



PROSPEKT PODSTAWOWY

Programu Emisji Publicznych i Hipotecznych Listów Zastawnych
na okaziciela

(„Program Emisji”)

PEKAO BANK HIPOTECZNY S.A.

(bank hipoteczny w formie spółki akcyjnej z siedzibą w Warszawie)

Niniejszy prospekt podstawowy („Prospekt”) został sporządzony w związku z Programem Emisji, w ramach którego Emitent może emitować publiczne i hipoteczne listy zastawne („Listy Zastawne”) denominowane w złotych polskich. 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 uchylenia dyrektywy 2003/71/WE. („Rozporządzenie Prospektowe”). KNF zatwierdzając prospekt, stosownie do art. 2 lit. r Rozporządzenia Prospektowego, weryfikuje, czy zawarte w nim informacje o emitencie oraz papierach wartościowych, będących przedmiotem oferty publicznej lub ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym są kompletne, zrozumiałe i spójne. Zatwierdzając prospekt, KNF nie weryfikuje ani nie zatwierdza modelu biznesowego emitenta, metod prowadzenia działalności gospodarczej oraz sposobu jej finansowania. W postępowaniu w sprawie zatwierdzenia prospektu ocenie nie podlega prawdziwość zawartych w tym prospekcie informacji, ani poziom ryzyka związanego z prowadzoną przez emitenta działalnością, oraz ryzyka inwestycyjnego związanego z nabyciem tych papierów wartościowych.

Niniejszy Prospekt został sporządzony na podstawie art. 8 Rozporządzenia Prospektowego, w związku z ofertą publiczną oraz zamiarem ubiegania się o dopuszczenie Listów Zastawnych do obrotu na rynku regulowanym dla dłużnych papierów wartościowych prowadzonym przez GPW („Rynek Regulowany”).

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 w związku z art. 4 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego.

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

LISTY ZASTAWNE NIE ZOSTAŁY ANI NIE ZOSTANĄ ZAREJESTROWANE ZGODNIE Z AMERYKAŃSKĄ USTAWĄ O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH – U.S. SECURITIES ACT Z 1933 R., Z PÓŹN. ZM. („AMERYKAŃSKA USTAWA O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH”), ANI W ŻADNEJ INNEJ KOMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH JAKIEGOKOLWIEK STANU LUB OBSZARU PODLEGAJĄCEGO JURYSDYKCJI STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI PÓŁNOCNEJ I NIE MOGĄ BYĆ OFEROWANE ANI SPRZEDAWANE NA TERYTORIUM STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI PÓŁNOCNEJ, ANI NA RZECZ, RACHUNEK LUB KORZYŚĆ PODMIOTÓW AMERYKAŃSKICH (W ROZUMIENIU REGULACJI S ZAWARTEJ W AMERYKAŃSKIEJ USTAWIE O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH).

OFERTA PUBLICZNA LISTÓW ZASTAWNYCH NIE JEST KIEROWANA DO OBYWATELI ROSYJSKICH LUB BIAŁORUSKICH LUB OSÓB FIZYCZNYCH ZAMIESZKAŁYCH W ROSJI LUB NA BIAŁORUSI LUB DO JAKICHKOLWIEK OSÓB PRAWNYCH LUB INNYCH JEDNOSTEK ORGANIZACYJNYCH POSIADAJĄCYCH SIEDZIBĘ W ROSJI LUB NA BIAŁORUSI.

INWESTYCJA W LISTY ZASTAWNE OFEROWANE W RAMACH NINIEJSZEGO PROSPEKTU WIĄŻE SIĘ Z SZEREGIEM RYZYK WŁAŚCIWYCH DLA DŁUŻNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ORAZ RYZYKAMI ZWIĄZANYM Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA. OPIS TYCH RYZYK ZNAJDUJE SIĘ W CZĘŚCI II NINIEJSZEGO PROSPEKTU – „CZYNNIKI RYZYKA”. W SZCZEGÓLNOŚCI ZWRACA SIĘ UWAGĘ NABYWCÓW LISTÓW ZASTAWNYCH NA TO, ŻE LISTY ZASTAWNE NIE SĄ DEPOZYTAMI BANKOWYMI I NIE SĄ OBJĘTE SYSTEMEM GWARANTOWANIA DEPOZYTÓW. W ZWIĄZKU Z POWYŻSZYM, PRZED INWESTYCJĄ W LISTY ZASTAWNE INWESTORZY POWINNI ROZWAŻYĆ, CZY ICH PORTFEL INWESTYCYJNY JEST NALEŻYCIIE ZDYWERSYFIKOWANY. ZWRACA SIĘ RÓWNIEŻ UWAGĘ INWESTORÓW, ŻE WYCOFANIE SIĘ Z INWESTYCJI W LISTY ZASTAWNE PRZED UPŁYWEM OKRESU, NA JAKI ZOSTAŁY WYEMITOWANE, CZYLI PRZED DNIEM ICH WYKUPU, MOŻE BYĆ UTRUDNIONE LUB NIEMOŻLIWE Z UWAGI NA BRAK OBROTU NA RYNKU WTÓRNYM LUB JEGO NISKĄ PŁYNNOŚĆ, A CENA SPRZEDAŻY ZBYWANEGO LISTU ZASTAWNEGO MOŻE RÓŻNIĆ SIĘ OD JEGO WARTOŚCI NOMINALNEJ LUB CENY NABYCIA.

Kwoty świadczeń z tytułu Listów Zastawnych mogą być obliczane w oparciu o 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 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. Agencja ratingowa *Fitch Ratings Ireland Limited* („**Fitch**”) przyznała Emitentowi długoterminowy rating kredytowy BBB oraz wyemitowanym przez niego hipotecznym listom zastawnym rating kredytowy BBB+ z perspektywą stabilną. Fitch ma siedzibę w Dublinie 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.esma.europa.eu/supervision/Credit-rating-agencies/risk). Jeżeli Listom Zastawnym danej Serii zostanie przyznany rating, zostanie on określony w Ostatecznych Warunkach Listów Zastawnych danej Serii.

Niniejszy Prospekt Podstawowy został zatwierdzony przez KNF w dniu 25 kwietnia 2024 r. Niniejszy 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 niniejszego Prospektu w przypadku nowych znaczących czynników, istotnych błędów lub istotnych niedokładności nie ma zastosowania, gdy niniejszy Prospekt straci ważność. Prospekt został opublikowany na stronie internetowej Emitenta (www.pekaobh.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie Agenta Oferującego (www.pekao.com.pl/biuro-maklerskie) oraz Banku Oferującego (www.pekao.com.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.pekaobh.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie Agenta Oferującego (www.pekao.com.pl/biuro-maklerskie) oraz Banku Oferującego (www.pekao.com.pl) i będą dostępne przez co najmniej 10 lat od ich opublikowania.

Agent Oferujący:

Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna –
Biuro Maklerskie Pekao

Organizator, Bank Oferujący:

Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna

Spis treści

CZĘŚĆ I – OPIS PROGRAMU EMISJI	4
CZĘŚĆ II – CZYNNIKI RYZYKA	7
1. Czynniki ryzyka, które mogą wpłynąć na zdolność Emitenta do wykonywania jego zobowiązań wynikających z listów zastawnych	9
2. Czynniki, które mogą być istotne dla oceny ryzyka rynkowego związanego z emitowanymi listami zastawnymi	26
CZĘŚĆ III – DOKUMENTY WŁĄCZONE PRZEZ ODNIESIENIE	34
CZĘŚĆ IV – PRZEZNACZENIE WPLYWÓW Z EMISJI LISTÓW ZASTAWNYCH	35
CZĘŚĆ V – WARUNKI EMISJI	36
CZĘŚĆ VI – INFORMACJE O EMITENCIE	56
1. Historia i rozwój Emitenta	56
2. Ratingi kredytowe Emitenta	58
3. Uzupełnienie informacji sprawozdawczych	59
4. Plan Naprawy Emitenta	63
CZĘŚĆ VII – OPIS PODSTAWOWEJ DZIAŁALNOŚCI	65
1. Opis podstawowej działalności Emitenta wskazujący główne kategorie sprzedawanych produktów lub świadczonych usług	65
2. Działalność kredytowa	65
3. Szczególne zasady działania banku hipotecznego	69
4. Działalność emisyjna	78
5. Charakterystyka rynku nieruchomości w Polsce	83
6. Rynek Listów Zastawnych	90
7. Podstawy wszelkich oświadczeń Emitenta dotyczących jego pozycji konkurencyjnej	91
CZĘŚĆ VIII – STRUKTURA ORGANIZACYJNA	92
1. Krótki opis grupy kapitałowej Emitenta oraz miejsca Emitenta w tej grupie	92
CZĘŚĆ IX – INFORMACJE O TENDENCJACH	96
1. Informacje o znaczących zmianach wyników finansowych emitenta od daty opublikowania ostatniego sprawozdania finansowego emitenta	96
2. Informacje o istotnych niekorzystnych zmianach w perspektywach emitenta, jakichkolwiek znanych tendencjach, niepewnych elementach, żądaniach, zobowiązaniach lub zdarzeniach, które mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy emitenta przynajmniej do końca bieżącego roku obrotowego.	96
CZĘŚĆ X – PROGNOZY WYNIKÓW I WYNIKI SZACUNKOWE	97
CZĘŚĆ XI – ORGANY ADMINISTRACYJNE, ZARZĄDZAJĄCE I NADZORCZE. AKCJONARIUSZE	100
1. Organy administracyjne, zarządzające i nadzorcze	100

2. Powiernik	107
3. Główni akcjonariusze	108
4. Kapitał akcyjny	108
5. Informacje osób trzecich	109
6. Ratingi	110
CZĘŚĆ XII – ISTOTNE UMOWY. POSTĘPOWANIA SĄDOWE I ADMINISTRACYJNE. ISTOTNE INWESTYCJE I ISTOTNE NOWE PRODUKTY	111
1. Postępowania sądowe i arbitrażowe	111
2. Istotne umowy	112
CZĘŚĆ XIII – INFORMACJE O WARUNKACH OFERTY PUBLICZNEJ I DOPUSZCZENIE DO OBROTU ..	113
1. Warunki, parametry i przewidywany harmonogram oferty publicznej oraz działania wymagane przy składaniu zapisów	113
2. Nazwa i adres agentów ds. płatności i podmiotów świadczących usługi depozytowe	126
3. Ograniczenia prowadzenia oferty publicznej	126
4. Dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu i ustalenia dotyczące obrotu	127
CZĘŚĆ XIV – INFORMACJE NA TEMAT RÓŻNIC POMIĘDZY LISTAMI ZASTAWNYMI A DEPOZYTAMI BANKOWYMI	129
1. Kryterium stopy zwrotu i ryzyka	129
2. Kryterium płynności	129
3. Kryterium przysługującej ochrony	129
CZĘŚĆ XV – OSTRZEŻENIE O SKUTKACH PODATKOWYCH	131
CZĘŚĆ XVI – OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAMIESZCZONE W PROSPEKCIE	132
1. Emitent	132
2. Organizator oraz Bank Oferujący (Bank Pekao)	133
3. Agent Oferujący (Bank Polska Kasa Opieki S.A. - Biuro Maklerskie Pekao)	134
4. Doradca prawny	135
CZĘŚĆ XVII – DEFINICJE I SKRÓTY	136
CZĘŚĆ XVIII – INFORMACJE OGÓLNE	141
1. Notowanie listów zastawnych	141
2. Dokumenty udostępnione do wglądu	141
3. Systemy rozliczeniowe	141
4. Warunki ustalenia ceny	141
5. Metoda obliczania rentowności	141
6. Biegli rewidenci	142
7. Podmioty zaangażowane w ofertę	142

8. Transakcje pomiędzy Agentem Oferującym a Emitentem	143
9. Europejski list zastawny (premium)	143
ZAŁĄCZNIK 1 WZÓR FORMULARZA OSTATECZNYCH WARUNKÓW DLA LISTÓW ZASTAWNYCH	144
ZAŁĄCZNIK 2 KOPIE UCHWAŁ EMITENTA W PRZEDMIOCIE EMISJI LISTÓW ZASTAWNYCH	151

CZĘŚĆ I – OPIS PROGRAMU EMISJI

Niniejszy Opis Programu Emisji 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 niniejszego prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych oraz dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym i uchylającego rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004. Niniejszy opis zawiera podsumowanie podstawowych parametrów Programu Emisji i jest oparty na treści niniejszego Prospektu oraz powinien być czytany łącznie z pozostałymi częściami niniejszego Prospektu oraz, w odniesieniu do emisji Listów Zastawnych, odpowiednimi Ostatecznymi Warunkami.

Niniejszy Program Emisji został ustanowiony na podstawie następujących uchwał Emitenta: (i) uchwały Zarządu Emitenta nr 119/2018 z dnia 1 sierpnia 2018 roku w sprawie ustanowienia programu emisji hipotecznych i publicznych listów zastawnych, emisji publicznych i hipotecznych listów zastawnych w ramach Programu oraz ich sprzedaży w ofercie publicznej oraz uchwały Zarządu Emitenta nr 120/2020 z dnia 11 sierpnia 2020 roku w sprawie wyrażenia zgody na zmianę programu emisji hipotecznych i publicznych listów zastawnych, emisję publicznych i hipotecznych listów zastawnych w ramach zmienionego Programu, (ii) uchwały Rady Nadzorczej nr 44/2020 z dnia 26 sierpnia 2020 r. w sprawie wniosku Zarządu Banku o wyrażenie opinii dotyczącej przedstawienia nadzwyczajnemu walnemu zgromadzeniu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zmianę programu emisji hipotecznych i publicznych listów zastawnych, oraz (iii) uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 10 sierpnia 2018 roku w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie programu emisji hipotecznych i publicznych listów zastawnych, emisję publicznych i hipotecznych listów zastawnych w ramach Programu oraz ich sprzedaż w ofercie publicznej oraz uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 8 września 2020 roku w sprawie wyrażenia zgody na zmianę programu emisji hipotecznych i publicznych listów zastawnych, emisję hipotecznych i publicznych listów zastawnych w ramach Programu i ich sprzedaż w ofercie publicznej, jak również na podstawie uchwał Zarządu Emitenta stanowiących podstawę emisji Listów Zastawnych.

Wyrażenia zdefiniowane w części „Warunki Emisji Listów Zastawnych” zachowują swoje znaczenie w niniejszym opisie.

Emitent:	Pekao Bank Hipoteczny S.A.
Opis:	Program emisji publicznych i hipotecznych Listów Zastawnych na okaziciela. Na podstawie Prospektu Listy Zastawne mogą być emitowane wyłącznie w złotych polskich.
Wartość Programu:	Program nie określa limitu maksymalnej łącznej wartości nominalnej Listów Zastawnych, które mogą zostać wyemitowane w ramach Programu.
Przeznaczenie prospektu:	Prospekt został sporządzony w związku z Programem Emisji, w ramach którego Emitent może emitować publiczne i hipoteczne Listy Zastawne. Prospekt został sporządzony w związku z ofertą publiczną i zamiarem ubiegania się o dopuszczenie Listów Zastawnych emitowanych w ramach Programu Emisji do obrotu na Rynku Regulowanym. Emitent nie będzie ubiegał się o wprowadzenie Listów Zastawnych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu.
Zatwierdzenie Prospektu:	Prospekt został zatwierdzony przez KNF będącą właściwym organem na podstawie Rozporządzenia Prospektowego. KNF zatwierdza Prospekt wyłącznie jako spełniający standardy kompletności, zrozumiałości i spójności nałożone Rozporządzeniem Prospektowym. Zatwierdzenie Prospektu przez KNF nie powinno być uznawane za zatwierdzenie przez KNF Emitenta ani jakości Listów Zastawnych, które są przedmiotem niniejszego Prospektu. Inwestorzy są

	zobowiązani do dokonania własnej oceny adekwatności inwestowania w Listy Zastawne.
Organizator, Bank Oferujący:	Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna.
Agent Oferujący:	Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna - Biuro Maklerskie Pekao (jako firma inwestycyjna w rozumieniu art. 3 pkt. 33 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi).
Waluty:	Wartość Listów Zastawnych może być wyrażona wyłącznie w złotych polskich.
Zapadalność:	Dzień wykupu danej Serii Listów Zastawnych zostanie ustalony przez Emitenta i wskazany w Ostatecznych Warunkach.
Cena emisyjna:	Cena emisyjna ustalana będzie odrębnie dla każdej Serii Listów Zastawnych emitowanych w ramach Programu Emisji i zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach.
Podmiot Świadczący Usługę Oferowania	Odpowiednio Agent Oferujący lub Bank Oferujący.
Oprocentowanie:	Listy Zastawne mogą być emitowane jako Listy Zastawne o zmiennym oprocentowaniu lub Listy Zastawne o stałym oprocentowaniu. 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:	W przypadku Listów Zastawnych o zmiennym oprocentowaniu emitowanych w złotych polskich Stopą Bazową jest WIBOR ustalony przez GPW Benchmark S.A. lub każdego jej oficjalnego następcę, dla okresu (terminu) równego Właściwemu Tenorowi, wyrażony w punktach procentowych w skali roku albo inny wskaźnik referencyjny, opracowany przez administratora wpisanego do rejestru prowadzonego na podstawie Rozporządzenia w Sprawie Wskaźników Referencyjnych, która zastąpi WIBOR. Wskaźnik referencyjny WIBOR nie podlega korektom.
Wykup Listów Zastawnych:	Wykup Listów Zastawnych będzie następował w Dniu Wykupu według wartości nominalnej Listów Zastawnych. Warunki Emisji Listów Zastawnych 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.
Reprezentacja Posiadaczy Listów Zastawnych:	Zgodnie z Ustawą o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, w zakresie nieuregulowanym Ustawą o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych do zasad emisji, obrotu i wykupu Listów Zastawnych mają zastosowanie przepisy Ustawy o Obligacjach. Zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, istnieje możliwość powołania organu stanowiącego reprezentację ogółu uprawnionych danej Serii. Tym samym taki organ mógłby być powołany w zakresie Listów Zastawnych, przy czym warunkiem koniecznym ustanowienia takiego zgromadzenia jest zamieszczenie zasad zwoływania i organizacji takiego zgromadzenia, w tym miejsca odbycia, oraz zasad podejmowania uchwał przez zgromadzenie w warunkach emisji, a decyzję o ustanowieniu takiego zgromadzenia podejmuje emitent. W przypadku Listów Zastawnych, które mają być emitowane w ramach Programu nie przewiduje się powołania zgromadzenia lub innej podobnej instytucji, która pełniłaby funkcję reprezentacji posiadaczy Listów Zastawnych. Emitent nie ma intencji powołania takiej reprezentacji w okresie trwania Programu.
Rating:	Agencja ratingowa Fitch nadała Emitentowi długoterminowy rating kredytowy BBB z perspektywą stabilną oraz emitowanym przez niego hipotecznym listom

zastawnym rating kredytowy BBB+ z perspektywą stabilną. Fitch ma siedzibę w Dublinie 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.esma.europa.eu/supervision/Credit-rating-agencies/risk). Jeżeli Listom Zastawnym danej Serii zostanie przyznany rating, zostanie on określony w Ostatecznych Warunkach Listów Zastawnych danej Serii.

Notowanie:

Emitent będzie ubiegał się o dopuszczenie Listów Zastawnych do obrotu na Rynku Regulowanym prowadzonym przez GPW. Emitent nie będzie ubiegał się o wprowadzenie Listów Zastawnych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu.

Zbywalność:

Zbywalność Listów Zastawnych jest nieograniczona, z tym że, zgodnie z art. 8 ust. 4 Ustawy o Obligacjach w związku 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 związku 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 lub 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 Unii Europejskiej oraz na terytorium Polski.

CZĘŚĆ II – CZYNNIKI RYZYKA

Poprzez objęcie 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 do tego doprowadzić. Nie jest możliwe zidentyfikowanie wszystkich takich okoliczności, ani stwierdzenie wystąpienia 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 ryzyka, które mogą w istotnie negatywny sposób wpłynąć na prowadzoną przez Emitenta działalność lub jego zdolność do wykonania zobowiązań wynikających z Listów Zastawnych.

Przed podjęciem decyzji o nabyciu Listów Zastawnych potencjalni nabywcy Listów Zastawnych powinni zapoznać się z przedstawionymi w niniejszej Części II Prospektu czynnikami ryzyka.

Emitent przedstawiając czynniki ryzyka w poniższej kolejności, starał się uszeregować je w ten sposób aby te najbardziej istotne były zamieszczone na początku odpowiednio punktu 1 (*Czynniki ryzyka, które mogą wpłynąć na zdolność emitenta do wykonywania jego zobowiązań wynikających z Listów Zastawnych*) niniejszej Części II Prospektu oraz punktu 2 (*Czynniki, które mogą być istotne dla oceny ryzyka rynkowego związanego z emitowanymi listami zastawnymi*) niniejszej Części II Prospektu, przy zachowaniu tej zasady w ramach poszczególnych podkategorii czynników ryzyka.

Ponadto, w opisie każdego ryzyka została zawarta ocena jego istotności i prawdopodobieństwa jego wystąpienia dokonana przez Emitenta na dzień zatwierdzenia niniejszego Prospektu. Każde ryzyko zostało ocenione w trzystopniowej skali składającej się z ocen: „wysoka”, „średnia”, oraz „niska”.

Emitent nie może wykluczyć, że w danym momencie wystąpi jednocześnie kilka czynników ryzyka opisanych w niniejszym Prospekcie. Zbieg kilku ryzyk może wywrzeć większy wpływ na sytuację Emitenta niż wystąpienie pojedynczego ryzyka, jednak na dzień zatwierdzenia niniejszego Prospektu Emitentowi nie są znane okoliczności, które mogłyby doprowadzić do takiego zbiegu ryzyk. W ocenie Emitenta na dzień zatwierdzenia niniejszego Prospektu nie jest możliwa ocena prawdopodobieństwa wystąpienia takiego zbiegu ryzyk ani istotności jego wpływu na sytuację Emitenta.

Przed podjęciem decyzji o nabyciu Listów Zastawnych potencjalni nabywcy Listów Zastawnych powinni zapoznać się także ze szczegółowymi informacjami dotyczącymi Emitenta i Listów Zastawnych zawartymi w innych częściach niniejszego Prospektu. Ponadto wskazuje się, że w celu uniknięcia występującego po stronie potencjalnych nabywców Listów Zastawnych nadmiernego ryzyka utraty inwestowanych środków pieniężnych, zasadna jest dywersyfikacja inwestycji na przykład poprzez podział inwestowanych środków na różne rodzaje papierów wartościowych emitowanych przez różnych emitentów. Inwestycja wszystkich posiadanych środków pieniężnych w Listy Zastawne zwiększa ryzyko ich straty.

W poniższej tabeli przedstawiona została lista czynników ryzyka, w podziale na ich kategorie i podkategorie, wskazanych w niniejszej części Prospektu wraz z oceną ich istotności oraz prawdopodobieństwa wystąpienia.

