.
Posiadacz	oznacza osobę uprawnioną z Listów Zastawnych.
Prawo Upadłościowe	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.
Rachunek Papierów Wartościowych	oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi lub rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowym.
Rejestr Sponsora Emisji	oznacza ewidencję osób, które nabyły Listy Zastawne w obrocie pierwotnym i nie złożyły dyspozycji deponowania Listów Zastawnych na Rachunku Papierów Wartościowych.
Rozporządzenie BMR	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (EU) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014.
Rynek Regulowany	oznacza rynek regulowany (rynek równoległy) dla dłużnych papierów wartościowych, prowadzony przez GPW.
Sponsor Emisji	oznacza firmę inwestycyjną będącą bezpośrednim uczestnikiem KDPW, z którą Emitent zawarł umowę o prowadzenie Rejestru Sponsora Emisji.
Stopa Alternatywna	oznacza Wskaźnik lub stopę referencyjną NBP, zastępujące Stopę Bazową w przypadku wystąpienia Zdarzenia Regulacyjnego.
Stopa Bazowa	oznacza Wskaźnik będący podstawą ustalenia Stopy Procentowej dla Listów Zastawnych o Zmiennej Stopie Procentowej ustalony zgodnie z par. 7.7.2 (Ustalenie kwoty odsetek) obowiązujący do czasu wystąpienia Zdarzenia Regulacyjnego lub Czasowego Braku Publikacji Wskaźnika albo stopę referencyjną NBP. Na dzień sporządzenia niniejszego Prospektu Stopą Bazową jest WIBOR albo stopa referencyjna NBP.
Stopa Procentowa	oznacza stopę procentową, na podstawie, której będzie ustalana kwota odsetek od Listów Zastawnych o Stałej Stopie Procentowej lub Listów Zastawnych o Zmiennej Stopie Procentowej.
Ustawa o BFG	oznacza ustawę z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym.
Ustawa o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych	oznacza ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych.
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.
Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.

Ustawa o Ofercie Publicznej	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.
WIBOR	oznacza wskaźnik referencyjny depozytów złotych na polskim rynku międzybankowym, ustalany zgodnie z regulaminem Wskaźników Referencyjnych WIBID i WIBOR, publikowany na stronie internetowej administratora tego wskaźnika (www[.]gpwbenchmark[.]pl), którym na Dzień Prospektu jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie, wyrażony w punktach procentowych w skali roku.
Właściwy Tenor	oznacza okres o długości wskazanej w Ostatecznych Warunkach.
Wskaźnik	oznacza wskaźnik w rozumieniu Rozporządzenia BMR.
Zdarzenie Regulacyjne	oznacza jedną z następujących sytuacji: (a) podmiot uprawniony poda do publicznej wiadomości, że Stopa Bazowa nie zostanie zarejestrowana lub nie będzie wydana decyzja o jej ekwiwalentności lub Administrator nie otrzymał, nie otrzyma, lub cofnięto mu lub zawieszono zezwolenie lub rejestrację dla opracowywania Stopy Bazowej (Ogłoszenie Braku Zezwolenia); (b) podmiot uprawniony poda do publicznej wiadomości, że Administrator przestał lub przestanie na stałe publikować Stopę Bazową (Ogłoszenie Zaprzeczenia Publikacji); lub (c) podmiot uprawniony poda do publicznej wiadomości, że Stopa Bazowa przestała lub przestanie być reprezentatywna dla właściwego dla niej rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą Stopa Bazowa miała mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności pomimo zastosowanych środków wskazanych w Rozporządzeniu BMR (Ogłoszenie Utraty Reprezentatywności).

7.1.2 Zasady wykładni

W niniejszych Warunkach Emisji:

- (a) odniesienia do paragrafu stanowią odniesienia do paragrafu niniejszych Warunków Emisji;
- (b) odniesienia do:
 - (i) niniejszych Warunków Emisji lub jakiegokolwiek innego dokumentu, obejmują odniesienia do niniejszych Warunków Emisji lub jakiegokolwiek innego dokumentu ze zmianami; oraz
 - (ii) przepisu prawa, ustawy lub rozporządzenia obejmują odniesienia do tego przepisu prawa, ustawy lub rozporządzenia ze zmianami lub innego przepisu, który zastąpi dany przepis, ustawę lub rozporządzenie; oraz
- (c) tytuły oraz podtytuły użyte na początku niektórych paragrafów zostały podane wyłącznie dla ułatwienia odniesienia i nie mają wpływu na interpretację niniejszych Warunków Emisji.

7.2 Podstawa prawna emisji

Listy Zastawne są emitowane na podstawie Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych oraz, w związku z art. 8 ust. 1 pkt 3) Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, Ustawy o Obligacjach oraz na podstawie uchwały Zarządu Emitenta podjętej na posiedzeniu w dniu 21 lipca 2015 r. w przedmiocie ustanowienia programu emisji hipotecznych listów zastawnych, zmienionej w dniu 30 maja 2025 r., oraz na podstawie uchwał Zarządu Emitenta stanowiących podstawę emisji poszczególnych serii Listów Zastawnych.

7.3 Opis świadczenia

Emitent zobowiązuje się spełnić na rzecz Posiadacza świadczenie pieniężne w wysokości i terminach określonych w Warunkach Emisji i Ostatecznych Warunkach. Miejscem spełnienia świadczenia jest Warszawa. Walutą świadczeń z Listów Zastawnych jest złoty polski.

7.4 Forma i miejsce emisji

7.4.1 Listy Zastawne są papierami wartościowymi na okaziciela. Listy Zastawne nie mają postaci dokumentu.

7.4.2 Listy Zastawne zostaną zarejestrowane w Depozycie w Dniu Emisji.

7.4.3 Miejscem emisji Listów Zastawnych jest siedziba Emitenta.

7.4.4 Zapis na Listy Zastawne może zostać złożony w postaci elektronicznej.

7.5 Ranking zobowiązań z listów zastawnych

Listy Zastawne będą stanowić bezpośrednie i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta oraz będą mieć równorzędny status z wszelkimi innymi hipotecznymi listami zastawnymi, które mogą zostać wyemitowane przez Emitenta.

7.6 Tytuł prawny oraz przenoszenie praw z listów zastawnych

Ustalenie praw z Listów Zastawnych oraz przenoszenie praw z Listów Zastawnych następuje zgodnie z postanowieniami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

7.7 Oprocentowanie

Ostateczne Warunki danej serii wskażą, czy Listy Zastawne tej serii są Listami Zastawnymi o Zmiennej Stopie Procentowej czy Listami Zastawnymi o Stałej Stopie Procentowej. W przypadku Listów Zastawnych o Zmiennej Stopie Ostateczne Warunki wskażą: (i) czy Stopą Bazową jest WIBOR czy stopa referencyjna NBP; (ii) w przypadku, gdy w pierwszym Okresie Odsetkowym oprocentowanie będzie ustalone na określonym poziomie – wysokość tego oprocentowania.

7.7.1 Oprocentowanie Listów Zastawnych o Zmiennej Stopie Procentowej

Listy Zastawne o Zmiennej Stopie Procentowej są oprocentowane. Odsetki od każdego Listu Zastawnego naliczane są dla danego Okresu Odsetkowego i płatne w każdym Dniu Płatności Odsetek.

Zmienna Stopa Procentowa dla pierwszego Okresu Odsetkowego może zostać wskazana w Ostatecznych Warunkach.

(a) Ustalenie zmiennej Stopy Procentowej

(i) Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego będzie Stopa Bazowa korygowana o Marżę.

(ii) Stopa Bazowa zostanie określona w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej. Stopa Bazowa będzie równa Wskaźnikowi dla Właściwego Tenoru opublikowanemu w Dniu Roboczym poprzedzającym Dzień Ustalenia Stopy Procentowej albo stopie referencyjnej NBP obowiązującej w Dniu Roboczym poprzedzającym Dzień Ustalenia Stopy Procentowej. Wskaźnik i Właściwy Tenor (w przypadku, gdy dla danej serii Listów Zastawnych wskazano Stopę Bazową inną niż stopa referencyjna NBP) dla danej serii Listów Zastawnych zostaną wskazane w Ostatecznych Warunkach danej serii Listów Zastawnych.

(iii) Jeżeli Stopa Procentowa określona dla danego Okresu Odsetkowego będzie niższa niż zero, to przyjmuje się, że Stopa Procentowa w tym Okresie Odsetkowym wynosi zero.

(b) W odniesieniu do Stopy Bazowej innej niż stopa referencyjna NBP, w przypadku wystąpienia Zdarzenia Regulacyjnego, Emitent, począwszy od pierwszego Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się w Dniu Zamiany lub po tym dniu w miejsce Stopy Bazowej będzie stosował Stopę Alternatywną oraz Korektę ustalone w sposób opisany poniżej.

- (i) W przypadku wystąpienia Zdarzenia Regulacyjnego, Emitent w pierwszej kolejności jako Stopę Alternatywną stosuje Wskaźnik wyznaczony przez podmiot uprawniony, w tym Administratora, organ nadzoru finansowego i właściwy organ administracji publicznej, do wyznaczenia takiego zamiennika na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa (Zamiennik) oraz Korektę wyznaczoną przez ten podmiot. Jeżeli podmiot, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym nie wskaże Korekty (ani nie wskaże, że Korekta nie może być stosowana), Emitent stosuje Korektę obliczoną zgodnie z pkt. (d).
 - (ii) Jeżeli uprawniony podmiot, o którym mowa w pkt. (i) powyżej nie wyznaczy Zamiennika lub wyznaczy więcej niż jeden Zamiennik, to w takim przypadku Emitent stosuje Stopę Alternatywną oraz Korektę wskazaną przez NBP. Jeżeli NBP nie wskaże Korekty (ani nie wskaże, że Korekta nie może być stosowana), Emitent stosuje Korektę obliczoną zgodnie z pkt. (d).
 - (iii) Jeżeli w przypadku, o którym mowa w pkt. (ii) powyżej NBP nie wskaże Stopy Alternatywnej, to Emitent stosuje Stopę Alternatywną oraz Korektę wskazaną przez Grupę Roboczą. Jeśli Grupa Robocza nie wskaże Korekty (ani nie wskaże, że Korekta nie ma być stosowana), Korekta zostanie wyznaczona przez Emitenta w sposób opisany w pkt. (d).
 - (iv) Jeżeli w przypadku, o którym mowa w pkt. (iii) powyżej Grupa Robocza nie wskaże Stopy Alternatywnej, to Emitent stosuje Stopę Alternatywną oraz Korektę stosowaną przez Kontrahenta Centralnego dla Wskaźnika odpowiadającego Stopie Bazowej.
 - (v) Jeżeli zastosowanie rozwiązania, o którym mowa w pkt. (iv) powyżej nie będzie możliwe z przyczyn niezależnych od Emitenta, to w takim przypadku Emitent stosuje jako Stopę Alternatywną stopę referencyjną NBP, z uwzględnieniem pkt. (vi) poniżej. W takim przypadku Emitent stosuje Korektę obliczoną zgodnie z zasadami opisanymi w pkt. (d).
 - (vi) Jeżeli po wystąpieniu Zdarzenia Regulacyjnego Emitent, zgodnie ze sposobem postępowania opisanym powyżej, w miejsce Stopy Bazowej zastosował stopę referencyjną NBP, a następnie uprawniony podmiot, o którym mowa w pkt. (i) powyżej wyznaczył Zamiennik, to Emitent, począwszy od pierwszego Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się po dniu wyznaczenia Zamiennika będzie stosował w miejsce dotychczasowej Stopy Alternatywnej Zamiennik oraz Korektę wyznaczoną przez ten podmiot. Jeżeli uprawniony podmiot, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym nie wskaże Korekty (ani nie wskaże, że Korekta nie może być stosowana), to Emitent stosuje Korektę obliczoną zgodnie z pkt. (d) poniżej.
 - (vii) Jeżeli w okresie od dnia wystąpienia Zdarzenia Regulacyjnego do Dnia Zamiany Stopa Bazowa nie zostanie opublikowana, Emitent w tym okresie stosuje ostatnią dostępną wartość Stopy Bazowej sprzed Zdarzenia Regulacyjnego.
- (c) W okresie Czasowego Braku Publikacji Wskaźnika, Emitent stosuje ostatnią dostępną wartość Stopy Bazowej sprzed dnia Czasowego Braku Publikacji Wskaźnika. Jeżeli w trakcie trwania Czasowego Braku Publikacji Wskaźnika nastąpi Zdarzenie Regulacyjne, zastosowanie będą miały rozwiązania opisane w pkt. (b) powyżej.
- (d) W odniesieniu do Stopy Bazowej innej niż stopa referencyjna NBP, Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:
- (i) Korekta jest wyliczana przez Emitenta jako mediana różnic pomiędzy Stopą Bazową, a Stopą Alternatywną, za okres pięciu lat (lub krótszy, jeśli Stopę Bazową lub Stopę Alternatywną publikowano krócej) przed dniem wystąpienia Zdarzenia Regulacyjnego.
 - (ii) W zależności od tego, czy wynik dokonanych obliczeń będzie dodatni czy ujemny, to Stopa Alternatywna będzie podwyższana w przypadku wyniku dodatniego albo obniżana w przypadku wyniku ujemnego o wartość skalkulowanej Korekty.

- (iii) Każde wystąpienie Zdarzenia Regulacyjnego powoduje, że Emitent oblicza Korektę i tak obliczoną Korektę każdorazowo dodaje do Stopy Alternatywnej.
- (e) Emitent opublikuje na stronie internetowej (Zawiadomienia do Posiadaczy) informację o wybranej Stopie Alternatywnej oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub opinię, że Korekta nie jest wymagana.
- (f) Zmiana metody obliczania Stopy Bazowej ogłoszona przez Administratora, w tym Istotna Zmiana, nie stanowi Zdarzenia Regulacyjnego. W przypadku ogłoszenia przez Administratora zmiany metody obliczania Stopy Bazowej, Emitent dalej stosuje Stopę Bazową, z uwzględnieniem zmienionej metody jej obliczania.

7.7.2 Ustalenie kwoty odsetek

Kwota odsetek od jednego Listu Zastawnego zostanie ustalona po ustaleniu zmiennej Stopy Procentowej, poprzez pomnożenie wartości nominalnej jednego Listu Zastawnego przez zmienną Stopę Procentową, pomnożenie uzyskanego wyniku przez liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym, podzielenie uzyskanego wyniku przez 365 i zaokrąglenie uzyskanego wyniku do pełnego grosza (pół grosza lub więcej będzie zaokrąglane w górę).

7.7.3 Ogłoszenie zmiennej Stopy Procentowej i kwoty odsetek

Posiadacze zostaną powiadomieni o wysokości Stopy Procentowej i kwocie odsetek za dany Okres Odsetkowy za pośrednictwem Rynku Regulowanego.

7.7.4 Stopa Procentowa w przypadku opóźnienia

W przypadku opóźnienia w płatności odsetek wysokość Stopy Procentowej dla odsetek narastających po Dniu Płatności Odsetek (nie wliczając tego dnia), w którym miała nastąpić płatność odsetek, zostanie ustalona według stopy odsetek ustawowych.

7.7.5 Oprocentowanie Listów Zastawnych o Stałej Stopie Procentowej

- (a) Listy Zastawne o Stałej Stopie Procentowej są oprocentowane. Odsetki od każdego Listu Zastawnego naliczane są dla danego Okresu Odsetkowego i płatne w każdym Dniu Płatności Odsetek, z uwzględnieniem faktycznej liczby dni w danym Okresie Odsetkowym i założeniu 365 dni w roku.
- (b) Kwota odsetek za dany Okres Odsetkowy, płatnych od jednego Listu Zastawnego o Stałej Stopie Procentowej w danym Dniu Płatności Odsetek jest wskazana w Ostatecznych Warunkach.
- (c) W przypadku opóźnienia w płatności odsetek wysokość Stopy Procentowej dla odsetek narastających po Dniu Płatności Odsetek (nie wliczając tego dnia), w którym miała nastąpić płatność odsetek, zostanie ustalona według stopy odsetek ustawowych.

7.8 Płatności

7.8.1 Wszelkie płatności z tytułu Listów Zastawnych będą dokonywane za pośrednictwem KDPW i podmiotów prowadzących Rachunki Papierów Wartościowych i Rejestr Sponsora Emisji.

7.8.2 Wszelkie płatności świadczeń z tytułu Listów Zastawnych będą dokonywane na rzecz Posiadaczy posiadających Listy Zastawne na koniec Dnia Ustalenia Praw.

7.8.3 Zasady dokonywania płatności:

- (a) Jeżeli dzień płatności z tytułu Listów Zastawnych przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym, płatność na rzecz Posiadacza nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po dniu płatności. W takim wypadku Posiadaczowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie w dokonaniu płatności.
- (b) Płatności świadczeń z tytułu Listów Zastawnych będą dokonywane bez potrącenia jakichkolwiek wierzytelności Emitenta z wierzytelnościami Posiadaczy.

7.9 Podatki

- 7.9.1 Wszelkie płatności z tytułu Listów Zastawnych zostaną dokonane bez potrąceń lub odliczeń z tytułu lub na poczet obecnych lub przyszłych podatków lub jakiegokolwiek rodzaju należności publicznoprawnych wymierzonych lub nałożonych przez odpowiednie władze podatkowe lub w ich imieniu, chyba że potrącenia lub odliczenia tych podatków lub należności publicznoprawnych wymagają bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa. Emitent nie będzie płacił kwot wyrównujących pobrane podatki lub należności publicznoprawne, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Listów Zastawnych związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku lub innej należności publicznoprawnej.
- 7.9.2 Jeżeli istnieje obowiązek potrącenia lub odliczenia jakiegokolwiek podatku, a Posiadacz nie przekaze podmiotowi prowadzącemu Rachunek Papierów Wartościowych, najpóźniej w Dniu Ustalenia Praw, informacji i dokumentów, w tym aktualnego certyfikatu rezydencji podatkowej, niezbędnych do zastosowania obniżonej lub zerowej stawki opodatkowania, podatek zostanie pobrany w pełnej wysokości.

7.10 Wykup listów zastawnych

- 7.10.1 Z zastrzeżeniem par. 7.10.2, Emitent wykupi wszystkie Listy Zastawne według ich wartości nominalnej w Dniu Wykupu.
- 7.10.2 Jeżeli Dzień Wykupu przypada później niż pięć lat po Dniu Emisji, Emitent może, jeśli taką możliwość wskazano w Ostatecznych Warunkach, w celu spełnienia wymogów przewidzianych w art. 18 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, po upływie pięciu lat od Dnia Emisji dokonać wykupu wszystkich Listów Zastawnych przed Dniem Wykupu. Wcześniejszy wykup Listów Zastawnych z inicjatywy Emitenta może nastąpić w dniach wskazanych w Ostatecznych Warunkach. Jeżeli Emitent podejmie decyzję o wykupie Listów Zastawnych zgodnie z niniejszym paragrafem, Emitent zawiadomi Posiadaczy o wcześniejszym wykupie Listów Zastawnych nie później niż 30 dni przed dniem, w którym zamierza wykupić Listy Zastawne. Wcześniejszy wykup Listów Zastawnych nastąpi według ich wartości nominalnej wraz z narosłymi odsetkami. Dodatkowo, jeśli tak wskazano w Ostatecznych Warunkach, wartość nominalna Listów Zastawnych podlegających wykupowi z inicjatywy Emitenta zostanie powiększona o premię w wysokości wskazanej w Ostatecznych Warunkach. Wcześniejszy wykup Listów Zastawnych zostanie przeprowadzony zgodnie z regulacjami KDPW.
- 7.10.3 Z zastrzeżeniem przesłanek natychmiastowej wymagalności hipotecznych listów zastawnych wskazanych w art. 74 ust. 4 i 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach, Posiadaczom nie przysługuje prawo przedstawienia Listu Zastawnego do wykupu przed Dniem Wykupu.
- 7.10.4 Z dniem ogłoszenia upadłości Emitenta, terminy wymagalności jego zobowiązań z Listów Zastawnych wobec Posiadaczy ulegają przedłużeniu o 12 miesięcy. Zobowiązania wobec wierzycieli z Listów Zastawnych wymagalne, a niezapłacone przed dniem ogłoszenia upadłości Emitenta, zaspokajają się w terminie 12 miesięcy od dnia ogłoszenia upadłości, nie wcześniej jednak niż po pierwszym obwieszczeniu o wynikach testu równowagi pokrycia i testu płynności, z zastrzeżeniem sytuacji, o której mowa w par. 7.10.6 poniżej. Po dniu ogłoszenia upadłości Emitenta, odsetki od wierzytelności z Listów Zastawnych będą naliczane według takiej samej Stopy Procentowej, jaka była stosowana przed dniem ogłoszenia upadłości Emitenta i wypłacane z taką samą częstotliwością, jak przed dniem ogłoszenia upadłości Emitenta.
- 7.10.5 W przypadku pozytywnego wyniku testu równowagi pokrycia i pozytywnego wyniku testu płynności, roszczenia wierzycieli z Listów Zastawnych zaspokajane są zgodnie z Warunkami Emisji i Ostatecznymi Warunkami, z uwzględnieniem przedłużenia terminów wymagalności, o którym mowa w par. 7.10.4 powyżej. Zgromadzenie wierzycieli z Listów Zastawnych, nie później niż w terminie dwóch miesięcy od dnia obwieszczenia o wynikach testów, może podjąć większością dwóch trzecich głosów wierzycieli z tytułu nominalnej wartości Listów Zastawnych pozostających w obrocie uchwałę o zobowiązaniu syndyka do podjęcia działań w celu sprzedaży wszystkich wierzytelności i praw upadłego banku hipotecznego należących do osobnej masy upadłości: (1) na rzecz banku hipotecznego wraz z przejściem całości zobowiązań upadłego Emitenta wobec wierzycieli z Listów Zastawnych albo (2) na rzecz banku hipotecznego albo innego banku bez przejścia zobowiązań upadłego Emitenta wobec wierzycieli z Listów Zastawnych. Jeżeli wpływy z tytułu sprzedaży składników osobnej masy upadłości pomniejszone o kwoty wskazane w Prawie Upadłościowym, wyniosą co najmniej 5 procent łącznej

kwoty nominalnych wartości znajdujących się w obrocie Listów Zastawnych, roszczenia wierzycieli z Listów Zastawnych mogą być zaspokojone proporcjonalnie do wysokości tych roszczeń, w terminach wcześniejszych niż w przedłużonych terminach wymagalności, o których mowa w par. 7.10.4 powyżej.