Kategorie/ podkategorie czynników ryzyka	Istotność	Prawdopodobieństwo wystąpienia
1. Czynniki ryzyka, które mogą wpłynąć na zdolność Emitenta do wykonywania jego zobowiązań wynikających z Listów Zastawnych		
Ryzyko kredytowe	wysoka	średnie
Wpływ zmian regulacyjnych oraz orzecznictwa sądów dotyczących kredytów hipotecznych we frankach szwajcarskich (CHF)	wysoka	średnie
Ryzyko związane ze strukturą akcjonariatu Emitenta i zależnością Emitenta od Banku Pekao	wysoka	niskie
Ryzyko związane z sytuacją polityczno-gospodarczą na Ukrainie	średnia	średnie
Ryzyko trwałego pogorszenia sytuacji finansowej Emitenta	średnia	niskie
Ryzyko płynności wynikające z niedopasowania terminów zapadalności aktywów i pasywów oraz ze szczególnej struktury aktywów i pasywów Emitenta	średnia	niskie
Ryzyko refinansowania	średnia	niskie
Ryzyko stopy procentowej	średnia	niskie
Ryzyko związane z naruszeniem wymogów ustawowych dotyczących emisji Listów Zastawnych oraz puli aktywów wpisanych w rejestrze zabezpieczenia	niska	niskie
Ryzyko wszczęcia postępowania przeciw Emitentowi przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumenta	niska	niskie
2. Czynniki, które mogą być istotne dla oceny ryzyka rynkowego związanego z emitowanymi Listami Zastawnymi		
2.1. Czynniki ryzyka związane z inwestycją w Listy Zastawne		
Ryzyko związane z brakiem wykonania zobowiązań z tytułu Listów Zastawnych, upadłością Emitenta i przesunięciem terminu wykupu Listów Zastawnych	średnia	niskie
Ryzyko związane z ograniczonym dostępem do informacji o wierzytelnościach wpisanych do rejestru zabezpieczenia	niska	niskie
Ryzyko braku możliwości przedstawienia Listów Zastawnych do wcześniejszego wykupu	niska	niskie
Ryzyko umorzenia Listów Zastawnych przez Emitenta przed dniem wykupu	niska	niskie
Ryzyko wydłużenia terminu zapadalności Listów Zastawnych	niska	niskie
Ryzyko wydłużenia terminu przydziału Listów Zastawnych	niska	niskie
2.2. Czynniki ryzyka związane ze wszystkimi Seriami Listów Zastawnych		
Ryzyko związane z Rozporządzeniem w Sprawie Wskaźników Referencyjnych i możliwością zaprzestania opracowywania wskaźników referencyjnych	średnia	wysokie
Ryzyko niskiej płynności oraz zmiany cen Listów Zastawnych	średnia	średnie
2.3. Czynniki ryzyka charakterystyczne dla Listów Zastawnych		
Ryzyko związane z Listami Zastawnymi ze stałą stopą oprocentowania	średnia	średnie
Ryzyko związane z Listami Zastawnymi ze zmienną stopą oprocentowania	średnia	średnie
Ryzyko opóźnienia lub niedopuszczenia Listów Zastawnych do obrotu na Rynku Regulowanym	niska	niskie

Kategorie/ podkategorie czynników ryzyka	Istotność	Prawdopodobieństwo wystąpienia
Ryzyko związane z naruszeniem prawa przez Emitenta skutkującym wydaniem decyzji o zawieszeniu obrotu Listami Zastawnymi lub wykluczeniem Listów Zastawnych z obrotu na Rynku Regulowanym	niska	niskie

1. Czynniki ryzyka, które mogą wpłynąć na zdolność Emitenta do wykonywania jego zobowiązań wynikających z listów zastawnych

1.1 Ryzyko kredytowe

Działalność kredytowa Emitenta związana jest z ryzykiem nieterminowej spłaty kredytów przez klientów, zarówno w odniesieniu do płatności rat kapitałowych, jak i odsetkowych, oraz z ryzykiem niższej niż zakładano skuteczności ustanowionych prawnych zabezpieczeń kredytów.

Jakość portfela kredytowego Emitenta jest uzależniona od zmian poziomu wiarygodności kredytowej jego klientów i ich zdolności do terminowej spłaty kredytów. W przypadku niewywiązania się przez klienta ze spłaty kredytu, na ryzyko kredytowe Emitenta wpływa jego zdolność do przeprowadzenia egzekucji z zabezpieczeń ustanowionych na jego rzecz, a także to, czy wartość tych zabezpieczeń jest wystarczająca dla pełnego zaspokojenia roszczeń z tytułu takich kredytów.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. portfel kredytowy Emitenta obejmował 872 kredyty z rozpoznaną utratą wartości o łącznej wartości ekspozycji 380 087 tys. PLN, których udział w łącznej wartości portfela kredytowego wynosił 12,9%. Łączne koszty Emitenta z tytułu odpisów na oczekiwane straty kredytowe na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosiły 28 029 tys. PLN, z których 23 138 tys. PLN stanowił koszt rezerwy na ryzyko prawne dotyczące kredytów w CHF ujmowane w ramach przedmiotowej pozycji. Natomiast w 2022 r. koszty z tytułu tych odpisów wyniosły 78 397 tys. PLN, w tym 61 495 tys. PLN kosztu rezerwy na ryzyko prawne dotyczące kredytów 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.

Wysoki udział walut obcych w portfelu kredytowym Emitenta generuje dla Emitenta dodatkowe ryzyko kredytowe. Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. łączna wartość portfela kredytowego Emitenta denominowana w walutach obcych wynosiła w przeliczeniu na polski złoty 476 647 tys. PLN, co stanowiło 14,18% ogólnej wartości brutto portfela kredytowego (z uwzględnieniem obligacji wyemitowanych przez jednostki samorządu terytorialnego, „obligacje JST”), w tym 8,00% w EUR oraz 6,16% w CHF. Udział walut obcych w portfelu kredytowym Emitenta determinowany jest historyczną strukturą sprzedaży, przy czym obecnie Emitent nie posiada w ofercie kredytów denominowanych w CHF, natomiast kredyty denominowane w EUR udzielane są wyłącznie klientom korporacyjnym. Zarówno w 2023 r. jak i w roku 2022 nastąpił spadek wartości portfela kredytowego Emitenta (z uwzględnieniem obligacji JST) w wyniku realizowanych spłat kredytów.

Klienci Emitenta będący stroną umów o kredyty denominowane w walutach obcych w większości uzyskują dochody w PLN, a deprecjacja PLN wobec waluty danego kredytu wpływa na wzrost miesięcznej raty kredytowej w przeliczeniu na PLN. Może to skutkować trudnościami kredytobiorców w spłacie zaciągniętych kredytów, co z kolei może spowodować pogorszenie jakości portfela kredytowego Emitenta oraz wzrost odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości należności od klientów. Deprecjacja PLN ponadto powoduje

pogorszenie relacji wartości zabezpieczenia (nieruchomości) do wartości bilansowej należności kredytowych i w konsekwencji może prowadzić do wzrostu odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości należności od klientów.

Na ryzyko kredytowe Emitenta ma wpływ również ryzyko koncentracji, polegające na istotnym zaangażowaniu kredytowym wobec pojedynczych podmiotów lub grup podmiotów (np. branż). Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r., Emitent posiadał w portfelu kredytowym (z uwzględnieniem obligacji JST) 11 ekspozycji spełniających kryterium wartości bilansowej brutto przekraczającej 10% funduszy własnych. Jednocześnie według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. wartość bilansowa brutto 10 największych ekspozycji w portfelu kredytowym (z uwzględnieniem obligacji JST) Emitenta wynosiła 490 998,2 tys. PLN, co stanowiło 14,6% wartości bilansowej portfela kredytowego brutto.

Ograniczając ryzyko kredytowe związane z wysokim udziałem walut obcych w portfelu kredytowym Emitenta oraz związane z ryzykiem koncentracji, Emitent zawarł z Bankiem Pekao umowy gwarancji pokrycia strat kredytowych obejmujące wybrane ekspozycje kredytowe w EUR wobec podmiotów komercyjnych (opisane w pkt 1.1. *Wskazanie, że Emitent jest zależny od innych podmiotów w ramach grupy wraz z wyjaśnieniem tej zależności Część VIII Struktura organizacyjna*). Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. wartość bilansowa brutto ekspozycji kredytowych objętych takimi umowami wynosiła 51 078 tys. EUR, co stanowiło 6,6 % portfela kredytowego (z uwzględnieniem obligacji JST).

W przypadku pogorszenia sytuacji ekonomiczno-finansowej klienta, wobec którego Emitent posiada wysoki poziom zaangażowania, które to pogorszenie skutkowałoby niewywiązaniem się klienta ze spłaty kredytu, może dojść do skokowego pogorszenia jakości portfela kredytowego Emitenta oraz wzrostu odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości należności od klientów. Jeśli narzędzia oraz regulacje wewnętrzne (w tym system limitów wewnętrznych) przyjęte przez Emitenta w celu zredukowania ryzyka koncentracji dla odrębnych podmiotów i ich grup okażą się nieskuteczne, może mieć to 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.

Biorąc pod uwagę wpływ ryzyka kredytowego na zabezpieczenie Listów Zastawnych, pogorszenie jakości wierzytelności może skutkować klasyfikacją tych ekspozycji do kategorii „default”, tj. w przypadku których nastąpiło niewykonanie zobowiązania w rozumieniu art. 178 Rozporządzenia 575/2013. Kredyty klasyfikowane do powyższej kategorii nie mogą stanowić podstawy emisji Listów Zastawnych (zgodnie z art. 18 ust. 2a Ustawie o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych), co stanowi przesłankę do wykreślenia takich ekspozycji z rejestru zabezpieczenia Listów Zastawnych. Tym samym prowadzi to do pomniejszenia wartości rejestru zabezpieczenia Listów Zastawnych i zmniejszenia poziomu Nadzabezpieczenia. Należy przy tym podkreślić, że działalność emisyjna Emitenta podlega limitom wskazanym w Ustawie o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych mających na celu zapewnienie odpowiedniego poziomu zabezpieczenia Listów Zastawnych (opisane w pkt. 3 *Szczególne Zasady Działania Banku Hipotecznego Część VII Prospektu*). Ponadto w celu ograniczenia ryzyka, obok poziomów tych limitów we wskazanej ustawie, Emitent stosuje system limitów wewnętrznych, bardziej rygorystycznych od limitów ustawowych, oraz posiada stosowne procedury uruchamiane w sytuacji ich przekroczenia.

Wysokość oczekiwanych strat kredytowych na poszczególnych ekspozycjach kredytowych jest co miesiąc aktualizowana przez Emitenta, stosownie do aktualnej oceny prawdopodobieństwa defaultu oraz straty w sytuacji default. Wynik z odpisów na rezerwy kredytowe jest uwzględniany w kalkulacji wyniku finansowego Emitenta.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent ocenia jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca.

Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

1.2 Wpływ zmian regulacyjnych oraz orzecznictwa sądów dotyczących kredytów hipotecznych we frankach szwajcarskich (CHF)

Wartość kredytów hipotecznych w CHF w portfelu kredytowym Emitenta według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosiła 207 237 tys. PLN, co stanowi 6,16 % wartości portfela kredytowego brutto (z uwzględnieniem obligacji JST). W konsekwencji ewentualne zmiany regulacyjne oraz niekorzystne dla Emitenta orzecznictwo sądów dotyczące nieważności umów kredytów hipotecznych we frankach szwajcarskich (CHF) miałyby negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

W dniu 3 października 2019 r. w sprawie C-260/18 Kamil Dziubak, Justyna Dziubak vs Raiffeisen Bank Polska SA z wniosku Sądu Okręgowego w Warszawie, Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej („TSUE”) wydał orzeczenie prejudycjalne dotyczące skutków ewentualnej abuzywności postanowień indywidualnej umowy kredytu indeksowanego do franka szwajcarskiego. W ww. orzeczeniu TSUE stwierdził, że sąd krajowy nie może uzupełnić luk w umowie kredytu hipotecznego w CHF, powstałych po wyeliminowaniu niedozwolonych postanowień, w oparciu o przepisy odnoszące się do ogólnych zasad słuszności lub ustalonych zwyczajów. Tym samym, w przypadku stwierdzenia przez sąd krajowy nieuczciwego charakteru niektórych warunków umowy kredytu indeksowanego lub oprocentowanego według stopy procentowej bezpośrednio powiązanej ze stopą międzybankową danej waluty, TSUE pozostawił sądowi krajowemu ocenę kwestii ważności takiej umowy, przy czym Trybunał wskazał wytyczne, które należy wziąć pod uwagę przy dokonywaniu takiej oceny.

Orzeczenie TSUE stanowi ogólne wytyczne dla polskich sądów. Ostateczne rozstrzygnięcia podejmowane przez polskie sądy są dokonywane na podstawie przepisów Unii Europejskiej interpretowanych zgodnie z wyrokiem TSUE, mając na uwadze przepisy prawa krajowego i analizę indywidualnych okoliczności każdej sprawy. Jednocześnie w oparciu o dotychczasowe orzecznictwo polskich sądów można mówić o ukształtowaniu się linii orzeczniczej w sprawach kredytów hipotecznych w CHF, która co do zasady jest negatywna dla banków (w przeważającej mierze są to wyroki unieważniające umowy kredytu), przy czym nadal występują orzeczenia korzystne dla banków.

Wskazany wyrok wpłynął na znaczące zwiększenie liczby napływających pozwów sądowych wraz z jednoczesnym zwiększeniem liczby wyroków zapadających w sądach krajowych. Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. przeciwko Emitentowi toczyło się 345 spraw sądowych dotyczących walutowych kredytów hipotecznych w CHF udzielonych w latach ubiegłych, o łącznej wartości przedmiotu sporu 220 542 tys. PLN, przy czym 329 spraw dotyczyło detalicznych umów kredytu hipotecznego, a 16 spraw dotyczyło komercyjnych umów kredytu hipotecznego. Główna przyczyna sporu wskazywana przez powodów dotyczy kwestionowania zapisów umowy kredytu w zakresie stosowania przez Bank kursów przeliczeniowych i skutkuje roszczeniami dotyczącymi orzeczenia częściowej lub całkowitej nieważności umów kredytowych.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. w zakresie spraw frankowych 75 sprawy zakończyły się wyrokiem nieprawomocnym (69 wyroków niekorzystnych dla Banku, 6 wyroków korzystnych oddalające powództwo kredytobiorcy w całości), 17 sprawy zakończyły się wyrokiem prawomocnym (16 wyroków niekorzystnych dla Banku, 1 wyrok korzystny oddalających powództwo kredytobiorcy w całości), 5 spraw zakończyło się wyrokiem uchylającym wyrok I instancji i przekazującym sprawę do ponownego rozpoznania oraz 7 spraw zostało prawomocnie umorzonych na skutek cofnięcia pozwu (rozstrzygnięcie korzystne dla Banku lub zawarcie ugody).

Biorąc pod uwagę obserwowany w sektorze bankowym wzrost liczby pozwów dotyczących walutowych kredytów hipotecznych w CHF oraz niejednorodność linii orzeczniczej, Emitent zdecydował o utworzeniu rezerwy z tytułu ryzyka prawnego związanego z umowami kredytów hipotecznych w CHF w wysokości 297 279 tys. PLN, z zastrzeżeniem, że rezerwa ta obejmuje ryzyko prawne dot. kredytów detalicznych (udzielanych

konsumentom) oraz kredytów udzielanych przedsiębiorcom.

Kalkulacja wysokości rezerwy prowadzona jest przez Emitenta osobno dla portfela kredytów detalicznych oraz dla portfela kredytów udzielanych przedsiębiorcom. Kalkulacja obejmuje następujące elementy: szacowane prawdopodobieństwo przegrania sprawy sądowej, prognozowana łączna liczba spraw spornych oraz możliwe skutki finansowe.

W przypadku kredytów detalicznych, Emitent przyjmuje następujące założenia:

- prawdopodobieństwo uznania zapisów umownych za abuzywne na poziomie minimum 95%;
- prognoza oczekiwanych przyszłych pozwów: 67,5% dla portfela kredytów aktywnych oraz 47,5% dla portfela kredytów spłaconych (razem 60% kredytów), przy czym Emitent nie uwzględnia w tej kalkulacji kredytów całkowicie spłaconych 10 lat temu lub wcześniej;
- możliwe rozstrzygnięcia sporu sądowego: unieważnienie całej umowy walutowego kredytu hipotecznego w CHF w efekcie uznania klauzuli waloryzacyjnej za niedozwoloną, które to rozstrzygnięcie uznaje za najbardziej prawdopodobne lub oddalenie powództwa.

W przypadku kredytów udzielanych przedsiębiorstwom:

- prawdopodobieństwo przegrania sprawy sądowej jest różnicowane w zależności od aktualnego statusu umowy: 55% dla kredytów aktywnych oraz do 50% dla kredytów spłaconych;
- prognoza oczekiwanych przyszłych pozwów: łącznie nie więcej niż 17% przedmiotowego portfela;
- jedynym przyjmowanym przez Emitenta z prawdopodobieństwem 100% możliwym skutkiem finansowym w sytuacji przegrania sprawy sądowej jest unieważnienie całej umowy walutowego kredytu hipotecznego w CHF.

Pogorszenie jakości portfela kredytowego Emitenta w walutach obcych oraz wzrost liczby pozwów dotyczących tych kredytów, jak również trudności innych podmiotów z powodu zaistnienia takiej sytuacji mające przełożenie na cały sektor bankowy, mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy Emitenta, a w konsekwencji na wartość rynkową Listów Zastawnych, zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia z tytułu Listów Zastawnych oraz do terminowego wykupu Listów Zastawnych. W szczególności, obserwowany wzrost liczby pozwów dotyczących portfela kredytów CHF oraz wynikająca z tego konieczność zwiększenia rezerwy na ryzyko prawne portfela w ubiegłych latach znacząco przyczyniła się do odnotowania przez Emitenta ujemnego wyniku finansowego netto w latach 2019-2023.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. w rejestrze zabezpieczenia hipotecznych Listów Zastawnych wpisane są kredyty hipoteczne w CHF o wartości 89 044 tys. PLN, co stanowi 3,91% wartości nominalnej wierzytelności wpisanych do tego rejestru. W przypadku otrzymania przez Emitenta pozwu sądowego, kredyt taki klasyfikowany jest do kategorii „default”, tj. w przypadku którego nastąpiło niewykonanie zobowiązania w rozumieniu art. 178 Rozporządzenia 575/2013. Kredyty klasyfikowane do powyższej kategorii nie mogą stanowić podstawy emisji Listów Zastawnych (zgodnie z art. 18 ust. 2a Ustawie o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych), co stanowi przesłankę do wykreślenia takich ekspozycji z rejestru zabezpieczenia Listów Zastawnych. Tym samym prowadzi to do pomniejszenia wartości rejestru zabezpieczenia Listów Zastawnych i zmniejszenia poziomu Nadzabezpieczenia. Należy przy tym podkreślić, że działalność emisyjna Emitenta podlega limitom wskazanym w Ustawie o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych mających na celu zapewnienie odpowiedniego poziomu zabezpieczenia Listów Zastawnych (opisane w pkt. 3 *Szczególne Zasady Działania Banku Hipotecznego* Części VII Prospektu). Ponadto w celu ograniczenia ryzyka, obok poziomów tych limitów we wskazanej ustawie, Emitent stosuje system limitów wewnętrznych, bardziej rygorystycznych od limitów ustawowych. Tym samym wpływ dalszego wzrostu liczby pozwów dotyczących tych kredytów na wartość zabezpieczenia Listów Zastawnych nie byłby znaczący.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu nie miała miejsca ustawowa interwencja w kwestii kredytów hipotecznych w walutach zagranicznych oraz kredytów hipotecznych indeksowanych/denominowanych do walut zagranicznych. Jednocześnie nie można wykluczyć, że polskie władze zastosują inne środki dotyczące kredytów hipotecznych denominowanych w walutach zagranicznych, włącznie z przymusową konwersją tych kredytów na złote. Ewentualne działania w tym zakresie będą mieć istotny niekorzystny wpływ na polski sektor bankowy oraz na sytuację finansową Emitenta.

W dniu 29 stycznia 2021 r. Pierwsza Prezes Sądu Najwyższego skierowała wniosek o rozstrzygnięcie przez skład pełny Izby Cywilnej rozbieżności w wykładni prawa występujących w orzecznictwie Sądu Najwyższego dotyczących najważniejszych zagadnień prawnych pojawiających się w związku z umowami kredytów indeksowanych i denominowanych do walut innych niż złoty. Zagadnienia objęte wnioskiem dotyczą w szczególności możliwości uzupełnienia abuzywnych klauzul indeksacyjnych lub denominacyjnych innymi klauzulami, możliwości utrzymania w mocy umów kredytów po wyłączeniu z nich klauzul abuzywnych, możliwości stosowania teorii salda lub teorii dwóch kondykcji do rozliczania wzajemnych roszczeń banków i kredytobiorców na wypadek unieważnienia umowy kredytu, terminów przedawnienia roszczeń związanych z nieważnością umowy kredytu oraz możliwości żądania wynagrodzenia przez daną stronę za korzystanie z kapitału przed okresem przed stwierdzeniem nieważności kredytu. Na dzień zatwierdzenia Prospektu nie zostało wydane orzeczenie w tej sprawie, przy czym należy wskazać, że w dniu 2 września 2021 r. na posiedzeniu niejawnym w składzie całej Izby Cywilnej, Sąd Najwyższy zdecydował zwrócić się do TSUE z trzema pytaniami prejudycjalnymi dotyczącymi problematyki powoływania sędziów w Rzeczypospolitej Polskiej, w związku z czym prace nad wydaniem orzeczenia zostały zawieszone do czasu ustosunkowania się TSUE do przedstawionych pytań.

Ponadto, od 2021 r. zapadły także inne orzeczenia, które nie pozostawały bez wpływu na sytuację związaną z kredytami indeksowanymi i denominowanymi. Wśród nich należy wymienić m.in. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2021 r. w sprawie III CZP 6/21 odnoszącą się do zagadnień przedstawionych przez Rzecznika Finansowego w kwestii rozliczeń stron w razie stwierdzenia nieważności lub upadku umowy o kredyt indeksowany i denominowany wskazując, że w takim przypadku zastosowanie ma teoria dwóch kondykcji (istnienie dwóch niezależnych roszczeń stron). W dniu 29 kwietnia 2021 r. TSUE wydał wyrok w sprawie C-19/20, w którym odpowiedział na pytania Sądu Okręgowego w Gdańsku na tle sprawy dotyczącej kredytu indeksowanego do franka szwajcarskiego wskazując m.in. na wyłączną kompetencję sądów krajowych w zakresie skutków stwierdzenia abuzywności poszczególnych klauzul umownych, w tym przysługiwania bankom roszczeń wobec kredytobiorców za bezumowne korzystanie z kapitału.

W dniu 15 czerwca 2023 r. TSUE wydał wyrok w sprawie C-520/21, w którym odpowiedział na pytania prejudycjalne zadane przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia pod sygn. akt. I C 1297/21 dotyczące m.in. możliwości dochodzenia przez strony (kredytobiorcę oraz bank) roszczeń z tytułu korzystania z kapitału po uznaniu umowy kredytu za nieważną ze względu na nieuczciwe warunki umowne. W zakresie roszczeń banków TSUE wskazał, że dyrektywa 93/13/EWG stoi na przeszkodzie temu, by banki miały prawo żądać od konsumenta rekompensaty wykraczającej poza zwrot wypłaconego kapitału oraz poza zapłatę ustawowych odsetek za zwłokę. Jednocześnie TSUE wskazał, że prawo Unii Europejskiej nie stoi na przeszkodzie analogicznemu żądaniu konsumenta wobec banku, przy czym nie przesądził w żadnej formie, że takie roszczenia na gruncie prawa polskiego istnieją, podkreślając, iż pełna i wyłączna ocena czy w polskim prawie istnieje podstawa roszczeń klientów należy do sądu krajowego. Wyrok TSUE nie dotyczy samej kwestii nieważności umów kredytu CHF lecz tylko i wyłącznie sytuacji, w której doszło do prawomocnego unieważnienia umowy kredytu przez sąd. Emitent w swojej strategii procesowej nie wszczynał i nie prowadził spraw sądowych z własnego powództwa o wynagrodzenie za korzystanie z kapitału w związku z unieważnieniem umowy kredytu, a tym samym Emitent nie jest zagrożony ponoszeniem kosztów związanych z oddalaniem powództw z tego tytułu. Emitent identyfikuje natomiast możliwość wystąpienia pośredniego wpływu orzeczenia TSUE na portfel kredytów denominowanych do CHF poprzez wzrost oczekiwanego

wolumenu nowych pozwów, a w konsekwencji potencjalne zwiększenie rezerwy z tytułu ryzyka prawnego związanego z umowami kredytów hipotecznych w CHF.