- 7.10.6 W przypadku pozytywnego wyniku testu równowagi pokrycia i braku pozytywnego wyniku testu płynności, terminy wymagalności zobowiązań Emitenta z Listów Zastawnych wobec Posiadaczy z tytułu wartości nominalnej Listów Zastawnych, w tym zobowiązań wymagalnych, a niezapłaconych przed dniem ogłoszenia upadłości Emitenta, ulegają przedłużeniu o trzy lata od najpóźniejszego terminu wymagalności wierzytelności wpisanej do rejestru zabezpieczenia Listów Zastawnych. Zgromadzenie wierzycieli z Listów Zastawnych, nie później niż w terminie trzech miesięcy od dnia obwieszczenia o wynikach testów, może podjąć większością dwóch trzecich głosów wierzycieli z tytułu nominalnej wartości Listów Zastawnych pozostających w obrocie, uchwałę o niestosowaniu powyższej procedury albo o wyrażeniu zgody na likwidację osobnej masy upadłości i sprzedaży składników majątkowych wpisanych do rejestru zabezpieczenia Listów Zastawnych. Po dniu ogłoszenia upadłości Emitenta, odsetki od wierzytelności z Listów Zastawnych będą naliczane według takiej samej Stopy Procentowej, jaka była stosowana przed dniem ogłoszenia upadłości Emitenta i wypłacane z taką samą częstotliwością, jak przed dniem ogłoszenia upadłości Emitenta.
- 7.10.7 W przypadku, gdy wynik testu równowagi pokrycia nie jest pozytywny stosuje się odpowiednio procedurę zaspokajania wierzycieli z wpływów ze sprzedaży składników osobnej masy upadłości, o której mowa w par. 7.10.5 powyżej i procedurę, o której mowa w par. 7.10.6 powyżej.
- 7.10.8 W przypadku postanowienia o ogłoszeniu upadłości Emitenta, sąd, po uprzednim zasięgnięciu opinii KNF, ustanowi kuratora, o którym mowa w art. 443 Prawa Upadłościowego, w celu reprezentowania w postępowaniu upadłościowym praw Posiadaczy. W przypadku upadłości Emitenta kurator będzie uprawniony do przeglądania ksiąg i dokumentów Emitenta, a na zgromadzeniu wierzycieli z Listów Zastawnych będzie miał prawo głosu w sprawach, które mogą mieć wpływ na prawa Posiadaczy. W terminie 21 dni od dnia ogłoszenia upadłości Emitenta, kurator zgłosi do masy upadłości ogólną sumę nominalną nieumorzonych do dnia ogłoszenia upadłości Listów Zastawnych, których termin płatności przypadłby przed tym dniem, oraz ogólną sumę niezapłaconych odsetek oraz ogólną sumę nominalną Listów Zastawnych oraz odsetek płatnych po dniu ogłoszenia upadłości Emitenta, oraz premii przewidzianych w planie.
- 7.10.9 KNF oraz kurator mogą dokonywać wzajemnej wymiany informacji dotyczących Programu w zakresie, w jakim jest to niezbędne do przeprowadzenia postępowania upadłościowego.

7.11 Wykonanie zobowiązań z listów zastawnych w przypadku wszczęcia przymusowej restrukturyzacji emitenta

- 7.11.1 Emitent może być objęty przymusową restrukturyzacją zgodnie z przepisami Ustawy o BFG. Zgodnie z art. 206 Ustawy o BFG, w decyzji o wszczęciu przymusowej restrukturyzacji Emitenta, BFG będzie uprawniony, między innymi, do sprzedaży akcji Emitenta oraz może dokonać umorzenia lub konwersji Listów Zastawnych jedynie w części przewyższającej wartość ustanowionych zabezpieczeń. W celu zabezpieczenia praw i interesów Posiadaczy w przypadku objęcia Emitenta przymusową restrukturyzacją, BFG będzie współpracował z KNF, aby zapewnić nieprzerwane i należyte zarządzanie Programem.
- 7.11.2 W przypadku, gdy zastosowane przez BFG środki przymusowej restrukturyzacji Emitenta, takie jak przejęcie przedsiębiorstwa lub wprowadzenie instytucji pomostowej, nie okazałyby się wystarczające lub ich zastosowanie nie byłoby możliwe, BFG może podjąć decyzję o likwidacji Emitenta w drodze postępowania upadłościowego lub likwidacyjnego zgodnie z przepisami Prawo Upadłościowe. W takim przypadku obowiązują terminy wymagalności zobowiązań z Listów Zastawnych wskazane w paragrafie 7.10.4 powyżej.

7.12 Zawiadomienia

7.12.1 Zawiadomienia do Posiadaczy

Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Posiadaczy będą umieszczane na stronie internetowej Emitenta.

7.12.2 Zawiadomienia do Emitenta

Wszelkie zawiadomienia Posiadaczy kierowane do Emitenta powinny być dokonywane osobiście, listem poleconym lub pocztą kurierską na adres Emitenta wskazany w Krajowym Rejestrze Sądowym.

7.13 Przedawnienie

Roszczenia wynikające z Listów Zastawnych o zapłatę wartości nominalnej Listów Zastawnych przedawniają się z upływem sześciu lat od Dnia Wykupu, a roszczenia wynikające z Listów Zastawnych o zapłatę odsetek od Listów Zastawnych przedawniają się z upływem trzech lat od Dnia Płatności Odsetek.

7.14 Prawo właściwe

7.14.1 Listy Zastawne są emitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają.

7.14.2 W przypadku jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy niniejszymi Warunkami Emisji a obowiązującymi w danym czasie regulacjami KDPW dotyczącymi spełniania świadczeń z tytułu Listów Zastawnych, wiążący charakter będą miały odpowiednie regulacje KDPW.

8. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE NA TEMAT OFERTY

8.1 Warunki, parametry i przewidywany harmonogram oferty

Warunki Oferty

Informacje zawarte w Ostatecznych Warunkach w odniesieniu do poszczególnych serii Listów Zastawnych powinny być analizowane łącznie z informacjami zawartymi w niniejszym Prospekcie oraz łącznie z ewentualnymi Suplementami i komunikatami aktualizującymi do Prospektu.

Wartość nominalna jednego Listu Zastawnego oraz ostateczna, maksymalna liczba Listów Zastawnych oferowanych w danej serii podana zostanie w Ostatecznych Warunkach udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji.

Listy Zastawne w ramach Programu emitowane będą zgodnie z uchwałą Zarządu Emitenta podjętą w dniu 21 lipca 2015 r. w przedmiocie ustanowienia programu emisji hipotecznych listów zastawnych, zmienioną w dniu 30 maja 2025 r., oraz na podstawie uchwał Zarządu Emitenta w sprawie emisji poszczególnych serii Listów Zastawnych.

Ostateczne Warunki zostaną przekazane do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został udostępniony Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]pkobh\[.\]pl](http://www.jpkobh.pl)).

Ostateczne Warunki zostaną udostępnione w terminie umożliwiającym inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później niż przed rozpoczęciem subskrypcji.

Inwestorzy przed złożeniem zapisu na Listy Zastawne powinni zapoznać się i przeanalizować wszystkie informacje zawarte w niniejszym Prospekcie, łącznie z dokumentami włączonymi przez odniesienie, ewentualnymi Suplementami i komunikatami aktualizującymi do Prospektu, a także Ostatecznymi Warunkami. Inwestorzy powinni zwrócić szczególną uwagę na czynniki ryzyka opisane w Prospekcie.

W szczególności zwraca się uwagę inwestorów, iż Listy Zastawne nie są depozytami (lokatami) bankowymi i nie są objęte systemem gwarantowania depozytów, jak również, iż w przypadku niewypłacalności Emitenta, spowodowanej pogorszeniem się jego sytuacji finansowej, w tym utratą płynności przez Emitenta lub zmieniającą się sytuacją na rynku kapitałowym, część lub całość zainwestowanego kapitału może zostać utracona, a także inwestorzy mogą nie otrzymać odsetek przewidzianych w Warunkach Emisji.

Zwraca się również uwagę inwestorów, iż wycofanie się z inwestycji przed upływem okresu, na jaki Listy Zastawne będą emitowane (tj. przed Dniem Wykupu), może być utrudnione lub niemożliwe ze względu na ryzyko ograniczenia płynności lub ryzyko braku płynności Listów Zastawnych (czyli możliwości odsprzedaży Listów Zastawnych), a cena za zbywane Listy Zastawne może odbiegać od ich wartości nominalnej lub ceny nabycia.

Ponadto zwraca się uwagę inwestorów na potrzebę dywersyfikacji inwestycji (podziału posiadanych środków na poszczególne rodzaje inwestycji i emitentów) oraz wskazuje się, że inwestycja wszystkich posiadanych środków w Listy Zastawne zwiększa ryzyko inwestora.

Informacje na temat różnic pomiędzy listami zastawnymi a depozytami bankowymi

Firma inwestycyjna przyjmująca zapis przekazuje dodatkowe podstawowe informacje zawierające wyjaśnienie różnic między instrumentem finansowym, jakim jest list zastawny a depozytem bankowym, w odniesieniu do stopy zwrotu, ryzyka, płynności i ochrony. Niniejsza informacja ma charakter wyłącznie informacyjny, nie jest poradą prawną, podatkową, księgową ani inwestycyjną.

Jednocześnie zwraca się uwagę inwestorom, iż niniejsza informacja może nie wyczerpywać wszystkich różnic pomiędzy listami zastawnymi a depozytami bankowymi.

Kryterium stopy zwrotu i ryzyka

Depozyt bankowy posiada określoną z góry wartość oprocentowania. Odsetki otrzymywane są zwykle po upływie okresu trwania lokaty. Wcześniejsze rozwiązanie lokaty zazwyczaj związane jest z utratą całości lub części odsetek.

List zastawny jest instrumentem finansowym, dla którego emitent wskazuje datę wykupu. List zastawny o stałym oprocentowaniu posiada określoną z góry wartość oprocentowania, natomiast list zastawny o zmiennym oprocentowaniu nie posiada określonej z góry wartości oprocentowania. Odsetki od listu zastawnego otrzymywane są w określonych momentach czasu, wskazanych w warunkach emisji.

Listy zastawne mogą być emitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej lub różnej od wartości nominalnej.

Możliwość wyjścia z inwestycji w listy zastawne jest obarczona ryzykiem w związku z tym, iż listy zastawne mogą być nienotowane lub może nie istnieć obrót tymi listami na rynku wtórnym. Ponadto jeśli obrót na rynku wtórnym występuje, płynność takiego obrotu może być niska. W związku z tym inwestor może mieć trudności ze zbyciem listów zastawnych lub zbyciem listów zastawnych po cenie, która zapewniłaby mu zakładany dochód z inwestycji w listy zastawne lub dochód porównywalny z dochodem, który mógłby osiągnąć, gdyby zainwestował w inne instrumenty finansowe, dla których rozwinął się płynny rynek wtórny.

W przypadku inwestycji w listy zastawne istnieje ryzyko niewykonania przez emitenta jego wymagalnych zobowiązań. Takie zdarzenia mogą skutkować nieterminową obsługą zobowiązań emitenta z tytułu listów zastawnych i ograniczeniem zdolności emitenta do wykupu wyemitowanych listów zastawnych, co oznacza, iż część lub całość zainwestowanych środków w listy zastawne przez inwestora może zostać utracona, jak również inwestor może nie otrzymać świadczeń z listów zastawnych przewidzianych w warunkach emisji.

Szczegółowe informacje o czynnikach ryzyka związanych z inwestycją w Listy Zastawne znajdują się w rozdziale „6. Czynniki ryzyka”.

Kryterium płynności

Depozyt bankowy oraz lokatę bankową można rozwiązać w każdej chwili.

Inwestycję w listy zastawne można zakończyć poprzez:

- sprzedaż listów zastawnych na rynku wtórnym (o ile istnieje obrót na rynku wtórnym); oraz
- wykup listów zastawnych przez emitenta w dacie wykupu lub przed datą wykupu w sytuacjach określonych w warunkach emisji, o ile jest to możliwe.

Kryterium przysługującej ochrony

Każdy depozyt bankowy, w przypadku upadłości banku, objęty jest gwarancją BFG do kwoty 100.000 EUR.

Listy zastawne nie są objęte gwarancją BFG.

Przestrzeganie przez firmę inwestycyjną wymogów dotyczących oferowania Listów Zastawnych klientom

Zgodnie z wymogami przepisów prawa, firma inwestycyjna przyjmująca zapis dokonuje oceny odpowiedniości (adekwatności) instrumentów finansowych oferowanych swoim klientom. Dokonując takiej oceny, firma inwestycyjna bierze pod uwagę wiedzę i doświadczenie klienta na rynku finansowym.

Na podstawie informacji o kliencie oraz instrumencie finansowym, firma inwestycyjna dokonuje ustalenia grupy docelowej, czyli grupy potencjalnych inwestorów, dla których, w ocenie firmy inwestycyjnej, Listy Zastawne są instrumentem finansowym zgodnym z ich potrzebami, celami oraz cechami. Jeśli w stosunku do danego klienta Listy Zastawne znajdują się poza grupą docelową, do której został przypisany, firma inwestycyjna nie będzie aktywnie oferować mu nabycia Listów Zastawnych.

Zapisy na Listy Zastawne mogą być przyjmowane od klientów, którzy znajdują się w negatywnej grupie docelowej (o ile została ustalona) lub poza grupą docelową tylko, jeśli zapis składany jest z wyłącznej inicjatywy danego klienta i o ile jest to zgodne z regulaminem danej firmy inwestycyjnej.

Rodzaje inwestorów, którym oferowane są Listy Zastawne

Do składania zapisów uprawnione są osoby fizyczne, osoby prawne, a także jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej. Ostateczne Warunki mogą wskazywać inwestorów bądź kategorie inwestorów, którym będą oferowane Listy Zastawne.

Listy Zastawne nie mogą być nabywane przez podmioty amerykańskie (*US Persons*) w rozumieniu Regulacji S (*Regulation S*) będącej przepisem wykonawczym do amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z 1933 roku, z późn. zm. (*US Securities Act 1933*).

W związku z art. 5f Rozporządzenia 833/2014, oferta publiczna Listów Zastawnych nie jest kierowana do obywateli rosyjskich lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji lub do jakichkolwiek osób prawnych lub jednostek organizacyjnych posiadających siedzibę w Rosji, przy czym do wskazanych podmiotów może być kierowana oferta publiczna Listów Zastawnych, jeśli są one obywatelami państwa członkowskiego Unii Europejskiej, państwa będącego członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Szwajcarii lub są osobami fizycznymi posiadającymi zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim Unii Europejskiej, w państwie będącym członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub w Szwajcarii.

W związku z art. 1y Rozporządzenia 765/2006, oferta publiczna Listów Zastawnych nie jest kierowana do obywateli białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych na Białorusi lub do dowolnych osób prawnych podmiotów lub organów z siedzibą na Białorusi, przy czym do wskazanych podmiotów może być kierowana oferta publiczna Listów Zastawnych, jeśli są one obywatelami państwa członkowskiego Unii Europejskiej lub są osobami fizycznymi posiadającymi zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim Unii Europejskiej.

Do składania zapisów uprawnieni są zarówno rezydenci, jak i nierezydenci w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego. Nierezydenci zamierzający złożyć zapis winni zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju pochodzenia oraz Prawa Dewizowego.

Cena Listów Zastawnych

Ceny emisyjne (i odpowiednio, oprocentowanie lub marża) Listów Zastawnych będą każdorazowo ustalane i podawane do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji w Ostatecznych Warunkach.

Cena emisyjna jednego Listu Zastawnego nie będzie wyższa niż cena maksymalna wynosząca 110 (sto dziesięć) procent wartości nominalnej pojedynczego Listu Zastawnego.

Wielkość emisji

Wartość nominalna jednego Listu Zastawnego oraz liczba oferowanych Listów Zastawnych zostanie podana w Ostatecznych Warunkach albo w sposób opisany poniżej.

W ramach danej oferty Listów Zastawnych, Emitent może mieć uprawnienie do zwiększenia ostatecznej liczby Listów Zastawnych oferowanych w ramach danej oferty. W przypadku istnienia takiego uprawnienia, Ostateczne Warunki będą zawierały informacje o: (i) podstawowej liczbie oferowanych Listów Zastawnych; (ii) maksymalnej liczbie oferowanych Listów Zastawnych; oraz (iii) terminie, w którym Emitent określi ostateczną liczbę oferowanych Listów Zastawnych.

W przypadku, gdy liczba Listów Zastawnych objętych zapisami serii będzie przewyższała podstawową liczbę oferowanych Listów Zastawnych, Emitent może określić ostateczną liczbę oferowanych Listów Zastawnych w liczbie większej niż podstawowa liczba oferowanych Listów Zastawnych, ale nie większej niż maksymalna liczba oferowanych Listów Zastawnych. Określenie ostatecznej liczby oferowanych Listów Zastawnych nastąpi po zakończeniu przyjmowania zapisów na Listy Zastawne, ale przed dokonaniem przydziału Listów Zastawnych.

Informacja o ostatecznej liczbie oferowanych Listów Zastawnych, ustalona zgodnie z zasadami określonymi powyżej, zostanie udostępniona do publicznej wiadomości w ten sam sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\].pkobh\[.\].pl](http://www[.].pkobh[.].pl)).

Określenie przez Emitenta ostatecznej liczby oferowanych Listów Zastawnych w trybie opisanym powyżej nie będzie wiązało się ze sporządzeniem i publikacją przez Emitenta suplementu ani komunikatu aktualizującego do Prospektu i nie będzie uprawniało inwestorów do uchylenia się od skutków złożonych zapisów.

Terminy obowiązywania Oferty

Szczegółowe terminy obowiązywania Oferty Publicznej zostaną wskazane w Ostatecznych Warunkach.

Terminy i miejsce przyjmowania zapisów na Listy Zastawne

Termin i miejsce przyjmowania zapisów na Listy Zastawne będą ustalane odrębnie dla każdej serii i podawane do publicznej wiadomości w Ostatecznych Warunkach.

Okres przyjmowania zapisów na Listy Zastawne danej serii może zostać skrócony lub wydłużony.

Emitent, w porozumieniu z Firmą Inwestycyjną, może przedłużyć okres przyjmowania zapisów na Listy Zastawne z zastrzeżeniem, że okres ten nie może być dłuższy niż 3 (trzy) miesiące.

Decyzja o zmianie okresu przyjmowania zapisów może zostać podjęta i zostanie podana do publicznej wiadomości przed zakończeniem pierwotnego terminu przyjmowania zapisów. Informacja o zmianie okresu przyjmowania zapisów zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego, w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[..\]pkobh\[..\]pl](http://www[..]pkobh[..]pl)).

W sytuacji, gdy zdaniem Emitenta zmiana terminów przyjmowania zapisów na Listy Zastawne mogłaby stanowić istotny czynnik wpływający na ocenę Listów Zastawnych, informacja o takiej zmianie zostanie przekazana do publicznej wiadomości w formie suplementu do Prospektu, w sposób, w jaki został udostępniony Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[..\]pkobh\[..\]pl](http://www[..]pkobh[..]pl)).

Emitent może podjąć decyzję o utworzeniu konsorcjum dystrybucyjnego.

Lista firm inwestycyjnych oraz punktów obsługi klienta, w których przyjmowane będą zapisy na Listy Zastawne, zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego, w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[..\]pkobh\[..\]pl](http://www[..]pkobh[..]pl)).

Zasady składania zapisów na Listy Zastawne

Zapisy mogą być składane z wykorzystaniem zdalnych środków komunikacji (tj. w szczególności telefonicznie lub z wykorzystaniem Internetu), o ile dopuszczają to regulacje firmy inwestycyjnej przyjmującej zapis.

Zapis na Listy Zastawne jest bezwarunkowy, nieodwołalny, nie może zawierać jakichkolwiek zastrzeżeń oraz wiąże osobę składającą od dnia dokonania zapisu przez okres do zapisania tych Listów Zastawnych na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rejestrze Sponsora Emisji, z wyłączeniem sytuacji opisanej w art. 23 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego, o której mowa poniżej w części „Warunki oraz okres wycofania się ze skutków prawnych zapisu”.

Wzór formularza zapisu na Listy Zastawne będzie udostępniany inwestorom przez firmę inwestycyjną przyjmującą zapis w terminach subskrypcji poszczególnych serii Listów Zastawnych. Za złożenie formularza zapisu na Listy Zastawne uznaje się także wydruk komputerowy zawierający wszystkie elementy wymagane w formularzu zapisu.

Dyspozycja deponowania zostanie zawarta w treści formularza zapisu.

Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego bądź niepełnego wypełnienia formularza zapisu na Listy Zastawne ponosi inwestor.

Inwestor powinien zwrócić uwagę na koszty pośrednio związane z subskrybowaniem Listów Zastawnych, w tym w szczególności ewentualne koszty prowizji maklerskiej za złożenie zlecenia/zapisu, założenia lub prowadzenia Rachunku Papierów Wartościowych, oraz inne możliwe koszty związane z dokonywaniem wpłaty na Listy Zastawne. Zwraca się także uwagę inwestorom, że wpłaty na Listy Zastawne nie są oprocentowane i w przypadku zwrotu części lub całej wpłaconej kwoty, inwestorowi nie przysługują odsetki ani odszkodowanie. Informacje dotyczące zasad opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi znajdują się w rozdziale „14. Podatki” Prospektu.

Inwestorzy Detaliczni

Zapisy składane przez Inwestorów Detalicznych przyjmowane będą w punktach obsługi klienta Biura Maklerskiego PKO BP lub innych niż Biuro Maklerskie PKO BP podmiotów biorących udział w Ofercie Publicznej wchodzących w skład konsorcjum dystrybucyjnego.

Inwestorzy składający zapisy w Biurze Maklerskim PKO BP nie będą zobowiązani do posiadania Rachunku Papierów Wartościowych pod warunkiem, że jest na ich rzecz świadczona usługa w zakresie przyjmowania i przekazywania zleceń.

Inwestorzy składający zapis za pośrednictwem firmy inwestycyjnej będą mogli jednocześnie złożyć dyspozycję deponowania, która będzie bezwarunkowa, nieodwołalna i nie będzie mogła zawierać jakichkolwiek zastrzeżeń, umożliwiającą zdeponowanie przydzielonych Listów Zastawnych na Rachunku Papierów Wartościowych.

Listy Zastawne przydzielone inwestorom składającym zapisy w Biurze Maklerskim PKO BP, którzy nie złożyli dyspozycji deponowania lub nieposiadającym Rachunków Papierów Wartościowych, zapisane zostaną w Rejestrze Sponsora Emisji, prowadzonym przez Biuro Maklerskie PKO BP na podstawie umowy z Emitentem.

W przypadku składania zapisów w podmiotach innych niż Biuro Maklerskie PKO BP, inwestor zobowiązany będzie:

- do posiadania Rachunku Papierów Wartościowych w podmiocie przyjmującym zapis, a inwestorzy zamierzający nabyć Listy Zastawne, nieposiadający Rachunku Papierów Wartościowych w danym podmiocie, powinni otworzyć taki rachunek najpóźniej przed złożeniem zapisu; oraz
- wraz ze złożeniem zapisu do złożenia dyspozycji deponowania, która będzie bezwarunkowa, nieodwołalna i nie będzie mogła zawierać jakichkolwiek zastrzeżeń, umożliwiającą zdeponowanie przydzielonych Listów Zastawnych na Rachunku Papierów Wartościowych danego inwestora prowadzonym w podmiocie przyjmującym zapis.

W celu uzyskania informacji na temat szczegółowych zasad składania zapisów, potencjalni inwestorzy powinni skontaktować się z firmą inwestycyjną, w której zamierzają złożyć zapis.

Inwestorzy Instytucjonalni

W przypadku Oferty Listów Zastawnych kierowanej do Inwestorów Instytucjonalnych, Inwestorzy Instytucjonalni będą zobowiązani składać zapisy na Listy Zastawne za pośrednictwem Biura Maklerskiego PKO BP, o ile Biuro Maklerskie PKO BP świadczy usługi w zakresie przyjmowania i przekazywania zleceń na rzecz danego Inwestora Instytucjonalnego.

Ostateczne Warunki mogą przewidywać, że zapisy składane przez Inwestorów Instytucjonalnych mogą być składane w firmach inwestycyjnych innych niż Biuro Maklerskie PKO BP, zgodnie z regulacjami takich firm inwestycyjnych.