Wysokość rezerwy na ryzyko prawne portfela kredytów hipotecznych w CHF jest aktualizowana przez Emitenta z częstotliwością półroczną. Ponadto w wyniku finansowym Emitenta uwzględniany jest wpływ rozliczeń z klientami powstałych na skutek rozstrzygnięcia sprawy sądowej lub zawarcia ugody.

W dniu 6 lutego 2024 r. Zarząd Banku podjął decyzję o ujęciu w wynikach finansowych za rok 2023 zwiększenia rezerwy na ryzyko prawne dot. kredytów hipotecznych w CHF o łączną kwotę 93,89 mln PLN. W konsekwencji według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. wysokość rezerwy na przedmiotowe ryzyko wynosiła 297,28 mln PLN.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent ocenia jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca.

Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

1.3 Ryzyko związane ze strukturą akcjonariatu Emitenta i zależnością Emitenta od Banku Pekao

Na dzień zatwierdzenia Prospektu, Grupa Banku Pekao postrzega Listy Zastawne, których emisję Emitent zamierza przeprowadzić na podstawie niniejszego Prospektu, jako jedno ze źródeł pozyskiwania środków finansowych dla Grupy Banku Pekao. Nie można jednak wykluczyć, że strategia Grupy Banku Pekao może ulec zmianie i Grupa Banku Pekao może podjąć decyzję o preferowaniu innych źródeł pozyskiwania finansowania.

Jako jedyny akcjonariusz Emitenta, Bank Pekao może być zobowiązany do objęcia nowych akcji w kapitale zakładowym Emitenta lub do zapewnienia Emitentowi kapitału w inny sposób, jeżeli będzie to wymagane na podstawie obowiązujących wymogów dotyczących adekwatności kapitałowej. Wystąpienie takiej sytuacji może doprowadzić do podjęcia przez Bank Pekao decyzji o zmniejszeniu skali działalności Emitenta w celu uniknięcia konieczności dokonania dodatkowych wpłat kapitałowych. W latach 2021-2023 Emitent przeprowadził cztery emisje akcji o łącznej wartości nominalnej 380 mln PLN. Wszystkie akcje zostały objęte przez Bank Pekao jako jedyne akcjonariusza Emitenta.

Model działalności Emitenta oparty jest na bliskiej współpracy z Bankiem Pekao, w ramach Grupy Banku Pekao. Biorąc pod uwagę aktywa Emitenta, współpraca z Bankiem Pekao obejmuje systematyczne nabywanie puli wierzytelności z tytułu kredytów hipotecznych dla klientów indywidualnych oraz transakcje zakupu obligacji emitowanych przez jednostki samorządu terytorialnego. W związku z nabywaniem wierzytelności z tytułu kredytów hipotecznych dla klientów indywidualnych została zawarta pomiędzy Emitentem a Bankiem Pekao umowa ramowa o współpracy w zakresie przenoszenia takich portfeli. Równocześnie przenoszone na podstawie ww. umowy portfele wierzytelności są obsługiwane przez Bank Pekao w oparciu o umowę powierzenia obsługi nabywanych przez Emitenta wierzytelności. W szczególności umowa ta dotyczy przygotowywania i zawierania aneksów do umów kredytowych, komunikacji z klientami za pomocą dostępnych kanałów informacyjnych, bieżącego monitorowania i rejestrowania zdarzeń dotyczących kredytów w systemach informatycznych oraz rejestracji operacji księgowych dotyczących kredytów. Jeśli chodzi o obligacje wyemitowane przez jednostki samorządu terytorialnego, to są one nabywane na podstawie umowy ramowej zawartej między Emitentem a Bankiem Pekao, która reguluje zasady zawierania i rozliczania terminowych operacji finansowych, transakcji depozytowych, transakcji wymiany walut, transakcji kupna/sprzedaży skarbowych papierów wartościowych i bonów pieniężnych NBP oraz transakcji kupna/sprzedaży nieskarbowych papierów wartościowych.

Z perspektywy pasywów Emitenta, Bank Pekao zapewnia finansowanie działalności Emitenta w formie linii

kredytowych udostępnionych Emitentowi przez Bank Pekao (opisane w pkt 1.1 *Wskazanie, że Emitent jest zależny od innych podmiotów w ramach grupy wraz z wyjaśnieniem tej zależności Części VIII Struktura organizacyjna*). Ponadto Emitent i Bank Pekao współpracują ze sobą zgodnie z postanowieniami umów dotyczących prowadzenia rachunków bankowych, zawierania transakcji na rynku międzybankowym, organizacji emisji listów zastawnych i obligacji, udzielania poręczeń dla obligacji emitowanych przez Emitenta, gwarantowania nabycia obligacji emitowanych przez Emitenta, sporządzania dokumentacji podatkowej oraz wypełniania obowiązków sprawozdawczych.

Ponadto przyznana ocena ratingowa Emitenta odzwierciedla, poza aktualną sytuacją i perspektywami rozwoju kraju oraz sektora bankowego, również aktualną sytuację i perspektywę Grupy Banku Pekao. Ocena ratingowa Emitenta nie może być wyższa niż ocena ratingowa kraju oraz Banku Pekao.

Tym samym niekorzystne zmiany związane z działalnością i sytuacją finansową Banku Pekao mogą mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta, jego perspektywy rozwoju oraz zdolność do obsługi i wykupu wyemitowanych Listów Zastawnych. W szczególności Bank Pekao może podjąć decyzję o sprzedaży na rzecz Emitenta niższych od planowanych wartości puli kredytów hipotecznych dla klientów detalicznych lub o ograniczeniu akwizycji przez Emitenta kredytów przeznaczonych na nieruchomości komercyjne lub udzielanych jednostkom samorządu terytorialnego. Ponadto niższa niż zakładana dostępność finansowania w formie linii kredytowych udostępnianych Emitentowi przez Bank Pekao może mieć negatywny wpływ na dalszy rozwój skali działalności Emitenta.

W związku z powyższym istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent ocenia jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową Emitenta byłaby znacząca.

Emitent ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia wyżej wymienionego ryzyka jako niskie.

1.4 Ryzyko związane z sytuacją polityczno-gospodarczą na Ukrainie

Wybuch wojny rosyjsko-ukraińskiej miał miejsce 24 lutego 2022 r., kiedy rosyjskie siły zbrojne wkroczyły na terytorium Ukrainy i rozpoczęły agresję militarną. Powyższe wydarzenie spowodowało szereg negatywnych konsekwencji makroekonomicznych dla Polski, takich jak istotny wzrost zmienności kursów walutowych oraz niepewności co do ścieżki wzrostu stóp procentowych, które w sposób pośredni wpływają na działalność Emitenta oraz jego kondycję finansową.

Na dzień sporządzenia Prospektu Emitent nie posiada bezpośredniego ani pośredniego zaangażowania bilansowego wobec Ukrainy, Rosji lub Białorusi. Ponadto wszystkie nieruchomości stanowiące zabezpieczenie udzielonych przez Emitenta lub znajdujących się w portfelu Emitenta kredytów hipotecznych położone są na terenie Polski.

Wybuch wojny spowodował powstanie przerw w łańcuchach dostaw oraz ograniczeń transportowych. Zaprzestanie dostaw gazu ziemnego i węgla z Rosji, skutkujące wzrostem cen tych surowców oraz potencjalnymi niedoborami energii, może wpływać na działalność operacyjną i sytuację finansową kredytobiorców posiadających zobowiązania finansowe wobec Emitenta. Trwająca wojna wywołała także wzrost niepewności gospodarczej, a gwałtowny wzrost cen towarów i surowców połączony z silnym popytem konsumpcyjnym i deprecjacją PLN przyczynił się do dalszego wzrostu inflacji. W grudniu 2023 r. wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych (CPI) wyniósł 6,2% r/r. Aby ograniczyć tempo wzrostu cen, Rada Polityki Pieniężnej podjęła szereg decyzji o podwyżkach stóp procentowych. Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r., stopa referencyjna NBP wynosi 5,75% w porównaniu do 2,75% na dzień wybuchu wojny.

Wyniki działalności Emitenta w dużym stopniu uzależnione są od sytuacji finansowej klientów i ich zdolności do spłaty zobowiązań wobec Emitenta. W przypadku przedłużającego się konfliktu rosyjsko-ukraińskiego lub jego wyraźnej eskalacji, nie można wykluczyć wystąpienia negatywnych skutków dla działalności Emitenta.

Pogorszenie sytuacji kredytobiorców spowodowane zarówno wzrostem obciążeń finansowych z tytułu kredytowych, jak i rosnących kosztów prowadzenia gospodarstwa domowego lub działalności gospodarczej, może wpłynąć na spadek możliwości wywiązywania się przez klientów ze zobowiązań wobec Emitenta. To z kolei może negatywnie wpłynąć na kondycję finansową Emitenta poprzez spadek jakości portfela kredytowego i potencjalny wzrost odpisów na oczekiwane straty kredytowe (opisane w pkt. 1.1 *Ryzyko kredytowe*).

Potencjalny spadek jakości portfela kredytowego może skutkować wzrostem udziału ekspozycji klasyfikowanych do kategorii „default”, tj. w przypadku których nastąpiło niewykonanie zobowiązania w rozumieniu art. 178 Rozporządzenia 575/2013. Kredyty klasyfikowane do powyższej kategorii nie mogą stanowić podstawy emisji Listów Zastawnych (zgodnie z art. 18 ust. 2a Ustawie o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych), co stanowi przesłankę do wykreślenia takich ekspozycji z rejestru zabezpieczenia Listów Zastawnych. Powyższe może prowadzić do zmniejszenia utrzymywanego poziomu Nadzabezpieczenia. Należy przy tym podkreślić, że działalność emisyjna Emitenta podlega limitom wskazanym w Ustawie o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych mających na celu zapewnienie odpowiedniego poziomu zabezpieczenia Listów Zastawnych (opisane w pkt. 3 *Szczególne Zasady Działania Banku Hipotecznego Części VII Prospektu*). Ponadto w celu ograniczenia ryzyka, obok poziomów tych limitów we wskazanej ustawie, Emitent stosuje system limitów wewnętrznych, bardziej rygorystycznych od limitów ustawowych oraz posiada stosowne procedury uruchamiane w sytuacji ich przekroczenia.

Ponadto obserwowane pogorszenie sytuacji makroekonomicznej w kraju, w tym potencjalny spadek PKB Polski w połączeniu z ryzykiem utrzymywania się podwyższonego poziomu inflacji w dłuższym okresie czasu, ma negatywny wpływ na sytuację na krajowym rynku kapitałowym. W szczególności nie można wykluczyć wzrostu kosztów finansowania Emitenta z tytułu Listów Zastawnych i obligacji. Może to również wpłynąć na zdolność Emitenta do pozyskania refinansowania na korzystnych warunkach (opisane w pkt. 1.7. *Ryzyko refinansowania*).

Według stanu na dzień zatwierdzenia Prospektu Emitent nie obserwuje spadku jakości portfela kredytowego w związku z materializacją tego czynnika ryzyka. Jednocześnie Emitent odnotowuje pogorszenie sytuacji na krajowym rynku kapitałowym, która to znajduje swoje odzwierciedlenie w kosztach finansowania z tytułu instrumentów dłużnych wyższych niż przed wybuchem wojny na Ukrainie.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent ocenia jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta byłaby ograniczona.

Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

1.5 Ryzyko trwałego pogorszenia sytuacji finansowej Emitenta

W latach 2019 - 2023 Emitent odnotowywał ujemne wyniki finansowe netto, które w głównej mierze były związane ze wzrostem wyniku z odpisów na rezerwy kredytowe, dotworzeniem rezerw na ryzyko prawne portfela kredytów hipotecznych w CHF, rozpoznaniem kosztów związanych z możliwością zawieszenia spłat kredytów hipotecznych przez kredytobiorców detalicznych (tzw. „wakacje kredytowe”) oraz koniecznością wniesienia składki na Fundusz Wsparcia Kredytobiorców. Nie można wykluczyć, że w kolejnych latach wynik netto Emitenta pozostanie ujemny, co może być rezultatem materializacji ryzyka kredytowego Emitenta (opisane w pkt. 1.1 *Ryzyko kredytowe*) lub materializacji ryzyka związanego z portfelem CHF (opisane w pkt. 1.2 *Wpływ zmian regulacyjnych oraz orzecznictwa sądów dotyczących kredytów hipotecznych we frankach szwajcarskich (CHF)*).

Mając na celu ograniczenie ryzyka działalności Emitenta, odzyskanie rentowności oraz poprawę bezpieczeństwa jego działania, w dniu 13 lutego 2023 r. KNF wydał decyzję o nakazie opracowania Planu Naprawy przez Emitenta (dalej: „**Plan Naprawy**”).

Plan Naprawy określa działania, jakie powinny zostać podjęte w celu naprawy sytuacji finansowej Emitenta po jej znaczącym pogorszeniu. Plan Naprawy powinien być szczegółowy i oparty na realistycznych założeniach obowiązujących w ramach szeregu wiarygodnych, pesymistycznych scenariuszy rozwoju sytuacji gospodarczej w kraju, sytuacji w sektorze bankowym oraz sytuacji finansowej Emitenta. Plan Naprawy zapewnia możliwość szybkiego zastosowania adekwatnych, skutecznych działań i rozwiązań możliwych do wdrożenia w przypadku materializacji ryzyk identyfikowanych w ramach działalności Emitenta, w tym w szczególności ryzyka kredytowego oraz ryzyka związanego z portfelem CHF. Upřednie przygotowanie listy działań i opcji naprawy pozwala Emitentowi na ich niezwłoczne wprowadzenie w sytuacji zagrożenia bezpieczeństwa finansowego.

Dotychczas Emitent objęty był Grupowym Planem Naprawy dla Grupy Kapitałowej Banku Pekao S.A. (dalej: „Grupowy Plan Naprawy”), stanowiąc podmiot istotny dla Grupy Pekao. W związku z przygotowaniem wkładu do Grupowego Planu Naprawy, dotychczas Emitent opracowywał większość elementów wymaganych w dokumencie planu naprawy (opis procedur awaryjnych, opis działań naprawczych i awaryjnych, wytypowanie wskaźników alertu i wskaźników wdrażających plan naprawy, opis scenariuszy warunków skrajnych), a także był zobowiązany do systematycznego monitorowania i raportowania wskaźników Grupowego Planu Naprawy. Główną implikacją dla Emitenta wynikającą z otrzymania decyzji KNF z dnia 13 lutego 2023 r. odnośnie opracowania Planu Naprawy były: przeniesienie procesu decyzyjnego w zakresie uruchamiania Planu Naprawy z poziomu Grupy Pekao na Emitenta oraz rozbudowa scenariuszy warunków skrajnych. Jednocześnie lista wskaźników Planu Naprawy, ich poziomy aktywujące procedury awaryjne oraz wdrażające plan naprawy, a także lista możliwych do podjęcia działań naprawczych oraz ich wpływ na monitorowane wskaźniki Planu Naprawy pozostały spójne ze wskazanymi wcześniej w Grupowym Planie Naprawy.

W dniu 26 czerwca 2023 r. Emitent złożył do KNF wniosek o zatwierdzenie Planu Naprawy. W związku z otrzymanym od KNF w dniu 19 października 2023 r. wezwaniem do zmiany i uzupełnienia Planu Naprawy, w dniu 19 grudnia 2023 r. Emitent przedłożył zaktualizowaną treść dokumentu. Plan Naprawy Emitenta został zatwierdzony decyzją KNF otrzymaną w dniu 27 marca 2024 r.

Zgodnie z wytycznymi Europejskiego Nadzoru Bankowego, Emitent monitoruje i raportuje wskaźniki w obszarach: płynności, adekwatności kapitałowej, rentowności, jakości aktywów oraz w pozostałych obszarach działalności (w tym w szczególności wybrane wymogi wskazane w Ustawie o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych). Ujemne wyniki finansowe netto odnotowane przez Emitenta skutkowały przekroczeniem limitów dla wskaźników w obszarze rentowności. W związku z powyższym w dniu 28 marca 2024 r. Zarząd Emitenta podjął decyzję o uruchomieniu Planu Naprawy (opisany w Część VI pkt. 4 *Plan Naprawy Emitenta* oraz kontynuowaniu działań mających na celu przywrócenie tych wskaźników do zadowalających poziomów. Zidentyfikowane w Planie Naprawy działania w tym zakresie koncentrują się na zwiększeniu przychodów Emitenta, w szczególności poprzez wzrost aktywów z tytułu detalicznych kredytów hipotecznych w PLN oraz obligacji emitowanych przez jednostki samorządu terytorialnego. Działania te podejmowane są przez Emitenta również w ramach bieżącej działalności i są uwzględniane w krótkookresowych i średniookresowych planach finansowych Emitenta. Jednocześnie realizacja tych działań wymaga zaangażowania podmiotu dominującego Emitenta, Banku Pekao (współpraca z podmiotem dominującym opisana została w pkt. 1.3 *Ryzyko związane ze strukturą akcjonariatu Emitenta i zależnością Emitenta od Banku Pekao*).

Ujemne wyniki finansowe netto Emitenta znajdują również swoje odzwierciedlenie w spadku wysokości funduszy własnych Emitenta, stanowiąc potencjalne zagrożenie dla wskaźników w obszarze adekwatności kapitałowej. Nie można wykluczyć, że w przypadku przedłużającego się braku rentowności, baza kapitałowa Emitenta nie będzie wystarczająca do podjęcia działań naprawczych przewidzianych w Planie Naprawy dla obszaru rentowności, a tym samym do kontynuacji rozwoju działalności biznesowej Emitenta. W konsekwencji niezbędne może być przeprowadzenie emisji akcji przez Emitenta oraz zaangażowanie podmiotu dominującego, Banku Pekao (opisane w pkt. 1.3 *Ryzyko związane ze strukturą akcjonariatu Emitenta*

i zależnością Emitenta od Banku Pekao).

Z perspektywy posiadaczy Listów Zastawnych, kluczowym obszarem monitorowanym w ramach Planu Naprawy Emitenta jest obszar płynności. Emitent nie identyfikuje zagrożenia przekroczenia wskaźników w obszarze płynności na skutek odnotowanych dotychczas ujemnych wyników finansowych netto. Tym samym w ocenie Emitenta obsługa inwestorów Listów Zastawnych (terminowe wypłaty pożytków, wykup Listów Zastawnych) pozostaje niezagrażona pomimo utrzymującego się braku rentowności Emitenta.

Biorąc pod uwagę wskaźniki Planu Naprawy w pozostałych obszarów działalności, Emitent monitoruje i raportuje wybrane wskaźniki związane z zabezpieczeniem Listów Zastawnych, w tym w szczególności limity wskazane w art. 18 ust. 1 pkt. 1 oraz art. 18 ust. 1 pkt. 2 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych. Nie można wykluczyć, że brak możliwości dalszego wzrostu aktywów Emitenta mógłby skutkować znaczącym ograniczeniem skali wpisywania ekspozycji kredytowych do rejestru zabezpieczenia Listów Zastawnych. W połączeniu ze spadkiem wartości tego zabezpieczenia na skutek spłat harmonogramowych oraz wcześniejszych spłat kredytów wpisanych do rejestru zabezpieczenia Listów Zastawnych mogłoby to prowadzić do spadku poziomu Nadzabezpieczenia Listów Zastawnych (opisane w pkt. 1.9 *Ryzyko związane z naruszeniem wymogów ustawowych dotyczących emisji Listów Zastawnych oraz puli aktywów wpisanych w rejestrze zabezpieczenia*).

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent ocenia jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca.

W związku z brakiem materializacji tego czynnika ryzyka w dotychczasowej działalności, Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

1.6 Ryzyko płynności wynikające z niedopasowania terminów zapadalności aktywów i pasywów oraz ze szczególnej struktury aktywów i pasywów Emitenta

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

Bezpośrednią przyczyną wystąpienia tego ryzyka może być nieodpowiedni poziom aktywów płynnych utrzymywanych przez lub dostępnych dla Emitenta, a przyczyną pośrednią niedopasowanie terminów zapadalności należności i terminów wymagalności zobowiązań lub też nieoczekiwane odpływy przekraczające rozmiar utrzymywanych lub dostępnych środków płynnych.

Ze względu na specyficzny rodzaj prowadzonej działalności, Emitent posiada odmienną strukturę aktywów i pasywów w porównaniu do banku uniwersalnego. Ustawa o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych nie zezwala Emitentowi na przyjmowanie depozytów, stanowiących główny składnik pasywów w banku uniwersalnym. Uwzględniając długoterminowy charakter działalności kredytowej Emitenta, głównym źródłem finansowania jego aktywów są Listy Zastawne o długim terminie zapadalności. Wszelkie zakłócenia na rynku kapitałowym mogą zatem negatywnie wpływać na popyt na Listy Zastawne, w efekcie ograniczając akcję kredytową Emitenta lub wpływając na zdolność Emitenta do wywiązywania się z zobowiązań płatniczych.

Obok emisji Listów Zastawnych, Emitent zaspokaja bieżące zapotrzebowanie na środki poprzez emisje obligacji oraz w formie linii kredytowych przyznanych przez Bank Pekao. Emitent porównuje terminy wymagalności zobowiązań oraz zapadalności aktywów w ramach kalkulacji luki płynności.

Tabela 1. *Luka płynności Emitenta według kontraktowych terminów zapadalności/wymagalności (dane wg stanu na dzień*

31 grudnia 2023 r.)

Pozycje (tys. PLN)	1Y	2Y	3Y	4Y	5Y	pow. 5Y
Aktywa bilansowe	262 381	374 814	234 332	400 014	157 204	2 135 864
Aktywa pozabilansowe	1 772 568	0	0	0	0	0
Pasywa bilansowe	1 035 934	650 571	460 682	790 075	100 048	527 300
Pasywa pozabilansowe	535 493	557 919	0	0	0	695 000
Luka prosta *	463 522	-833 676	-226 350	-390 061	57 156	913 564
Luka skumulowana **	463 522	-370 154	-596 504	-986 565	-929 409	-15 844

* - Luka prosta jest różnicą sumy aktywów zapadających i sumy pasywów wymagalnych w danym przedziale czasowym (niedopasowanie aktywów i pasywów).

** - Luka skumulowana dla danego przedziału czasowego jest sumą luk okresowych od pierwszego przedziału do danego przedziału włącznie.

W ramach ograniczania ryzyka płynności Emitent stosuje regulacyjne oraz wewnętrzne limity ryzyka płynności. Dodatkowo Emitent przeprowadza testy warunków skrajnych oraz opracowuje plany awaryjne w celu przygotowania się do sytuacji kryzysowej oraz określenia działań zmierzających do poprawy i ustabilizowania płynności Emitenta w przypadku wystąpienia takiej sytuacji.

Pomimo podjęcia powyższych działań, nie można wykluczyć wystąpienia zdarzenia powodującego, że Emitent nie będzie w stanie wykonać swoich wymagalnych zobowiązań z powodu braku utrzymywanych lub dostępnych aktywów płynnych. Zdarzenie takie może mieć charakter nagły, nieprzewidywany i jednocześnie dotyczyć całego sektora bankowego w Polsce, w Europie lub na świecie. Z uwagi na naturę takich okoliczności, Emitent nie jest w stanie ocenić prawdopodobieństwa wystąpienia takiego zdarzenia, w ocenie Emitenta może ono jednak być istotne.