W przypadku, jeśli Oferta Listów Zastawnych będzie kierowana do Inwestorów Instytucjonalnych, przed subskrypcją Listów Zastawnych będzie mógł zostać przeprowadzony wśród Inwestorów Instytucjonalnych proces budowy Księgi Popytu.

W przypadku gdy dana Oferta zostanie poprzedzona procesem budowy Księgi Popytu, Emitent, w porozumieniu z Firmą Inwestycyjną, dokona uznaniowego wyboru Inwestorów Instytucjonalnych, do których zostaną wysłane zaproszenia do złożenia zapisu na Listy Zastawne i którzy będą uprawnieni do złożenia zapisów na Listy Zastawne w liczbie wskazanej w zaproszeniu do złożenia zapisu oraz dokonania wpłat na Listy Zastawne w terminie i w sposób wskazany w Ostatecznych Warunkach.

Zapisy składane przez Inwestorów Instytucjonalnych, którzy zostali zaproszeni do złożenia zapisów na Listy Zastawne, będą przyjmowane przez Firmę Inwestycyjną na zasadach określonych w zaproszeniu do składania zapisów. Zapisy Inwestorów Instytucjonalnych na Listy Zastawne będą przyjmowane w formie pisemnej, na formularzu zapisu udostępnionym przez Firmę Inwestycyjną. Za formę pisemną uważa się również dokument opatrzony podpisem elektronicznym (kwalifikowanym). Formularz zapisu zawierać będzie także obowiązkowe polecenie zdeponowania Listów Zastawnych na Rachunku Papierów Wartościowych. W celu uzyskania informacji na temat szczegółowych zasad składania zapisów, Inwestorzy Instytucjonalni powinni skontaktować się z Firmą Inwestycyjną.

W przypadku gdy dana Oferta zostanie poprzedzona procesem budowy Księgi Popytu, zaproszony Inwestor Instytucjonalny, do którego zostanie skierowane zaproszenie do składania zapisów, będzie uprawniony do dokonania zapisu na wskazaną w zaproszeniu do złożenia zapisu liczbę Listów Zastawnych, która będzie nie większa niż liczba Listów Zastawnych deklarowanych do nabycia przez danego inwestora w złożonej przez

niego deklaracji nabycia Listów Zastawnych oraz, w przypadku złożenia zapisu, będzie zobowiązany do dokonania wpłaty na Listy Zastawne.

W przypadku złożenia przez zaproszonego Inwestora Instytucjonalnego zapisu na mniejszą liczbę Listów Zastawnych, niż określona w zaproszeniu lub dokonania przez tego inwestora wpłaty na mniejszą liczbę Listów Zastawnych niż określona w zaproszeniu, ostateczną decyzję o liczbie przydzielonych takiemu inwestorowi Listów Zastawnych podejmie Emitent w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną.

W przypadku złożenia przez zaproszonego Inwestora Instytucjonalnego zapisu na większą liczbę Listów Zastawnych niż wskazana w zaproszeniu, zapis taki zostanie uznany za złożony na liczbę Listów Zastawnych wskazanych w zaproszeniu.

Inwestorzy Instytucjonalni, którzy nie uczestniczyli w procesie budowy Księgi Popytu lub którzy w nim uczestniczyli, ale nie otrzymali zaproszenia do składania zapisów na Listy Zastawne, mogą składać zapisy na Listy Zastawne na zasadach określonych w Ostatecznych Warunkach.

Inwestorzy Instytucjonalni, którzy niezależnie od faktu uczestnictwa w budowie Księgi Popytu i niezależnie od faktu otrzymania zaproszenia do składania zapisów na Listy Zastawne, złożyli zapis na Listy Zastawne na zasadach określonych w Ostatecznych Warunkach, powinni zapoznać się z zasadami przydziału Listów Zastawnych, opisanymi w niniejszym Prospekcie oraz w Ostatecznych Warunkach.

Warunki oraz okres wycofania się ze skutków prawnych zapisu

W przypadku gdy po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Listy Zastawne zostanie udostępniony do publicznej wiadomości Suplement, osoba, która złożyła zapis na Listy Zastawne przed opublikowaniem takiego Suplementu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu, stosownie do art. 23 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego. Uchylenie się od skutków prawnych złożonego zapisu następuje przez oświadczenie złożone w formie pisemnej w jednym z punktów obsługi klienta firmy inwestycyjnej, w której został złożony zapis, w terminie wskazanym w treści Suplementu. Oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego zapisu może zostać złożone w terminie 3 (trzech) dni roboczych od publikacji Suplementu.

Prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu nie dotyczy przypadków, gdy Suplement jest udostępniany w związku z błędami w treści Prospektu, o których Emitent powziął wiadomość po dokonaniu przydziału papierów wartościowych, lub czynnikami, które zaistniały lub o których Emitent powziął wiadomość po dokonaniu przydziału papierów wartościowych.

Wzór stosownego oświadczenia dostępny będzie w punktach obsługi klienta firmy inwestycyjnej przyjmującej zapis.

W sytuacji, gdy w tym samym czasie jest prowadzona Oferta kilku serii Listów Zastawnych, a Suplement nie dotyczy wszystkich oferowanych w tym czasie serii, a tylko jednej lub kilku z nich, prawo do uchylenia się od skutków prawnych zapisu dotyczy tylko zapisów na tę serię lub te serie Listów Zastawnych, których dotyczył Suplement.

W przypadku opublikowania Suplementu, Emitent może dokonać przydziału Listów Zastawnych nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu.

W przypadku opublikowania Suplementu uprawniającego do składania oświadczeń o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego zapisu, w którym data, do której przysługuje prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu przypadłaby później, niż termin przydziału określony w Ostatecznych Warunkach, Suplement ten zawierać będzie informacje o zmianie daty przydziału, dniach ustalenia praw do świadczeń z Listów Zastawnych, dniach płatności świadczeń z Listów Zastawnych, jak również o zmianie daty ustalenia stopy bazowej, w przypadku oprocentowania zmiennego, opublikowanych w Ostatecznych Warunkach danej serii Listów Zastawnych.

W przypadku zmiany treści opublikowanych Ostatecznych Warunków danej serii Listów Zastawnych w związku z opublikowaniem Suplementu, o którym mowa powyżej, zmienione Ostateczne Warunki zostaną przekazane przez Emitenta do wiadomości publicznej w sposób, w jaki zostały opublikowane Ostateczne Warunki i Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[lpkobh\].pl](http://www.lpkobh.pl)).

Osoby, które nie złożyły oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego zapisu w związku z opublikowaniem Suplementu, związane są złożonym zapisem na Listy Zastawne zgodnie z warunkami zawartymi w Ostatecznych Warunkach.

W przypadku uchylenia się od skutków prawnych zapisów firma inwestycyjna, która przyjęła zapis, zwróci inwestorowi wpłaconą kwotę, zgodnie z procedurami tego podmiotu, w terminie do 7 (siedmiu) dni roboczych, bez żadnych odsetek lub odszkodowań.

8.2 Warunki zawieszenia Oferty, odstąpienia od przeprowadzenia Oferty lub niedojścia Oferty do skutku

Informacje o zawieszeniu Oferty

Po publikacji Ostatecznych Warunków, ale przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Listy Zastawne, Emitent, w porozumieniu z Firmą Inwestycyjną, może podjąć decyzję o zawieszeniu Oferty z dowolnego powodu.

Po rozpoczęciu przyjmowania zapisów, Emitent, w porozumieniu z Firmą Inwestycyjną, może podjąć decyzję o zawieszeniu Oferty w trakcie jej trwania, w przypadku, gdy wystąpią zdarzenia lub zjawiska, które mogłyby w negatywny sposób wpłynąć na powodzenie Oferty lub powodować podwyższone ryzyko inwestycyjne dla inwestorów subskrybujących Listy Zastawne. Informacja o zawieszeniu Oferty zostanie podana do publicznej wiadomości w formie Suplementu. Zawieszenie Oferty danej serii Listów Zastawnych nie może nastąpić po wystawieniu zlecenia rozrachunku przez Firmę Inwestycyjną (w trybie przewidzianym w §5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW) lub rejestracji tych Listów Zastawnych w Depozycie.

Podjęcie decyzji o zawieszeniu Oferty może zostać dokonane bez jednoczesnego wskazania nowych terminów Oferty, które mogą zostać ustalone i przekazane do publicznej wiadomości w terminie późniejszym w formie komunikatu aktualizującego, w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]pkbh\[.\]pl](http://www.jpkbh.pl)).

Jeżeli decyzja o zawieszeniu Oferty zostanie podjęta w trakcie trwania subskrypcji, złożone przez inwestorów zapisy oraz dokonane przez inwestorów wpłaty uważane będą za ważne, jednakże inwestorzy będą mogli uchylić się od skutków prawnych złożonych zapisów poprzez złożenie stosownego oświadczenia w dowolnym punkcie obsługi klienta firmy inwestycyjnej, która przyjęła zapis, w terminie wskazanym w treści Suplementu, który nie może być krótszy niż 3 (trzy) dni robocze od dnia opublikowania Suplementu. W wyżej wymienionym przypadku wpłaty dokonane przez inwestorów zostaną zwrócone bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań, nie później niż w terminie 7 (siedmiu) dni roboczych od dnia złożenia przedmiotowego oświadczenia, bez jakichkolwiek odsetek lub odszkodowań.

Informacje o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty

Po publikacji Ostatecznych Warunków, ale przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Listy Zastawne, Emitent, w porozumieniu z Firmą Inwestycyjną, może odstąpić od przeprowadzenia Oferty z dowolnego powodu.

Po rozpoczęciu przyjmowania zapisów, Emitent, w porozumieniu z Firmą Inwestycyjną, może odstąpić od przeprowadzenia Oferty jedynie z ważnych powodów.

Do ważnych powodów należy zaliczyć m.in.:

- nagłe zmiany w sytuacji gospodarczej czy politycznej kraju, regionu lub świata, które mogą mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, polską gospodarkę, ofertę danej serii Listów Zastawnych lub na działalność Emitenta;
- nagłe zmiany w sytuacji Emitenta, które mogą mieć istotny wpływ na jego działalność;
- nagłe zmiany w otoczeniu Emitenta mające bezpośredni wpływ na działalność operacyjną Emitenta;
- wystąpienie innych nieprzewidzianych okoliczności powodujących, iż przeprowadzenie Oferty i przydzielenie Listów Zastawnych danej serii byłoby niemożliwe lub szkodliwe dla interesu Emitenta lub inwestorów.

W przypadku odstąpienia od przeprowadzenia Oferty wszystkie złożone zapisy zostaną uznane za nieważne, a wpłaty dokonane przez inwestorów zostaną zwrócone bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań, nie później niż w terminie 7 (siedmiu) dni roboczych od ogłoszenia o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty.

Odstąpienie od przeprowadzenia Oferty danej serii Listów Zastawnych nie może nastąpić po wystawieniu zlecenia rozrachunku przez Firmę Inwestycyjną (w trybie przewidzianym w §5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW) lub rejestracji tych Listów Zastawnych w Depozycie.

Informacja o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Listów Zastawnych zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego, w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[..\]pkobh\[..\].pl](http://www[..]pkobh[..].pl)).

Niedojście Oferty do skutku

Niedojście Oferty Listów Zastawnych danej serii do skutku może wystąpić, między innymi, w przypadku, gdy:

- nie zostanie osiągnięty próg emisji określony w Ostatecznych Warunkach danej serii Listów Zastawnych (jeżeli taki próg emisji został ustanowiony);
- Emitent odstąpi od Oferty danej serii Listów Zastawnych; lub
- KDPW, na podstawie właściwych przepisów obowiązujących w danym czasie, regulujących zasady rejestrowania papierów wartościowych, odmówi zarejestrowania danej serii Listów Zastawnych.

Informacja o niedojściu do skutku Oferty Listów Zastawnych danej serii zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[..\]pkobh\[..\].pl](http://www[..]pkobh[..].pl)).

W przypadku niedojścia Oferty Listów Zastawnych danej serii do skutku, wszystkie złożone zapisy zostaną uznane za nieważne, a wpłaty dokonane przez inwestorów zostaną zwrócone bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań, nie później niż w terminie 7 (siedmiu) dni roboczych od ogłoszenia o niedojściu do skutku Oferty Listów Zastawnych danej serii.

8.3 Opis zasad przydziału oraz sposób zwrotu nadpłaconych kwot inwestorom

Zasady przydziału

Decyzje o: (i) liczbie Listów Zastawnych, które zostaną przydzielone poszczególnym kategoriom inwestorów; oraz (ii) przydziale Listów Zastawnych poszczególnym Inwestorom Instytucjonalnym będą miały charakter uznaniowy i zostaną podjęte przez Emitenta w porozumieniu z Firmą Inwestycyjną.

Zasady przydziału Listów Zastawnych będą każdorazowo wskazywane w Ostatecznych Warunkach dotyczących danej serii Listów Zastawnych.

Inwestor będzie mógł powziąć informację o liczbie przydzielonych Listów Zastawnych w podmiocie prowadzącym jego Rachunek Papierów Wartościowych zgodnie z odpowiednim regulaminem działania tego podmiotu.

Inwestorzy Detaliczni

Listy Zastawne zostaną przydzielone wyłącznie tym Inwestorom Detalicznym, którzy prawidłowo złożyli i opłacili zapisy na Listy Zastawne po cenie emisyjnej Listów Zastawnych, powiększonej o ewentualną prowizję firmy inwestycyjnej przyjmującej zapis.

W przypadku gdy dana seria Listów Zastawnych adresowana będzie do Inwestorów Detalicznych oraz gdy liczba Listów Zastawnych, na które zostaną złożone zapisy nie przekroczy liczby Listów Zastawnych oferowanych w ramach danej serii, Emitent przydzieli Listy Zastawne w liczbie zgodnej ze złożonymi zapisami.

W przypadku gdy liczba Listów Zastawnych, na które zostaną złożone zapisy przekroczy liczbę Listów Zastawnych oferowanych w ramach danej serii, Emitent przydzieli Listy Zastawne zgodnie z zasadami wskazanymi w Ostatecznych Warunkach w punkcie „Opis zasad przydziału”.

W przypadku nieprzydzielenia inwestorowi całości lub części Listów Zastawnych, na które złożył zapis, złożenia przez inwestora nieważnego zapisu, niedojścia emisji Listów Zastawnych do skutku, odstąpienia od przeprowadzenia Oferty, niedojścia Oferty do skutku, odwołaniu Oferty, lub skutecznego złożenia przez inwestora oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego zapisu w związku z opublikowaniem Suplementu, nierozliczone środki inwestora zostaną zwrócone bez żadnych odsetek lub odszkodowań przez firmę inwestycyjną, w której inwestor złożył zapis, w sposób określony w formularzu zapisu, zgodnie z regulaminem tej firmy inwestycyjnej, najpóźniej w terminie do 7 (siedmiu) dni roboczych odpowiednio od dnia przydziału Listów Zastawnych lub od ogłoszenia decyzji o niedojściu emisji Listów Zastawnych, lub odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty, lub niedojściu Oferty do skutku, lub odwołaniu Oferty, lub skutecznym złożeniu przez inwestora oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego zapisu w związku z opublikowaniem Suplementu, dotyczącego tylko zapisów na te serie Listów Zastawnych, których dotyczył Suplement.

Inwestorzy Instytucjonalni

Przydział Listów Zastawnych poszczególnym Inwestorom Instytucjonalnym nastąpi na podstawie złożonych przez nich zapisów, pod warunkiem opłacenia zapisu zgodnie z zasadami opisanymi w niniejszym rozdziale.

W przypadku gdy Oferta danej serii Listów Zastawnych zostanie poprzedzona procesem budowy Księgi Popytu, Inwestorom Instytucjonalnym, do których wysłane zostaną zaproszenia do złożenia zapisu na Listy Zastawne, Listy Zastawne zostaną przydzielone zgodnie ze wskazaną w zaproszeniach liczbą Listów Zastawnych, pod warunkiem prawidłowego złożenia i opłacenia zapisu.

W serii skierowanej do Inwestorów Instytucjonalnych, Listy Zastawne zostaną przydzielone zgodnie z zasadami opisanymi w Ostatecznych Warunkach i mogą być determinowane udziałem Inwestora Instytucjonalnego w procesie budowania Księgi Popytu.

W przypadku gdy Oferta danej serii Listów Zastawnych zostanie poprzedzona procesem budowy Księgi Popytu z udziałem zaproszonych Inwestorów Instytucjonalnych, Listy Zastawne zostaną przydzielone w pierwszej kolejności zaproszonym Inwestorom Instytucjonalnym, którzy wzięli udział w budowie Księgi Popytu oraz na podstawie otrzymanych zaproszeń do składania zapisów na Listy Zastawne danej serii prawidłowo złożyli i opłacili zapisy na Listy Zastawne. W odniesieniu do tych zaproszonych Inwestorów Instytucjonalnych, Listy Zastawne zostaną przydzielone zgodnie ze złożonymi zapisami, z zastrzeżeniem akapitu poniżej. W dalszej kolejności Listy Zastawne mogą zostać przydzielone według uznania Emitenta, działającego w porozumieniu z Firmą Inwestycyjną, pozostałym Inwestorom Instytucjonalnym.

W przypadku dokonania niepełnej wpłaty na Listy Zastawne bądź złożenia przez Inwestora Instytucjonalnego zapisu lub zapisów na liczbę Listów Zastawnych mniejszą niż określona w zaproszeniu do składania zapisów, ostateczną decyzję o liczbie przydzielonych temu Inwestorowi Instytucjonalnemu Listów Zastawnych podejmie Emitent, działający w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną. W przypadku złożenia przez Inwestora Instytucjonalnego zapisu lub zapisów na większą liczbę Listów Zastawnych niż wynikająca z otrzymanego zaproszenia, inwestorowi takiemu może zostać przydzielona liczba Listów Zastawnych wynikająca z otrzymanego przez niego zaproszenia.

W przypadku dokonania przez Inwestora Instytucjonalnego nabywającego Listy Zastawne wpłaty w kwocie wyższej niż kwota wynikająca z iloczynu przydzielonych Listów Zastawnych i ich ceny emisyjnej (powiększoną o ewentualną prowizję firmy inwestycyjnej przyjmującej zapis), nadpłacone środki zostaną zwrócone bez żadnych odsetek lub odszkodowań na rachunek wskazany przez Inwestora Instytucjonalnego na formularzu zapisu lub na Rachunek Papierów Wartościowych, z którego Inwestor Instytucjonalny złożył zapis, najpóźniej w terminie do 7 (siedmiu) dni roboczych od dnia przydziału Listów Zastawnych danej serii lub od ogłoszenia decyzji o odwołaniu Oferty danej serii Listów Zastawnych.

Informacje o minimalnej i maksymalnej wielkości zapisu

Ostateczne Warunki każdej serii Listów Zastawnych będą wskazywać szczegółowe informacje na temat minimalnej i maksymalnej wielkości pojedynczego zapisu.

Ostateczne Warunki każdej serii Listów Zastawnych będą wskazywać szczegółowe informacje na temat wielokrotności zapisów na Listy Zastawne, przy czym w każdym przypadku pojedynczy złożony zapis przez inwestora nie może opiewać na więcej niż liczba Listów Zastawnych oferowanych do nabycia w danej serii.

W przypadku braku określenia maksymalnych wielkości zapisu, zapis na większą liczbę Listów Zastawnych niż maksymalna liczba Listów Zastawnych emitowanych w ramach danej serii, zostanie uznany za zapis na maksymalną liczbę Listów Zastawnych emitowanych w ramach danej serii.

W przypadku przeprowadzenia procesu budowy Księgi Popytu liczba Listów Zastawnych, na jaką zaproszony Inwestor Instytucjonalny będzie uprawniony złożyć zapis, powinna być równa liczbie Listów Zastawnych wskazanych w wystosowanym do niego zaproszeniu do składania zapisów, która będzie nie większa niż liczba Listów Zastawnych deklarowanych do nabycia przez danego inwestora w procesie budowy Księgi Popytu.

8.4 Sposób i terminy wnoszenia wpłat oraz dostarczenie papierów wartościowych

Sposób i terminy wnoszenia wpłat

Zasady wnoszenia wpłat

Wpłaty na Listy Zastawne będą wnoszone w PLN.

Wpłaty na Listy Zastawne nie są oprocentowane.

Informacja o dokładnym terminie oraz sposobie wnoszenia wpłat dla danej serii Listów Zastawnych podawana będzie do publicznej wiadomości każdorazowo w Ostatecznych Warunkach.

Inwestorzy Detaliczni

Inwestorzy Detaliczni składający zapisy na Listy Zastawne muszą je opłacić najpóźniej w dacie składania zapisu w kwocie stanowiącej iloczyn liczby Listów Zastawnych, na jaką inwestor składa zapis, oraz ceny emisyjnej jednego Listu Zastawnego tej serii, powiększonej o ewentualną prowizję maklerską firmy inwestycyjnej przyjmującej zapis. Płatność za Listy Zastawne musi być dokonana zgodnie z regulacjami obowiązującymi w danej firmie inwestycyjnej przyjmującej zapis na Listy Zastawne.

Zapis Inwestora Detalicznego, w przypadku dokonania niepełnej lub nieterminowej wpłaty, jest nieważny w całości.

Nierozliczone należności nie mogą stanowić wpłaty na Listy Zastawne.

Inwestorzy Instytucjonalni

Inwestorzy Instytucjonalni powinni opłacić składany zapis w sposób i w terminie wskazanym w Ostatecznych Warunkach.

W przypadku dokonania przez Inwestora Instytucjonalnego niepełnej wpłaty, zapis jest ważny, jednakże ostateczną decyzję o liczbie przydzielonych takiemu Inwestorowi Instytucjonalnemu Listów Zastawnych podejmie Emitent, działający w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną.

Dostarczenie papierów wartościowych

Emitent wystąpi z wnioskiem do KDPW o zawarcie umowy, której przedmiotem będzie rejestracja Listów Zastawnych w Depozycie. Po dokonaniu przydziału Listów Zastawnych danej serii, zostaną przeprowadzone odpowiednie czynności w celu niezwłocznego zdeponowania Listów Zastawnych na Rachunkach Papierów Wartościowych osób, którym je przydzielono. W stosunku do inwestorów, którzy nie posiadają Rachunku Papierów Wartościowych lub nie złożyli dyspozycji deponowania, Listy Zastawne zostaną zapisane w Rejestrze Sponsora Emisji.

W terminie 7 (siedmiu) dni roboczych od rejestracji Listów Zastawnych w Depozycie, punkty obsługi klienta firmy inwestycyjnej rozpoczną wydawanie dokumentów potwierdzeń nabycia Listów Zastawnych inwestorom.

W przypadku gdy rejestracja przydzielonych Inwestorom Instytucjonalnym Listów Zastawnych danej serii w Depozycie będzie miała nastąpić w wyniku dokonanego przez KDPW rozliczenia i rozrachunku transakcji zawartych w ramach Oferty, prowadzącego do zapisania Listów Zastawnych na kontach ewidencyjnych uczestników jednocześnie z obciążeniem ich rachunków pieniężnych, tj. w trybie przewidzianym w §5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, rejestracja nastąpi po dostarczeniu do KDPW płatnych zleceń rozrachunku przez firmę inwestycyjną prowadzącą Rachunek Papierów Wartościowych Inwestora Instytucjonalnego (wraz z równoczesnym opłaceniem Listów Zastawnych) zgodnej ze zleceniem rozrachunku

wystawionym przez uczestnika KDPW, który został upoważniony przez Emitenta do wystawiania takich zleceń rozrachunku. W razie ustanowienia przez Emitenta progu emisji, którego osiągnięcie jest warunkiem dojścia emisji Listów Zastawnych do skutku, zastosowanie trybu rejestracji przewidzianego w §5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW nie będzie możliwe.