W przypadku materializacji ryzyka płynności może wystąpić konieczność pozyskania przez Emitenta dodatkowych środków na wykonanie jego bieżących zobowiązań lub zbycia posiadanych przez Emitenta aktywów na warunkach mniej korzystnych dla Emitenta w porównaniu z sytuacją normalną. Takie zdarzenia mogą doprowadzić do wzrostu kosztów działalności Emitenta, co z kolei może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Emitenta oraz jego zdolność do obsługi i wykupu Listów Zastawnych.

Istotność czynnika ryzyka związanego z wystąpieniem luki płynności Emitent ocenia jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca.

W związku brakiem materializacji tego czynnika ryzyka w dotychczasowej działalności Emitenta, Emitent ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka jako niskie.

1.7 Ryzyko refinansowania

W celu prowadzenia działalności kredytowej, Emitent będzie refinansował swoje zadłużenie wynikające z dotychczas wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych. Refinansowanie to będzie polegać na emisji Listów Zastawnych oraz na emisji obligacji emitowanych na podstawie Programu Emisji Obligacji (opisany szczegółowo w *Rozdziale 4 Działalność emisyjna Części VII Opis podstawowej działalności*), z których środki zostaną przeznaczone na wykup wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych, zapadających zgodnie z warunkami na jakie je wyemitowano.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r., zobowiązania Emitenta z tytułu dotychczas wyemitowanych

dłużnych papierów wartościowych wynoszą 2 606 750 tys. PLN, w tym: (i) 1 880 896 tys. PLN z tytułu zobowiązań wynikających z emisji hipotecznych listów zastawnych, (ii) 377 279 tys. PLN z tytułu zobowiązań wynikających z emisji publicznych listów zastawnych, (iii) 394 021 tys. PLN z tytułu zobowiązań wynikających z emisji obligacji; oraz (iv) 26 554 tys. PLN z tytułu odsetek od powyższych dłużnych papierów wartościowych.

Terminy zapadalności (wykupu) wyemitowanych i niewykupionych dłużnych papierów wartościowych na dzień zatwierdzenia Prospektu przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2. Terminy zapadalności (wykupu) dłużnych papierów wartościowych wyemitowanych i niewykupionych przez Emitenta na dzień zatwierdzenia Prospektu.

Rodzaj papieru	Seria	Kwota emisji w walucie oryginalnej (tys.)	Waluta	Data emisji	Termin wykupu
Hipoteczne listy zastawne	LZ-II-15	50.000	PLN	20.09.2017	20.09.2024
Hipoteczne listy zastawne	LZ-II-16	50.000	PLN	11.12.2017	11.06.2025
Hipoteczne listy zastawne	LZ-II-17	10.000	PLN	10.12.2018	11.06.2025
Hipoteczne listy zastawne	LZ-II-18	50.000	EUR	29.04.2019	29.10.2024
Hipoteczne listy zastawne	LZ-III-02	250.000	PLN	15.03.2021	24.02.2027
Hipoteczne listy zastawne	LZ-III-03	150.000	PLN	11.05.2021	11.06.2025
Hipoteczne listy zastawne	LZ-III-04	180.000	PLN	11.05.2021	11.05.2026
Hipoteczne listy zastawne	LZ-III-06	210.000	PLN	01.09.2021	16.11.2027
Hipoteczne listy zastawne	LZ-III-07	150.000	PLN	28.10.2021	20.07.2026
Hipoteczne listy zastawne	LZ-III-08	155.000	PLN	28.10.2021	27.08.2027
Hipoteczne listy zastawne	LZ-III-10	150.000	PLN	27.12.2021	26.04.2027
Hipoteczne listy zastawne	HLZ-IV-01	180.000	PLN	19.03.2024	15.11.2028
Publiczne listy zastawne	NPLZ-01	273.000	PLN	30.08.2018	10.09.2025
Publiczne listy zastawne	PLZ-IV-01	130.000	PLN	24.11.2023	27.08.2026
Publiczne listy zastawne	PLZ-IV-02	100.000	PLN	24.11.2023	30.05.2028
Publiczne listy zastawne	PLZ-IV-03	100.000	PLN	27.03.2024	06.04.2029
Obligacje PLN	O-PBH-012	200.000	PLN	27.11.2023	27.05.2024
Obligacje PLN	O-PBH-013	200.000	PLN	23.01.2024	23.07.2024

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 celu ograniczenia wpływu tego ryzyka Emitent finansuje się przede wszystkim długoterminowymi emisjami listów zastawnych. Średni pierwotny tj. w momencie przeprowadzenia emisji, termin zapadalności dla emisji listów zastawnych przeprowadzonych na podstawie Prospektu 2010, Prospektu 2019 i Prospektu 2021 oraz niewykupionych na dzień zatwierdzenia Prospektu wynosi ponad 6 lat. Dodatkowo Emitent unika koncentracji terminów zapadalności (wykupu) emitowanych listów zastawnych poprzez system wewnętrznych limitów ograniczających ryzyko płynności, w szczególności poprzez ustanowione limity dla wskaźników nadmiernej koncentracji terminowej zobowiązań w okresach o długości 1, 6 i 12 miesięcy. Poziom spełnienia tych limitów jest każdorazowo weryfikowany przed rozpoczęciem procesu emisji. Dodatkowo regulacje wewnętrzne Emitenta określają procedury postępowania, które są uruchamiane w sytuacji przekroczenia ww. limitów (jeżeli takowa sytuacja jednak wystąpi). W szczególności opracowywany jest plan działań zmierzających do skorygowania struktury płynnościowej Emitenta w celu usunięcia przekroczenia limitów.

Dodatkowo wpływ ryzyka refinansowania zadłużenia Emitenta wynikającego z dotychczas wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych ograniczany jest poprzez możliwość finansowania działalności Emitenta z innych źródeł, w tym zawartych z Bankiem Pekao umów o linie kredytowe oraz umowy gwarantowania nabycia obligacji emitowanych przez Emitenta (opisane w pkt 1.1. *Wskazanie, że Emitent jest zależny od innych podmiotów w ramach grupy wraz z wyjaśnieniem tej zależności Część VIII Struktura organizacyjna*).

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent ocenia jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca.

W związku brakiem materializacji tego czynnika ryzyka w dotychczasowej działalności Emitenta, Emitent ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia wyżej wymienionego ryzyka jako niskie.

1.8 Ryzyko stopy procentowej

Emitent definiuje ryzyko stopy procentowej jako ryzyko zmniejszenia przychodów, zwiększenia kosztów finansowych (odsetkowych) lub zmniejszenia wartości ekonomicznej kapitału spowodowane niekorzystnymi zmianami rynkowych stóp procentowych (przesunięciem lub zmianą nachylenia krzywej dochodowości) lub istotnej zmiany struktury terminowej (zapadalności, wymagalności lub przeszacowania) pozycji wrażliwych na zmiany stóp procentowych.

Emitent porównuje terminy przeszacowań aktywów i pasywów w ramach kalkulacji luki stopy procentowej.

Tabela 3. Luka stopy procentowej Emitenta (dane wg stanu na dzień 31 grudnia 2023 r.)

Pozycje (tys. PLN)	1M	2M	3M	4M	5M	6M	12M	>12M	niewrażliwe
Aktywa bilansowe	853 585	588 307	761 362	208 421	522 667	374 402	8 049	150 466	97 350
Aktywa pozabilansowe	227 584	0	291 888	0	0	0	0	0	0
Pasywa bilansowe	855 386	1 015 000	677 875	150 000	300 000	60 000	0	25 000	481 350
Pasywa pozabilansowe	224 532	0	310 788	0	0	0	0	0	0
Luka prosta *	1 252	-426 693	64 587	58 421	222 667	314 402	8 049	125 466	

Luka skumulowana**	1 252	-425 441	-360 854	-302 433	-79 767	234 636	242 685	368 151	
--------------------	-------	----------	----------	----------	---------	---------	---------	---------	--

* Luka prosta jest różnicą sumy aktywów i sumy pasywów przeszacowujących się w danym przedziale czasowym.

** Luka skumulowana dla danego przedziału czasowego jest sumą luk okresowych od pierwszego przedziału do danego przedziału włącznie.

Ze względu na brak pełnego dopasowania terminów przeszacowań w działalności kredytowej oraz terminów przeszacowań dla źródeł finansowania, zmiany rynkowych stóp procentowych mogą skutkować spadkiem dochodów z tytułu odsetek oraz w mniejszym stopniu poniesieniem straty z tytułu zmian wartości godziwej posiadanych pozycji bilansowych i pozabilansowych. W celu minimalizacji poziomu tego ryzyka Emitent wyznacza limity wewnętrzne dla wrażliwości annualizowanego wyniku odsetkowego oraz wrażliwości wartości ekonomicznej kapitału na zmianę stóp procentowych, uwzględniając w szczególności scenariusze równoległego przesunięcia krzywej stóp procentowych oraz zmiany struktury terminowej stóp procentowych, oraz posiada odpowiednie procedury działania stosowane w sytuacji przekroczenia tych limitów.

Poziom stóp procentowych wpływa również bezpośrednio na koszty obsługi przez kredytobiorców kredytów udzielonych przez Emitenta. Wzrost stóp procentowych może mieć negatywny wpływ na zdolność regulowania przez kredytobiorców ich zobowiązań z tytułu kredytów (opisane w pkt. 1.1. Ryzyko kredytowe). W konsekwencji zmiany stóp procentowych mogą mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta oraz na zdolność Emitenta do obsługi i wykupu wyemitowanych Listów Zastawnych.

Emitent obserwuje wpływ tego czynnika ryzyka w zakresie zmienności wysokości przychodów i kosztów odsetkowych na skutek zmian wysokości wskaźników referencyjnych będących podstawą naliczania oprocentowania dla aktywów i pasywów Emitenta. Jednocześnie w ramach dotychczasowej działalności Emitenta wrażliwość wyników na zmiany stóp procentowych kształtowała się poniżej limitów wewnętrznych wyznaczonych dla odpowiednich miar wrażliwości.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent ocenia jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca.

Emitent ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia wyżej wymienionego ryzyka jako niskie.

1.9 Ryzyko związane z naruszeniem wymogów ustawowych dotyczących emisji Listów Zastawnych oraz puli aktywów wpisanych w rejestrze zabezpieczenia

Działalność emisyjna Emitenta podlega szeregowi wymogów i limitom wskazanym w Ustawie o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych mających na celu zapewnienie, aby Listy Zastawne były instrumentem o niskim ryzyku inwestycyjnym (opisane w pkt. 3 *Szczególne Zasady Działania Banku Hipotecznego* Części VII Prospektu). Dla zabezpieczenia Listów Zastawnych kluczowe znaczenie mają wymogi dotyczące: (i) utrzymywania Nadzabezpieczenia w wysokości co najmniej 5% łącznej wartości listów zastawnych znajdujących się w obrocie, (ii) utrzymywania na poziomie co najmniej 85% relacji łącznej wartości nominalnej wartości znajdujących się w obrocie listów zastawnych w porównaniu do: (a) hipotecznych listów zastawnych – wartości wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczonych hipoteką, (b) publicznych listów zastawnych – wartości wierzytelności banku hipotecznego, o których mowa w art. 3 ust. 2 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, (iii) przeprowadzania Rachunku Zabezpieczenia Listów Zastawnych oraz (iv) przeprowadzania Testu Równowagi Pokrycia oraz Testu Płynności w terminach wskazanych w Ustawie o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r.:

- stosunek nominalnej wartości wierzytelności zabezpieczonych hipoteką oraz środków dodatkowych,

wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych (minus nadwyżka na maksymalne skumulowane wypływy płynności netto w okresie kolejnych 180 dni) do nominalnej wartości hipotecznych Listów Zastawnych znajdujących się w obrocie wynosił 137,92% w porównaniu do limitu wynikającego z Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych w wysokości 105%,

- stosunek nominalnej wartości wierzytelności zabezpieczonych hipoteką do nominalnej wartości hipotecznych Listów Zastawnych znajdujących się w obrocie wynosił 122,74% w porównaniu do limitu wynikającego z Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych w wysokości 85%,
- stosunek nominalnej wartości wierzytelności nie zabezpieczonych hipoteką, o których mowa w art. 3 ust. 2 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych oraz środków dodatkowych, wpisanych do rejestru zabezpieczenia publicznych listów zastawnych (minus nadwyżka na maksymalne skumulowane wypływy płynności netto w okresie kolejnych 180 dni) do nominalnej wartości publicznych listów zastawnych znajdujących się w obrocie wynosił 121,37% w porównaniu do limitu wynikającego z Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych w wysokości 105%,
- stosunek nominalnej wartości wierzytelności nie zabezpieczonych hipoteką, o których mowa w art. 3 ust. 2 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, do nominalnej wartości publicznych listów zastawnych znajdujących się w obrocie wynosił 116,07% w porównaniu do limitu wynikającego z Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych w wysokości 85%.

Rachunek Zabezpieczenia Listów Zastawnych jest sporządzany w celu wypełnienia wymogów art. 25 ust. 1 oraz art. 18 ust. 3a Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych. Zgodnie z zapisami Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie przeprowadzania rachunku zabezpieczenia listów zastawnych oraz testu równowagi pokrycia i testu płynności (Dz.U. z 2022 r. poz. 1412), Rachunek Zabezpieczenia Listów Zastawnych przeprowadza się odrębnie według stanu na dzień jego sporządzenia oraz dla każdego z terminów przypadających po 3, 6, 12, 18, 24, i 36 miesiącach licząc od dnia sporządzenia rachunku. Umożliwia to szacunkowe monitorowanie wymogów z art. 18 ust. 1, 1a, 2 i 3a Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, w perspektywie długookresowej. Kalkulacja ta wskazuje, czy Emitent stosuje odpowiednie zasady zarządzania aktywami i pasywami w sposób zapewniający pokrycie emitowanych listów zastawnych zgodnie z przepisami Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych. Zgodnie z Rachunkiem Zabezpieczenia Listów Zastawnych sporządzonym na dzień 31 grudnia 2023 r.: (i) łączny poziom zabezpieczenia listów zastawnych Emitenta w ujęciu wartości nominalnych, wykazywany w pozycji I.1.6, (ii) poziom zabezpieczenia odsetek od listów zastawnych wykazywany w pozycji I.2.5 oraz (iii) dopuszczalna wysokość aktywów zastępczych wykazywana w pozycji I.4.3., były dodatnie na dzień sporządzenia oraz na każdy z analizowanych przyszłych terminów.

Wyniki Testu Równowagi Pokrycia według stanu na 31 grudnia 2023 r. (tj. w terminie wymaganym na mocy Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie przeprowadzania rachunku zabezpieczenia listów zastawnych oraz testu równowagi pokrycia i testu płynności (Dz.U. z 2022 r. poz. 1412)) wskazały, że wierzytelności Emitenta oraz zabezpieczenie zastępcze wpisane do rejestru zabezpieczenia Listów Zastawnych wystarczają na pełne zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych. Wyniki Testów Płynności według stanu na 31 grudnia 2023 r. (tj. w terminie wymaganym na mocy ww. rozporządzenia) wskazały, że wierzytelności Emitenta oraz zabezpieczenie zastępcze wpisane do rejestru zabezpieczenia Listów Zastawnych wystarczają na pełne zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych w przedłużonych terminach wymagalności określonych w art. 446 Prawa Upadłościowego.

Emisja Listów Zastawnych jest każdorazowo poprzedzona weryfikacją spełnienia wymogów określonych w Ustawie o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych. Jednak ze względu na stopniowe zmniejszanie się wartości wierzytelności wpisanych do rejestru zabezpieczenia Listów Zastawnych wynikające ze spłat dokonywanych przez klientów, w celu utrzymania tych wymogów konieczne jest wpisywanie nowych

wierzytelności do rejestru zabezpieczenia. W przypadku gdyby Emitent nie posiadał w jego aktywach wierzytelności spełniających odpowiednie kryteria (opisane w pkt. 3 *Szczególne Zasady Działania Banku Hipotecznego* Części VII Prospektu), konieczne byłoby wpisanie do rejestru zabezpieczenia Listów Zastawnych zabezpieczenia zastępczego, np. w postaci obligacji skarbowych lub bonów pieniężnych NBP. Jednocześnie nie można wykluczyć, że gdyby wierzytelności spełniające kryteria wpisania do rejestru zabezpieczenia oraz aktywa płynne Emitenta były niewystarczające do uzupełnienia wartości rejestru zabezpieczenia Listów Zastawnych, mogłoby dojść do braku spełnienia ustawowych wymogów dotyczących Nadzabezpieczenia lub negatywnych wyników Testu Równowagi Pokrycia lub Testu Płynności.

Gdyby doszło do przekroczenia ww. wymogów wskazanych w Ustawie o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, KNF mógłby zastosować wobec Emitenta szereg środków nadzorczych określonych przepisami Prawa Bankowego oraz Ustawą o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, w tym w szczególności w art. 138 Prawa Bankowego, tj. nałożyć kary pieniężne, odwołać zarząd Emitenta czy wszcząć wobec Emitenta postępowanie dyscyplinarne lub art. 33e i 33f Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, tj. ograniczyć działalność Emitenta, nałożyć karę pieniężną na Emitenta lub członka zarządu odpowiedzialnego za naruszenie.

Istotność powyższego ryzyka Emitent ocenia jako niską, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca.

W związku z brakiem wystąpienia przypadków materializacji tego czynnika ryzyka w dotychczasowej działalności, Emitent ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia wyżej wymienionego ryzyka jako niskie.

1.10 Ryzyko wszczęcia postępowania przeciw Emitentowi przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumenta

Na mocy ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznościowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom, klienci Banku mogli skorzystać z zawieszenia przez nich spłat kredytu hipotecznego (tzw. „wakacje kredytowe”). Uprawnienie to obejmowało maksymalnie cztery raty kapitałowo-odsetkowe w drugiej połowie 2022 roku (po dwie w każdym kwartale) oraz cztery raty kapitałowo-odsetkowe w 2023 roku (po jednej w każdym kwartale).

Zawieszenie spłat kredytu odbywa się na wniosek kredytobiorcy, który może być złożony w dowolnym dniu miesiąca. Okres zawieszenia spłaty rat jest liczony od dnia złożenia wniosku przez 30 dni kalendarzowych lub do końca kwartału, w którym złożony został wniosek. W czasie zawieszenia spłaty rat kredytu w związku z wakacjami kredytowymi, Emitent nie nalicza odsetek od kredytu.

Od początku obowiązywania przepisów o wakacjach kredytowych Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK), w ramach prowadzonych postępowań wyjaśniających monitoruje, jak banki informują o wakacjach kredytowych i jak realizują zawieszenia spłat z tego tytułu. W ramach tych postępowań UOKiK występował do banków o wyjaśnienia dotyczące zasad obliczania okresu zawieszenia spłat kredytu, jak i wysokości rat kapitałowo-odsetkowych po zakończeniu okresu zawieszenia spłat. Wyjaśnienia w tym zakresie, w trybie postępowania wyjaśniającego z art. 48 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów („Ustawa o OKiK”), były przekazane do UOKiK również przez Emitenta. Informacje przekazane do UOKiK uwzględniały przykładowe naliczenia rat kapitałowo-odsetkowych dla wybranych ekspozycji kredytowych objętych zawieszeniem spłat kredytu.

Niezależnie od postępowań wyjaśniających prowadzonych przez UOKiK, w związku z wpływającymi do Rzecznika Finansowego wnioskami klientów Banku Pekao oraz Emitenta, które dotyczą nieprawidłowości w działaniu tych banków, Rzecznik Finansowy skierował pismo do Prezesa UOKiK, w którym Rzecznik informuje o dostrzeżonych możliwych nieprawidłowościach oraz zwraca się o zbadanie sprawy pod kątem potencjalnego stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Zastrzeżenia Rzecznika

Finansowego dotyczą następujących obszarów:

- nieprawidłowej realizacji ustawy o wakacjach kredytowych,
- braku rozpatrywania w ustawowym terminie reklamacji klientów przez Bank Pekao,
- braku realizacji przez Bank Pekao obowiązku zwrotu klientom środków ukradzionych wskutek nieautoryzowanych transakcji i tzw. kredytów/pożyczek na klik – wbrew przepisom ustawy o usługach płatniczych.

W ocenie Rzecznika Finansowego mechanizm naliczania raty będącej ratą w pełni odsetkową po skorzystaniu przez kredytobiorcę z wakacji kredytowych przez banki nie jest klarowny. W szczególności wątpliwości Rzecznika Finansowego budzi kwestia czy pierwsza rata, przypadająca do zapłaty po skorzystaniu przez kredytobiorcę z wakacji kredytowych, może być pobierana wyłącznie jako odsetkowa, zaś pozostałe raty już jako kapitałowo-odsetkowe.

W ocenie Emitenta, po skorzystaniu przez kredytobiorcę z wakacji kredytowych, kolejna rata (raty) przypadająca po okresie zawieszenia spłaty kredytu może mieć charakter wyłącznie raty odsetkowej (nie zaś kapitałowo-odsetkowej). Jest to uzależnione od wysokości odsetek, które zostają naliczone za okres nieobjęty zawieszeniem. Jeżeli naliczone odsetki za okres przed zawieszeniem spłaty w ramach wakacji kredytowych oraz po zawieszeniu są wyższe niż wysokość raty kapitałowo-odsetkowej wynikającej z aktualnego harmonogramu spłaty kredytu, Emitent oblicza ratę na którą składają się wyłącznie odsetki.

Należy wskazać, że w zależności od chwili złożenia przez kredytobiorcę wniosku o wakacje kredytowe oraz od okresu jaki mają obejmować wakacje kredytowe, możliwe jest wystąpienie sytuacji, w której wysokość odsetek naliczonych przed rozpoczęciem wakacji kredytowych przewyższa wysokość raty kapitałowo-odsetkowej określonej w harmonogramie spłaty kredytu, jest równa lub niższa od takiej raty lub odsetki ponad dotychczasową wysokość raty nie są w ogóle naliczane.

W zakresie skarg kredytobiorców, Emitent nie odnotowuje zwiększonej ilości reklamacji dotyczących zasad stosowania wakacji kredytowych. Każda reklamacja jest rozpatrywana indywidualnie i przy ich rozpatrywaniu Emitent bierze pod uwagę zarówno obowiązujące przepisy prawa, jak i wytyczne organów nadzorczych, a także stara się uwzględniać aspekty mające istotne znaczenie dla sytuacji ekonomicznej kredytobiorców w obecnych uwarunkowaniach gospodarczych. Niemniej, nie może to oznaczać, iż każda skarga kredytobiorcy zostanie pozytywnie rozpatrzona przez Emitenta.

Jeśli stosowany przez Emitenta mechanizm naliczania rat kapitałowo-odsetkowych po okresie zawieszenia spłat zostałby uznany przez UOKiK za nieprawidłowy, wówczas UOKiK byłby zobowiązany do wszczęcia przeciwko Emitentowi postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, w trybie przewidzianym w art. 100 Ustawy o OKiK. W ramach takiego postępowania UOKiK może zobowiązać Emitenta do zaniechania określonych działań, stosownie do zapisów art. 101a Ustawy o OKiK, oraz nałożyć karę pieniężną, w trybie określonym w art. 106 Ustawy o OKiK. Podstawą do nałożenia kary pieniężnej jest stwierdzenie przez UOKiK naruszenia, choćby nieumyślnego, zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów o których mowa w art. 24 Ustawy o OKiK. Wysokość kary pieniężnej nie może przekroczyć 10% obrotu osiągniętego w roku obrotowym poprzedzającym rok nałożenia kary.

Istotność powyższego ryzyka Emitent ocenia jako niską, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca.

W związku z brakiem wystąpienia przypadków materializacji tego czynnika ryzyka w dotychczasowej działalności, Emitent ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia wyżej wymienionego ryzyka jako niskie.