Listy Zastawne zostaną zaewidencjonowane na Rachunkach Papierów Wartościowych inwestorów zgodnie ze złożonymi dyspozycjami inwestorów wskazanymi w formularzach zapisów, w zależności od trybu rejestracji Listów Zastawnych.

Tryb rejestracji będzie każdorazowo wskazywany w Ostatecznych Warunkach dotyczących danej serii Listów Zastawnych.

Opis sposobu i termin podania do publicznej wiadomości informacji o wynikach Oferty

Emitent przekaze informację o wynikach Oferty danej serii Listów Zastawnych w sposób, w jaki został udostępniony Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[..\]pkobh\[..\]pl](http://www[..]pkobh[..]pl)), w terminie wskazanym w Ostatecznych Warunkach dotyczących danej serii Listów Zastawnych.

Prawo pierwokupu

Z emisją Listów Zastawnych nie jest związane jakiegokolwiek prawo pierwokupu lub prawo do subskrybowania papierów wartościowych.

Zasady dystrybucji i przydziału

Rodzaje inwestorów, do których kierowana jest Oferta

Poszczególne serie Listów Zastawnych mogą być kierowane do Inwestorów Instytucjonalnych oraz Inwestorów Detalicznych albo wyłącznie do jednej z tych grup inwestorów.

Wybór grupy inwestorów, do których adresowana będzie dana seria Listów Zastawnych, zostanie dokonany przez Emitenta i wskazany w Ostatecznych Warunkach dotyczących danej serii Listów Zastawnych.

W przypadku, kiedy przedmiotem oferty będą Zielone Listy Zastawne, taka oferta nie będzie kierowana do Inwestorów Detalicznych.

Prawo do nabycia oferowanych Listów Zastawnych nie będzie zbywalne. Niezrealizowane prawa do nabycia oferowanych Listów Zastawnych wygasną z upływem terminu ich realizacji.

Procedura zawiadamiania inwestorów o liczbie przydzielonych Listów Zastawnych

Inwestor może powziąć informację o liczbie przydzielonych mu Listów Zastawnych w podmiocie prowadzącym jego Rachunek Papierów Wartościowych zgodnie z odpowiednim regulaminem działania tego podmiotu. Zwraca się uwagę inwestorom, że nie będą do nich wystosowywane pisma informujące o dokonanych przydziałach, chyba że taką konieczność przewiduje regulamin firmy inwestycyjnej, w której inwestor złożył zapis.

W szczególności możliwe jest, że rozpoczęcie obrotu Listami Zastawnymi nabytymi przez inwestora może zacząć się przed powzięciem przez niego informacji o liczbie przydzielonych Listów Zastawnych, bowiem rozpoczęcie notowań Listów Zastawnych nie jest uzależnione od przekazania subskrybentom informacji o liczbie przydzielonych im Listów Zastawnych. Z uwagi na powyższe zaleca się inwestorom skontaktowanie się z podmiotami prowadzącymi ich Rachunki Papierów Wartościowych w celu uzyskania informacji o wielkości przydziału.

Cena Listów Zastawnych

Cena emisyjna ustalana będzie odrębnie dla każdej serii Listów Zastawnych emitowanej w ramach Programu.

Cena emisyjna (i odpowiednio, oprocentowanie lub marża) poszczególnych serii Listów Zastawnych będą każdorazowo ustalone i podawane do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Listów Zastawnych w odpowiednich Ostatecznych Warunkach.

Inwestor zapisujący się na Listy Zastawne nie ponosi żadnych dodatkowych kosztów związanych ze złożeniem zapisu poza ewentualną prowizją, do pobierania której uprawnione będą firmy inwestycyjne przyjmujące

zapisy. Mogą występować również inne koszty pośrednio związane ze złożeniem zapisu na Listy Zastawne, w tym koszt założenia i prowadzenia Rachunku Papierów Wartościowych. Należy również zwrócić uwagę, iż wpłaty na Listy Zastawne dokonywane przez inwestorów nie są oprocentowane, a w przypadku zwrotu dokonanej wpłaty inwestorowi nie przysługują odsetki ani odszkodowanie.

Plasowanie emisji

Nazwa i adres koordynatorów całości i poszczególnych części Oferty

Firmą Inwestycyjną jest Biuro Maklerskie PKO BP.

W dniu 29 sierpnia 2025 r. Emitent zawarł z Firmą Inwestycyjną i PKO BP Umowę Programową dotyczącą Programu, na podstawie której Biuro Maklerskie PKO BP jest zobowiązane, na warunkach określonych w umowie, do plasowania ofert Listów Zastawnych.

Wysokość prowizji płatnej przez Emitenta na rzecz Firmy Inwestycyjnej z tytułu plasowania Listów Zastawnych danej serii zostanie uzgodniona odrębnie pomiędzy Emitentem, a Firmą Inwestycyjną i będzie uzależniona od wartości nominalnej Listów Zastawnych wyemitowanych w danej serii.

Emitent może powołać dodatkowy podmiot lub podmioty jako członka lub członków konsorcjum dystrybucyjnego powołanego w związku z emisją danej serii Listów Zastawnych lub Programem. Informacja o powołaniu dodatkowego podmiotu lub podmiotów jako członka lub członków konsorcjum dystrybucyjnego zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego, w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.lpkobh\[.pl\]](http://www.lpkobh.pl)).

Rejestr Sponsora Emisji

W dniu 29 sierpnia 2025 r. Emitent zawarł umowę o pełnienie funkcji sponsora emisji Listów Zastawnych z Firmą Inwestycyjną. Sponsor Emisji, na zlecenie Emitenta, będzie prowadził Rejestr Sponsora Emisji. Zapisy w Rejestrze Sponsora Emisji mają znaczenie prawne zapisów na Rachunkach Papierów Wartościowych.

Obowiązki Sponsora Emisji

Do obowiązków Sponsora Emisji należy w szczególności:

1. Rejestrowanie Listów Zastawnych w Depozycie;
2. Zakładanie i prowadzenie kont Sponsora Emisji;
3. Prowadzenie rejestru posiadaczy Listów Zastawnych, którzy nie złożyli dyspozycji deponowania w chwili składania zapisu, w systemie indywidualnych rachunków w ramach Rejestru Sponsora Emisji;
4. Obsługa dyspozycji dokonania czynności dotyczących Listów Zastawnych (takich jak deponowanie czy zbycie) zapisanych w Rejestrze Sponsora Emisji.

Do praw posiadaczy Listów Zastawnych należą w szczególności prawo do żądania od Sponsora Emisji:

1. Wystawienia potwierdzeń nabycia oraz świadectw depozytowych dla Listów Zastawnych zapisanych w Rejestrze Sponsora Emisji;
2. Realizacji dyspozycji deponowania Listów Zastawnych na Rachunku Papierów Wartościowych;
3. Aktualizacji danych, w tym danych osobowych, posiadaczy Listów Zastawnych zapisanych w Rejestrze Sponsora Emisji;
4. Realizacji zleceń sprzedaży składanych bezpośrednio z Rejestru Sponsora Emisji.

8.5 Nazwa i adres agentów ds. płatności i podmiotów świadczących usługi depozytowe

Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, jest podmiotem, który prowadzi system rejestracji zdematerializowanych papierów wartościowych (tj. Depozyt), obejmujący rachunki papierów wartościowych, Rachunki Zbiorcze i konta depozytowe prowadzone przez podmioty upoważnione do tego przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Emitent będzie ubiegał się o nadanie przez KDPW Listom Zastawnym danej serii kodów ISIN, CFI i FISN. Ostateczne Warunki będą wskazywały kod ISIN albo wstępny kod ISIN, którym oznaczone zostaną Listy Zastawne danej serii. Ostateczne Warunki mogą natomiast nie wskazywać kodów CFI i FISN dla Listów Zastawnych danej serii, ponieważ na moment sporządzania Ostatecznych Warunków nie będą one jeszcze znane. W takiej sytuacji Emitent opublikuje informację o kodach CFI i FISN, którym oznaczone zostaną Listy Zastawne danej serii, na swojej stronie internetowej ([www\[.jpkobh\[.pl\]](http://www.jpkobh.pl)), po ich nadaniu przez KDPW.

8.6 Ograniczenia oferowania

Rozpowszechnianie niniejszego Prospektu i oferowanie Listów Zastawnych podlegają ograniczeniom wynikającym z przepisów prawa obowiązujących w Unii Europejskiej oraz na terytorium Polski.

8.7 Dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu i ustalenia dotyczące obrotu

Emitent będzie ubiegał się o dopuszczenie oraz wprowadzenie Listów Zastawnych poszczególnych serii do obrotu na Rynku Regulowanym. Jeżeli nie będzie możliwe dopuszczenie lub wprowadzenie Listów Zastawnych do obrotu na Rynku Regulowanym, Emitent może podjąć starania w celu dopuszczenia lub wprowadzenia Listów Zastawnych do obrotu na innych rynkach, w tym w alternatywnych systemach obrotu. Dopuszczenie lub wprowadzenie Listów Zastawnych do obrotu na innych rynkach będzie wymagało sporządzenia Suplementu, a także może wiązać się z koniecznością spełnienia przez Emitenta dodatkowych wymogów wynikających z regulaminów danego rynku.

Papiery wartościowe tej samej klasy co Listy Zastawne zostały już dopuszczone do obrotu na LuxSE, oraz rynku równoległym Rynku Regulowanego GPW oraz rynku regulowanym prowadzonym przez BondSpot.

Emitent wskazuje, że na Dzień Prospektu nie jest zobowiązany do powołania animatora rynku dla Listów Zastawnych i, na Dzień Prospektu, nie zamierza powołać animatora rynku dla Listów Zastawnych.

8.8 Informacje dotyczące ochrony środowiska, polityki społecznej i ładu korporacyjnego (ESG)

Zob. opis znajdujący się w sekcji „2.1. Przeznaczenie wpływów z emisji Listów Zastawnych”.

9. ŁAD KORPORACYJNY

9.1 Organy administracyjne, zarządzające i nadzorcze

Struktura zarządzania i komitety

Zarząd reprezentuje Emitenta we wszystkich sprawach i jest odpowiedzialny za bieżące zarządzanie Emitentem. Rada Nadzorcza jest odpowiedzialna za nadzorowanie działalności Emitenta. Rada Nadzorcza nie jest odpowiedzialna za zarządzanie Emitentem, ale niektóre decyzje wymagają zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą.

W ramach Rady Nadzorczej działają cztery komitety: Komitet Audytu i Finansów, Komitet ds. Wynagrodzeń i Nominacji, Komitet Komercyjny oraz Komitet ds. Ryzyka. W ramach Zarządu działa pięć komitetów: Komitet Zarządzania Aktywami i Pasywami, Komitet Kredytowy, Komitet Ryzyka Operacyjnego i Jakości Danych, Komitet Strategii i Inicjatyw Biznesowych oraz Komitet ds. Zielonych Listów Zastawnych.

Zarząd

Zarząd kieruje działalnością Emitenta, działa w jego imieniu i podejmuje decyzje we wszystkich sprawach dotyczących Emitenta, które nie są zastrzeżone dla Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej. Zarząd jest również odpowiedzialny za podejmowanie wszelkich decyzji dotyczących emisji listów zastawnych przez Emitenta. Działalność Zarządu reguluje ponadto jego regulamin.

Zarząd składa się z 3 (trzech) do 6 (sześciu) członków powoływanych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą. Członkowie Zarządu powoływani są na wspólną trzyletnią kadencję. Nie istnieją żadne ograniczenia dotyczące ponownego powoływania członków Zarządu.

Na Dzień Prospektu w skład Zarządu wchodzi:

Imię i nazwisko	Stanowisko	Data objęcia mandatu	Długość kadencji
Katarzyna Kurkowska-Szczechowicz	Wiceprezes Zarządu*	10 sierpnia 2024 r.	3 lata
Piotr Kochanek	Wiceprezes Zarządu	1 stycznia 2019 r.	3 lata
Michał Stępniewski	Wiceprezes Zarządu	1 marca 2025 r.	3 lata

* W dniu 6 sierpnia 2026 r. Rada Nadzorcza powołała Panią Katarzynę Kurkowską-Szczechowicz na Prezesa Zarządu w ramach obecnej, wspólnej kadencji Zarządu, pod warunkiem wyrażenia zgody na powołanie przez KNF i od dnia wyrażenia ww. zgody oraz powierzyła Pani Katarzynie Kurkowskiej-Szczechowicz, Wiceprezes Zarządu, kierowanie pracami Zarządu w okresie od dnia 7 sierpnia 2026 r. do dnia wydania zgody przez KNF.

Obecna kadencja Zarządu rozpoczęła się w dniu 1 lipca 2023 r. i upływa z dniem 31 grudnia 2026 r. Mandat członka Zarządu wygasa z dniem odbycia walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu.

Członkowie Zarządu Emitenta nie wykonują poza przedsiębiorstwem Emitenta zadań, które miałyby istotne znaczenie dla Emitenta.

Adres miejsca pracy członków Zarządu Emitenta: ul. Świętokrzyska 36, 00-116 Warszawa.

W odniesieniu do członków Zarządu Emitenta nie występują potencjalne konflikty interesów pomiędzy ich obowiązkami wobec Emitenta, a ich prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami.

Katarzyna Kurkowska-Szczechowicz

Pani Katarzyna Kurkowska-Szczechowicz jest magistrem ekonomii Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie na kierunku Finanse i Bankowość oraz magistrem prawa na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego. Jest absolwentką programu Executive MBA na Uniwersytecie Aalto. Z rynkiem finansowym związana jest od ponad 25 lat. W strukturach Grupy PKO BP pracuje od 2012 roku; w PKO BP pełniła m.in. funkcję Dyrektora Centrum Ryzyka, a następnie Departamentu Audytu Wewnętrznego. Uczestniczyła w szeregu projektów, w tym w tworzeniu Emitenta oraz w projekcie opracowania modelu audytu opartego na metodologii ciągłej oceny ryzyka i mechanizmów kontrolnych z wykorzystaniem metod statystycznych i sztucznej inteligencji. Odpowiadała za wdrażanie nowych procesów, w tym rozwiązań wykorzystujących metody statystyczne i robotykę.

Posiada wieloletnie doświadczenie menedżerskie; zajmowała liczne stanowiska kierownicze w instytucjach finansowych, w tym jako dyrektor różnych departamentów ryzyka. Jako menedżer w EY realizowała projekty dla podmiotów z sektora finansowego. Wieloletni członek komitetów ryzyka.

Pani Katarzyna Kurkowska-Szczechowicz uczestniczyła również w szeregu szkoleń w kraju i za granicą.

Piotr Kochanek

Pan Piotr Kochanek jest absolwentem Wydziału Matematyki Politechniki Śląskiej. Doświadczenie zawodowe zdobywał pracując w Banku BPH, DnB Nord Polska, Allianz Bank Polska oraz Nordea Bank Polska. Od 2014 r. związany z Emitentem, gdzie jako Dyrektor Biura odpowiadał m.in. za stworzenie kompleksowego systemu zarządzania ryzykiem i adekwatnością kapitałową Emitenta, rozwój systemu informacji zarządczej w obszarze ryzyka oraz projekt przeniesienia wierzytelności z PKO BP do Emitenta.

Jest specjalistą w zakresie pomiaru i analizy ryzyka finansowego w działalności bankowej.

Michał Stępniewski

Pan Michał Stępniewski jest absolwentem Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego, radcą prawnym, absolwentem studiów prawa brytyjskiego przy Uniwersytecie w Cambridge oraz IESE Business School.

W latach 1997-2004 był zatrudniony w Komisji Papierów Wartościowych i Giełd, na stanowiskach od podreferendarza do Radcy Przewodniczącego i rzecznika prasowego Komisji. Od 2004 r. do 2006 r. był Doradcą Ministra, Szefem Gabinetu Ministra, a następnie Wiceministrem Skarbu Państwa. W latach 2006-2009 pełnił funkcję Wiceprezesa Zarządu PKO Towarzystwa Funduszy Inwestycyjnych S.A. W latach 2010-2013 był Dziekanem Okręgowej Izby Radców Prawnych w Warszawie. Od 2009 roku do 2024 roku był Wiceprezesem Zarządu Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A., gdzie m.in. nadzorował i prowadził politykę finansową spółki.

Obecnie jest Przewodniczącym Rady Nadzorczej Szpitala Praskiego Sp. z o.o. oraz działa społecznie w Fundacji Stare Powązki, gdzie pełni funkcję Przewodniczącego Rady Fundacji.

Komitety Zarządu

Na Dzień Prospektu funkcjonują następujące komitety Zarządu:

Komitet Zarządzania Aktywami i Pasywami

Komitet Zarządzania Aktywami i Pasywami działa jako ciało wspierające proces zarządzania ryzykiem płynności, stopy procentowej, ryzykiem biznesowym (w tym zmian makroekonomicznych), walutowym, kapitałowym (w tym nadmiernej dźwigni finansowej), a także ryzykiem modeli wykorzystywanych do ich pomiaru. Na Dzień Prospektu w skład Komitetu Zarządzania Aktywami i Pasywami wchodzi Piotr Kochanek, Katarzyna Kurkowska-Szczechowicz i Michał Stępniewski.

Celem Komitetu Zarządzania Aktywami i Pasywami jest zarządzanie aktywami i pasywami Emitenta poprzez wpływanie na kształtowanie struktury bilansu Emitenta i pozycji pozabilansowych w sposób sprzyjający osiągnięciu optymalnego wyniku finansowego, a także zarządzanie ww. ryzykami oraz adekwatnością kapitałową Emitenta.

Komitet Kredytowy

Komitet Kredytowy pełni wsparcie funkcji zarządzania ryzykiem kredytowym, koncentracji, rezydualnym oraz ryzykiem modeli ich pomiaru. Na Dzień Prospektu w skład Komitetu Kredytowego wchodzi m.in. Katarzyna Kurkowska-Szczechowicz oraz Piotr Kochanek.

Komitet Ryzyka Operacyjnego i Jakości Danych

Komitet Ryzyka Operacyjnego i Jakości Danych jest odpowiedzialny za skuteczne zarządzanie ryzykiem operacyjnym zwiększającym bezpieczeństwo prowadzonej przez Emitenta działalności operacyjnej. Na Dzień Prospektu w skład Komitetu Ryzyka Operacyjnego i Jakości Danych wchodzi m.in. Katarzyna Kurkowska-Szczechowicz i Piotr Kochanek.

Celem Komitetu Ryzyka Operacyjnego i Jakości Danych jest przede wszystkim:

- zarządzanie ryzykiem outsourcingu;
- wyznaczanie kierunków rozwoju zarządzania ryzykiem operacyjnym;
- nadzór nad funkcjonowaniem zarządzania ryzykiem operacyjnym, w tym nad zadaniami dotyczącymi zapewnienia ciągłości działania Emitenta oraz bezpieczeństwa informacji i środowiska teleinformatycznego;
- wyznaczanie działań w przypadku zaistnienia sytuacji awaryjnej narażającej wizerunek Emitenta, mogącej powodować straty operacyjne;
- określanie kierunków działań w zakresie zarządzania jakością danych oraz architekturą danych w Emitenta w kontekście Systemu Zarządzania Danymi;
- nadzór nad funkcjonowaniem Systemu Zarządzania Danymi, w tym ocena jego efektywności i działań poszczególnych jednostek organizacyjnych Emitenta;
- wydawanie rekomendacji dla właściwych organów Emitenta, komórek organizacyjnych, członków Zarządu Emitenta, projektów lub zespołów zadaniowych – w zakresie swoich kompetencji.

Komitet Strategii i Inicjatyw Biznesowych

Komitet Strategii i Inicjatyw Biznesowych określa kierunki planowania strategicznego i zarządzania strategią Emitenta i strategią IT. Na Dzień Prospektu w skład Komitetu Strategii i Inicjatyw Biznesowych wchodzi Katarzyna Kurkowska-Szczechowicz, Piotr Kochanek i Michał Stępniewski.

Komitet Strategii i Inicjatyw Biznesowych jest w szczególności odpowiedzialny za następujące działania:

- określanie kierunków i monitorowanie wdrażania inicjatyw związanych z realizacją strategii Emitenta i strategii IT;
- określanie kierunków zmian w ofercie produktowej oraz w procesie kredytowym;
- określanie kierunków prac nad rentownością produktów;
- zarządzanie ryzykiem utraty reputacji i braku zgodności;
- wydawanie rekomendacji dla właściwych organów Emitenta, komórek organizacyjnych, członków Zarządu Emitenta, projektów lub zespołów zadaniowych – w zakresie swoich kompetencji.

Komitet ds. Zielonych Listów Zastawnych

Komitet ds. Zielonych Listów Zastawnych nadzoruje proces emisji Zielonych Listów Zastawnych, w tym określanie kierunków zmian w odniesieniu do zasad emisji Zielonych Listów Zastawnych oraz ocena i wybór aktywów kwalifikujących się do finansowania Zielonymi Listami Zastawnymi. Na Dzień Prospektu w skład Komitetu ds. Zielonych Listów Zastawnych wchodzi m.in. Katarzyna Kurkowska-Szczechowicz i Piotr Kochanek.

Komitet ds. Zielonych Listów Zastawnych jest w szczególności odpowiedzialny za następujące działania:

- rozpatrywanie materiałów dotyczących wytycznych oraz zasad określonych przez International Capital Markets Association (ICMA) dla rynku emisji zielonych obligacji, regulacji krajowych w zakresie obowiązujących standardów efektywności energetycznej, raportowania alokacji środków pozyskanych z emisji oraz wpływu na środowisko finansowania pozyskanego w drodze emisji zielonych listów zastawnych, zgodnie z obowiązującymi u Emitenta zasadami emisji listów zastawnych, materiałów informacyjnych dla inwestorów w zakresie zielonych listów zastawnych;
- podejmowanie decyzji dotyczących działania Emitenta w zakresie m.in. oceny i selekcji kwalifikowanych kredytów według przyjętej przez Emitenta metodologii oraz przyjęcia zasad emisji Zielonych Listów Zastawnych u Emitenta zgodnie z odpowiednimi wytycznymi;

- wydawanie rekomendacji dla właściwych organów Emitenta, komórek organizacyjnych, członków Zarządu Emitenta, zespołów projektowych lub zadaniowych – w zakresie swoich kompetencji.

Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza Emitenta jest odpowiedzialna za nadzór nad działalnością Emitenta. Rada Nadzorcza powołuje członków Zarządu oraz zatwierdza strategię i plany finansowe Emitenta. Działalność Rady Nadzorczej reguluje regulamin Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza składa się z pięciu do ośmiu członków powoływanych przez Walne Zgromadzenie Emitenta na wspólną trzyletnią kadencję. Nie istnieją ograniczenia dotyczące ponownego powoływania członków Rady Nadzorczej.

Na Dzień Prospektu w skład Rady Nadzorczej wchodzi:

Imię i nazwisko	Stanowisko	Data objęcia mandatu	Członek komitetu audytu	Spełnia przesłanki niezależności od Emitenta i jego podmiotów powiązanych określone w art. 129 ust. 3 Ustawy o Biegłych Rewidentach	Spełnia wymóg posiadania wiedzy i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych	Spełnia wymóg posiadania wiedzy z branży, w której działa Emitent
Jakub Niesłuchowski	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	1 lipca 2026 r.	Tak	Nie	Tak	Tak
Lucyna Kopińska	Członek Rady Nadzorczej	1 lipca 2026 r.	Nie	Nie	Tak	Tak
Paweł Metrycki	Członek Rady Nadzorczej	1 lipca 2026 r.	Nie	Nie	Tak	Tak
Iwona Brzozowska-Poniedziałka	Członek Rady Nadzorczej	1 lipca 2026 r.	Tak	Tak	Tak	Tak
Robert Ciborowski	Członek Rady Nadzorczej	1 lipca 2026 r.	Tak	Tak	Tak	Tak

Obecna kadencja Rady Nadzorczej rozpoczęła się w dniu 1 lipca 2023 r. oraz upływa z dniem 31 grudnia 2026 r. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z dniem odbycia walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej.

Członkowie Rady Nadzorczej Emitenta nie wykonują poza przedsiębiorstwem Emitenta zadań, które miałyby istotne znaczenie dla Emitenta.

Obowiązki członków Rady Nadzorczej są przez nich wykonywane w siedzibie Emitenta przy ul. Świętokrzyska 36, 00-116 Warszawa.

W odniesieniu do członków Rady Nadzorczej Emitenta nie występują potencjalne konflikty interesów pomiędzy ich obowiązkami wobec Emitenta, a ich prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami.

Jakub Niesłuchowski

Pan Jakub Niesłuchowski jest absolwentem Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie na kierunku Finanse i Bankowość. Posiada również certyfikat Financial Risk Manager oraz Chartered Financial Analyst. Ponadto jest absolwentem Advanced Management Programme w IESE Business School na Uniwersytecie Nawarry.

W latach 2015-2019 pełnił funkcję Zastępcy Dyrektora Generalnego i Dyrektora Finansowego Emitenta. W marcu 2019 r. objął stanowisko Dyrektora Zarządzającego Pionu Finansów PKO BP, gdzie odpowiada za strategiczne zarządzanie aktywami i pasywami, kontroling oraz nadzór finansowy nad podmiotami Grupy PKO BP.

Przed dołączeniem do Grupy PKO BP pracował w PwC, gdzie doradzał instytucjom finansowym w Polsce i za granicą w zakresie zarządzania ryzykiem, adekwatności kapitałowej, pomiaru wyników i tworzenia banków hipotecznych, w tym Emitenta.

Lucyna Kopińska

Pani Lucyna Kopińska ma ponad 30-letnie doświadczenie w bankowości detalicznej, korporacyjnej w sektorze usług finansowych. Ostatnio pełniła funkcję dyrektora Departamentu Bankowości Hipotecznej w PKO BP.

Posiada również doświadczenie w zakresie zarządzania produktami, digitalizacji procesów, transformacji modeli dystrybucji oraz zarządzania rozproszoną siecią sprzedaży. Jest inicjatorem i kreatorem pierwszego na rynku innowacyjnego, cyfrowego procesu hipotecznego „Cyfrowa Hipoteka”.

Zasiada w prezydium Komitetu Finansowania Nieruchomości przy Związku Banków Polskich. Od wielu lat promuje współpracę pomiędzy biznesem a światem nauki kierując pracami Rady Uczelni Uniwersytetu Kazimierza Wielkiego w Bydgoszczy.

Długoletni członek Rady Nadzorczej Fundacji Na Rzecz Rozwoju Kardiologii oraz Emitenta.

Absolwentka Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu, Wydziału Nauk Ekonomicznych oraz programu MBA z gwarancją jakości University of Northampton. Uczestniczka licznych szkoleń i konferencji branżowych.

Paweł Metrycki

Pan Paweł Metrycki od kilkunastu lat pełni funkcję Dyrektora Pionu Ryzyka Bankowego, na którym to stanowisku odpowiada za zarządzanie ryzykiem kredytowym, rynkowym, płynności, operacyjnym oraz adekwatnością kapitałową. Konsekwentnie realizując cele strategiczne ograniczania ryzyka, przeprowadził szereg projektów usprawniających procesy zarządzania ryzykiem w szczególności kredytowym, które umożliwiają właściwe adresowanie potrzeb klientów oraz zwiększenie dochodowości przy zachowaniu akceptowalnego poziomu ryzyka. Kierował zarówno wydzielonymi jednostkami, jak i prowadził i uczestniczył w szeregu projektów obejmujących różne obszary bankowości. Jest członkiem kluczowych komitetów decyzyjnych PKO BP, w tym m.in. Komitetu Kredytowego, Komitetu Zarządzania Aktywami i Pasywami, Komitetu Zrównoważonego Rozwoju.

W 2018 roku zdał państwowy egzamin dla kandydatów na członków organów nadzorczych. Obecnie, poza Radą Nadzorczą, zasiada w radach nadzorczych: PKO Leasing S.A., PKO TU S.A., PKO Życie TU S.A., w przeszłości także PKO Faktoring S.A oraz PKO TFI S.A.

Jest absolwentem Wydziału Ekonomiczno-Socjologicznego na Uniwersytecie Łódzkim, Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie oraz Frankfurt School of Finance & Management. Posiada tytuł Professional Risk Manager (PRM) oraz Master of Business Administration (MBA).

Iwona Brzowska-Poniedziałka

Pani Iwona Brzowska-Poniedziałka jest doktorem nauk ekonomicznych. Ukończyła studia doktoranckie w Kolegium Zarządzania i Finansów Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie w dziedzinie ekonomii. Jest absolwentką studiów podyplomowych Zarządzanie Ryzykiem Kredytowym organizowanych przez GPW. Ukończyła również Podyplomowe Studia Rachunkowości i Finansów ACCA organizowane przez Szkołę Biznesu Politechniki Warszawskiej.

Posiada wieloletnie doświadczenie eksperckie w zakresie analizy sektora bankowego oraz projektowania i analizy regulacji rynku finansowego. Doświadczenie zawodowe zdobywała na stanowiskach kierowniczych zarówno w sektorze prywatnym, w obszarze controllingu i administracji publicznej, jak i w sektorze bankowym - PKO BP. Zarządzała Pionem Sektora Bankowego w Ministerstwie Finansów, odpowiadając przede wszystkim za regulacje w obszarze prawa bankowego, kredytów hipotecznych, listów zastawnych, kredytów zagrożonych, obligacji kapitałowych i sekurytyzacji.

Od listopada 2017 r. do września 2021 r. pełniła funkcję Zastępcy Przewodniczącego Komisji Egzaminacyjnej ds. pośrednictwa kredytu hipotecznego działającej przy KNF. W latach 2019-2020 była obserwatorem w Komitecie Nadzorczym GPW Benchmark S.A. ds. wskaźników referencyjnych WIBOR/WIBID. Od marca 2022 r. do stycznia 2024 r. pełniła funkcję członka Rady Nadzorczej i Komitetu Audytu Polski Gaz

Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych. Obecnie pełni funkcję Zastępcy Dyrektora w Departamencie Analiz Ekonomicznych w Ministerstwie Aktywów Państwowych.

Robert Ciborowski

Pan Robert Ciborowski jest ekonomistą, od początku swojej kariery naukowej ściśle związanym z Uniwersytetem w Białymstoku. Jest starszym wykładowcą na Uniwersytecie w Białymstoku oraz wykładowcą wizytującym na uczelniach w Polsce i wielu krajach europejskich (Belgia, Włochy, Węgry, Anglia). Odbił staże naukowe na University of Sussex, Science Policy Research Unit (SPRU), Brighton w Anglii. Jest autorem ponad 70 publikacji z dziedziny ekonomii.

Uczestniczył zarówno jako ekspert, jak i koordynator w różnych projektach badawczych i wdrożeniowych na poziomie regionalnym (np. Regionalna Strategia Innowacji, e-Sudovia), krajowym (np. TR@NSPOD - Partnerstwo na Rzecz Rozwoju Województwa Podlaskiego, E-Podlaskie - Ścieżki rozwoju społeczeństwa cyfrowego w województwie podlaskim) i międzynarodowym (np. Industry as a Stimulator of Technology Transfer dla NATO, VBN InnoReg, REDIS, U-Know). Przeprowadził również szereg krajowych i międzynarodowych studiów wykonalności i analiz ekonomicznych dla sektora prywatnego.

Jest doświadczonym członkiem rad nadzorczych, zasiadał w radach PGE Dystrybucja Białystok (2009-10), PKS Białystok (2011-14) i Radia Białystok (2014-16).

Komitety Rady Nadzorczej

Na Dzień Prospektu funkcjonują następujące komitety Rady Nadzorczej:

Komitet Audytu i Finansów

Komitet Audytu i Finansów składa się z co najmniej trzech członków powoływanych przez Radę Nadzorczą spośród jej członków. Na Dzień Prospektu w skład Komitetu Audytu i Finansów wchodzi: Iwona Brzozowska-Poniedziałka, Robert Ciborowski, Jakub Niesłuchowski.

Celem Komitetu Audytu i Finansów jest wspieranie Rady Nadzorczej w wykonywaniu jej obowiązków oraz sprawowanie nadzoru nad sprawozdawczością finansową i ujawnianiem przez Emitenta informacji finansowych, ładu korporacyjnym, monitorowaniem skuteczności kontroli wewnętrznej, zarządzaniem ryzykiem oraz audytem wewnętrznym i zewnętrznym.

Komitet Audytu i Finansów jest odpowiedzialny w szczególności za realizację następujących zadań:

- monitorowanie i okresowe wyrażanie opinii w przedmiocie: (i) adekwatności i skuteczności systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej, (ii) stopnia efektywności zarządzania ryzykiem braku zgodności przez Emitenta oraz adekwatności i skuteczności komórki do spraw zgodności, (iii) stosowania Zasad ładu korporacyjnego dla instytucji nadzorowanych oraz wprowadzenia i stosowania ładu wewnętrznego w Emitencie oraz oceny jego adekwatności i skuteczności, (iv) adekwatności i skuteczności procedury anonimowego zgłaszania przez pracowników naruszeń prawa oraz obowiązujących w Emitencie procedur i standardów etycznych – z wykorzystaniem informacji uzyskanych od Emitenta, Komitetu ds. Ryzyka, od niezależnego biegłego rewidenta i innych źródeł;
- wyrażanie opinii w zakresie propozycji planu audytów wewnętrznych rocznych oraz trzyletnich;
- wyrażenie opinii na temat informacji Zarządu w sprawie funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej, sposobu zapewnienia niezależności komórki audytu wewnętrznego i komórki do spraw zgodności oraz środków finansowych na potrzeby wykonywania zadań oraz podnoszenia kwalifikacji i umiejętności pracowników tych komórek;
- monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej, w tym przegląd okresowych i rocznych sprawozdań finansowych Emitenta i wyrażanie o nich opinii;
- monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej, w szczególności przeprowadzania przez firmę audytorską badania, z uwzględnieniem wszelkich wniosków i ustaleń Komisji Nadzoru Audytowego wynikających z kontroli przeprowadzonej w firmie audytorskiej;

- kontrolowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej, w tym ocena zagrożeń i zabezpieczeń niezależności, w szczególności w przypadku, gdy na rzecz Emitenta świadczone są przez firmę audytorską inne usługi niż badanie;
- coroczne uzyskanie oświadczenia potwierdzającego niezależność firmy audytorskiej i osób wykonujących badanie sprawozdania finansowego Emitenta;
- opracowywanie polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania oraz przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji w sprawie przyjęcia tej polityki;
- określanie procedury wyboru firmy audytorskiej oraz przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji w sprawie przyjęcia tej procedury;
- opracowywanie polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem oraz przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji w sprawie przyjęcia tej polityki;
- rekomendowanie Radzie Nadzorczej firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdań finansowych Emitenta;
- wyrażanie zgody na świadczenie przez biegłego rewidenta, firmę audytorską przeprowadzającą badanie, a - w przypadku, gdy biegły rewident lub firma audytorska należą do sieci - każdego członka takiej sieci, dozwolonych usług niebędących badaniem;
- dokonywanie oceny przyczyn rozwiązania umowy z firmą audytorską przeprowadzającą badanie sprawozdań finansowych;
- uzgadnianie zasad przeprowadzania czynności przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, z uwzględnieniem proponowanego planu czynności;
- informowanie Rady Nadzorczej o wynikach badania oraz wyjaśnianie, w jaki sposób badanie przyczyniło się do rzetelności sprawozdawczości finansowej Emitenta, a także jaka była rola Komitetu w procesie badania;
- analiza skuteczności funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem kredytowym w zakresie prawidłowego ustalania poziomu odpisów na oczekiwane straty kredytowe;
- zapewnienie, aby firmy zewnętrzne biorące udział w opracowywaniu modeli MSSF 9 i procesów szacowania odpisów na oczekiwane straty kredytowe, dochowywały wszelkich wymogów dotyczących niezależności biegłego rewidenta;
- przedkładanie Zarządowi i Radzie Nadzorczej sprawozdania dodatkowego z badania, o którym mowa w art. 11 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku;
- przedkładanie Radzie Nadzorczej zaleceń w celu zapewnienia rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej;
- opiniowanie planów strategicznych i finansowych Emitenta;
- opiniowanie uchwał Zarządu w zakresie systemu kontroli wewnętrznej, których zatwierdzenie należy do kompetencji Rady Nadzorczej;
- analizowanie informacji i okresowych raportów w obszarze poszczególnych elementów systemu kontroli wewnętrznej;
- nadzorowanie i monitorowanie działalności Emitenta w obszarze przeciwdziałania praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu poprzez analizę raportów kwartalnych, sprawozdania rocznego z realizacji zadań Koordynatora AML/CFT oraz informacji zawartych w Ocenie ryzyka prania pieniędzy i finansowania terroryzmu u Emitenta;

- wyrażanie opinii w przedmiocie skuteczności działalności Emitenta w zakresie przeciwdziałania praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu;
- co najmniej raz w roku odbycie spotkania z kierującym komórką finansów i księgowości;
- co najmniej raz w roku odbycie spotkania z kierującym komórką audytu wewnętrznego oraz kierującym komórką do spraw zgodności – bez udziału członków Zarządu Emitenta;
- opiniowanie powoływania i odwoływania oraz wysokości wynagrodzenia kierującego komórką audytu wewnętrznego oraz kierującego komórką do spraw zgodności.

Komitet ds. Wynagrodzeń i Nominacji

Komitet ds. Wynagrodzeń i Nominacji składa się z co najmniej dwóch członków powoływanych przez Radę Nadzorczą spośród jej członków. Na Dzień Prospektu w skład Komitetu ds. Wynagrodzeń i Nominacji wchodzi Jakub Niesłuchowski oraz Paweł Metrycki.

Celem Komitetu ds. Wynagrodzeń i Nominacji jest wspieranie Rady Nadzorczej w wykonywaniu jej statutowych obowiązków oraz zadań wynikających z przepisów prawa, w szczególności w zakresie zapewnienia odpowiedniości członków Zarządu Emitenta (postępowanie kwalifikacyjne oraz monitoring odpowiedniości), zasad wynagradzania członków Zarządu Emitenta, a także ogólnych zasad polityki wynagrodzeń osób, których działalność ma istotny wpływ na profil ryzyka Emitenta.

Do zadań Komitetu ds. Wynagrodzeń i Nominacji należy w szczególności:

- dokonywanie corocznej oceny struktury, wielkości, składu i skuteczności działania Zarządu Emitenta oraz rekomendowanie Radzie Nadzorczej ewentualnych zmian w tym zakresie;
- dokonywanie raz w roku oceny wiedzy, kompetencji i doświadczenia Zarządu Emitenta jako całości i poszczególnych Członków Zarządu oraz informowanie Zarządu o wynikach tej oceny;
- dokonywanie okresowego przeglądu Polityki dotyczącej oceny odpowiedniości kandydatów na Członków Zarządu, Członków Zarządu oraz osób pełniących kluczowe funkcje i przedstawianie Zarządowi zaleceń w tym zakresie;
- rekomendowanie kandydatów na Członków Zarządu oraz zakresu ich obowiązków;
- przedstawianie Radzie Nadzorczej propozycji dotyczących odpowiednich form umowy z członkami Zarządu Emitenta;
- opiniowanie Kodeksu Etyki oraz Zasad Zarządzania Konfliktem Interesów;
- opiniowanie wniosków dotyczących zgody dla członka Zarządu na zajmowanie się działalnością konkurencyjną lub uczestniczenie w spółce konkurencyjnej jako wspólnik spółki cywilnej, spółki osobowej lub jako członek organu spółki kapitałowej, bądź uczestniczenie w innej konkurencyjnej osobie prawnej jako członek jej organu;
- opiniowanie oraz dokonywanie okresowego przeglądu, podlegających zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą, ogólnych zasad polityki wynagrodzeń osób, których działalność ma istotny wpływ na profil ryzyka Emitenta;
- wsparcie Rady Nadzorczej w procesie opiniowania funkcjonowania polityki wynagradzania u Emitenta oraz raportowania do Walnego Zgromadzenia w tym zakresie;
- opiniowanie i monitorowanie zmiennych składników wynagrodzeń osób, których działalność ma istotny wpływ na profil ryzyka u Emitenta, odpowiedzialnych za zarządzanie ryzykiem na drugim poziomie, kierującego komórką do spraw zgodności oraz kierującego komórką audytu wewnętrznego oraz kierujących komórkami odpowiedzialnymi za zasoby ludzkie i obsługę prawną;
- opiniowanie wysokości wynagrodzenia stałego kierującego komórką audytu wewnętrznego oraz kierującego komórką do spraw zgodności;

- opiniowanie szczegółowych zasad i trybu przeprowadzenia postępowania kwalifikacyjnego na członka Zarządu Emitenta oraz oceny odpowiedniości członków Zarządu Emitenta;
- przygotowanie i przeprowadzenie, także z możliwością wsparcia zewnętrznych, niezależnych podmiotów, programu podnoszenia kwalifikacji członków Rady Nadzorczej.

Komitet ds. Ryzyka

Komitet ds. Ryzyka składa się z co najmniej dwóch członków powoływanych przez Radę Nadzorczą spośród jej członków. Na Dzień Prospektu w skład Komitetu ds. Ryzyka wchodzi Iwona Brzozowska-Poniedziałka, Lucyna Kopińska, Paweł Metrycki.

Celem Komitetu ds. Ryzyka jest wspieranie Rady Nadzorczej w wykonywaniu czynności kontrolnych i nadzorczych nad funkcjonowaniem systemu zarządzania ryzykiem oraz bieżące monitorowanie funkcjonowania tego systemu.

Do zadań Komitetu ds. Ryzyka należy w szczególności:

- opiniowanie całościowej - bieżącej i przyszłej, gotowości Emitenta do podejmowania ryzyka;
- opiniowanie opracowanej przez Zarząd Emitenta strategii zarządzania ryzykiem w działalności Emitenta oraz przedkładanych przez Zarząd informacji dotyczących realizacji tej strategii;
- wspieranie Rady Nadzorczej Emitenta w nadzorowaniu wdrażania strategii zarządzania ryzykiem w działalności Emitenta przez kadrę kierowniczą wyższego szczebla;
- weryfikacja, czy ceny pasywów i aktywów oferowanych klientom w pełni uwzględniają model biznesowy Emitenta i jego strategię zarządzania ryzykiem, a w przypadku, gdy ceny te nie odzwierciedlają w odpowiedni sposób rodzajów ryzyka zgodnie z tym modelem i tą strategią, przedstawianie Zarządowi Emitenta propozycji mających na celu zapewnienie adekwatności cen pasywów i aktywów do rodzajów ryzyka;
- monitorowanie zgodności polityki Emitenta w zakresie podejmowania ryzyka ze strategią i planem finansowym;
- analizowanie okresowych raportów związanych z ryzykiem, w tym poziomu wykorzystania strategicznych limitów tolerancji na ryzyko, i opracowywanie na ich bazie odpowiednich wytycznych;
- wydawanie opinii w sprawie adekwatności kapitałowej, zasad oceny zdolności kredytowej, modeli pomiaru ryzyka, modelu pomiaru utraty wartości;
- opiniowanie zasad polityki informacyjnej w zakresie adekwatności kapitałowej, zarządzania adekwatnością kapitałową, ryzykiem płynności, ryzykiem operacyjnym, ryzykiem modeli i pomiaru utraty wartości;
- opiniowanie projektu Regulaminu Ustalania Bankowo-Hipotecznej Wartości Nieruchomości;
- przekazywanie Komitetowi Audytu i Finansów informacji mających znaczenie dla monitorowania skuteczności i adekwatności systemu zarządzania ryzykiem u Emitenta;
- ocena otrzymanych informacji o potencjalnych niezgodnościach z przyjętą u Emitenta strategią zarządzania Emitentem, strategią zarządzania ryzykiem, przyjętym apetytem na ryzyko oraz innymi politykami zatwierdzonymi przez Zarząd Emitenta.

Komitet Komercyjny

Komitet Komercyjny składa się z co najmniej dwóch członków powoływanych przez Radę Nadzorczą spośród jej członków. Na Dzień Prospektu w skład Komitetu Komercyjnego wchodzi Lucyna Kopińska, Jakub Niesłuchowski.

Celem Komitetu Komercyjnego jest wspieranie Rady Nadzorczej w wykonywaniu jej statutowych obowiązków oraz zadań wynikających z obowiązujących przepisów prawa.

Do zadań Komitetu Komeracyjnego należy w szczególności:

- ocena wyników przeglądu funkcjonowania umów o współpracy zawartych z PKO BP;
- opiniowanie istotnych zmian kryteriów kwalifikacji produktów do Emitenta;
- opiniowanie założeń dotyczących wprowadzenia nowego produktu do oferty Emitenta oraz kierunków zmian w ofercie produktowej Emitenta,
- monitorowanie oraz nadzór dotyczący outsourcingu procesów wewnętrznych.

9.2 Powiernicy

Instytucja powiernika ma na celu zapewnienie ochrony interesów majątkowych posiadaczy listów zastawnych. Ustawa o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych gwarantuje ochronę niezależności powiernika i jego zastępcy. Powierników, na wniosek Rady Nadzorczej Emitenta, na okres 6 lat powołuje KNF. Ta sama osoba może zostać ponownie powołana na powiernika lub jego zastępcę tylko raz.

Na Dzień Prospektu funkcje Powiernika oraz Zastępcy Powiernika pełnią następujące osoby:

	Funkcja	Data powołania	Data odwołania / rezygnacji
Tadeusz Swat	Powiernik	5 marca 2021	-
Grzegorz Kędzia	Zastępca Powiernika	5 marca 2021	-

10. INFORMACJE FINANSOWE

Poniższe dane finansowe zostały zestawione na podstawie zbadanego przez biegłego rewidenta sprawozdania finansowego Emitenta za okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r. oraz niezbadane ani niepoddane przeglądowi przez biegłego rewidenta skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe Emitenta za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2026 r., sporządzonych zgodnie z MSSF, które zostały zatwierdzone przez UE. Poniższe sprawozdania finansowe zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Emitenta w dającej się przewidzieć przyszłości (tj. odpowiednio w okresie co najmniej 12 miesięcy od daty sporządzenia każdego z tych sprawozdań finansowych). Zarząd Emitenta nie stwierdza, na dzień podpisania każdego z poniższych sprawozdań finansowych, istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Emitenta w okresie co najmniej 12 miesięcy od daty sporządzenia danego sprawozdania finansowego na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania lub istotnego ograniczenia przez Emitenta dotychczasowej działalności.