2. Czynniki, które mogą być istotne dla oceny ryzyka rynkowego związanego z emitowanymi listami zastawnymi

2.1 Czynniki ryzyka związane z inwestycją w Listy Zastawne

2.1.1 Ryzyko związane z brakiem wykonania zobowiązań z tytułu Listów Zastawnych, upadłością Emitenta i przesunięciem terminu wykupu 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. Powyższa sytuacja może doprowadzić do upadłości Emitenta, a w konsekwencji do przesunięcia terminów wymagalności zobowiązań wobec wierzycieli z listów zastawnych zgodnie z przepisami Prawa Upadłościowego (opisane w pkt. 3 *Szczególne Zasady Działania Banku Hipotecznego* Części VII Prospektu).

W związku z tym istnieje ryzyko, iż wierzytelności posiadaczy Listów Zastawnych, w przypadku ogłoszenia upadłości Emitenta, nie zostaną zaspokojone w pierwotnych terminach ich wymagalności lub w ogóle nie zostaną zaspokojone.

W związku z brakiem wystąpienia przypadków materializacji tego czynnika ryzyka w dotychczasowej działalności Emitenta, Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako średnią oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.1.2 Ryzyko związane z ograniczonym dostępem do informacji o wierzytelnościach wpisanych do rejestru zabezpieczenia

Listy Zastawne emitowane są na podstawie wierzytelności i środków dodatkowych wpisanych do rejestru zabezpieczenia. Podmioty nabywające Listy Zastawne posiadają ograniczony dostęp do informacji o tych wierzytelnościach i środkach wpisanych do rejestru zabezpieczenia. Dane dotyczące puli aktywów wpisanych do rejestru zabezpieczenia prezentowane są w: (i) niniejszym Prospekcie, (ii) rocznym i półrocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta, (iii) raporcie zabezpieczeń Listów Zastawnych dostępnym na stronie internetowej Emitenta, sporządzanym zgodnie z *Harmonised Transparency Template* (HTT) opracowanym przez *Covered Bond Label* oraz (iv) sporządzonym zgodnie z postanowieniami art. 33d Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych kwartalnym raporcie zawierającym informacje o emisjach listów zastawnych oraz o aktywach stanowiących podstawę emisji, dostępnych na stronie internetowej Emitenta. Ponadto, Emitent ogłasza w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, nie później niż przed upływem trzech miesięcy od zakończenia roku obrotowego łączną kwotę wierzytelności banku hipotecznego i środków wpisanych do rejestru zabezpieczenia Listów Zastawnych według stanu na ostatni dzień roku obrotowego.

Struktura i wartość puli aktywów wpisanych do rejestru zabezpieczenia zmienia się w wyniku spłaty kredytów hipotecznych wpisanych do rejestru zabezpieczenia, wpisywania nowych wierzytelności do rejestru zabezpieczenia lub wykreślenia tych wierzytelności (opisane w pkt 3 *Szczególne Zasady Działania Banku Hipotecznego* Części VII Prospektu). Posiadacze Listów Zastawnych nie będą na bieżąco informowani o zmianach w rejestrze zabezpieczenia, w tym o zmianach w jego wartości oraz strukturze wierzytelności wpisanych do rejestru zabezpieczenia.

W związku z powyższym istnieje ryzyko, że struktura aktywów wpisanych do rejestru zabezpieczenia Listów

Zastawnych będzie różniła się od tej wskazanej w niniejszym Prospekcie.

W związku z brakiem istotnych zmian w strukturze aktywów wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych w ramach dotychczasowej działalności Emitenta, Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako niską oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.1.3 Ryzyko umorzenia Listów Zastawnych przez Emitenta przed dniem wykupu

W sytuacjach określonych w Warunkach Emisji Listów Zastawnych, Emitent może dokonać umorzenia Listów Zastawnych przed dniem ich wykupu. W wyniku takiego umorzenia, inwestor może nie mieć możliwości zainwestowania środków uzyskanych w następstwie tego umorzenia w sposób, który zapewniłby osiągnięcie stopy zwrotu w takiej wysokości jak stopa zwrotu od Listów Zastawnych będących przedmiotem umorzenia.

Zgodnie z art. 21 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, Listy Zastawne danej Serii mogą zostać umorzone, 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 Emisji danej Serii zastrzeżona została taka możliwość.

Ze względu na brak materializacji tego ryzyka – tj. w przypadku dotychczas wyemitowanych listów zastawnych Emitent nie dokonywał ich umorzenia – Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako niską oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.1.4 Ryzyko wydłużenia terminu zapadalności Listów Zastawnych

Zgodnie z Prawem Upadłościowym, z dniem ogłoszenia upadłości banku hipotecznego, terminy wymagalności jego zobowiązań wobec wierzycieli listów zastawnych ulegają wydłużeniu o 12 miesięcy. Ponadto, po ogłoszeniu upadłości w przypadku pozytywnego wyniku testu równowagi pokrycia i braku pozytywnego wyniku testu płynności przeprowadzanych terminy wymagalności zobowiązań banku hipotecznego wobec wierzycieli z listów zastawnych mogą ulec przedłużeniu o trzy lata od najpóźniejszego terminu wymagalności wierzytelności wpisanej do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych.

W związku z tym istnieje ryzyko, że wierzytelności Posiadaczy Listów Zastawnych nie zostaną zaspokojone w pierwotnych terminach wymagalności Listów Zastawnych.

W związku z brakiem materializacji tego ryzyka w dotychczasowej działalności Emitenta, Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako niską oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.1.5 Ryzyko wydłużenia terminu przydziału Listów Zastawnych

Zgodnie z Warunkami Emisji, po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Listy Zastawne, Emitent może podjąć decyzję o wydłużeniu terminu przyjmowania zapisów w sytuacji, gdy łączna liczba Listów Zastawnych objętych już złożonymi zapisami będzie mniejsza niż liczba Listów Zastawnych oferowanych w ramach emisji Listów Zastawnych danej Serii. Wydłużenie terminu zapisów może spowodować czasowe zamrożenie środków finansowych inwestorów, które zostały przeznaczone na objęcie i opłacenie Listów Zastawnych Emitenta, aż do przesuniętego dnia przydziału Listów Zastawnych. Ponadto wydłużenie terminu przyjmowania zapisów może w konsekwencji spowodować odsunięcie w czasie daty dopuszczenia Listów Zastawnych danej Serii do obrotu na Rynku Regulowanym. Może to spowodować, iż dokonywanie przez inwestorów transakcji, których przedmiotem miały być Listy Zastawne, będzie możliwe w późniejszym terminie niż pierwotnie zakładano.

Ze względu na brak materializacji tego ryzyka tj. w przypadku dotychczas wyemitowanych listów zastawnych Emitent nie podejmował decyzji o wydłużeniu przyjmowania zapisów na listy zastawne, Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako niską oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.2 Czynniki ryzyka związane ze wszystkimi Seriami Listów Zastawnych

2.2.1 Ryzyko związane z Rozporządzeniem w Sprawie Wskaźników Referencyjnych i możliwością zaprzestania opracowywania wskaźników referencyjnych

W dniu 1 stycznia 2018 r. weszło w życie Rozporządzenie w Sprawie Wskaźników Referencyjnych, które ustanawia zasady dla opracowywania, udostępniania oraz stosowania wskaźników referencyjnych na terenie Unii Europejskiej. Zgodnie z Rozporządzeniem w Sprawie Wskaźników Referencyjnych, wskaźnikiem referencyjnym jest, między innymi, dowolny indeks stanowiący odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu instrumentu finansowego. Jako stopa bazowa stanowiąca podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Oprocentowanie Listów Zastawnych ze zmienną stopą oprocentowania wskazany został wskaźnik referencyjny WIBOR, który jest opracowywany przez jego administratora, tj. GPW Benchmark S.A.

Rozporządzenie w Sprawie Wskaźników Referencyjnych przewiduje, między innymi, (i) wymaganie od administratorów wskaźników referencyjnych uzyskania pozwolenia lub dokonania rejestracji (lub, w przypadkach administratorów nieposiadających siedziby w Unii Europejskiej, bycia objętym podobnym reżimem lub w inny sposób uznanym lub zatwierdzonym) oraz (ii) uniemożliwienie podmiotom nadzorowanym przez Unię Europejską (takim jak Emitent) wykorzystania niektórych rodzajów wskaźników referencyjnych administratorów, którzy nie uzyskali zezwolenia ani rejestracji (a w przypadku podmiotów nieposiadających siedziby w UE, gdy nie są one uważane za równoważne, uznawane lub zatwierdzone). W dniu 16 grudnia 2020 r. KNF wydała zezwolenie na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych. Na dzień zatwierdzenia Prospektu GPW Benchmark S.A. jest wpisany w rejestrze uprawnionych administratorów wskaźników referencyjnych prowadzonym przez ESMA, o którym mowa w art. 36 Rozporządzenia w Sprawie Wskaźników Referencyjnych.

Może wystąpić szereg zdarzeń, które mogą doprowadzić do czasowego lub trwałego zaprzestania opracowywania lub publikowania wskaźnika referencyjnego lub mogą spowodować, że dany wskaźnik referencyjny nie będzie mógł być stosowany przez podmiot nadzorowany (jakim jest Emitent). Takimi zdarzeniami mogą być, między innymi:

- publiczne ogłoszenie przez organ właściwy dla administratora wskaźnika referencyjnego, że wskaźnik referencyjny nie odzwierciedla już danego rynku lub realiów gospodarczych;
- publiczne oświadczenie administratora wskaźnika referencyjnego (lub osoby działającej w działającej w jego imieniu), w którym wskazano, że administrator rozpocznie uporządkowaną likwidację wskaźnika referencyjnego lub zaprzestanie opracowywania tego wskaźnika referencyjnego lub pewnych okresów jego zapadalności bądź pewnych walut, dla których dany wskaźnik referencyjny jest obliczany, na stałe lub na czas nieoznaczony oraz nie wyznaczono żadnego następcy administratora, który miałby w dalszym ciągu opracowywać ten wskaźnik referencyjny;
- publiczne oświadczenie organu właściwego dla administratora tego wskaźnika referencyjnego lub podmiotu, który wykonuje względem takiego administratora uprawnienia syndyka lub organu ds. restrukturyzacji i uporządkowanej likwidacji, w którym wskazano, że administrator rozpocznie uporządkowaną likwidację wskaźnika referencyjnego lub zaprzestanie opracowywania tego wskaźnika referencyjnego lub pewnych okresów jego zapadalności bądź pewnych walut, dla których dany wskaźnik referencyjny jest obliczany, na stałe lub na czas nieoznaczony oraz nie wyznaczono żadnego następcy administratora, który miałby w dalszym ciągu opracowywać ten wskaźnik referencyjny;
- zezwolenie udzielone administratorowi wskaźnika referencyjnego zostanie cofnięte lub zawieszone przez organ właściwy dla administratora tego wskaźnika, a w momencie takiego zawieszenia a nie ma

następcy administratora, który kontynuowałby opracowywanie takiego wskaźnika referencyjnego.

Aktualnie trwają w Polsce prace nad reformą wskaźników referencyjnych, która ma polegać na zastąpieniu wskaźnika WIBOR wskaźnikiem referencyjnym WIRON. W związku z tą reformą w dniu 13 lipca 2022 r. została powołana Narodowa Grupa Robocza ds. reformy wskaźników referencyjnych („NGR”). We wrześniu 2022 r. komitet sterujący NGR zaakceptował mapę drogową, która przedstawia założenia i orientacyjne ramy czasowe dla poszczególnych etapów prac nad nowym wskaźnikiem referencyjnym, natomiast gotowość do zaprzestania opracowywania i publikowania WIBOR została przewidziana najwcześniej na początek 2025 r. Ponadto w dniu 25 października 2023 r. komitet sterujący NGR podjął decyzję o zmianie ostatecznych terminów realizacji mapy drogowej, wskazując finalny moment konwersji na koniec 2027 r. W dniu 29 marca 2024 roku, na wniosek Ministerstwa Finansów, komitet sterujący NGR podjął decyzję o rozpoczęciu procesu przeglądu i analizy wskaźników alternatywnych dla WIBOR typu *Risk Free Rate* (RFR), obejmujący WIRON oraz inne możliwe indeksy lub wskaźniki. Jak wskazano w komunikacie, przegląd ma na celu weryfikację decyzji komitetu sterującego NGR z września 2022 r., przy czym ostateczny termin zakończenia reformy wskaźników referencyjnych ma pozostać bez zmian.

Na podstawie ustawy z dnia 5 sierpnia 2015 r. o nadzorze makroostrożnościowym nad systemem finansowym i zarządzaniu kryzysowym w systemie finansowym („**Ustawa o Nadzorze Makroostrożnościowym**”), w przypadku wystąpienia zdarzenia, o którym mowa w art. 23c ust. 1 Rozporządzenia w Sprawie Wskaźników Referencyjnych, minister właściwy do spraw instytucji finansowych jest upoważniony do określenia w drodze rozporządzenia m.in. zamiennika albo zamienników kluczowego wskaźnika referencyjnego, tzw. korekty spreadu, o której mowa w art. 23b ust. 9 lit. b Rozporządzenia w Sprawie Wskaźników Referencyjnych oraz metody jej ustalania (mechanizm korekty spreadu należy zastosować do zamiennika wskaźnika referencyjnego w celu uwzględnienia skutków zmiany lub przejścia z likwidowanego wskaźnika referencyjnego na jego zamiennik), jak również daty albo dat rozpoczęcia stosowania danego zamiennika albo zamienników kluczowego wskaźnika referencyjnego WIBOR („**Rozporządzenie Ministra w Sprawie Zamiennika Wskaźnika Referencyjnego**”).

Zgodnie z postanowieniami Rozporządzenia w Sprawie Wskaźników Referencyjnych, Rozporządzenie Ministra w Sprawie Zamiennika Wskaźnika Referencyjnego będzie miało zastosowanie do umów lub instrumentów finansowych, które nie zawierają żadnej klauzuli awaryjnej na wypadek zaprzestania opracowywania lub publikowania danego wskaźnika referencyjnego lub zawierają klauzulę awaryjną nie przewidującą trwałego zamiennika wskaźnika referencyjnego. Warunki Emisji dotyczące Listów Zastawnych ze zmienną stopą oprocentowania przewidują pewne rozwiązania w przypadku, gdy WIBOR stanowiący Stopę Bazową stanie się czasowo lub trwale niedostępny. Natomiast jednym z mechanizmów przewidzianych w Warunkach Emisji Listów Zastawnych ze zmienną stopą oprocentowania jest zmiana WIBOR na wskaźnik alternatywny, który będzie wskazany w Rozporządzeniu Ministra w Sprawie Zamiennika Wskaźnika Referencyjnego.

W przypadku zastąpienia WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym może zostać wyznaczona korekta. Korekta może być dodatnia, ujemna lub zerowa. Emitent nie jest w stanie oszacować przyszłych wartości zamiennika dla WIBOR oraz wartości korekty, a zastosowanie zamiennika WIBOR (wraz z zastosowaniem korekty) może wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu oprocentowania Listów Zastawnych o zmiennym oprocentowaniu i w konsekwencji na rentowność Listów Zastawnych. Jeśli WIBOR zostanie zastąpiony innym wskaźnikiem referencyjnym, informacja o takim zastąpieniu zostanie opublikowana przez Emitenta na jego stronie internetowej.

W związku z powyższym można spodziewać się, że zastąpienie WIBOR wskaźnikiem referencyjnym WIRON lub innym wskaźnikiem referencyjnym może nastąpić jeszcze przed Dniem Wykupu Listów Zastawnych. Informacja o takiej zmianie zostanie przekazana do publicznej wiadomości w formie Suplementu do Prospektu. W tym zakresie Emitent zwraca uwagę, że zastąpienie WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym może wpłynąć na obniżenie lub wzrost oprocentowania Listów Zastawnych. W konsekwencji oprocentowanie Listów

Zastawnych po zastąpieniu WIBOR może być mniej korzystne dla Inwestorów.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako średnią oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

2.2.2 Ryzyko niskiej płynności oraz zmiany cen Listów Zastawnych

Listy Zastawne będą dopuszczone do obrotu na Rynku Regulowanym po dniu ich emisji. Oznacza to, że pomiędzy Dniem Emisji Listów Zastawnych danej Serii, a dniem ich dopuszczenia 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 dopuszczenia do obrotu na Rynku Regulowanym, może mieć istotne trudności ze znalezieniem nabywcy Listów Zastawnych.

Po dopuszczeniu Listów Zastawnych do obrotu na Rynku Regulowanym istnieje możliwość, że płynność obrotu wtórnego Listami Zastawnymi będzie niska. Tym samym nie można wykluczyć występowania znacznych wahań kursów Listów Zastawnych, ani ryzyka że inwestor nawet po dopuszczeniu Listów Zastawnych do obrotu na Rynku Regulowanym nie będzie w stanie ich sprzedać 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. Istnieje również ryzyko, że obrót wtórny Listami Zastawnymi nigdy się nie rozpocznie ze względu na brak zainteresowania inwestorów, a w konsekwencji przed upływem okresu, na jaki zostały wyemitowane, czyli przed dniem ich wykupu, zbycie Listów Zastawnych może być utrudnione lub niemożliwe.

Uwzględniając dotychczasową płynność obrotu na Rynku Regulowanym wyemitowanymi przez Emitenta listami zastawnymi, Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako średnią oraz prawdopodobieństwo jako wystąpienia jako średnie.

2.3 Czynniki ryzyka charakterystyczne dla Listów Zastawnych

2.3.1 Ryzyko związane z Listami Zastawnymi ze stałą stopą oprocentowania

Posiadacz Listu Zastawnego ze stałą stopą oprocentowania (**„Listy Zastawne ze Stałą Stopą Oprocentowania”**) jest narażony na ryzyko wynikające ze zmian rynkowej stopy procentowej. Pomimo, iż nominalna stopa oprocentowania Listów Zastawnych ze Stałą Stopą Oprocentowania, określona w odpowiednich Ostatecznych Warunkach, jest stopą stałą przez cały okres istnienia danego Listu Zastawnego ze Stałą Stopą Oprocentowania, to aktualna stopa oprocentowania na rynkach kapitałowych (**„Rynkowa Stopa Procentowa”**) podlega wahaniom.

W przypadku wzrostu Rynkowej Stopy Procentowej, cena Listu Zastawnego ze Stałą Stopą Oprocentowania spada aż do momentu, w którym rentowność takiego Listu Zastawnego jest w przybliżeniu równa rentowności Listów Zastawnych ze zmienną stopą procentową. W przypadku spadku Rynkowej Stopy Procentowej, cena Listu Zastawnego ze Stałą Stopą Oprocentowania wzrasta aż do momentu, w którym rentowność takiego Listu Zastawnego jest w przybliżeniu równa rentowności Listów Zastawnych ze zmienną stopą procentową.

Jeżeli Posiadacz Listu Zastawnego ze Stałą Stopą Oprocentowania będzie posiadać dany List Zastawny aż do chwili wykupu, zmiany Rynkowej Stopy Procentowej nie będą mieć znaczenia dla tego Posiadacza, ponieważ List Zastawny będzie podlegać wykupowi według określonej kwoty wykupu.

W przypadku Listów Zastawnych ze Stałą Stopą Oprocentowania, dla których dzień rozpoczęcia naliczania odsetek nie przypada w dniu nabycia przez inwestora, takie instrumenty będą przynosić niższy dochód niż Listy Zastawne ze Stałą Stopą Oprocentowania, dla których dzień rozpoczęcia naliczania odsetek pokrywa się z dniem nabycia przez inwestora. W przypadku sprzedaży takich Listów Zastawnych ze Stałą Stopą

Oprocentowania na rynku wtórnym przed rozpoczęciem naliczania odsetek, inwestorzy mogą być narażeni na stratę części zainwestowanych środków.

Ze względu na występującą historycznie zmienność kształtowania się poziomu Rynkowej Stopy Procentowej oraz fakt iż zmienność ta uzależniona jest od szeregu czynników nad którymi Emitent nie posiada kontroli, a także uwzględniając aktualny jej poziom, Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako średnią oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

2.3.2 Ryzyko związane z Listami Zastawnymi ze zmienną stopą oprocentowania

Posiadacz Listu Zastawnego ze zmienną stopą oprocentowania („Listy Zastawne ze Zmienną Stopą Oprocentowania”) jest narażony na ryzyko wahań wskaźnika referencyjnego jakim jest WIBOR, oraz na ryzyko dochodu wynikającego z ich zmienności. Wahania poziomu WIBOR uniemożliwiają ustalenie z góry dochodu z Listów Zastawnych ze zmienną stopą oprocentowania.

W przypadku niskiej wartości wskaźnika referencyjnego lub w przypadku, gdy inwestor nabywa Listy Zastawne po cenie (włącznie z opłatami lub kosztami transakcji związanymi z takim nabyciem), która jest wyższa niż lub równa sumie kwoty wykupu Listów Zastawnych oraz wszystkich pozostałych płatności odsetek z tytułu Listów Zastawnych do dnia wykupu, inwestor może nie otrzymać żadnego dochodu lub stracić część zainwestowanych środków.

Z perspektywy wyników Emitenta, niska wartość wskaźnika referencyjnego oznacza spadek kosztów odsetkowych, a w konsekwencji wzrost wyniku odsetkowego oraz wyniku finansowego netto. Natomiast w przypadku wysokiej wartości wskaźnika referencyjnego będzie to oznaczało wyższe koszty odsetkowe dla Emitenta.

Ze względu na występującą historycznie zmienność kształtowania się poziomu wskaźnika referencyjnego WIBOR oraz fakt iż zmienność ta uzależniona jest od szeregu czynników nad którymi Emitent nie posiada kontroli, a także uwzględniając aktualny poziom tych wskaźników referencyjnych, Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako średnią oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

2.3.3 Ryzyko opóźnienia lub niedopuszczenia Listów Zastawnych do obrotu na Rynku Regulowanym

Emitent zamierza dopuścić Listy Zastawne do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW. Zgodnie z § 8 Regulaminu GPW, dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu następuje po podjęciu stosownej uchwały przez Zarząd GPW w terminie 14 dni od złożenia przez Emitenta stosownego wniosku.

Nie można wykluczyć, że z uwagi na konieczność spełnienia określonych wymogów, proces dopuszczenia Listów Zastawnych do obrotu na Rynku Regulowanym może ulec wydłużeniu, co z kolei może spowodować opóźnienie dopuszczenia Listów Zastawnych do obrotu. Zarząd GPW może również na podstawie Regulaminu Rynku Regulowanego stwierdzić, że nie są spełnione kryteria i warunki dopuszczenia Listów Zastawnych określone w Regulaminie Rynku Regulowanego i w konsekwencji całkowicie odmówić dopuszczenia Listów Zastawnych do obrotu na Rynku Regulowanym.

Ponadto, zgodnie z przepisami Ustawy o Ofercie Publicznej, w przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa w związku z ubieganiem się o dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na Rynku Regulowanym przez Emitenta lub inne podmioty występujące w imieniu lub na zlecenie Emitenta lub uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, KNF może, między innymi, nakazać wstrzymanie, na okres nie dłuższy niż 10 dni, albo zakazać ubiegania się o dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na Rynku Regulowanym.

Na podstawie Ustawy o Ofercie Publicznej, KNF może stosować środki, o których mowa powyżej

w przypadkach, gdy istnieje zagrożenie (i) naruszenia interesów inwestorów, (ii) ustania bytu prawnego Emitenta, (iii) rażącej sprzeczności z prawem działalności Emitenta, lub (iv) uznania papierów wartościowych za nieistniejące lub obciążone wadą mającą istotny wpływ na ich ocenę.