Historyczne informacje finansowe

Poniższe dokumenty stanowiące historyczne informacje finansowe, które zostały opublikowane przez Emitenta, zostają włączone przez odniesienie i stanowią część niniejszego Prospektu:

- niezbadane ani niepoddane przeglądowi przez biegłego rewidenta skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe Emitenta za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2026 r., dostępne w sekcji zatytułowanej „Raport kwartalny za I kwartał 2026 roku” na stronie internetowej Emitenta pod adresem:

<https://www.pkobh.pl/relacje-inwestorskie/raporty>

Dla uniknięcia wątpliwości, dokument „Komentarz Zarządu do wyników PKO Banku Hipotecznego SA za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku”, stanowiący część raportu kwartalnego, nie jest włączony do niniejszego Prospektu przez odniesienie.

- zbadane przez biegłego rewidenta sprawozdanie finansowe Emitenta za okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r., dostępne na stronie internetowej Emitenta pod adresem:

https://www.pkobh.pl/api/public/2925bdcf-187a-4960-9924-728d82ec39f1.xhtml?content-disposition=attachment;filename=Sprawozdanie_finance_PKO_Banku_Hipotecznego_SA_za_rok_zako%C5%84czony_31.12.2025_r.xhtml;

- sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Emitenta za okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r., dostępne na stronie internetowej Emitenta pod adresem:

https://www.pkobh.pl/api/public/c812b181-4d07-492c-ad98-12cc4b1f2aeb.xhtml?content-disposition=attachment;filename=Sprawozdanie_niezale%C5%BCnego_bieg%C5%82ego_rewidenta_z_badania.xhtml;

(razem „Historyczne Informacje Finansowe”).

Powyższe sprawozdania finansowe Emitenta zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi w UE na podstawie Rozporządzenia (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości.

Informacje automatycznie włączone przez odniesienie

Oprócz powyższych, wszelkie przyszłe jednostkowe rachunki zysków i strat, jednostkowe sprawozdania z całkowitych dochodów, jednostkowe sprawozdania z sytuacji finansowej, jednostkowe sprawozdania ze zmian w kapitale własnym, jednostkowe sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz noty do jednostkowych sprawozdań finansowych, w każdym przypadku zawarte w kwartalnych skróconych jednostkowych sprawozdaniach finansowych, poddanych przeglądowi półrocznych skróconych jednostkowych sprawozdaniach finansowych lub zbadanych jednostkowych sprawozdaniach finansowych Emitenta oraz wszelkie sprawozdania z badania lub raporty z przeglądu sprawozdań przez biegłych rewidentów, a także sprawozdania Zarządu Emitenta z działalności (za wyjątkiem punktów zatytułowanych „Zarządzanie

ryzykiem”), wraz z ich publikacją przez Emitenta na stronie internetowej Emitenta (www.pkobh.pl/relacje-inwestorskie/raporty) po dniu publikacji niniejszego Prospektu, uznaje się za włączone do niniejszego Prospektu przez odniesienie i stanowią jego integralną część. Emitent przewiduje, że w ten sposób do Prospektu zostaną włączone przez odniesienie wymienione wyżej informacje za okres od 1 stycznia 2026 r. do 30 czerwca 2026 r., za okres od 1 stycznia 2026 r. do 30 września 2026 r., za okres od 1 stycznia 2026 r. do 31 grudnia 2026 r., za okres od 1 stycznia 2027 r. do 31 marca 2027 r. oraz za okres od 1 stycznia 2027 r. do 30 czerwca 2027 r. Do dnia 29 stycznia 2027 r. Emitent przekaze w formie raportu bieżącego informację o planowanych terminach publikacji sprawozdań finansowych Emitenta w 2027 r. O ewentualnych zmianach terminów publikacji sprawozdań finansowych Emitent będzie informował w odrębnych raportach bieżących zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Wyżej wymienione informacje finansowe, które zostaną zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie, nie były brane pod uwagę przez KNF w ramach weryfikacji i zatwierdzenia niniejszego Prospektu. Wszystkie pozostałe informacje, które po dniu publikacji niniejszego Prospektu zostaną zamieszczone na stronie internetowej Emitenta, o której mowa w akapicie powyżej, tj., przykładowo, listy prezesa Zarządu Emitenta, oceny Rady Nadzorczej Emitenta dotyczące sprawozdań z działalności i sprawozdań finansowych, oświadczenia Rady Nadzorczej Emitenta dotyczące Komitetu Audytu i Finansów oraz informacje Zarządu Emitenta dotyczące firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie, nie będą uznawane za włączone do niniejszego Prospektu przez odniesienie i nie będą stanowiły jego części.

11. INFORMACJE DOTYCZĄCE AKCJONARIUSZY

11.1 Główni akcjonariusze

W zakresie, w jakim znane jest to Emitentowi, należy podać, czy bezpośrednim lub pośrednim właścicielem Emitenta jest inny podmiot, bądź czy Emitent jest bezpośrednio lub pośrednio kontrolowany przez inny podmiot

Jedynym akcjonariuszem Emitenta jest PKO BP.

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym Emitenta	Liczba głosów przysługujących z posiadanych akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	1.611.300.000	100%	1.611.300.000	100%

Opis wszelkich znanych Emitentowi ustaleń, których realizacja może w późniejszej dacie spowodować zmiany w sposobie kontroli Emitenta

Na Dzień Prospektu nie ma żadnych znanych Emitentowi ustaleń, których realizacja mogłaby w późniejszej dacie spowodować zmiany w sposobie kontroli Emitenta.

Kapitał zakładowy i kapitał założycielski

Kapitał zakładowy Emitenta wynosi 1.611.300.000 PLN i został wpłacony w całości. W poniższej tabeli przedstawiono strukturę kapitału zakładowego Emitenta.

Seria	Rodzaj	Liczba akcji	Wartość nominalna jednej akcji (w PLN)	Łączna wartość nominalna serii (w PLN)
A	Akcje zwykłe imienne	300.000.000	1	300.000.000
B	Akcje zwykłe imienne	200.000.000	1	200.000.000
C	Akcje zwykłe imienne	200.000.000	1	200.000.000
D	Akcje zwykłe imienne	100.000.000	1	100.000.000
E	Akcje zwykłe imienne	150.000.000	1	150.000.000
F	Akcje zwykłe imienne	150.000.000	1	150.000.000
G	Akcje zwykłe imienne	100.000.000	1	100.000.000
H	Akcje zwykłe imienne	95.000.000	1	95.000.000
I	Akcje zwykłe imienne	100.000.000	1	100.000.000
J	Akcje zwykłe imienne	131.500.000	1	131.500.000
K	Akcje zwykłe imienne	84.800.000	1	84.800.000
	RAZEM	1.611.300.000		1.611.300.000

11.2 Postępowania sądowe i arbitrażowe

W okresie ostatnich 12 miesięcy, Emitent nie uczestniczył ani obecnie nie uczestniczy w postępowaniach przed organami rządowymi, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Emitenta. Według wiedzy Emitenta na Dzień Prospektu, takie postępowania nie występują.

11.3 Istotne umowy zawarte przez Emitenta

Poza Umową Outsourcingu, Umową Ramową (opisanymi w sekcji „3.3 Struktura organizacyjna - Jeżeli Emitent jest zależny od innych podmiotów w ramach grupy, wyrażne wskazanie tego faktu wraz z wyjaśnieniem tej zależności”) oraz umowami kredytu zawartymi z PKO BP opisanymi w sekcji „3.1 Informacje o Emitencie – Opis przewidywanego finansowania działalności Emitenta i istotnych zmian w strukturze zadłużenia kredytowego i finansowania Emitenta od ostatniego roku obrotowego – Zobowiązania Emitenta z tytułu kredytów”, Emitent nie zawarł żadnych innych istotnych umów, które nie byłyby zawarte w ramach normalnego toku działalności Emitenta.

12. DOSTĘPNE DOKUMENTY

12.1 Dokumenty udostępnione do wglądu

Przez okres ważności niniejszego Prospektu można zapoznawać się, w stosownych przypadkach, z następującymi dokumentami:

- akt założycielski i aktualny statut Emitenta; oraz
- Historyczne Informacje Finansowe oraz, o ile zostały sporządzone, wszelkie raporty, pisma i inne dokumenty, wyceny i oświadczenia sporządzone przez eksperta na zlecenie Emitenta, do których odniesienia lub których fragmenty znajdują się w niniejszym Prospekcie.

Powyższe dokumenty dostępne są w wersji elektronicznej na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]pkobh\[.\]pl](http://www[.]pkobh[.]pl)).

13. INFORMACJE OGÓLNE

13.1 Zgoda na ustanowienie programu

Ustanowienie Programu zostało zatwierdzone przez Zarząd Emitenta uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 21 lipca 2015 r. w przedmiocie ustanowienia programu emisji hipotecznych listów zastawnych, zmienionej w dniu 30 maja 2025 r. Emisje poszczególnych serii Listów Zastawnych w ramach Programu będą zatwierdzane odrębnymi uchwałami Zarządu Emitenta.

13.2 Notowanie listów zastawnych

Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie Listów Zastawnych poszczególnych serii do obrotu na Rynku Regulowanym oraz o dopuszczenie ich do notowań na Rynku Regulowanym.

13.3 Systemy rozliczeniowe

Listy Zastawne zostaną zarejestrowane w Depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. Numer ISIN lub wstępny numer ISIN nadany danej serii Listów Zastawnych zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach dotyczących danej serii Listów Zastawnych.

Siedziba Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. mieści się w Warszawie, przy ul. Książęcej 4.

13.4 Warunki ustalenia ceny

Cena emisyjna i liczba Listów Zastawnych emitowanych w ramach Programu zostanie ustalona przez Emitenta na podstawie panujących w danym czasie warunków rynkowych.

13.5 GPW Benchmark

Kwoty świadczeń z tytułu Listów Zastawnych mogą być obliczane w oparciu o wskaźnik WIBOR. Na podstawie rozporządzenia wykonawczego Komisji (UE) 2019/482 z dnia 22 marca 2019 r. zmieniającego rozporządzenie wykonawcze Komisji (UE) 2016/1368 ustanawiające wykaz kluczowych wskaźników referencyjnych stosowanych na rynkach finansowych na podstawie rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 wskaźnik WIBOR został uznany za kluczowy wskaźnik referencyjny w rozumieniu Rozporządzenia BMR. Na Dzień Prospektu GPW Benchmark, która wyznacza wskaźnik WIBOR, jest wpisana, w zakresie ustalania wskaźnika WIBOR, jako administrator w rejestrze prowadzonym przez ESMA zgodnie z art. 36 Rozporządzenia BMR.

13.6 Metoda obliczania rentowności

Wyrażenia zdefiniowane w rozdziale „7. Warunki Dotyczące Papierów Wartościowych” zachowują swoje znaczenie w niniejszym opisie.

Podstawowym wskaźnikiem rentowności Listów Zastawnych jest rentowność nominalna Listów Zastawnych. Informuje ona o wysokości stopy zwrotu z inwestycji w Listy Zastawne w skali roku w momencie emisji przy założeniu, że Listy Zastawne objęto po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej. Rentowność nominalna nie uwzględnia ewentualnych podatków obciążających Posiadacza w związku z posiadaniem Listów Zastawnych.

Rentowność nominalną Listów Zastawnych oblicza się według następującego wzoru:

$$Rn = \frac{m \times KO}{N} \times 100\%$$

gdzie:

„Rn” oznacza rentowność nominalną;

„m” oznacza liczbę Okresów Odsetkowych w ciągu jednego roku;

„KO” oznacza kwotę odsetek od Listów Zastawnych w danym Okresie Odsetkowym; oraz

„N” oznacza wartość nominalną Listów Zastawnych.

Dokładne obliczenie rentowności Listów Zastawnych o Zmiennej Stopie Procentowej w okresie przekraczającym bieżący Okres Odsetkowy jest niemożliwe ze względu na możliwe zmiany kwoty odsetek w każdym Okresie Odsetkowym na skutek obecności niestałego składnika oprocentowania Listów Zastawnych, którym jest Stopa Bazowa.

13.7 Istotna lub znacząca zmiana

Od dnia 31 grudnia 2025 r. nie wystąpiła żadna istotna niekorzystna zmiana w perspektywach Emitenta.

13.8 Biegli rewidenci

Sprawozdanie finansowe Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2025 r. zostało zbadane przez KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Inflancka 4A (wpisaną na listę firm audytorskich pod numerem 3546), która wyznaczyła jako kluczowego biegłego rewidenta Katarzynę Łacką-Dziekan (wpisaną na listę biegłych rewidentów pod numerem ewidencyjnym 13131).

13.9 Podmioty zaangażowane w ofertę

Wskazane poniżej podmioty są zaangażowane w Ofertę. U podmiotów zaangażowanych w Ofertę nie występują konflikty interesów.

Organizator Emisji

Rolę Organizatora Emisji w ramach Programu pełni PKO BP. Organizator nie będzie świadczył na rzecz Emitenta usługi oferowania Listów Zastawnych. Organizator świadczy na rzecz Emitenta usługi dotyczące przygotowania Programu i jego struktury oraz strategii procesu emisji Listów Zastawnych i jego koordynacji w ramach Programu. Wynagrodzenie Organizatora Emisji jest uzależnione od powodzenia oferty.

Firma Inwestycyjna

Rolę Firmy Inwestycyjnej w ramach Programu pełni Biuro Maklerskie PKO BP. Firma Inwestycyjna świadczy na rzecz Emitenta usługi związane z przygotowaniem procesu emisji Listów Zastawnych w ramach Programu oraz świadczy na rzecz Emitenta usługi związane z plasowaniem ofert Listów Zastawnych bez zobowiązania do zagwarantowania nabycia Listów Zastawnych. Wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej jest uzależnione od powodzenia oferty.

Doradca prawny Emitenta

Doradcą prawnym Emitenta jest White & Case M. Studniarek i Wspólnicy – Kancelaria Prawna sp.k. z siedzibą w Warszawie. White & Case M. Studniarek i Wspólnicy – Kancelaria Prawna sp.k. świadczy na rzecz Emitenta usługi kompleksowego doradztwa prawnego w zakresie prawa polskiego w związku z Programem. Wynagrodzenie doradcy prawnego Emitenta nie jest uzależnione od powodzenia oferty.

13.10 Transakcje pomiędzy Firmą Inwestycyjną a Emitentem

Firma Inwestycyjna, jej podmioty zależne lub powiązane, w swoim zwykłym toku działalności, dokonywali i mogą dokonywać w przyszłości transakcji z zakresu usług bankowych i finansowych z Emitentem.

14. PODATKI

Poniższe informacje są oparte wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Polsce w czasie przygotowywania Prospektu oraz na interpretacji tych przepisów wywiedzionej z praktyki organów podatkowych i orzecznictwa sądów administracyjnych. Na skutek zmian legislacyjnych lub zmian w interpretacji przepisów podatkowych, w tym na skutek zmian w orzecznictwie sądów administracyjnych lub praktyce organów podatkowych, stwierdzenia zawarte w Prospekcie mogą stracić aktualność. Zmiany takie mogą być retroaktywne.

Zawarte w niniejszym Prospekcie informacje podatkowe nie stanowią porady prawnej ani podatkowej, lecz mają charakter ogólny, selektywnie przedstawiają poszczególne zagadnienia i nie uwzględniają wszystkich sytuacji, w jakich może znaleźć się inwestor. Potencjalnym inwestorom zaleca się skorzystanie z pomocy osób i podmiotów zajmujących się profesjonalnie doradztwem podatkowym, w celu uzyskania informacji o konsekwencjach podatkowych występujących w ich indywidualnych przypadkach. Potencjalni inwestorzy powinni zwrócić uwagę na to, że przepisy prawa podatkowego państwa członkowskiego inwestora i państwa członkowskiego kraju założenia Emitenta mogą mieć wpływ na dochody uzyskiwane z tytułu papierów wartościowych.

Znajdujące się poniżej określenie „odsetki”, jak również każde inne określenie, ma takie znaczenie, jakie przypisuje mu się na gruncie polskiego prawa podatkowego. Poniższy opis nie obejmuje specyficznych konsekwencji podatkowych mających zastosowanie w przypadku niektórych podmiotowych lub przedmiotowych zwolnień z podatku dochodowego (np. dochodów osób fizycznych dla których listy zastawne stanowią aktywa biznesowe tj. odpowiedni dochód stanowi dochód z prowadzonej przez takie osoby działalności gospodarczej lub dotyczących krajowych lub zagranicznych funduszy inwestycyjnych).

14.1 Podatek dochodowy

Osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o PIT osoby fizyczne, jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Polski, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (nieograniczony obowiązek podatkowy). Zgodnie z art. 3 ust. 1a Ustawy o PIT, za osobę mającą miejsce zamieszkania na terytorium Polski uważa się osobę fizyczną, która: (i) posiada na terytorium Polski centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych); lub (ii) przebywa na terytorium Polski dłużej niż 183 dni w roku podatkowym. Przepisy te stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska.

Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z Listów Zastawnych

Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 2 Ustawy o PIT od przychodów z odsetek (dyskonta) od papierów wartościowych, w tym od listów zastawnych (z wyjątkiem odsetek stanowiących przychód z wykupu przez emitenta obligacji, o których mowa w art. 30a ust. 1 pkt 2a Ustawy o PIT) pobiera się zryczałtowany 19% podatek. Art. 30a ust. 1 pkt 2a Ustawy o PIT odnosi się do obligacji i stanowi, że 19% podatek pobiera się od dochodu z wykupu przez emitenta obligacji, od których są należne świadczenia okresowe).

Zgodnie z art. 30a ust. 7 Ustawy o PIT, dochodów, o których mowa w art. 30a ust. 1 Ustawy o PIT nie łączy się z dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych (według skali progresywnej), lecz zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 2 Ustawy o PIT podlegają one 19% podatkowi liniowemu.

Jeżeli osoba fizyczna będąca polskim rezydentem podatkowym posiada Listy Zastawne jako aktywa biznesowe, co do zasady odsetki (dyskonto) nie powinny podlegać podatkowi u źródła, ale powinny być opodatkowane w taki sam sposób jak inne dochody z działalności gospodarczej.

Zgodnie z art. 41 ust. 4 Ustawy o PIT, osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej są obowiązani pobierać zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych między innymi z tytułów określonych w art. 30a ust. 1 pkt 1-11 Ustawy o PIT. Zryczałtowany podatek dochodowy od dochodów (przychodów o którym mowa w art. 30a ust. 1 pkt 2, 2a i 5, pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika

następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Zdanie pierwsze stosuje się także do podmiotów wskazanych w art. 3 ust. 2 Ustawy o CIT w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu. W zakresie listów zastawnych Ustawa o PIT wprowadza szczególne zasady w zakresie obowiązku płatnika. Szerszy opis znajduje się w części „Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych oraz podatnicy podatku dochodowego od osób fizycznych podlegający ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce”, poświęconej podatkowi od osób fizycznych.

Szczególne zasady znajdują zastosowanie, jeżeli Listy Zastawne znajdują się na Rachunku Zbiorczym a tożsamość podatników nie zostanie ujawniona podmiotowi prowadzącemu ten Rachunek Zbiorczy. Zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy o PIT, w związku z art. 30a ust. 2a Ustawy o PIT, w przypadku wypłat należności z tytułów o którym mowa w art. 30a ust. 1 pkt 2, 2a i 5 Ustawy o PIT, na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w odrębnych przepisach, płatnik pobiera podatek u źródła w wysokości 19% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza Rachunku Zbiorczego.

Zgodnie z art. 45 ust. 3b Ustawy o PIT, jeżeli podatek nie został pobrany u źródła, podatnicy są obowiązani samodzielnie rozliczyć go w zeznaniu rocznym, składanym do 30 kwietnia następnego roku.

Opodatkowanie odpłatnego zbycia Listów Zastawnych

Zgodnie z art. 30b ust. 5 Ustawy o PIT, dochód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, w tym Listów Zastawnych, nie jest doliczany do dochodu ogólnego, który podlega opodatkowaniu progresywną stawką podatku, ale zgodnie z art. 30b ust. 1 Ustawy o PIT podlega opodatkowaniu 19-procentowym podatkiem liniowym, (z zastrzeżeniem dotyczącym Listów Zastawnych utrzymywanych jako aktywa biznesowe – patrz akapit poniżej). Zgodnie z art. 30b ust. 2 pkt 1 Ustawy o PIT, dochód jest obliczany jako różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, obliczonymi na podstawie stosownych przepisów Ustawy o PIT.

Zgodnie z art. 45 ust. 3b Ustawy o PIT, osoba fizyczna musi wykazać podatek w rocznym zeznaniu podatkowym, jeżeli podatek nie został pobrany przez płatnika, co zasadniczo oznacza, że osoba fizyczna musi samodzielnie rozliczyć podatek w przypadkach, gdy płatnik nie był do tego zobowiązany. Zgodnie z art. 45 ust. 1 Ustawy o PIT, roczne zeznanie podatkowe powinno zostać złożone w terminie do 30 kwietnia roku następnego.

Powyższych przepisów nie stosuje się, jeżeli listy zastawne są posiadane w ramach działalności gospodarczej i traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku, zgodnie z art. 30b ust. 4 Ustawy o PIT, przychody z odpłatnego zbycia Listów Zastawnych powinny być traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła według 19% stawki liniowej lub stawki progresywnej, w zależności od wyboru oraz spełniania określonych warunków przez osobę fizyczną. Podatek powinien być rozliczony przez osobę fizyczną.

Zgodnie z art. 39 ust. 3 Ustawy o PIT, osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej są obowiązane przesyłać podatnikowi oraz urzędowi skarbowemu, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania podatnika wykonuje swoje zadania, a w przypadku podatnika, o którym mowa w art. 3 ust. 2a, urzędowi skarbowemu, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych wykonuje swoje zadania, imienne informacje o wysokości dochodu, o którym mowa w art. 30b ust. 2, sporządzone według ustalonego wzoru. Zgodnie z art. 42g ust. 1 ustawy o PIT, płatnicy przesyłają informacje, o których mowa m.in. w art. 39 ust. 3 Ustawy o PIT: (i) urzędowi skarbowemu - w terminie do końca stycznia roku następującego po roku podatkowym; (ii) podatnikowi - w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym.

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli mają siedzibę lub zarząd w Polsce, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania (art. 3 ust. 1 Ustawy o CIT).

Zgodnie z art. 3 ust. 1a Ustawy o CIT podatnik ma zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej m.in., gdy bieżące sprawy tego podatnika prowadzone są w sposób zorganizowany i ciągły na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w szczególności na podstawie: (i) umowy, decyzji, orzeczenia sądu lub innego aktu regulującego utworzenie lub funkcjonowanie podatnika; lub (ii) pełnomocnictwa; lub (iii) istnienia powiązań kapitałowych lub osobowych między podatnikiem a innymi podmiotami.

Odpowiednia stawka podatku jest taka sama, jak stawka podatku stosowana do działalności gospodarczej, tj. 19% dla zwykłego podatnika lub 9% dla małych podatników tj. osiągających przychody w roku podatkowym nieprzekraczające 2 mln EUR (z wyjątkami wymienionymi w art. 19 ust. 1-1e Ustawy o CIT), z uwzględnieniem odpowiedniego źródła przychodów (niższa stawka nie dotyczy dochodów zaliczanych do dochodów kapitałowych - art. 7b Ustawy o CIT).

Stawka podatku stanowi 23% w przypadku podatników: (i) będących bankiem krajowym, bankiem zagranicznym i instytucją kredytową w rozumieniu odpowiednio art. 4 ust. 1 pkt 1, 2 i 17 Prawa Bankowego, z wyjątkiem podatników będących bankiem spółdzielczym w rozumieniu art. 20 ust. 1 Prawa Bankowego, (art. 19 ust. 1 pkt 3 lit. a Ustawy o CIT); (ii) podatkową grupą kapitałową, w skład której wchodzi bank krajowy w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 1 Prawa Bankowego, w części, w jakiej dochód tego banku pozostaje do sumy dochodów spółek wchodzących w skład tej podatkowej grupy kapitałowej (art. 19 ust. 1 pkt 3 lit. b Ustawy o CIT). Z pewnymi wyjątkami, wynikającymi z przepisów przejściowych, stawka podatku będzie wynosiła 30% w 2026 r. oraz 26% w 2027 r.

Stawka podatku wynosi 21% w przypadku podatników będących: (i) bankiem spółdzielczym w rozumieniu art. 20 ust. 1 Prawa Bankowego (art. 19 ust. 1 pkt 4 lit. a) Ustawy o CIT); (ii) spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową (art. 19 ust. 1 pkt 4 lit. b) Ustawy o CIT). Z pewnymi wyjątkami, wynikającymi z przepisów przejściowych, stawka podatku będzie wynosiła 27% w 2026 r. oraz 23% w 2027 r.

Stawka podatku wynosi 11 % w przypadku podatników, o których mowa w art. 19 ust. 1. pkt 3 lit. a Ustawy o CIT albo art. 19 ust. 1 pkt 4 tej ustawy, spełniających warunek określony w art. 19 ust. 1 pkt 2 Ustawy o CIT, przy czym przepisy art. 19 ust. 1a-1e stosuje się odpowiednio. Z pewnymi wyjątkami, wynikającymi z przepisów przejściowych, stawka podatku będzie wynosiła 17% w 2026 r. oraz 13% w 2027 r.

Polski rezydent podatkowy powinien podlegać opodatkowaniu podatkiem dochodowym od Listów Zastawnych (zarówno od wszelkich zysków kapitałowych, jak i od odsetek/dyskonta) na takich samych zasadach, jakie mają zastosowanie do wszelkich innych dochodów uzyskiwanych z działalności gospodarczej w ramach tego samego źródła przychodów (co do zasady - zyski kapitałowe). Na gruncie Ustawy o CIT dochód ustalany jest odrębnie dla każdego z ze źródeł, tj. przychody z zysków kapitałowych są oddzielone od przychodów z pozostałych źródeł. Odpowiednio, straty podatkowe ustalane są odrębnie dla każdego z tych źródeł, przy czym strata podatkowa z jednego źródła nie może być odliczona od dochodu w innym źródle.

Co do zasady, dla celów polskiego podatku dochodowego, odsetki są ujmowane jako przychód podlegający opodatkowaniu na zasadzie kasowej, tj. w momencie ich otrzymania, a nie naliczenia. W odniesieniu do zysków kapitałowych, koszt nabycia Listów Zastawnych powinien zostać rozpoznany w momencie osiągnięcia przychodu z opodatkowanego zbycia. Podatnik samodzielnie (bez udziału płatnika podatku) rozlicza podatek od odsetek (dyskonta) lub zysków kapitałowych od Listów Zastawnych, który jest sumowany z innymi przychodami uzyskiwanymi z działalności gospodarczej prowadzonej przez podatnika i przypisywany do tego samego źródła przychodów. Przychodem z odpłatnego zbycia Listów Zastawnych jest co do zasady ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. Jeżeli cena wyrażona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej, kwotę przychodu określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej (art. 14 Ustawy o CIT). W przypadku dochodu z odpłatnego zbycia papierów wartościowych koszty uzyskania przychodów są co do zasady rozpoznawane w momencie, gdy odpowiadający im przychód został osiągnięty. Podatnik samodzielnie (bez udziału płatnika) rozlicza podatek dochodowy z odsetek/dyskonta oraz z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, który rozliczany jest wraz z pozostałymi dochodami z prowadzonej przez podatnika działalności gospodarczej w ramach tego samego źródła przychodów.

Szczególne zasady znajdują zastosowanie, jeżeli Listy Zastawne znajdują się na Rachunku Zbiorczym a tożsamość podatników nie zostanie ujawniona podmiotowi prowadzącemu ten Rachunek Zbiorczy. Zgodnie z art. 26 ust 2a. Ustawy o CIT, w przypadku, gdy wypłata należności z tytułu odsetek dokonywana jest na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w odrębnych przepisach, płatnik pobiera podatek u źródła w wysokości 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza Rachunku Zbiorczego.

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych oraz podatnicy podatku dochodowego od osób fizycznych podlegający ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce

Podatnicy podatku dochodowego od osób fizycznych, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów osiąganych na terytorium Polski (art. 3 ust. 2a Ustawy o PIT).

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli nie mają na terytorium Polski siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Polski (art. 3 ust. 2 Ustawy o CIT).

Zgodnie z art. 3 ust. 3 Ustawy o CIT za dochody (przychody) osiągane na terytorium Polski przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, uważa się w szczególności dochody (przychody) z:

- (a) wszelkiego rodzaju działalności prowadzonej na terytorium Polski, w tym poprzez położony na terytorium Polski zagraniczny zakład;
- (b) położonej na terytorium Polski nieruchomości lub praw do takiej nieruchomości, w tym ze zbycia jej w całości albo w części lub zbycia jakichkolwiek praw do takiej nieruchomości;
- (c) papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, dopuszczonych do publicznego obrotu na terytorium Polski w ramach regulowanego rynku giełdowego, w tym uzyskane ze zbycia tych papierów albo instrumentów oraz z realizacji praw z nich wynikających;
- (d) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji) w spółce, ogółu praw i obowiązków w spółce niebędącej osobą prawną lub tytułów uczestnictwa w funduszu inwestycyjnym, instytucji wspólnego inwestowania lub innej osobie prawnej i praw o podobnym charakterze lub z tytułu należności będących następstwem posiadania tych udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków lub tytułów uczestnictwa - jeżeli co najmniej 50 procent wartości aktywów takiej spółki, spółki niebędącej osobą prawną, tego funduszu inwestycyjnego, tej instytucji wspólnego inwestowania lub osoby prawnej, bezpośrednio lub pośrednio, stanowią nieruchomości położone na terytorium Polski lub prawa do takich nieruchomości;
- (e) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze w spółce nieruchomościowej (zdefiniowanej przez Ustawę o CIT);
- (f) tytułu należności regulowanych, w tym stawianych do dyspozycji, wypłacanych lub potrącanych, przez osoby fizyczne, osoby prawne albo jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, mające miejsce zamieszkania, siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, niezależnie od miejsca zawarcia umowy i wykonania świadczenia;
- (g) niezrealizowanych zysków, o których mowa w rozdziale o opodatkowaniu tzw. *exit tax*.

Podobne przepisy w zakresie podatku dochodowego od osób fizycznych znajdują się w art. 3 ust. 2b Ustawy o PIT.

Powyższy katalog dochodów (przychodów) osiągniętych w Polsce, zawarty w art. 3 ust. 3 Ustawy o CIT oraz w art. 3 ust. 2b Ustawy o PIT nie ma charakteru wyczerpującego, dlatego też inne kategorie dochodów (przychodów) mogą zostać uznane za osiągnięte na terenie Polski.

Z uwagi na to, że Emitent jest podmiotem polskim oraz z uwagi na lit. (e), powyżej, w wielu przypadkach odsetki od listów zastawnych należy traktować jako osiągnięte na terytorium Polski.

Zwolnienie w odniesieniu do odsetek (dyskonta) od Listów Zastawnych uzyskiwanych przez podatników podlegających ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce oraz wyłączenie poboru

Co do zasady, z pewnymi wyłączeniami, w odniesieniu do dochodu z odsetek uzyskiwanych przez podatników podlegających ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce znajdują zastosowanie zasady analogiczne do podatników o nieograniczonym obowiązkowi podatkowym w Polsce.

Podatek dochodowy od osób prawnych

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 50a Ustawy o CIT, wolne od podatku są odsetki lub dyskonto od listów zastawnych uzyskane przez podatników, o których mowa w art. 3 ust. 2 Ustawy o CIT tj. podatników objętych ograniczonym obowiązkiem podatkowym na terytorium Polski.

Zgodnie z art. 26 ust. 1aa pkt 1 Ustawy o CIT płatnicy nie są obowiązani do poboru podatku od odsetek lub dyskonta od listów zastawnych.

Szczególne zasady znajdują zastosowanie, jeżeli Listy Zastawne znajdują się na Rachunku Zbiorczym a tożsamość podatników nie zostanie ujawniona podmiotowi prowadzącemu ten Rachunek Zbiorczy. Zgodnie z art. 26 ust 2a. Ustawy o CIT w przypadku, gdy wypłata należności z tytułu odsetek dokonywana jest na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w odrębnych przepisach, płatnik pobiera podatek u źródła w wysokości 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza Rachunku Zbiorczego.

Podatek dochodowy od osób fizycznych

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 130a Ustawy o PIT, wolne od podatku dochodowego są odsetki lub dyskonto od listów zastawnych uzyskane przez osoby fizyczne, o których mowa w art. 3 ust. 2a Ustawy o PIT, czyli przez osoby niemające miejsca zamieszkania na terytorium RP, tj. objęte ograniczonym obowiązkiem podatkowym na terytorium Polski.

Zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy o PIT zryczałtowany podatek dochodowy od dochodów (przychodów), o których mowa w art. 30a ust. 1 pkt 2, 2a i 5 Ustawy o PIT, pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Zdanie pierwsze stosuje się także do podmiotów wskazanych w art. 3 ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu.

Zgodnie z art. 41 ust. 24 pkt 1 Ustawy o PIT, płatnicy nie są obowiązani do poboru podatku od odsetek lub dyskonta od listów zastawnych, w tym w przypadku, o którym mowa w art. 41 ust. 12 Ustawy o PIT, z wyłączeniem płatnika, o którym mowa w ust. 4d i 10 w zakresie dochodów (przychodów) uzyskanych przez podatnika, o którym mowa w art. 3 ust. 1 (tj. osób fizycznych podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu).

Zgodnie z art. 41 ust. 12 Ustawy o PIT, jeżeli łączna kwota dokonanych na rzecz podmiotu powiązanego wypłat (świadczeń) lub postawionych do jego dyspozycji pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułów określonych w art. 29 ust. 1 pkt 1 i art. 30a ust. 1 pkt 1-5a Ustawy o PIT przekracza w roku podatkowym obowiązującym u wypłacającego te należności łącznie kwotę 2 000 000 zł na rzecz tego samego podatnika, płatnik jest obowiązany pobierać zryczałtowany podatek dochodowy stosując stawki podatku określone w art. 29 ust. 1 pkt 1 i art. 30a ust. 1 ustawy o PIT od nadwyżki wypłat ponad kwotę 2 000 000 zł, z pominięciem stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Określone w art. 41 ust. 24 Ustawy o PIT wyłączenie zwolnienia z poboru po stronie płatnika (o którym mowa w art. 41 ust. 4d i 10 Ustawy o PIT) obejmuje działające jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych oraz Rachunki Zbiorcze.

Szczególne zasady znajdują zastosowanie, jeżeli Listy Zastawne znajdują się na Rachunku Zbiorczym a tożsamość podatników nie zostanie ujawniona podmiotowi prowadzącemu ten Rachunek Zbiorczy. Zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy o PIT w przypadku, gdy wypłata należności z tytułów, o których mowa w art. 30a ust. 1 pkt 2, 2a i 5 Ustawy o PIT na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w odrębnych przepisach, płatnik pobiera podatek u źródła w wysokości 19% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego.

Opodatkowanie odpłatnego zbycia Listów Zastawnych

Podatnicy podatku dochodowego od osób fizycznych oraz podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych mający ograniczony obowiązek podatkowy w Polsce podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów osiągniętych na terytorium Polski.

Polskie przepisy podatkowe zawierają szczególne zasady dotyczące zysków kapitałowych, jeżeli są one osiągnięte z listów zastawnych dopuszczonych do publicznego obrotu w Rzeczypospolitej Polskiej na regulowanym rynku giełdowym. Zgodnie z art. 3 ust. 2b Ustawy o PIT oraz art. 3 ust. 3 Ustawy o CIT, taki zysk kapitałowy może być traktowany jako uzyskany w Polsce i, co do zasady, podlegać opodatkowaniu 19-procentowym podatkiem dochodowym w Polsce, z zastrzeżeniem innych odpowiednich stawek określonych w polskich przepisach podatkowych oraz ulg dostępnych na podstawie odpowiednich umów o unikaniu podwójnego opodatkowania zawartych przez Polskę.

Większość umów o unikaniu podwójnego opodatkowania zawartych przez Polskę przewiduje zwolnienie z polskiego podatku dochodowego od zysków kapitałowych uzyskanych z obrotu polskimi papierami wartościowymi, w tym Listami Zastawnymi, przez zagranicznego rezydenta podatkowego uprawnionego do korzystania z danej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Szczególne zasady będą miały zastosowanie w przypadku, gdy osoba niebędąca polskim rezydentem podatkowym działa za pośrednictwem stałego zakładu w Polsce, z którym związany jest dochód.

Obowiązki płatnika

Płatnicy podatku podejmą decyzję o potrąceniu podatku na podstawie własnej analizy. Zgodnie z art. 75 §1 Ordynacji Podatkowej, jeżeli podatnik ma wątpliwości czy podatek pobrany przez płatnika jest należny lub czy kwota pobranego podatku jest właściwa, może złożyć wniosek o stwierdzenie nadpłaty podatku w odpowiednim trybie.

W odniesieniu do podatku u źródła, w Polsce wprowadzony został mechanizm obligatoryjnej wpłaty podatku u źródła, z prawem podmiotu uprawnionego do ubiegania się o jego zwrot. Mechanizm ten jest stosowany co do zasady, jeżeli łączna kwota płatności od podmiotu powiązanego (w rozumieniu polskich przepisów o cenach transferowych) na rzecz jednego podatnika, który nie jest polskim rezydentem podatkowym, w danym roku podatkowym (z zastrzeżeniem podatku u źródła przewidzianego w polskich przepisach podatkowych, w szczególności przychodów z tytułu odsetek) przekracza 2 mln PLN. W takim przypadku płatnicy są zobowiązani do pobrania podatku u źródła od tych wypłat w dniu ich dokonania, według standardowych polskich stawek (tj. 19 proc. w przypadku osób fizycznych lub 20 proc. w przypadku osób prawnych) mających zastosowanie w szczególności do odsetek od nadwyżki ponad 2 mln PLN bez możliwości niepobrania podatku na podstawie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania oraz bez uwzględnienia zwolnień lub stawek obniżonych określonych na podstawie przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania. Podatnik lub płatnik podatku (jeśli zapłacił podatek u źródła z własnych środków i poniósł ekonomiczny ciężar podatku u źródła) może ubiegać się o zwrot podatku u źródła. Zgodnie z przepisami szczególnymi, podatek u źródła może nie być pobierany.

Odrębne, szczególne zasady mogą mieć zastosowanie do dochodów z odsetek od papierów wartościowych przechowywanych na polskich Rachunkach Zbiorczych. W przypadku potrącenia podatku, podatnik, który uważa, że zwolnienie z podatku powinno mieć zastosowanie, może ubiegać się o jego zwrot. W celu uzyskania zwrotu podatku podatnik powinien skontaktować się ze swoim doradcą podatkowym.

Danina solidarnościowa od osób fizycznych

Zgodnie z art. 30h ustawy o PIT, osoby fizyczne (niezależnie od tego czy mają miejsce zamieszkania w Polsce czy nie mają miejsca zamieszkania w Polsce) są obowiązane do zapłaty daniny solidarnościowej w wysokości 4% podstawy obliczenia tej daniny. Podstawę obliczenia daniny solidarnościowej stanowi nadwyżka ponad 1.000.000 PLN sumy dochodów podlegających opodatkowaniu na zasadach określonych w art. 27 ust. 1, 9 i 9a, (w tym, co do zasady, dochód z działalności gospodarczej wykonywanej przez osobę fizyczną, opodatkowany w Polsce stawkami progresywnymi), art. 30b (w tym dochód z kapitałowy z odpłatnego zbycia Listów Zastawnych), art. 30c (w tym, co do zasady, dochód z działalności gospodarczej wykonywanej przez osobę fizyczną, opodatkowany w Polsce tzw. liniową 19% stawką podatkową) oraz art. 30f (opodatkowane w Polsce tzw. dochody spółki kontrolowanej), po ich pomniejszeniu o kwoty określone w przepisach szczególnych.

W zakresie osób fizycznych o ograniczonym obowiązku podatkowym w Polsce, powyższe regulacje i wynikający z nich obowiązek zapłaty daniny solidarnościowej należy analizować, z zastrzeżeniem ulg dostępnych na podstawie odpowiednich umów o unikaniu podwójnego opodatkowania zawartych przez Polskę. Większość zawartych przez Polskę umów o unikaniu podwójnego opodatkowania zawiera regulacje, które mogą dać podstawę do nieopodatkowania w Polsce dochodów kapitałowych z odpłatnego zbycia Listów Zastawnych.

Osoby fizyczne, zobowiązane do zapłaty daniny solidarnościowej są obowiązane składać urzędowi skarbowemu deklarację o wysokości daniny solidarnościowej, według udostępnionego wzoru, w terminie do dnia 30 kwietnia roku kalendarzowego i w tym terminie wpłacić daninę solidarnościową.

14.2 Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a w zw. z art. 1 ust. 4 Ustawy o PCC opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych podlegają umowy sprzedaży lub zamiany rzeczy lub praw majątkowych, w tym papierów wartościowych. Czynności te podlegają opodatkowaniu, jeżeli ich przedmiotem są:

- (a) rzeczy znajdujące się na terytorium Polski lub prawa majątkowe wykonywane na terytorium Polski; lub
- (b) rzeczy znajdujące się za granicą lub prawa majątkowe wykonywane za granicą, w przypadku, gdy nabywca ma miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Polski i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Polski.

Co do zasady, listy zastawne emitowane przez spółkę z siedzibą na terytorium Polski, są uznawane za prawa majątkowe wykonywane na terytorium Polski i w związku z tym podlegają podatkowi od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% niezależnie od miejsca zawarcia transakcji i jurysdykcji stron umowy. Podstawę opodatkowania stanowi wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego (art. 6 ust. 1 pkt 1 Ustawy o PCC).

Obowiązek podatkowy w przypadku umowy sprzedaży ciąży na kupującym (w przypadku umowy zamiany na obu stronach umowy) i, co do zasady, powstaje z chwilą zawarcia tej umowy (art. 3 ust. 1 pkt 1 Ustawy o PCC). Podatnicy są obowiązani, bez wezwania organu podatkowego, złożyć deklarację w sprawie podatku od czynności cywilnoprawnych oraz obliczyć i wpłacić podatek w terminie 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego (tj. od dnia zawarcia umowy sprzedaży). Jeśli umowa jest zawierana w formie aktu notarialnego, podatek jest pobierany i rozliczany przez notariusza jako płatnika podatku.

Sprzedaż praw majątkowych, będących instrumentami finansowymi (w tym Listów Zastawnych):

- (a) firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym;
- (b) dokonywaną za pośrednictwem firm inwestycyjnych lub zagranicznych firm inwestycyjnych;
- (c) dokonywaną w ramach obrotu zorganizowanego;
- (d) dokonywaną poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego;
- (e) bankom państwowym prowadzącym działalność maklerską;
- (f) dokonywaną za pośrednictwem banków państwowych prowadzących działalność maklerską; lub

(g) dokonywaną poza obrotem zorganizowanym przez banki państwowe prowadzące działalność maklerską, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te banki w ramach obrotu zorganizowanego

- w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi - podlega zwolnieniu z podatku od czynności cywilnoprawnych (art. 9 pkt 9 Ustawy o PCC).

Ponadto, zgodnie z art. 1a pkt 5 i 7 w zw. z art. 2 pkt 4 Ustawy o PCC, nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych umowy sprzedaży i zamiany dotyczące Listów Zastawnych:

(a) w zakresie w jakim są opodatkowane VAT w Polsce lub innym państwie członkowskim UE lub EOG; lub

(b) gdy przynajmniej jedna ze stron transakcji jest zwolniona z VAT w Polsce lub innym państwie członkowskim UE lub EOG z tytułu dokonania tej właśnie transakcji.

14.3 Odpowiedzialność płatnika

Zgodnie z art. 30 Ordynacji Podatkowej, płatnik podatku, który nie wykonał obowiązków obliczenia, pobrania lub wpłaty podatku organowi podatkowemu, odpowiada całym swoim majątkiem za podatek niepobрани lub podatek pobrany a niewpłacony. O odpowiedzialności płatnika oraz wysokości należności z tytułu niepobranego lub pobranego, a niewpłaconego podatku organ stanowi w drodze decyzji. Płatnik nie ponosi jednak odpowiedzialności, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej lub podatek nie został pobrany z winy podatnika. W tym przypadku organ podatkowy wydaje samodzielną decyzję o odpowiedzialności podatnika bądź orzeka o niej w decyzji określającej wysokość zobowiązania podatkowego. Art. 30 par. 5a Ordynacji Podatkowej zawiera enumeratywny katalog wyjątków od powyższego wyłączenia odpowiedzialności płatnika, w tym między innymi w przypadku, gdy płatnik i podatnik są podmiotami powiązanymi w rozumieniu przepisów o cenach transferowych, bądź płatnik lub podatnik są podmiotami z rezydencją podatkową, miejscem rejestracji, siedzibą lub mającym zarząd w kraju lub na terytorium stosującym szkodliwą konkurencję podatkową.

15. WZÓR FORMULARZA OSTATECZNYCH WARUNKÓW DLA LISTÓW ZASTAWNYCH

Poniżej przedstawiono wzór Ostatecznych Warunków, które zostaną wypełnione dla każdej serii Listów Zastawnych emitowanych w ramach Programu.[Miejscowość], [Data]

OSTATECZNE WARUNKI

PKO BANK HIPOTECZNY S.A.
Kod LEI: 259400ALN6AM4REPEA16

Hipoteczne listy zastawne na okaziciela o łącznej wartości nominalnej wynoszącej [] PLN
emitowane w ramach programu emisji Listów Zastawnych

CZĘŚĆ A - INFORMACJE DOTYCZĄCE ZOBOWIĄZAŃ

Wyrażenia pisane wielką literą w niniejszych Ostatecznych Warunkach mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji zamieszczonych w prospekcie podstawowym z dnia 7 sierpnia 2026 r. („**Prospekt Podstawowy**”). Niniejszy dokument stanowi ostateczne warunki emisji dla Listów Zastawnych w nim opisanych w rozumieniu Art. 8 ust. 4 Rozporządzenia Prospektowego. Ostateczne Warunki zostały przygotowane dla celów Rozporządzenia Prospektowego i muszą być odczytywane w związku z Prospektem Podstawowym i wszystkimi suplementami do Prospektu Podstawowego w celu uzyskania wszystkich istotnych informacji. Podsumowanie dla Listów Zastawnych jest załączone do niniejszych Ostatecznych Warunków. Prospekt Podstawowy wraz z wszystkimi ewentualnymi suplementami do Prospektu Podstawowego został opublikowany na stronie internetowej Emitenta (www[.]pkobh[.]pl). Niniejsze Ostateczne Warunki zostały opublikowane na stronie internetowej Emitenta (www[.]pkobh[.]pl)).