Powyższe zdarzenia mogą powodować negatywne konsekwencje dla inwestorów, którzy w wyniku opóźnienia lub niedopuszczenia Listów Zastawnych do obrotu na Rynku Regulowanym mogą być pozbawieni możliwości obrotu Listami Zastawnymi za pośrednictwem Rynku Regulowanego.

Ze względu na brak materializacji tego ryzyka podczas ubiegania się przez Emitenta o dopuszczenie do obrotu na Rynku Regulowanym w przypadku dotychczas wyemitowanych listów zastawnych, Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako niską oraz prawdopodobieństwo jako wystąpienia jako niskie.

2.3.4 Ryzyko związane z naruszeniem prawa przez Emitenta skutkującym wydaniem decyzji o zawieszeniu obrotu Listami Zastawnymi lub wykluczeniem Listów Zastawnych z obrotu na Rynku Regulowanym

Na podstawie art. 20 ust. 2 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, w przypadku gdy obrót Listami Zastawnymi byłby dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania Rynku Regulowanego lub bezpieczeństwa obrotu na tym rynku, albo naruszenia interesów inwestorów, na żądanie KNF, GPW jest zobowiązana do zawieszenia obrotu Listami Zastawnymi na okres wskazany w żądaniu KNF, przy czym okres ten może ulec na żądanie KNF przedłużeniu, jeżeli przesłanki ze względu na które nastąpiło zawieszenie ciągle trwają. Niezależnie od obowiązku zawieszenia przez GPW obrotu Listami Zastawnymi na żądanie KNF, na podstawie § 30 ust. 1 Regulaminu GPW, zarząd GPW mógłby zawiesić obrót Listami Zastawnymi na okres do trzech miesięcy: (i) na wniosek emitenta; (ii) jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu; lub (iii) jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące na GPW.

Ponadto, na podstawie art. 20 ust. 3 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, w okolicznościach, w których zgodnie z powyższym KNF może żądać zawieszenia obrotu Listami Zastawnymi, możliwe jest również przedstawienie przez KNF żądania wykluczenia Listów Zastawnych z obrotu giełdowego, jeżeli zagrożenia te mają charakter istotny. Niezależnie od obowiązku wykluczenia przez GPW obrotu Listami Zastawnymi na żądanie KNF, na podstawie § 31 ust. 1-2 Regulaminu GPW, zarząd GPW mógłby wykluczyć Listy Zastawne z obrotu giełdowego m.in.: (i) jeżeli ich zbywalność stała się ograniczona; (ii) w przypadku zniesienia ich dematerializacji, (iii) w przypadku wykluczenia ich z obrotu na rynku regulowanym przez właściwy organ nadzoru, (iv) jeżeli przestały spełniać inne niż nieograniczona zbywalność warunki dopuszczenia do obrotu giełdowego na danym rynku, (v) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące na giełdzie, (vi) na wniosek emitenta, (vii) 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, (viii) jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu, (ix) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, (x) jeżeli w ciągu ostatnich 3 miesięcy nie dokonano żadnych transakcji giełdowych na danym instrumencie finansowym, (xi) wskutek podjęcia przez emitenta działalności zakazanej przez obowiązujące przepisy prawa, lub (xii) wskutek otwarcia likwidacji emitenta.

W przypadku zawieszenia lub wykluczenia Listów Zastawnych z obrotu posiadacze Listów Zastawnych tymczasowo (w przypadku zawieszenia) lub całkowicie (w przypadku wykluczenia) mogą zostać pozbawieni możliwości zbywania Listów Zastawnych z wykorzystaniem Rynku Regulowanego.

Ze względu na brak materializacji tego ryzyka w stosunku do dotychczas wyemitowanych listów zastawnych

w ramach ich obrotu na Rynku Regulowanym, Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako niską oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

CZĘŚĆ III – DOKUMENTY WŁĄCZONE PRZEZ ODNIESIENIE

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

- zbadane przez biegłego rewidenta jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2023 r., wraz ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania (sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta nie zawiera zastrzeżeń lub uwag);
- zbadane przez biegłego rewidenta jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2022 r., wraz ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania (sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta nie zawiera zastrzeżeń lub uwag);

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

Powyższe sprawozdania finansowe Emitenta za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2023 r. oraz za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2022 r. zostały zbadane przez biegłego rewidenta. Biegli rewidenci nie odmówili sporządzenia sprawozdań z badania sprawozdań finansowych Emitenta oraz w sprawozdaniach biegłych rewidentów nie zawarto zastrzeżeń, modyfikacji opinii, klauzul ograniczenia odpowiedzialności lub objaśnień uzupełniających.

Opublikowane sprawozdanie finansowe Emitenta za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2023 r. jest dostępne na stronie internetowej Emitenta pod adresem:

https://www.pekaobh.pl/SF_2023_PBH

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Emitenta za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2023 r. jest dostępne na stronie internetowej Emitenta pod adresem:

https://www.pekaobh.pl/Badanie_audytora_JSF_2023_PBH

Opublikowane sprawozdanie finansowe Emitenta za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2022 r. jest dostępne na stronie internetowej Emitenta pod adresem:

https://www.pekaobh.pl/SF_PekaoBH_2022

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Emitenta za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2022 r. jest dostępne na stronie internetowej Emitenta pod adresem:

https://www.pekaobh.pl/Raport_z_badania_SF2022

CZĘŚĆ IV – PRZEZNACZENIE WPŁYWÓW Z EMISJI LISTÓW ZASTAWNYCH

Wpływy netto z każdej emisji Listów Zastawnych zostaną przeznaczone na finansowanie i refinansowanie działalności Emitenta zgodnie z Ustawą o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych.

Zgodnie z Ustawą o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych Emitent może przeznaczyć środki uzyskane z emisji Listów Zastawnych na:

- udzielanie kredytów zabezpieczonych hipoteką,
- udzielanie kredytów niezabezpieczonych hipoteką, o których mowa w art. 3 ust. 2 pkt 1-3 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych,
- nabywanie wierzytelności innych banków z tytułu udzielonych przez nie kredytów zabezpieczonych hipoteką oraz wierzytelności z tytułu kredytów niezabezpieczonych hipoteką, o których mowa powyżej, oraz
- nabywanie papierów wartościowych emitowanych przez podmioty wskazane w art. 3 ust. 2 pkt 4 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych.

Ponadto, stosownie do treści art. 16 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych Emitent może przeznaczyć wolne środki pieniężne na:

- lokaty w bankach posiadających fundusze własne w wysokości nie mniejszej niż równowartość w złotych kwoty 10.000.000 euro przeliczonej według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski,
- nabycie wyemitowanych przez siebie Listów Zastawnych w celu ich zdeponowania pod nadzorem Powiernika, o ile jest to związane z wypełnieniem przez bank hipoteczny wymogu, o którym mowa w art. 18 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych lub w celu umorzenia,
- 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,
- nabycie papierów wartościowych emitowanych przez jednostki samorządu terytorialnego, oraz
- nabycie listów zastawnych emitowanych przez inne banki hipoteczne.

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

Decyzje o emisji Listów Zastawnych Emitent będzie w każdym przypadku podejmował w oparciu o istniejące w danej chwili potrzeby finansowe Emitenta i panujące warunki rynkowe.

CZĘŚĆ V – WARUNKI EMISJI

Niniejszy dokument („**Warunki Emisji**”) określa prawa i obowiązki wynikające z listów zastawnych („**Listy Zastawne**”) emitowanych przez Emitenta w ramach programu emisji publicznych i hipotecznych listów zastawnych („**Program**”). Warunki Emisji będą, w odniesieniu do danej Serii (zgodnie z definicją tego terminu poniżej) Listów Zastawnych uzupełniane Ostatecznymi Warunkami (zgodnie z definicją tego terminu poniżej). Niniejsze Warunki Emisji i Ostateczne Warunki stanowią warunki emisji w rozumieniu art. 7a Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych (zgodnie z definicją tego terminu poniżej).

Wzór formularza Ostatecznych Warunków stanowi Załącznik 1 do Prospektu. Do Ostatecznych Warunków będzie załączone podpisane przez Powiernika (zgodnie z definicją tego terminu poniżej) oświadczenie stwierdzające, że emisja danej Serii Listów Zastawnych, której dotyczą dane Warunki Emisji jest zgodna z Ustawą o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych oraz że emisja danej Serii Listów Zastawnych nie narusza limitów określonych w art. 18 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych. Oświadczenie Powiernika będzie stwierdzać, że Emitent dokonał odpowiednich wpisów w rejestrze zabezpieczenia Listów Zastawnych opisanym w punkcie 14 (*Rodzaj, zakres, forma i przedmiot zabezpieczeń Listów Zastawnych*) niniejszych Warunków Emisji.

Data i miejsce sporządzenia Warunków Emisji są wskazane w Ostatecznych Warunkach. Pełne informacje na temat Emitenta i danej Serii Listów Zastawnych można uzyskać wyłącznie na podstawie zestawienia Warunków Emisji i Ostatecznych Warunków.

1. Definicje

W niniejszych Warunkach Emisji:

„**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Bank Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie, który będzie dokonywał wszelkich ustaleń i obliczeń wymaganych do ustalenia wysokości świadczeń Emitenta z tytułu Listów Zastawnych.

„**Brak Zezwolenia Administratora**” oznacza sytuację, w której administrator Stopy Bazowej nie otrzymał lub zostało mu cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania wskaźnika, wskutek czego banki w Polsce nie mogą stosować wskaźnika.

„**Depozyt**” oznacza system rejestracji zdematerializowanych papierów wartościowych prowadzony przez KDPW.

„**Dzień Częściowego Wykupu**” oznacza dla danej Serii Listów Zastawnych każdy Dzień Płatności Odsetek począwszy od Dnia Płatności Odsetek wskazanego w Ostatecznych Warunkach, ale z wyłączeniem ostatniego Dnia Płatności Odsetek przypadającego w Dniu Wykupu, w którym Kwota Częściowego Wykupu będzie wymagalna i płatna.

„**Dzień Emisji**” oznacza dla danej Serii Listów Zastawnych, dzień, w którym Listy Zastawne zostaną po raz pierwszy zapisane na Rachunkach Papierów Wartościowych lub na Rachunkach Zbiorczych. Przewidywany Dzień Emisji jest wskazany w Ostatecznych Warunkach.

„**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza każdy z dni płatności odsetek wskazany w Ostatecznych Warunkach.

„**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień (inny niż sobota, niedziela lub inny dzień ustawowo wolny od pracy), w którym KDPW oraz Podmioty Prowadzące Rachunki prowadzą działalność umożliwiającą przenoszenie praw z Listów Zastawnych i dokonywanie płatności z tytułu Listów Zastawnych.

„**Dzień Rozpoczęcia Naliczania Odsetek**” oznacza, w odniesieniu do danej Serii Listów Zastawnych, Dzień Emisji tej Serii Listów Zastawnych albo inny dzień określony jako taki „**Dzień Rozpoczęcia**”.

Naliczania Odsetek” w Ostatecznych Warunkach.

„**Dzień Umorzenia**” oznacza, w odniesieniu do danej Serii Listów Zastawnych, dzień, w którym następuje umorzenie wszystkich Listów Zastawnych tej Serii przed Dniem Wykupu, przypadający po upływie 5 lat od Dnia Emisji tej Serii, o ile w Ostatecznych Warunkach zastrzeżono możliwość wcześniejszego wykupu Listów Zastawnych przez Emitenta w celu umorzenia.

„**Dzień Ustalania Praw**” oznacza, o ile z aktualnie obowiązujących regulacji KDPW nie wynika obowiązek ustalenia osób uprawnionych do świadczeń z Listów Zastawnych w innym dniu, trzeci Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności Odsetek, z wyjątkiem:

- (a) likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalania Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta;
- (b) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Listów Zastawnych, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalania Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta; oraz
- (c) spełnienia świadczeń z Listów Zastawnych po Dniu Wykupu, kiedy za Dzień Ustalania Praw uznaje się drugi Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota płatna z tytułu wykupu Listów Zastawnych została przekazana do KDPW,

a w przypadku, gdy taki dzień nie będzie mógł być Dniem Ustalania Praw zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub regulacjami KDPW, pierwszy Dzień Roboczy przypadający po takim dniu.

„**Dzień Ustalania Stopy Procentowej**” oznacza, o ile z aktualnie obowiązujących regulacji GPW lub Regulacji KDPW nie wynika obowiązek wcześniejszego ustalenia stopy procentowej, trzeci Dzień Roboczy przed rozpoczęciem Okresu Odsetkowego, dla którego zostanie ustalona stopa procentowa, zaś w przypadku, w którym zastosowanie ma punkt 9.2.11, oznacza dzień przypadający na pięć Dni Roboczych przed Dniem Płatności Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Procentowa.

„**Dzień Wejścia w Życie Zdarzenia Regulacyjnego**” oznacza:

- (a) w przypadku Braku Zezwolenia Administratora – dzień, w którym administrator Stopy Bazowej nie otrzymał lub zostało mu cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania wskaźnika; oraz
- (b) w przypadku Ogłoszenia Końca Publikacji – dzień, w którym Stopa Bazowa przestała być publikowana.

„**Dzień Wykupu**” oznacza dzień wskazany w Ostatecznych Warunkach jako dzień wykupu Listów Zastawnych tej Serii.

„**Emitent**” oznacza Pekao Bank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie.

„**Formuła Dnia Roboczego**” oznacza każdą z formuł opisanych w niniejszych Warunkach Emisji, w punkcie 10 (*Formuła Dnia Roboczego*), a w odniesieniu do danej Serii Listów Zastawnych jedną z tych formuł określoną w Ostatecznych Warunkach.

„**Formuła Kolejnego Dnia Roboczego**” oznacza Formułę Dnia Roboczego opisaną w niniejszych Warunkach Emisji, w punkcie 10 (*Formuła Dnia Roboczego*), podpunkt (b), a w odniesieniu do danej Serii Listów Zastawnych Formuła Kolejnego Dnia Roboczego ma znaczenie nadane w Ostatecznych Warunkach.

„**Formuła Obliczania Dni**” w odniesieniu do obliczenia Kwoty Odsetek przypadających od danego Listu Zastawnego za dany okres od pierwszego dnia tego okresu włącznie, lecz z wyłączeniem ostatniego

dnia tego okresu (niezależnie od tego czy okres taki odpowiada Okresowi Odsetkowemu, zwany jest w niniejszej definicji „**Okresem Obliczeniowym**”), jeżeli we właściwych Ostatecznych Warunkach jest wskazana formuła „Actual/365” – oznacza rzeczywistą liczbę dni w Okresie Obliczeniowym podzieloną przez 365;

„**Formuła Zmiennej Stopy Procentowej**” oznacza Formułę Dnia Roboczego opisaną w niniejszych Warunkach Emisji, punkcie 10 (*Formuła Dnia Roboczego*), podpunkt (a), a w odniesieniu do danej Serii Listów Zastawnych Formuła Zmiennej Stopy Procentowej ma znaczenie nadane w Ostatecznych Warunkach.

„**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

„**KDPW**” oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.

„**Kodeks Cywilny**” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2022 r., poz. 1360 ze zm.).

„**Korekta**” oznacza wartość lub działanie, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIRON lub Wskaźnika Alternatywnego. Dla uniknięcia wątpliwości, ustalenie Korekty nie oznacza rozpoczęcia opracowywania nowego wskaźnika referencyjnego w rozumieniu Rozporządzenia w Sprawie Wskaźników Referencyjnych.

„**Kwota Częściowego Wykupu**” oznacza dla danej Serii Listów Zastawnych kwotę płatną przez Emitenta z tytułu Listów Zastawnych w Dniach Częściowego Wykupu na poczet wartości nominalnej każdego Listu Zastawnego, przy czym wartość Kwoty Częściowego Wykupu przypadającej na jeden List Zastawny wskazana jest w Ostatecznych Warunkach.

„**Kwota do Zapłaty**” oznacza odpowiednio kwotę równą wartości Należności Głównej, Kwoty Odsetek, Kwoty Wykupu, Kwoty Częściowego Wykupu lub Kwoty Umorzenia wymagalną w odpowiednim Dniu Płatności Odsetek, którą Emitent jest zobowiązany zapłacić Posiadaczom Listów Zastawnych, zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji.

„**Kwota Odsetek**” oznacza kwotę odsetek płatną od danego Listu Zastawnego za dany Okres Odsetkowy.

„**Kwota Odsetek Stałych**” oznacza, w odniesieniu do danej Serii Listów Zastawnych oprocentowanych w oparciu o Stałą Stopę Procentową, każdą z kwot odsetek od jednego Listu Zastawnego, określoną jako „**Kwota Odsetek Stałych**” w Ostatecznych Warunkach (jeśli takie kwoty określono).

„**Kwota Umorzenia**” oznacza, w odniesieniu do danej Serii Listów Zastawnych, kwotę wskazaną jako „**Kwota Umorzenia**” w Ostatecznych Warunkach albo obliczoną zgodnie z formułą zawartą w takich Ostatecznych Warunkach, po której następuje wykup jednego Listu Zastawnego w Dniu Umorzenia tej Serii.

„**Kwota Wykupu**” oznacza, w odniesieniu do danego Listu Zastawnego, kwotę należną Posiadaczowi Listu Zastawnego z tytułu wykupu Listu Zastawnego w Dniu Wykupu.

„**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, dla Listów Zastawnych o Zmiennej Stopie Procentowej, wartość ustaloną uznaniowo przez Emitenta (wyrażoną w punktach procentowych, w stosunku rocznym) określoną w Ostatecznych Warunkach jako „**Marża**”.

„**Należność Główna**” oznacza w odniesieniu do jednego Listu Zastawnego kwotę odpowiadającą jego wartości nominalnej, pomniejszonej o dokonane płatności Częściowych Kwot Wykupu jeżeli w stosunku do danej Serii Listów Zastawnych przewidywany jest częściowy wykup Listów Zastawnych.

„**Ogłoszenie Końca Publikacji**” oznacza wydanie przez administratora Stopy Bazowej lub podmiot go nadzorujący oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik, na podstawie którego jest określone oprocentowanie dla Listów Zastawnych przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował ten wskaźnik.

„**Okres Odsetkowy**” oznacza okres rozpoczynający się w Dniu Rozpoczęcia Naliczania Odsetek (i obejmujący ten dzień) i kończący się w pierwszym Dniu Płatności Odsetek, ale z wyłączeniem tego dnia oraz każdy następny okres rozpoczynający się w danym Dniu Płatności Odsetek (i obejmujący ten dzień) i kończący się w następnym Dniu Płatności Odsetek, ale z wyłączeniem tego dnia, jeżeli w danych Ostatecznych Warunkach nie zawarto odmiennej definicji.

„**Ostateczna Kwota Wykupu**” oznacza dla danej Serii Listów Zastawnych kwotę płatną przez Emitenta z tytułu Listów Zastawnych w Dniu Wykupu na poczet wartości nominalnej każdego Listu Zastawnego.

„**Ostateczne Warunki**” oznacza ostateczne warunki emisji sporządzone dla danej Serii Listów Zastawnych.

„**PLN**” oznacza prawny środek płatniczy Rzeczypospolitej Polskiej wprowadzony do obrotu pieniężnego od 1 stycznia 1995 r. zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego (Dz.U. z 1994 r. Nr 84, poz. 386, ze zm.).

„**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy, na którym zarejestrowane są Listy Zastawne.

„**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 Listów Zastawnych**” oznacza osobę, której przysługują prawa z Listów Zastawnych, tj. posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane zostały Listy Zastawne albo osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako osobę uprawnioną z Listów Zastawnych zapisanych na takim rachunku.

„**Powiernik**” oznacza osobę powołaną przez Komisję Nadzoru Finansowego w celu zapewnienia bieżącej kontroli prawidłowości zabezpieczenia Listów Zastawnych zgodnie z Ustawą o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych.

„**Prawo Bankowe**” oznacza ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo Bankowe (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 2324 ze zm.).

„**Prawo Restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 2309 ze zm.).

„**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1520).

„**Premia**” oznacza dodatkowe świadczenie pieniężne z tytułu Listów Zastawnych należne Posiadaczom Listów Zastawnych danej Serii z tytułu wcześniejszego wykupu Listów Zastawnych przez Emitenta w sytuacji, gdy Ostateczne Warunki przewidują zapłatę Premii w związku z wcześniejszym wykupem Listów Zastawnych przez Emitenta.

„**Program**” oznacza program wielokrotnych emisji Listów Zastawnych ustanowiony przez Emitenta na podstawie wskazanych w prospekcie uchwał Zarządu oraz Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Emitenta.

„**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

„**Rachunek Zabezpieczenia Listów Zastawnych**” oznacza przeprowadzaną w sposób określony w rozporządzeniu ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, wydanym na podstawie art. 25 ust. 7 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, kalkulację mającą na celu monitorowanie wypełniania w perspektywie długookresowej wymogów, o których mowa w art. 18 ust. 1, 1a, 2 i 3a Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych.

„**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowym.

„**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujący w danym momencie Regulamin KDPW, Szczegółowe Zasady Działania KDPW, Uchwały Zarządu KDPW oraz wszelkie inne mające zastosowanie regulacje wydane przez KDPW.

„**Rozporządzenie 575/2013**” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012.

„**Rozporządzenie w Sprawie Wskaźników Referencyjnych**” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. (ze zm.) w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszu inwestycyjnego 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 lub inny rynek regulowany wskazany w Ostatecznych Warunkach.

„**Seria**” oznacza wszystkie Listy Zastawne wyemitowane przez Emitenta w tym samym Dniu Emisji, o tym samym Dniu Wykupu, na podstawie tych samych Warunków Emisji, przy czym w każdym wypadku numer danej Serii Listów Zastawnych będzie wskazany w Ostatecznych Warunkach.

„**Spread Korygujący**” oznacza wartość równą spreadowi korygującemu opublikowanemu przez Bloomberg Index Services Limited (lub przez jego następcę wskazanego lub wybranego przez ISDA) dla zamiany WIBOR na WIRON (dostosowany do terminu odpowiadającego Właściwemu Tenorowi).

„**Stała Stopa Procentowa**” oznacza stałą stopę procentową, wyrażoną w punktach procentowych w stosunku rocznym, wskazaną w Ostatecznych Warunkach.

„**Stopa Bazowa**” oznacza stopę bazową ustaloną zgodnie z punktem 9.2.

„**Test Płynności**” oznacza przeprowadzany w sposób określony w rozporządzeniu ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, wydanym na podstawie art. 25 ust. 7 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, test mający na celu ustalenie, czy, na dzień takiego ustalenia, wierzytelności banku hipotecznego oraz prawa i środki, o których mowa w art. 18 ust. 3, 3a i 4 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych,

wystarczają na pełne zaspokojenie Posiadaczy Listów Zastawnych w przedłużonych terminach wymagalności, o których mowa w art. 446 ust. 1 Prawa Upadłościowego.

„**Test Równowagi Pokrycia**” oznacza przeprowadzany w sposób określony w rozporządzeniu ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, wydanym na podstawie art. 25 ust. 7 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, test mający na celu ustalenie, czy, na dzień takiego ustalenia, wiarytelności banku hipotecznego oraz prawa i środki, o których mowa w art. 18 ust. 3, 3a i 4 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, wystarczają na pełne zaspokojenie Posiadaczy Listów Zastawnych.

„**Ustawa o BFG**” oznacza ustawę z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2253).

„**Ustawa o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych**” oznacza ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 110).

„**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2244).

„**Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1500 ze zm.).

„**Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych**” oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2647 ze zm.).

„**Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych**” oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2587 ze zm.).

„**WIBOR**” oznacza wskaźnik referencyjny stopy procentowej WIBOR wyznaczony przez GPW Benchmark S.A. (lub każdego jej oficjalnego następcę) w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, dla okresu (terminu) równego Właściwemu Tenorowi, wyrażony w punktach procentowych w skali roku.