1. Emitent: PKO Bank Hipoteczny S.A.
2. Numer serii: []
3. Data, w której Listy Zastawne zostaną zasymilowane i będą tworzyć jedną serię: [Listy Zastawne zostaną zasymilowane i będą tworzyć jedną serię z serią [oznaczenie serii] w [Dniu Emisji]/[wskazać datę].]/[Nie dotyczy]
4. [Liczba oferowanych Listów Zastawnych:] []
(Ma zastosowanie, jeśli nie jest przewidziana możliwość zwiększenia wartości oferty.)
[Podstawowa liczba oferowanych Listów Zastawnych: []]
Maksymalna liczba oferowanych Listów Zastawnych: []
Termin, w którym Emitent określi ostateczną liczbę oferowanych Listów Zastawnych: []
(Ma zastosowanie, jeśli jest przewidziana możliwość zwiększenia wartości oferty.)
5. Wartość nominalna jednego Listu Zastawnego: []
6. Waluta Listów Zastawnych: []
7. Łączna wartość nominalna serii: []
8. Cena emisyjna jednego Listu Zastawnego: []
9. Kwota wykupu jednego Listu Zastawnego: []
10. [Przewidywany Dzień Emisji]/[Dzień Emisji]: []
11. Dzień Wykupu: []

12. Podstawa ustalenia oprocentowania: [stała stopa procentowa w wysokości []% w skali roku]
- [zmienna stopa procentowa stanowiąca sumę stawki [] dla depozytów [] - miesięcznych i Marży w wysokości [] punktów procentowych]
- [zmienna stopa procentowa stanowiąca sumę stawki referencyjnej NBP i Marży w wysokości [] punktów procentowych]
- [zmienna stopa procentowa: (i) w pierwszym Okresie Odsetkowym stopa procentowa w wysokości []% w skali roku;] [(ii) a w drugim i kolejnych Okresach Odsetkowych suma stawki referencyjnej NBP i Marży w wysokości [] punktów procentowych] / [(ii) a w drugim i kolejnych Okresach Odsetkowych suma stawki [] dla depozytów []-miesięcznych i Marży w wysokości [] punktów procentowych]
- (szczegółowe postanowienia w paragrafach 14, 15 poniżej)
13. Podstawa wykupu: [Z zastrzeżeniem możliwości wcześniejszego wykupu Listów Zastawnych przez Emitenta w dniach wskazanych w paragrafie 16 poniżej.] Listy Zastawne zostaną wykupione w Dniu Wykupu według ich wartości nominalnej.

POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE PŁATNOŚCI ODSETEK

14. Postanowienia dotyczące Listów Zastawnych o Stałej Stopie Procentowej: [Dotyczy]/[Nie dotyczy]
- (Jeżeli wybrano „Nie dotyczy” należy wykreślić pozostałe podpunkty niniejszego paragrafu.)*
- 14.1. Stopa Procentowa: [] w skali roku
- 14.2. Numery Okresów Odsetkowych i Dni Rozpoczęcia Naliczania Odsetek: []
- 14.3. Dni Ustalenia Praw: []
- 14.4. Dni Płatności Odsetek: []
- 14.5. Odsetki płatne od jednego Listu Zastawnego za dany Okres Odsetkowy: []
- 14.6. Rentowność: [] rocznie
- Rentowność Listów Zastawnych jest obliczana na Dzień Emisji na podstawie ceny emisyjnej Listów Zastawnych i nie stanowi wskazania rentowności Listów Zastawnych w przyszłości.
15. Postanowienia dotyczące Listów Zastawnych o Zmiennej Stopie Procentowej: [Dotyczy]/[Nie dotyczy]
- (Jeżeli wybrano „Nie dotyczy” należy wykreślić pozostałe podpunkty niniejszego paragrafu.)*
- 15.1. Stopa Procentowa w pierwszym Okresie Odsetkowym: [[]% w skali roku]

(Jeżeli nie jest określona „Stopa Procentowa w pierwszym Okresie Odsetkowym” należy wykreślić niniejszy podpunkt)

- 15.2. Wskaźnik: []/[stopa referencyjna NBP] [w drugim i kolejnym Okresie Odsetkowym]
- 15.3. Właściwy Tenor: []/[nie dotyczy]
- 15.4. Marża: [] punktów procentowych
- 15.5. Numery Okresów Odsetkowych i Dni Rozpoczęcia Naliczania Odsetek: []
- 15.6. Dni Ustalenia Praw: []
- 15.7. Dni Płatności Odsetek: []
- 15.8. Źródło informacji o wysokości Wskaźnika: Informacje dotyczące wysokości wskaźnika [] są udostępniane [bezpłatnie] przez [].

POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU LISTÓW ZASTAWNYCH

16. Wcześniejszy wykup Listów Zastawnych przez Emitenta: [Dotyczy]/[Nie dotyczy]
(Jeżeli wybrano „Nie dotyczy” należy wykreślić pozostałe podpunkty niniejszego paragrafu)
- 16.1. Dni, w których może nastąpić wcześniejszy wykup Listów Zastawnych: []
- 16.2. Premia za wcześniejszy wykup Listów Zastawnych: [Dotyczy]/[Nie dotyczy]
(Jeżeli wybrano „Dotyczy” należy wskazać sposób ustalania premii.)

CZĘŚĆ B - POZOSTAŁE INFORMACJE

1. Notowanie Listów Zastawnych i obrót Listami Zastawnymi: Emitent [złożył]/[złoży] wniosek o dopuszczenie Listów Zastawnych do notowań i wprowadzenie Listów Zastawnych do obrotu na rynku regulowanym (rynku równoległym) prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Emitent przewiduje, że pierwszy dzień notowań Listów Zastawnych nastąpi w dniu [].
2. Ratingi: [[Listom Zastawnym przyznano]/[Emitent oczekuje, że Listom Zastawnym [zostanie przyznana następująca ocena ratingowa]/[zostaną przyznane następujące oceny ratingowe] [opis ocen ratingowych, agencji ratingowych]. [Każda z [nazwy agencji ratingowych]]/[nazwa agencji ratingowej] jest wpisana na listę agencji ratingowych zarejestrowanych zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 1060/2009 z dnia 16 września 2009 r. w sprawie agencji ratingowych.]/[Emitent nie ubiegał się o przyznanie Listom Zastawnym ocen ratingowych.]

[skrócony opis ocen ratingowych, jeśli takie oceny zostały nadane Listom Zastawnym]

- | | |
|---|---|
| | [Tak]/[Nie] |
| 3. Zielone Listy Zastawne: | <i>(W przypadku emisji Zielonych Listów Zastawnych, oferta nie będzie kierowana do Inwestorów Detalicznych)</i> |
| 4. Europejskie Listy Zastawne (Premium) | [Tak]/[Nie] |

ZAANGAŻOWANIE OSÓB FIZYCZNYCH I PRAWNYCH W OFERTĘ

[Osobą]/[Osobami] [zaangażowaną]/[zaangażowanymi] w ofertę [jest]/[są] Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział – Biuro Maklerskie w Warszawie jako Firma Inwestycyjna [oraz *[wskazać nazwy dodatkowych firm inwestycyjnych, jeśli zostały powołane]* jako członkowie konsorcjum dystrybucyjnego].

Poza [Firmą Inwestycyjną] [i dodatkowymi firmami inwestycyjnymi powołanymi przez Emitenta], [która]/[którzy] [otrzyma]/[otrzymają] [odpowiednio] prowizję za oferowanie płatną przez Emitenta, według stanu wiedzy Emitenta, nie ma innych osób zaangażowanych w ofertę, które miałyby istotne interesy w związku z ofertą. [Firma Inwestycyjna,] [, dodatkowa firma inwestycyjna,] [jej]/[ich] podmioty zależne i powiązane [może]/[mogą] być [zaangażowana]/[zaangażowani] w transakcje finansowe z Emitentem i [może]/[mogą] w swoim toku działalności świadczyć inne usługi na rzecz Emitenta.

POWODY ZORGANIZOWANIA OFERTY I SPOSÓB WYKORZYSTANIA WPŁYWÓW Z OFERTY

[opis powodów zorganizowania oferty danej serii Listów Zastawnych i sposobu przeznaczenia wpływów netto z emisji danej serii Listów Zastawnych]

PRZEWIDYWANE WPŁYWY NETTO I WYDATKI ZWIĄZANE Z OFERTĄ

- | | |
|--|---------|
| 1. Przewidywane wpływy netto: | [] |
| 2. Przewidywane wydatki związane z ofertą: | [] |
| 3. Wysokość prowizji za plasowanie: | [] |

INFORMACJE TECHNICZNE I DYSTRYBUCJA

- | | |
|--|--|
| 1. Uchwały stanowiące podstawę emisji Listów Zastawnych: | [] |
| 2. [Wstępny Kod ISIN]/[Kod ISIN]: | [] |
| 3. CFI: | []/[Na dzień sporządzenia niniejszych Ostatecznych Warunków nie został nadany

(kod CFI zostanie opublikowany na stronie internetowej Emitenta po jego nadaniu)] |
| 4. FISN: | []/[Na dzień sporządzenia niniejszych Ostatecznych Warunków nie został nadany

(kod FISN zostanie opublikowany na stronie internetowej Emitenta po jego nadaniu)] |

INFORMACJE DOTYCZĄCE OFERTY

- | | |
|---|--|
| 1. Liczba oferowanych Listów Zastawnych: | [] |
| 2. Rodzaj inwestorów, do których kierowana jest oferta: | []
<i>(Należy wskazać rodzaj inwestorów, do których jest kierowana oferta oraz kategorie inwestorów, do których jest kierowana oferta zgodnie z MiFID II.)</i> |

3. Próg emisji []/[Nie dotyczy]
4. Terminy związane z ofertą: []
(Należy wskazać kluczowe daty związane z ofertą, w tym dzień rozpoczęcia przyjmowania zapisów i dzień zakończenia przyjmowania zapisów.)
5. Opis procedury składania zapisów: []
6. Możliwość składania zapisów wielokrotnie: [Tak]/[Nie]
(Jeżeli wybrano „Tak” należy podać szczegółowe informacje na temat możliwości składania zapisów wielokrotnie)
7. Szczegóły dotyczące minimalnej i maksymalnej wielkości zapisu: []
8. Opis zasad przydziału: []
9. Szczegóły dotyczące sposobu i terminu dokonywania płatności za Listy Zastawne: []
10. Tryb rejestracji Listów Zastawnych: []
11. Dzień ogłoszenia rezultatu oferty do publicznej wiadomości: []
12. Wysokość kosztów i podatków pobieranych od subskrybenta: []
13. Inne []

PKO BANK HIPOTECZNY S.A.

Podpis: _____ Podpis: _____
 Imię i nazwisko: _____ Imię i nazwisko: _____

OŚWIADCZENIE POWIERNIKA

Ja niżej podpisan[y]/[a] [IMIE I NAZWISKO], występując w charakterze [zastępcy] powiernika („Powiernik”), o którym mowa w art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych („Ustawa”), działając na podstawie art. 30 ust. 1 pkt 5) Ustawy niniejszym oświadczam, że PKO Bank Hipoteczny S.A. („Emitent”) zapewnia zabezpieczenie dla emisji listów zastawnych serii [NUMER SERII] objętych niniejszymi Ostatecznymi Warunkami, zgodnie z przepisami Ustawy oraz że Emitent dokonał odpowiednich wpisów do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych.

POWIERNIK

Podpis: _____ Imię i nazwisko: _____

16. DEFINICJE

BHWN	oznacza bankowo-hipoteczną wartość nieruchomości w rozumieniu art. 2 pkt 4) Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych.
Biuro Maklerskie PKO BP lub Firma Inwestycyjna	oznacza Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział – Biuro Maklerskie w Warszawie.
Depozyt	oznacza system rejestracji zdematerializowanych papierów wartościowych prowadzony przez KDPW.
Dzień Prospektu	oznacza dzień zatwierdzenia Prospektu przez KNF.
Emitent	oznacza PKO Bank Hipoteczny S.A.
ESMA	oznacza Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych.
GPW	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie.
GPW Benchmark	oznacza GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie, podmiot wchodzący w skład grupy kapitałowej GPW, jest administratorem wskaźników referencyjnych.
GUS	oznacza Główny Urząd Statystyczny.
Green Bond Framework Grupy PKO BP	oznacza Green Bond Framework Grupy PKO BP wydane przez PKO BP w sierpniu 2024 r.
Grupa PKO BP	oznacza grupę kapitałową PKO Bank Polski, w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, do której należy Emitent.
Historyczne Informacje Finansowe	oznacza, łącznie: (i) zbadane przez biegłego rewidenta sprawozdanie finansowe Emitenta za okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r.; oraz (ii) niezbadane ani niepoddane przeglądowi przez biegłego rewidenta skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe Emitenta za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2026 r., włączone do Prospektu przez odniesienie.
Organizator Emisji lub PKO BP	oznacza Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.
Inwestor Detaliczny	oznacza osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, zarówno rezydentów jak i nierezydentów w rozumieniu Prawa Dewizowego, będące klientami detalicznymi w rozumieniu Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, które mogą złożyć zapis na Listy Zastawne na warunkach i zgodnie z zasadami opisanymi w Prospekcie.
Inwestor Instytucjonalny	oznacza osoby prawne, firmy zarządzające cudzym pakietem papierów wartościowych na zlecenie oraz jednostki organizacyjnych tych osób nieposiadających osobowości prawnej, zarówno rezydentów jak i nierezydentów w rozumieniu Prawa Dewizowego, będące klientami profesjonalnymi lub uprawnionymi kontrahentami w rozumieniu Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, które mogą złożyć zapis na Listy Zastawne na warunkach i zgodnie z zasadami opisanymi w Prospekcie.
ISIN	oznacza Międzynarodowy Numer Identyfikacyjny Papierów Wartościowych, tj. międzynarodowy kod identyfikacyjny nadawany papierom wartościowym emitowanym na rynkach finansowych.
LuxSE	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Luksemburgu (<i>Bourse de Luxembourg</i>).

KDPW	oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.
KNF	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego.
Kodeks Postępowania Administracyjnego	oznacza ustawę z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego.
Kodeks Spółek Handlowych	oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych.
Kredyty Wspierające Zrównoważony Rozwój	oznacza kredyty z portfela kredytowego Emitenta, które są zabezpieczone na energooszczędnych budynkach mieszkalnych oraz zgodne z Green Bond Framework Grupy PKO BP
Księga Popytu	oznacza listę inwestorów, którzy złożyli ważne deklaracje nabycia Listów Zastawnych w transzy skierowanej do Inwestorów Instytucjonalnych, zawierające liczbę Listów Zastawnych, którą są zainteresowani nabyć oraz parametry Listów Zastawnych.
Marża	oznacza marżę, stanowiącą składową zmiennej stopy procentowej, określoną w Ostatecznych Warunkach.
Międzynarodowy Program Emisji Listów Zastawnych	oznacza Międzynarodowy Program Emisji Listów Zastawnych (EMTN) do łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych listów zastawnych wynoszącej 4.000.000.000 EUR.
MSSF	oznacza Międzynarodowe Standardy Rachunkowości, Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej i ich interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji (UE).
NBP	oznacza Narodowy Bank Polski.
Listy Zastawne	oznacza listy zastawne emitowane przez Emitenta w ramach Programu.
Posiadacz	oznacza posiadacza Listów Zastawnych.
Oferta	oznacza ofertę publiczną Listów Zastawnych przeprowadzaną na podstawie Prospektu oraz Ostatecznych Warunków.
Ordynacja Podatkowa	oznacza ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa.
Ostateczne Warunki	oznacza ostateczne warunki emisji sporządzone dla danej serii Listów Zastawnych.
POLSTR	oznacza wskaźnik referencyjny stopy procentowej POLSTR® (<i>Polish Short Term Rate</i>) wyznaczany i publikowany przez GPW Benchmark S.A. (lub jej oficjalnego następcę), odzwierciedlający średnią ważoną wolumenem stopę procentową niezabezpieczonych transakcji depozytowych O/N w PLN na hurtowym rynku pieniężnym, stanowiący wskaźnik referencyjny w rozumieniu Rozporządzenia BMR.
Prawo Bankowe	oznacza ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe.
Prawo Dewizowe	oznacza ustawę z dnia 27 lipca 2002 r. – Prawo dewizowe.
Program	oznacza program emisji Listów Zastawnych do łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych listów zastawnych wynoszącej 10.000.000.000 PLN, ustanowiony przez Emitenta na podstawie wskazanych w prospekcie uchwał Zarządu Emitenta.
Prospekt	oznacza niniejszy prospekt podstawowy.

Rachunek Papierów Wartościowych	oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi lub Rachunek Zbiorczy.
Rachunek Zbiorczy	oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi
Rada Nadzorcza	oznacza radę nadzorczą Emitenta.
Regulamin BHWN	oznacza zatwierdzony przez KNF „Regulamin Ustalania Bankowo-Hipotecznej Wartości Nieruchomości” Emitenta.
Regulamin Rynku Regulowanego GPW	oznacza regulamin GPW w brzmieniu przyjętym Uchwałą Nr 1/1110/2006 Rady GPW z dnia 4 stycznia 2006 r. wraz z późniejszymi zmianami.
Rejestr Sponsora Emisji	oznacza ewidencję osób, które nabyły Listy Zastawne w obrocie pierwotnym i nie złożyły dyspozycji deponowania Listów Zastawnych na Rachunku Papierów Wartościowych.
Rozporządzenie 575/2013	rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych oraz zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012.
Rozporządzenie 765/2006	rozporządzenie Rady (UE) nr 765/2006 z dnia 18 maja 2006 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Białorusi i udziałem Białorusi w agresji Rosji wobec Ukrainy, zmienione rozporządzeniem Rady (UE) 2022/398 z dnia 9 marca 2022 r.
Rozporządzenie 833/2014	rozporządzenie Rady (UE) nr 833/2014 z dnia 31 lipca 2014 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie.
Rozporządzenie Prospektowe	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być opublikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE.
Rozporządzenie BMR	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014.
Rynek Regulowany	oznacza rynek regulowany dla dłużnych papierów wartościowych prowadzony przez GPW.
Sponsor Emisji	oznacza firmę inwestycyjną będącą bezpośrednim uczestnikiem KDPW, z którą Emitent zawarł umowę o prowadzenie Rejestru Sponsora Emisji.
Statut	oznacza statut Emitenta.
Suplement	oznacza suplement do prospektu w rozumieniu art. 23 Rozporządzenia Prospektowego.
Szczegółowe Zasady Działania KDPW	oznacza Szczegółowe Zasady Działania KDPW, opublikowane przez KDPW.
UE	oznacza Unię Europejską.

Umowa Outsourcingu	oznacza umowę outsourcingu zawartą 16 stycznia 2015 r. pomiędzy Emitentem a PKO BP.
Umowa Programowa	oznacza umowę datowaną na 29 sierpnia 2025 r., z późniejszymi zmianami, zawartą pomiędzy Emitentem a PKO BP i Biurem Maklerskim PKO BP, na podstawie której PKO BP zobowiązało się w szczególności do wykonywania funkcji Organizatora Emisji (na warunkach szczegółowo uzgodnionych z Emitentem), a Biuro Maklerskie PKO BP zobowiązało się w szczególności do świadczenia na rzecz Emitenta usługi oferowania Listów Zastawnych.
Umowa Ramowa	oznacza umowę ramową sprzedaży wierzytelności zawartą 17 listopada 2015 r. pomiędzy Emitentem a PKO BP.
Ustawa o BFG	oznacza ustawę z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym.
Ustawa o Biegłych Rewidentach	oznacza ustawę z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.
Ustawa o CIT	oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.
Ustawa o Kredycie Hipotecznym	oznacza ustawę z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami.
Ustawa o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych	oznacza ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych.
Ustawa o Nadzorze nad Rynkiem Finansowym	oznacza ustawę z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym.
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.
Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.
Ustawa o Ofercie Publicznej	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.
Ustawa o PCC	oznacza ustawę z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych.
Ustawa o PIT	oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych.
Warunki Emisji	oznacza warunki emisji hipotecznych listów zastawnych emitowanych przez Emitenta w ramach Programu, zamieszczone w sekcji „7. <i>Warunki Dotyczące Papierów Wartościowych</i> ” Prospektu, które powinny być czytane łącznie z Ostatecznymi Warunkami dla danej serii Listów Zastawnych.
WIBOR	oznacza wskaźnik referencyjny depozytów złotych na polskim rynku międzybankowym, ustalany zgodnie z regulaminem Wskaźników Referencyjnych WIBID i WIBOR, publikowany na stronie internetowej administratora tego wskaźnika (www[.]gpwbenchmark[.]pl), którym na Dzień Prospektu jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie, wyrażony w punktach procentowych w

skali roku.

Wskaźnik Referencyjny	oznacza wskaźnik referencyjny zatwierdzony do stosowania na rynkach finansowych w Unii Europejskiej i wyznaczany przez podmiot wpisany jako administrator w rejestrze prowadzonym przez ESMA zgodnie z art. 36 Rozporządzenia BMR.
Zarząd Emitenta	oznacza zarząd Emitenta.
Zarząd GPW	oznacza zarząd GPW.
Zielone Listy Zastawne	oznacza Listy Zastawne wyemitowane na podstawie Kredytów Wspierających Zrównoważony Rozwój.

Ponadto przez „zatwierdzenie Prospektu” należy rozumieć wydanie przez KNF decyzji administracyjnej na podstawie art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego w zw. z art. 11 ust. 5 Ustawy o Nadzorze nad Rynkiem Finansowym i art. 20 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego w przedmiocie zatwierdzenia niniejszego Prospektu. Zatwierdzając Prospekt, KNF nie weryfikuje ani nie zatwierdza modelu biznesowego Emitenta, metod prowadzenia działalności gospodarczej oraz sposobu jego finansowania. W postępowaniu w sprawie zatwierdzenia Prospektu ocenie nie podlega prawdziwość zawartych w Prospekcie informacji ani poziom ryzyka związanego z prowadzoną przez Emitenta działalnością, ani ryzyka inwestycyjnego związanego z nabyciem Listów Zastawnych. KNF zatwierdza niniejszy Prospekt wyłącznie jako spełniający standardy kompletności, spójności i zrozumiałości nałożone Rozporządzeniem Prospektowym, lecz ocenie KNF nie podlega dokładność informacji w nim zawartych.

EMITENT

PKO Bank Hipoteczny Spółka Akcyjna

ul. Świętokrzyska 36

00-116 Warszawa

Polska

ORGANIZATOR EMISJI

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna

ul. Świętokrzyska 36

00-116 Warszawa

Polska

FIRMA INWESTYCYJNA

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna

Oddział – Biuro Maklerskie w Warszawie

ul. Świętokrzyska 36

00-116 Warszawa

Polska

DORADCA PRAWNY EMITENTA

White & Case M. Studniarek i Wspólnicy

– Kancelaria Prawna spółka komandytowa

al. Jana Pawła II 22

00-133 Warszawa

Polska

BIEGLI REWIDENCI

KPMG Audyt

spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

spółka komandytowa

ul. Inflancka 4A

00-189 Warszawa

Polska