„**WIRON**” oznacza wskaźnik referencyjny WIRON wyznaczany przez spółkę GPW Benchmark S.A. (lub każdego jej oficjalnego następcę) dla terminu O/N, wyrażony w punktach procentowych w skali roku.

„**WIRON Indeks Jednopo podstawowy**” oznacza wskaźnik wyznaczany przez spółkę GPW Benchmark S.A. (lub każdego jej oficjalnego następcę), prezentujący skumulowaną wartość inwestycji oprocentowanej według WIRON, wyrażony w punktach indeksowych.

„**Właściwy Tenor**” oznacza okres wskazany w Ostatecznych Warunkach.

„**Wskaźnik Alternatywny**” oznacza wskaźnik ustalony zgodnie z punktami 9.2.7, który zastępuje WIRON lub inny wskaźnik alternatywny w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji oraz zgodnie z Rozporządzeniem BMR (w zakresie, w jakim to ma zastosowanie).

„**Zmieniona Formuła Kolejnego Dnia Roboczego**” oznacza Formułę Dnia Roboczego opisaną w niniejszych Warunkach Emisji, punkt 10 (*Formuła Dnia Roboczego*), podpunkt (c), a w odniesieniu do danej Serii Listów Zastawnych Zmienioną Formułę Kolejnego Dnia Roboczego ma znaczenie nadane w Ostatecznych Warunkach.

„**Zmienna Stopa Procentowa**” oznacza, dla Listów Zastawnych o Zmiennej Stopie Procentowej, ustalaną zgodnie z punktem 9.2 niniejszych Warunków Emisji, odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego, zmienną stopę procentową, wyrażoną procentowo w stosunku rocznym.

2. Interpretacja

2.1. W niniejszych Warunkach Emisji:

- (a) odniesienia do punktu lub Załącznika stanowią odniesienia do punktu lub Załącznika Warunków Emisji;
- (b) wszelkie odniesienia do czasu stanowią odniesienia do czasu warszawskiego;
- (c) jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, odniesienia do liczby pojedynczej obejmują odniesienia do liczby mnogiej i odwrotnie.

2.2. Zawarte w niniejszych Warunkach Emisji odniesienia do:

- (a) jakiejkolwiek umowy lub dokumentu, obejmują odniesienia do jakiejkolwiek umowy lub dokumentu z późniejszymi zmianami lub uzupełnieniami; oraz
- (b) przepisu prawa, ustawy, rozporządzenia lub traktatu obejmują odniesienia do tego przepisu prawa, ustawy, rozporządzenia lub traktatu z późniejszymi zmianami, lub w przypadku ustawy, nowelizacjami (o ile ze zmienionych przepisów nie wynika inaczej).

2.3. Tytuły oraz podtytuły użyte na początku niektórych punktów zostały podane wyłącznie dla ułatwienia odniesienia i nie mają wpływu na interpretację niniejszych Warunków Emisji.

2.4. W przypadku jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy niniejszymi Warunkami Emisji a obowiązującymi w danym czasie Regulacjami KDPW dotyczącymi spełnienia świadczeń z tytułu Listów Zastawnych, wiążący charakter będą miały odpowiednie Regulacje KDPW.

3. Podstawa prawna emisji Listów Zastawnych

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, na podstawie Ustawy o Obligacjach oraz na podstawie następujących uchwał Emitenta: (i) uchwały Zarządu Emitenta nr 119/2018 z dnia 1 sierpnia 2018 roku w sprawie ustanowienia programu emisji hipotecznych i publicznych listów zastawnych, emisji publicznych i hipotecznych listów zastawnych w ramach Programu oraz ich sprzedaży w ofercie publicznej oraz uchwały Zarządu Emitenta nr 120/ 2020 z dnia 11 sierpnia 2020 roku w sprawie zmiany programu emisji hipotecznych i publicznych listów zastawnych, emisji publicznych i hipotecznych listów zastawnych w ramach zmienionego Programu, oraz (ii) uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 10 sierpnia 2018 roku w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie programu emisji hipotecznych i publicznych listów zastawnych, emisję publicznych i hipotecznych listów zastawnych w ramach Programu oraz ich sprzedaż w ofercie publicznej oraz uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 8 września 2020 roku w sprawie wyrażenia zgody na zmianę programu emisji hipotecznych i publicznych listów zastawnych, emisję hipotecznych i publicznych listów zastawnych w ramach Programu i ich sprzedaż w ofercie publicznej, jak również na podstawie uchwał Zarządu Emitenta stanowiących podstawę emisji Listów Zastawnych.

Emisja hipotecznych Listów Zastawnych lub publicznych Listów Zastawnych w ramach Programu może być przeprowadzona w oparciu o podstawę emisji właściwą dla danego rodzaju Listów Zastawnych określoną w art. 3 ust. 1 lub art. 3 ust. 2 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych.

4. Status Listów Zastawnych

4.1. Listy Zastawne emitowane w ramach Programu mogą być emitowane jako hipoteczne Listy Zastawne lub jako publiczne Listy Zastawne.

4.2. Podstawę emisji hipotecznych Listów Zastawnych stanowią wierzytelności Emitenta z tytułu kredytów zabezpieczonych hipotekami wpisane do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych zgodnie z Ustawą o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych (**„Aktywa Podstawowe dla Hipotecznych Listów Zastawnych”**).

- 4.3. Podstawę emisji publicznych Listów Zastawnych stanowią wierzytelności Emitenta z tytułu: (1) kredytów w części zabezpieczonej wraz z należnymi odsetkami, gwarancją lub poręczeniem Narodowego Banku Polskiego, Europejskiego Banku Centralnego, rządów lub banków centralnych państw członkowskich Unii Europejskiej, Organizacji Współpracy Gospodarczej i Rozwoju, z wyłączeniem państw, które restrukturyzują lub restrukturyzowały swoje zadłużenie zagraniczne w ciągu ostatnich 5 lat oraz gwarancją lub poręczeniem Skarbu Państwa zgodnie z przepisami odrębnych ustaw; albo (2) kredytów udzielonych podmiotom wskazanym w punkcie 1 powyżej; albo (3) kredytów w części zabezpieczonej wraz z należnymi odsetkami, gwarancją lub poręczeniem jednostek samorządu terytorialnego oraz kredytów udzielonych jednostkom samorządu terytorialnego; albo (4) nabytych przez bank hipoteczny papierów wartościowych emitowanych przez: (a) Skarb Państwa, (b) jednostki samorządu terytorialnego, lub (c) Bank Gospodarstwa Krajowego, które zostały zabezpieczone w całości gwarancją lub poręczeniem Skarbu Państwa, o ile w stosunku do wyżej wymienionych papierów wartościowych zostały spełnione warunki określone w art. 3 ust. 2a i 2b Ustawy Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, wpisane do rejestru zabezpieczenia publicznych listów zastawnych zgodnie z Ustawą o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych (**„Aktywa Podstawowe dla Publicznych Listów Zastawnych”**), a razem z Aktywami Podstawowymi dla Hipotecznych Listów Zastawnych, **„Aktywa Podstawowe”**).
- 4.4. Podstawą emisji Listów Zastawnych mogą być również środki Emitenta: (1) ulokowane w papierach wartościowych emitowanych lub gwarantowanych przez Narodowy Bank Polski, Europejski Bank Centralny, rządy lub banki centralne państw członkowskich Unii Europejskiej, Organizacji Współpracy Gospodarczej i Rozwoju, z wyłączeniem państw, które restrukturyzują lub restrukturyzowały swoje zadłużenie zagraniczne w ciągu ostatnich 5 lat, oraz Skarbu Państwa, pod warunkiem, że nie stanowią one Aktywów Podstawowych; (2) ulokowane w Narodowym Banku Polskim oraz (3) ulokowane w bankach krajowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 1 Prawa Bankowego lub instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 17 Prawa Bankowego, spełniające wymogi określone w art. 129 ust. 1 lit. c Rozporządzenia 575/2013, przy czym suma nominalnych odpowiednich Aktywów Podstawowych, nie może być niższa niż 85% łącznej kwoty nominalnych wartości znajdujących się w obrocie Listów Zastawnych, odrębnie dla hipotecznych i publicznych Listów Zastawnych.
- 4.5. Zgodnie z art. 26 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych Emitent ogłasza w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, nie później niż przed upływem trzech miesięcy od zakończenia roku obrotowego: (i) łączną kwotę nominalnych wartości wyemitowanych przez Emitenta Listów Zastawnych, jakie znajdowały się w obrocie na ostatni dzień roku obrotowego; oraz (ii) łączną kwotę wierzytelności banku hipotecznego i środków wpisanych do rejestru zabezpieczenia Listów Zastawnych według stanu na ostatni dzień roku obrotowego.

5. Forma Listów Zastawnych

- 5.1. Listy Zastawne emitowane są jako papiery wartościowe na okaziciela i nie mają formy dokumentu.
- 5.2. Listy Zastawne będą zarejestrowane w Depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Książęcej 4, 00-498 Warszawa.
- 5.3. Listy Zastawne zostaną zarejestrowane w Depozycie w Dniu Emisji.
- 5.4. Ustalenie praw z Listów Zastawnych oraz przenoszenie Listów Zastawnych zarejestrowanych w Depozycie następuje zgodnie z postanowieniami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz zgodnie z Regulacjami KDPW.

6. Ranking

Listy Zastawne będą stanowić bezpośrednie i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta do spełnienia na

rzecz Posiadaczy Listów Zastawnych świadczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji oraz Ostatecznych Warunkach. Zobowiązania Emitenta wynikające z Listów Zastawnych mają pierwszeństwo równe z wszystkimi innymi zobowiązaniami z wszystkich innych hipotecznych lub publicznych Listów Zastawnych, które zostały lub zostaną wyemitowane przez Emitenta.

7. Waluta emisji Listów Zastawnych

Listy Zastawne mogą być nominowane w wyłącznie PLN.

8. Opis praw związanych z Listami Zastawnymi

Emitent zobowiązuje się spełnić na rzecz Posiadacza Listów Zastawnych świadczenie pieniężne w postaci zapłaty kwoty Należności Głównej oraz Kwoty Odsetek lub, w zależności od sytuacji, Kwoty Wykupu, Kwoty Częściowego Wykupu, Kwoty Odsetek Stałych lub Kwoty Umorzenia w wysokości i terminach określonych w Warunkach Emisji oraz Ostatecznych Warunkach.

9. Oprocentowanie

Listy Zastawne są oprocentowane.

Ostateczne Warunki wskażą, czy Listy Zastawne tej Serii są Listami Zastawnymi o Zmiennej Stopie Procentowej czy Listami Zastawnymi o Stałej Stopie Procentowej.

Oprocentowanie naliczane jest od wartości nominalnej każdego Listu Zastawnego począwszy od Dnia Rozpoczęcia Naliczania Odsetek do dnia poprzedzającego Dzień Wykupu (włącznie), określonego dla danej Serii Listów Zastawnych. Odsetki od Listu Zastawnego przestaną być naliczane w dniu, w którym przypada wykup albo umorzenie takiego Listu Zastawnego.

9.1. Oprocentowanie Listów Zastawnych o Stałej Stopie Procentowej

Jeżeli Ostateczne Warunki stanowią, że oprocentowanie Listów Zastawnych danej Serii jest oparte o Stałą Stopę Procentową, odsetki od Listów Zastawnych tej Serii naliczane będą według stopy w stosunku rocznym, wyrażonej procentowo, równej Stałej Stopie Procentowej i płatne z dołu w każdym Dniu Płatności Odsetek. Jeśli w Ostatecznych Warunkach zostały określone Kwoty Odsetek Stałych, Kwota Odsetek płatna w każdym Dniu Płatności Odsetek będzie odpowiadała Kwocie Odsetek Stałych przypisanej temu Dniu Płatności Odsetek.

9.2. Oprocentowanie Listów Zastawnych o Zmiennej Stopie Procentowej

9.2.1. Jeżeli Ostateczne Warunki stanowią, że oprocentowanie Listów Zastawnych danej Serii jest oparte o Zmienną Stopę Procentową, Zmienna Stopa Procentowa ustalana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego w sposób określony poniżej.

9.2.2. Zmienną Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego będzie Stopa Bazowa powiększona o Marżę.

9.2.3. W każdym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej Agent Kalkulacyjny ustali wysokość Stopy Bazowej. Stopa Bazowa będzie równa wartości wskaźnika WIBOR dla Właściwego Tenoru w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej.

9.2.4. Jeżeli Stopa Bazowa ustalona w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej będzie niższa niż zero, dla celów ustalenia Zmiennej Stopy Procentowej przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.

9.2.5. Gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej zgodnie z powyższymi postanowieniami, Stopa Bazowa zostanie ustalona na poziomie ostatniej dostępnej wartości wskaźnika WIBOR dla Właściwego Tenoru, chyba że jest to związane z Dniem Wejścia w Życie Zdarzenia Regulacyjnego.

- 9.2.6. Gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej w związku z Dniem Wejścia w Życie Zdarzenia Regulacyjnego związanego z WIBOR, Stopa Bazowa zostanie obliczona przez Agenta Kalkulacyjnego zgodnie z punktem 9.2.11 poniżej, jako skumulowana wartość WIRON, obliczona w oparciu o WIRON Indeks Jednopo podstawowy, a jeżeli nie będzie on dostępny, w oparciu o WIRON, przy czym w każdym przypadku zostanie on powiększony o Spread Korygujący.
- 9.2.7. W przypadku, gdy wartość WIRON Indeks Jednopo podstawowy oraz WIRON nie może być ustalona w danym Dniu Roboczym w związku z Dniem Wejścia w Życie Zdarzenia Regulacyjnego związanego z WIRON Indeks Jednopo podstawowy lub WIRON:
- 9.2.7.1. WIRON zostanie zastąpiony Wskaźnikiem Alternatywnym skorygowanym o Korektę (jeżeli będzie miała zastosowanie) ustaloną przez Agenta Kalkulacyjnego zgodnie z jedną z następujących metod w kolejności od 9.2.7.1.1 do 9.2.7.1.3;
- 9.2.7.1.1. Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast danego wskaźnika Narodowa Grupa Robocza ds. reformy wskaźników referencyjnych lub inne podobne ciało, grupa lub organizacja powołana w celu wskazania zamiennika dla danego wskaźnika, na zasadach analogicznych do zasad Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych;
- 9.2.7.1.2. Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast danego wskaźnika Komisja Nadzoru Finansowego;
- 9.2.7.1.3. Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna wyznaczana przez Narodowy Bank Polski.
- 9.2.7.2. Obliczenia Stopy Bazowej będą dokonywane zgodnie z odpowiednio stosowaną metodą opisaną w punkcie 9.2.7.1 powyżej z uwzględnieniem Korekty;
- 9.2.8. Jeżeli brak dostępności wskaźnika stosowanego do wyznaczania Stopy Bazowej będzie związany z Dniem Wejścia w Życie Zdarzenia Regulacyjnego, dla celu wyznaczenia Stopy Bazowej odpowiednio WIRON lub inny Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi ten wskaźnik. W innym przypadku wskaźnik ten jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Procentowej, w którym będzie on ponownie dostępny.
- 9.2.9. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:
- 9.2.9.1. raz ustalona Korekta jest stosowana przez cały czas stosowania Wskaźnika Alternatywnego;
- 9.2.9.2. jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w punktach od 9.2.7.1.1 i 9.2.7.1.2 powyżej;
- 9.2.9.2.1. Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę;
- 9.2.9.2.2. Podmiot Wyznaczający wskazał aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
- 9.2.9.3. jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w punktach 9.2.7.1.1 i 9.2.7.1.2 powyżej Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty lub gdy Wskaźnik Alternatywny został wyznaczony zgodnie z metodą, o której mowa w punkcie 9.2.7.1.3 powyżej;
- 9.2.9.3.1. Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy wskaźnikiem zastępowanym oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;

9.2.9.3.2. mediana różnic jest ustalana:

9.2.9.3.2.1. za okres 60 miesięcy przed dniem, w którym wystąpił Dzień Wejścia w Życie Zdarzenia Regulacyjnego;

9.2.9.3.2.2. biorąc pod uwagę każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno wskaźnik zastępowany, jak i Wskaźnik Alternatywny.

9.2.10. Procedura wyboru Wskaźnika Alternatywnego oraz ustalenia Korekty w związku z Dniem Wejścia w Życie Zdarzenia Regulacyjnego jest przeprowadzana tylko raz (ten sam Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są stosowane zamiast WIRON (lub każdego kolejnego wskaźnika go zastępującego) także w kolejnych Dniach Ustalenia Stopy Procentowej).

9.2.11. Dla obliczenia Stopy Bazowej w oparciu o WIRON albo WIRON Indeks Jednospodstawowy albo inny Wskaźnik Alternatywny, stosuje się następujące zasady.

9.2.11.1. jeśli będzie dostępny WIRON Indeks Jednospodstawowy, wtedy skumulowana wartość WIRON będzie ustalana w następujący sposób:

SW oznacza skumulowaną wartość WIRON dla danego Okresu Odsetkowego, obliczoną zgodnie ze wzorem:

$$SW = [(Index_koniec/Index_start)-1] \times [365]/d$$

Index_koniec oznacza wartość WIRON Indeks Jednospodstawowy dla dnia przypadającego 5 Dni Roboczych przed Dniem Płatności Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego (data wskaźnika),

Index_start wartość WIRON Indeks Jednospodstawowy dla dnia przypadającego 5 Dni Roboczych przed rozpoczęciem danego Okresu Odsetkowego (data wskaźnika),

d oznacza liczbę dni kalendarzowych pomiędzy datą Index_koniec (włącznie) a datą Index_start (włącznie),

Wartość SW zaokrąglana jest do 5 miejsca po przecinku przy założeniu, że wartość ta jest prezentowana w punktach procentowych.

9.2.11.2. jeśli nie będzie dostępny WIRON Indeks Jednospodstawowy, skumulowana wartość WIRON będzie ustalana w następujący sposób:

SW oznacza skumulowaną wartość WIRON dla danego Okresu Odsetkowego, obliczoną zgodnie ze wzorem:

$$SW = \left[\prod_{i=1}^{d_0} \left(1 + \frac{RFR_i \times n_i}{365} \right) - 1 \right] \times \frac{365}{d}$$

RFR_i oznacza wartość WIRON dla dnia referencyjnego i (data wskaźnika),

n_i oznacza długość okresu obowiązywania WIRON dla dnia „i”, tj. liczba dni kalendarzowych pomiędzy Dniem Roboczym „i”, a bezpośrednio przypadającym po nim kolejnym Dniem Roboczym,

i oznacza każdy Dzień Roboczy w okresie rozpoczynającym się 5 Dni Roboczych przed rozpoczęciem Okresu Odsetkowego (włączając ten dzień) i kończący się w Dniu Roboczym przypadającym na 6 Dni Roboczych przed Dniem Płatności Odsetek dla danego Okresu

Odsetkowego,

d oznacza liczbę dni obowiązywania Stopy Bazowej dla danego Okresu Odsetkowego (**suma n_i dla i opisanych powyżej**),

d_0 dla danego Okresu Odsetkowego oznacza liczbę dni „i”,

Wartość SW zaokrąglana jest do 5 miejsca po przecinku przy założeniu, że wartość ta jest prezentowana w punktach procentowych.

Jeśli w danym Dniu Roboczym nie jest dostępna wartość WIRON, wtedy w kalkulacji używana jest wartość WIRON z poprzedniego Dnia Roboczego.

9.2.12. Zmiana metody obliczania wskaźnika referencyjnego w rozumieniu Rozporządzenia w Sprawie Wskaźników Referencyjnych ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi zmiany lub podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.

9.2.13. W przypadku, gdy zgodnie z punktem 9.2.8 WIRON lub Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi wskaźnik stosowany do wyznaczenia Stopy Bazowej, postanowienia odnoszące się do WIRON lub Wskaźnika Alternatywnego stosuje się odpowiednio do każdego kolejnego Wskaźnika Alternatywnego.

9.2.14. Emitent opublikuje na swojej stronie internetowej wybrany Wskaźnik Alternatywny oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub opinię, że Korekta nie jest wymagana.

9.3. Obliczenie Kwoty Odsetek

Jeżeli w Ostatecznych Warunkach nie określono Kwoty Odsetek Stałych, Kwota Odsetek płatna od danego Listu Zastawnego za dany Okres Odsetkowy od każdego Listu Zastawnego zostanie obliczona według następującej formuły:

$$KO = SP \times WN \times FOD$$

gdzie:

KO oznacza Kwotę Odsetek od każdego Listu Zastawnego za dany Okres Odsetkowy;

SP oznacza Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego;

WN oznacza Należność Główną każdego Listu Zastawnego (wartość nominalną pomniejszoną o Kwotę Częściowego Wykupu, jeżeli powinna zostać wypłacona w Dniu Częściowego Wykupu przypadającego w pierwszym dniu Okresu Odsetkowego, dla którego dokonywane jest obliczenie, jeśli w stosunku do danej Serii Listów Zastawnych przewidywany jest częściowy wykup Listów Zastawnych);

FOD oznacza wartość obliczoną na podstawie Formuły Obliczania Dni (wskazanej w Ostatecznych Warunkach) oraz liczby dni w danym Okresie Odsetkowym.

9.4. Zaokrąglenia

Przy dokonywaniu obliczeń płatności z Listów Zastawnych:

9.4.1. wszystkie wielkości określone w procentach będą zaokrąglane do jednej dziesięciotysięcznej punktu procentowego (0,00005% i więcej będzie zaokrąglane w górę do 0,0001%);

9.4.2. wszystkie płatności określone w PLN będą zaokrąglane do najbliższego grosza (pół grosza i więcej będzie zaokrąglane w górę); oraz

9.5. Informacje o wysokości Stopy Procentowej i Kwocie Odsetek

W przypadku oprocentowania Listów Zastawnych danej Serii według Stałej Stopy Procentowej, jej wysokość zostanie udostępniona w Ostatecznych Warunkach.

W przypadku oprocentowania Listów Zastawnych według Zmiennej Stopy Procentowej, w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej dla tego Okresu Odsetkowego lub następnego Dnia Roboczego, Emitent będzie informował o:

- (a) wysokości Zmiennej Stopy Procentowej na dany Okres Odsetkowy;
- (b) pierwszym dniu danego Okresu Odsetkowego;
- (c) Dniu Płatności Odsetek za dany Okres Odsetkowy;
- (d) Kwocie Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednego Listu Zastawnego; oraz
- (e) wszelkich zmianach dotyczących Stopy Bazowej i Formuły Dnia Roboczego

Informacje w powyższym zakresie będą udostępnione na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]pekaobh\[.\]pl](http://www.pekaobh.pl)) lub każdej innej, która ją zastąpi).

Niezależnie od powyższego, Emitent będzie przekazywał informacje określone w podpunktach (a) – (e) powyżej dotyczące wysokości i terminów, w jakich przypadają płatności z Listów Zastawnych do KDPW oraz do odpowiedniego Rynku Regulowanego – w terminach wynikających z ich regulacji wewnętrznych.

10. Formuła Dnia Roboczego

Jeżeli dzień, w którym ma przypaść płatność z Listów Zastawnych nie jest Dniem Roboczym, wówczas, jeżeli określona w Ostatecznych Warunkach Formułą Dnia Roboczego jest:

- (a) Formuła Zmiennej Stopy Procentowej – wtedy taka płatność lub czynność zostanie przesunięta na kolejny Dzień Roboczy, chyba że dzień ten przypada w następnym miesiącu kalendarzowym, w którym to przypadku: (i) termin taki zostanie przesunięty na bezpośrednio poprzedzający Dzień Roboczy i (ii) każdy kolejny termin będzie ostatnim Dniem Roboczym miesiąca, w którym przypadłby ten termin, gdyby nie podlegał korekcie;
- (b) Formuła Kolejnego Dnia Roboczego – wtedy taka płatność lub czynność zostanie przesunięta na kolejny Dzień Roboczy;
- (c) Zmieniona Formuła Kolejnego Dnia Roboczego – wtedy taka płatność lub czynność zostanie przesunięta na kolejny dzień będący Dniem Roboczym, chyba że byłby to dzień przypadający w następnym miesiącu kalendarzowym, a wówczas taka płatność lub czynność zostanie przeniesiona na bezpośrednio poprzedzający Dzień Roboczy;

przy czym w każdym wypadku, kolejny termin będzie podlegać korekcie zgodnie z odpowiednią Formułą Dnia Roboczego bez względu na to, czy wcześniejszy termin podlegał korekcie, określonej powyżej.

Dokonanie czynności w terminie skorygowanym zgodnie z powyższymi zasadami będzie uważane za dokonanie jej w terminie.

11. Płatności z Listów Zastawnych

- 11.1. Płatności Kwot do Zapłaty z Listów Zastawnych będą dokonywane przez Emitenta na rzecz osób, które były Posiadaczami Listów Zastawnych w Dniu Ustalenia Praw określonym dla danej płatności Kwoty do Zapłaty.
- 11.2. W każdym przypadku płatności będą dokonywane za pośrednictwem KDPW oraz właściwych Podmiotów Prowadzących Rachunki i w sposób zgodny z Regulacjami KDPW, obowiązującymi w terminach dokonywania poszczególnych płatności Kwot do Zapłaty. Od płatności Kwot do Zapłaty niedokonanych w terminie Posiadaczom Listów Zastawnych będą przysługiwały odsetki w wysokości

odsetek ustawowych za okres od dnia, w którym płatność danej Kwoty do Zapłaty była wymagalna (włącznie z tym dniem) do dnia jej zapłaty (bez tego dnia).

- 11.3. Płatności świadczeń z tytułu Listów Zastawnych będą dokonywane bez potrącenia jakichkolwiek wierzytelności Emitenta z wierzytelnościami Posiadaczy Listów Zastawnych.

12. Wykup Listów Zastawnych

- 12.1. Listy Zastawne danej Serii będą wykupione przez Emitenta w Dniu Wykupu, w Dniu Częściowego Wykupu lub w Dniu Umorzenia w zależności od postanowień Ostatecznych Warunków.

- 12.2. Emitent zapłaci odpowiednio w Dniu Wykupu, Dniu Częściowego Wykupu lub Dniu Umorzenia za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek za każdy List Zastawny kwotę równą odpowiednio Należności Głównej (powiększoną o należną Kwotę Odsetek), Kwocie Częściowego Wykupu lub Kwocie Umorzenia. Płatności z tytułu Listów Zastawnych będą dokonywane na rzecz Posiadaczy Listów Zastawnych będących posiadaczami Rachunków Papierów Wartościowych, na których zapisane są Listy Zastawne oraz każdego Posiadacza Listu Zastawnego wskazanego przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako podmiot uprawniony z Listów Zastawnych. Płatności z tytułu Listów Zastawnych dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek na podstawie i zgodnie z odpowiednimi Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek.

- 12.3. Posiadaczowi Listu Zastawnego nie przysługuje prawo przedstawienia Listu Zastawnego do wykupu przed Dniem Wykupu.

- 12.4. Listy Zastawne podlegają natychmiastowemu wykupowi:

- (a) na podstawie art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach w związku z art. 8 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych tj. w razie likwidacji Emitenta z dniem otwarcia likwidacji; oraz
- (b) na podstawie art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach w związku z art. 8 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych tj. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Listów Zastawnych, zgodnie z Ustawą o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych nie posiada uprawnień do emitowania listów zastawnych.

- 12.5. Emitent może dokonać umorzenia Listów Zastawnych danej Serii przed Dniem Wykupu, w przypadku gdy zostaną łącznie spełnione następujące warunki:

- (a) umorzenie zostanie dokonane dla zapewnienia zgodności działania Emitenta z przepisami art. 18 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych;
- (b) Dzień Wykupu Listów Zastawnych danej Serii przypada nie wcześniej niż po upływie 5 lat od Dnia Emisji tej Serii Listów Zastawnych; oraz
- (c) umorzenie będzie dokonane nie wcześniej niż po upływie 5 lat od Dnia Emisji tej Serii Listów Zastawnych; oraz
- (d) w Ostatecznych Warunkach wyraźnie zastrzeżono taką możliwość.

- 12.6. W celu umorzenia Listów Zastawnych danej Serii Emitent zawiadomi Posiadaczy Listów Zastawnych o umorzeniu, wskazując w zawiadomieniu Serię Listów Zastawnych podlegających umorzeniu, Dzień Umorzenia oraz Kwotę Umorzenia oraz Premię (jeżeli Ostateczne Warunki przewidują zapłatę Premii w związku z wcześniejszym wykupem Listów Zastawnych przez Emitenta).

- 12.7. Wcześniejszy wykup Listów Zastawnych zostanie przeprowadzony zgodnie z odpowiednimi Regulacjami KDPW.

12.8. Amortyzacja Listów Zastawnych

W Ostatecznych Warunkach Emitent może przewidzieć, że w Dniach Częściowego Wykupu każdy Posiadacz Listu Zastawnego otrzyma Kwotę Częściowego Wykupu przypadającą do zapłaty w danym Dniu Częściowego Wykupu. Wyплаcone Kwoty Częściowego Wykupu będą pomniejszały wartość nominalną Listu Zastawnego.

13. Zasady wypłaty odsetek oraz wykupu Listów Zastawnych w przypadku ogłoszenia upadłości Emitenta

13.1. Z dniem ogłoszenia upadłości Emitenta, terminy wymagalności jego zobowiązań z Listów Zastawnych wobec Posiadaczy Listów Zastawnych 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 punkcie 13.3 niniejszych Warunków Emisji. Od dnia ogłoszenia upadłości Emitenta, odsetki od wierzytelności z Listów Zastawnych będą naliczane i wypłacane w sposób i w terminach określonych w niniejszych Warunkach Emisji i Ostatecznych Warunkach.

13.2. Pozytywny wynik Testu Równowagi Pokrycia i pozytywny wynik Testu Płynności

13.2.1. 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 punkcie 13.1 niniejszych Warunków Emisji.

13.2.2. 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 Emitenta należących do osobnej masy upadłości:

13.2.2.1. na rzecz banku hipotecznego wraz z przejściem całości zobowiązań upadłego Emitenta wobec wierzycieli z Listów Zastawnych albo

13.2.2.2. 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% 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 punkcie 13.1 niniejszych Warunków Emisji.

13.2.3. Środki, o których mowa w punkcie 13.2.2.2 są przekazywane wierzycielom z Listów Zastawnych w najbliższym Dniu Płatności Odsetek, jednak nie wcześniej niż po upływie dwóch miesięcy od dnia złożenia sprawozdania syndyka. Jeżeli sędzia-komisarz wydał postanowienie, o którym mowa w art. 168 ust. 5b Prawa Upadłościowego, środki, o których w punkcie 13.2.2.2, są przekazywane nie wcześniej niż po upływie 14 dni od dnia uprawomocnienia się tego postanowienia.

13.3. Pozytywny wynik Testu Równowagi Pokrycia i brak pozytywnego wyniku Testu Płynności

13.3.1. W przypadku pozytywnego wyniku Testu Równowagi Pokrycia i braku pozytywnego wyniku

Testu Płynności:

- 13.3.1.1. terminy wymagalności zobowiązań Emitenta z Listów Zastawnych wobec Posiadaczy Listów Zastawnych z tytułu wartości nominalnej Listów Zastawnych, w tym zobowiązań wymagalnych, a niezapłaconych przed dniem ogłoszenia upadłości Emitenta, ulegają przedłużeniu o 3 lata od najpóźniejszego terminu wymagalności wierzytelności wpisanej do rejestru zabezpieczenia Listów Zastawnych.
 - 13.3.1.2. roszczenia wierzycieli z Listów Zastawnych z tytułu nominalnej wartości tych Listów Zastawnych zaspokajane są, proporcjonalnie do wysokości tych roszczeń, w terminach wcześniejszych niż w przedłużonych terminach wymagalności, o których mowa w punkcie 13.3.1.1, ze środków tworzących osobną masę upadłości, o ile środki te, po pomniejszeniu o wysokość:
 - 13.3.1.2.1. łącznej kwoty nominalnych wartości odsetek od znajdujących się w obrocie Listów Zastawnych, przypadających do wypłaty w okresie kolejnych 6 miesięcy;
 - 13.3.1.2.2. kosztów postępowania upadłościowego w zakresie osobnej masy upadłości wynikających ze sprawozdania syndyka,
 wyniosą co najmniej 5% łącznej kwoty nominalnych wartości znajdujących się w obrocie Listów Zastawnych, przy czym Listy Zastawne w zaspokojonej części podlegają umorzeniu.
 - 13.3.2. Do przekazywania środków, o których mowa w punkcie 13.3.1.2.2 stosuje się odpowiednio zasady wskazane w punkcie 13.2.3.
 - 13.3.3. 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. Od dnia ogłoszenia upadłości Emitenta, odsetki od wierzytelności z Listów Zastawnych będą naliczane i wypłacane w sposób i w terminach określonych w niniejszych Warunkach Emisji i Ostatecznych Warunkach.
- 13.4. Negatywny wynik Testu Równowagi Pokrycia
- 13.4.1. 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 punkcie 13.2 i procedurę, o której mowa w punkcie 13.3 niniejszych Warunków Emisji, chyba że zgromadzenie wierzycieli z Listów Zastawnych większością dwóch trzecich głosów wierzycieli z tytułu nominalnej wartości Listów Zastawnych pozostających w obrocie podejmie uchwałę o wyrażeniu zgody na likwidację osobnej masy upadłości i sprzedaży składników majątkowych wpisanych do rejestru zabezpieczenia Listów Zastawnych.
 - 13.4.2. Zobowiązania Emitenta wobec wierzycieli z Listów Zastawnych stają się wymagalne z dniem podjęcia uchwały, o której mowa w punkcie 13.4.1.
- 14. Uprawnienia Komisji Nadzoru Finansowego oraz kuratora w przypadku ogłoszenia upadłości Emitenta**
- 14.1. W postanowieniu o ogłoszeniu upadłości Emitenta sąd ustanowi kuratora dla reprezentowania w postępowaniu praw posiadaczy listów zastawnych. Przed ustanowieniem kuratora sąd zasięga opinii Komisji Nadzoru Finansowego co do osoby kuratora. Posiadacze Listów Zastawnych mogą

działać w postępowaniu również osobiście lub przez pełnomocnika, jeżeli zostali dopuszczeni do udziału w postępowaniu przez sędziego-komisarza. Sędzia-komisarz dopuszcza posiadaczy listów zastawnych do udziału w postępowaniu po wykazaniu, że przysługują im prawa z Listów Zastawnych.

14.2. Komisja Nadzoru Finansowego oraz kurator mogą dokonywać wzajemnej wymiany informacji dotyczących Programu w zakresie, w jakim jest to niezbędne do prowadzenia postępowania upadłościowego.

14.3. Kurator w terminie 21 dni od dnia ogłoszenia upadłości Emitenta zgłasza do masy upadłości: (i) ogólną sumę nominalną nieumorzonych do dnia ogłoszenia upadłości Emitenta Listów Zastawnych, których termin płatności przypada przed tym dniem, oraz ogólną sumę niezapłaconych odsetek; (ii) ogólną sumę nominalną Listów Zastawnych oraz odsetek płatnych po dniu ogłoszenia upadłości Emitenta, oraz premii przewidzianych w planie.

14.4. Na podstawie przepisów Prawa Upadłościowego do zadań kuratora należy również:

14.4.1. udział w sprzedaży osobnej masy upadłości przez syndyka;

14.4.2. udzielanie zgody na sprzedaż z wolnej ręki mienia wchodzącego w skład osobnej masy upadłości, w przypadku wyrażenia zgody na taką sprzedaż przez radę wierzycieli lub sędziego-komisarza;

14.4.3. nadzór nad przeprowadzaniem Testu Równowagi Pokrycia i Testu Płynności.

14.5. Kurator ma prawo żądać wszelkich potrzebnych mu informacji od syndyka oraz ma prawo przeglądać księgi i dokumenty upadłego Emitenta.

14.6. Na zgromadzeniu wierzycieli kurator ma prawo głosu tylko w sprawach, które mogą mieć wpływ na prawa Posiadaczy Listów Zastawnych.

15. Warunki dotyczące wykonania zobowiązań z tytułu Listów Zastawnych w przypadku wszczęcia przymusowej restrukturyzacji Emitenta

15.1. W przypadku wszczęcia przymusowej restrukturyzacji Emitenta, Bankowemu Funduszowi Gwarancyjnemu będzie przysługiwał szereg uprawnień, szczegółowo określonych w Ustawie o BFG, w stosunku zobowiązań Emitenta z tytułu Listów Zastawnych. Tymi uprawnieniami są:

15.1.1. możliwość zawieszenia prawa do realizacji zabezpieczeń z majątku Emitenta, jednak na okres nie dłuższy niż do końca dnia roboczego następującego po dniu publikacji ogłoszenia o decyzji Bankowego Funduszu Gwarancyjnego o zawieszeniu tego prawa;

15.1.2. możliwość zawieszenia prawa jednostronnego rozwiązania umów zawartych z Emitentem, jednak na okres nie dłuższy niż do końca dnia roboczego następującego po dniu publikacji ogłoszenia o decyzji Bankowego Funduszu Gwarancyjnego o zawieszeniu tego prawa;

15.1.3. możliwość zawieszenia wykonania wymagalnych zobowiązań Emitenta na okres nie dłuższy niż do końca dnia roboczego następującego po dniu publikacji decyzji Bankowego Funduszu Gwarancyjnego o zawieszeniu wykonania zobowiązań;

15.1.4. możliwość zawieszenia wykonania zobowiązań do płatności lub dostawy przez Emitenta na okres nie dłuższy niż do końca dnia roboczego następującego po dniu, w którym decyzja Funduszu o zawieszeniu została zamieszczona na stronie internetowej.

15.2. W przypadku decyzji Bankowego Funduszu Gwarancyjnego o przeniesieniu części praw majątkowych Emitenta w restrukturyzacji do innego podmiotu lub ich przeniesienia z podmiotu zarządzającego aktywami lub z instytucji pomostowej do innego podmiotu, prawa majątkowe lub zobowiązania powiązane lub będące skutkiem tej samej czynności prawnej powinny być przeniesione

w całości lub zmienione albo podlegać wypowiedzeniu tak, aby nie ograniczyć ich celu lub praw stron czynności prawnej oraz aby zachować stopień zabezpieczenia wykonania zobowiązań wynikających z ustanowionych zabezpieczeń i możliwość potrącenia lub kompensaty.

15.3. W przypadku wszczęcia przymusowej restrukturyzacji wobec Emitenta, przedmiotem umorzenia lub konwersji zobowiązań nie mogą być zobowiązania z tytułu Listów Zastawnych w zakresie przewyższającym wartości ustanowionych zabezpieczeń.

16. Rodzaj, zakres, forma i przedmiot zabezpieczeń Listów Zastawnych

- 16.1. Listy Zastawne emitowane są w oparciu o wierzytelności i inne środki opisane w punkcie 4 (*Status Listów Zastawnych*) niniejszych Warunków Emisji.
- 16.2. Podstawę emisji Listów Zastawnych mogą stanowić jedynie wierzytelności, które zostały wpisane do rejestru zabezpieczenia hipotecznych Listów Zastawnych lub do rejestru zabezpieczenia publicznych Listów Zastawnych. Podstawą emisji Listów Zastawnych mogą być również środki Emitenta określone w art. 18 ust. 3 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych.
- 16.3. Emitent prowadzi rejestr zabezpieczenia Listów Zastawnych, do którego wpisywane są w odrębnych pozycjach wierzytelności Emitenta oraz prawa i środki, o których mowa w art. 18 ust. 3 i 4 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, stanowiące podstawę emisji Listów Zastawnych, a także środki tworzące nadwyżkę, o której mowa w art. 18 ust. 3a Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych. Rejestr zabezpieczenia Listów Zastawnych prowadzony jest odrębnie dla hipotecznych Listów Zastawnych i dla publicznych Listów Zastawnych.
- 16.4. Stosownie do postanowień Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, bieżącą kontrolę prawidłowości prowadzenia przez Emitenta rejestru zabezpieczenia Listów Zastawnych sprawuje Powiernik. Czynność rozporządzająca Emitenta, której przedmiotem jest wierzytelność wpisana do rejestru zabezpieczenia Listów Zastawnych, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Powiernika. Pisemnej zgody Powiernika wymaga także wykreślenie wpisów w rejestrze zabezpieczenia Listów Zastawnych.
- 16.5. Szczegółowe zasady prowadzenia rejestru zabezpieczenia Listów Zastawnych określa odpowiedni regulamin Emitenta, a wzór rejestru oparty jest na wzorze określonym uchwałą Komisji Nadzoru Finansowego wydaną na podstawie art. 24 ust. 6 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych.
- 16.6. Kredyty stanowiące podstawę emisji hipotecznych Listów Zastawnych są zabezpieczone hipotekami na prawie własności lub prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Polsce. Hipoteki zabezpieczające takie kredyty są hipotekami wpisanymi we właściwych księgach wieczystych na pierwszym miejscu (dającymi Emitentowi pierwszeństwo przed ewentualnymi innymi hipotekami na tych samych nieruchomościach).
- 16.7. Zgodnie z Ustawą o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, wysokość pojedynczego kredytu zabezpieczonego hipoteką w dniu jego udzielenia – w przypadku udzielenia przez Emitenta kredytu zabezpieczonego hipoteką, lub w dniu nabycia przez Emitenta wierzytelności innego banku z tytułu takiego kredytu nie może przekroczyć bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości, na której ustanowiona jest hipoteka. Na podstawie art. 13 ust. 3 Minister właściwy do spraw instytucji finansowych, po zasięgnięciu opinii Komitetu Stabilności Finansowej, może określić, w drodze rozporządzenia, niższą niż określona w zadaniu poprzedzającym, wyrażoną w procentach, maksymalną wysokość stosunku pojedynczego kredytu zabezpieczonego hipoteką do bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości. Na dzień zatwierdzenia Prospektu takie rozporządzenie nie zostało wydane.
- 16.8. Emitent przeprowadza Rachunek Zabezpieczenia Listów Zastawnych w celu monitorowania wypełniania w perspektywie długookresowej wymogów, o których mowa w art. 18 ust. 1, 1a i 2 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych. Rachunek jest przeprowadzany w każdym Dniu Roboczym.

Emitent przeprowadza również, odrębnie dla hipotecznych Listów Zastawnych i dla publicznych Listów Zastawnych wyemitowanych przez Emitenta:

- (a) nie rzadziej niż co 6 miesięcy, Test Równowagi Pokrycia – w celu ustalenia, czy wierzytelności Emitenta wpisane do rejestru zabezpieczenia hipotecznych Listów Zastawnych i rejestru zabezpieczenia publicznych Listów Zastawnych wystarczają na pełne zaspokojenie Posiadaczy Listów Zastawnych wyemitowanych przez Emitenta, oraz
- (b) nie rzadziej niż co 3 miesiące, Testy Płynności, w celu ustalenia, czy wystarczają na ich zaspokojenie w przedłużonych terminach wymagalności, o których mowa w art. 446 ust. 1 Prawa Upadłościowego.

Gdy wynik Testu Równowagi Pokrycia lub Testu Płynności nie jest pozytywny, Powiernik niezwłocznie zawiadamia o tym Komisję Nadzoru Finansowego, zgodnie z art. 30a Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych. Natomiast na podstawie art. 33c ust. 1 pkt 8 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych Emitent przekazuje Komisji Nadzoru Finansowego corocznie, nie później niż do dnia 31 marca, według stanu na ostatni dzień roku poprzedniego, informacje o wynikach Testu Równowagi Pokrycia i Testu Płynności.

17. Podatki

- 17.1. Opodatkowanie podatkiem dochodowym od osób prawnych i od osób fizycznych, mających siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przychodów z tytułu odsetek od Listów Zastawnych odbywa się na zasadach określonych w Ustawie o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych oraz Ustawie o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych.
- 17.2. Wszelkie płatności z tytułu Kwot do Zapłaty wynikające z Listów Zastawnych zostaną dokonane bez potrąceń lub odliczeń z tytułu lub na rzecz 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.
- 18. **Wskazanie Rynku Regulowanego, na którym ma nastąpić, zgodnie z zamiarem Emitenta, dopuszczenie Listów Zastawnych do obrotu, ze wskazaniem planowanego terminu rozpoczęcia obrotu oraz decyzji dotyczących dopuszczenia Listów Zastawnych do obrotu na tym rynku.**

Zamiarem Emitenta jest dopuszczenie Listów Zastawnych do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW. W tym celu w możliwie krótkim terminie wynikającym z regulacji KDPW oraz GPW, Emitent wystąpi z wnioskami o rejestrację Listów Zastawnych oraz dopuszczenie danej Serii Listów Zastawnych do obrotu na Rynku Regulowanym.

19. Metoda obliczenia rentowności Listów Zastawnych

Rentowność Listów Zastawnych danej Serii o Stałej Stopie Procentowej na Dzień Emisji będzie każdorazowo ustalana (w zależności od ceny emisyjnej (ceny sprzedaży) oraz poziomu oprocentowania Listów Zastawnych danej Serii w oparciu o metodę obliczania rentowności opisaną w odpowiednich Ostatecznych Warunkach) i podawana do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej Serii Listów Zastawnych w odpowiednich Ostatecznych Warunkach.

20. Funkcja Agenta Kalkulacyjnego

- 20.1. W sprawach związanych z Listami Zastawnymi, Agent Kalkulacyjny działa wyłącznie na zlecenie Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Posiadaczy Listów Zastawnych

w zakresie płatności przez Emitenta świadczeń wynikających z Listów Zastawnych ani wykonywania żadnych innych zobowiązań Emitenta względem Posiadaczy Listów Zastawnych, ani za skuteczność dochodzenia roszczeń Posiadaczy Listów Zastawnych wobec Emitenta.

- 20.2. Agent Kalkulacyjny nie ma obowiązku weryfikacji lub oceny ryzyka inwestycji w Listy Zastawne.
- 20.3. Agent Kalkulacyjny, w ramach prowadzonej działalności, współpracuje z Emitentem w zakresie różnych usług i posiada informacje, które mogą być istotne w kontekście sytuacji finansowej Emitenta oraz jego możliwości spełnienia świadczeń wynikających z Listów Zastawnych, jednakże nie jest uprawniony do ich udostępniania Posiadaczom Listów Zastawnych, chyba że Emitent wyraźnie wskaże dokumenty i informacje, które mogą być przekazane Posiadaczom Listów Zastawnych w związku z Listami Zastawnymi oraz pełnieniem funkcji Agenta Kalkulacyjnego. Wykonywanie przez Agenta Kalkulacyjnego określonych czynności oraz pełnienie określonych funkcji w związku z Listami Zastawnymi nie uniemożliwia Agentowi Kalkulacyjnemu oraz jego podmiotom zależnym lub powiązanym świadczenia Emitentowi innych usług, doradzania Emitentowi lub współpracy z Emitentem w każdym innym dowolnym zakresie lub formie.

21. Zawiadomienia

21.1. Zawiadomienia do Posiadaczy Listów Zastawnych

Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Posiadaczy Listów Zastawnych będą umieszczane na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]pekaobh\[.\]pl](http://www.pekaobh.pl)) lub każdej innej, która ją zastąpi, jak również podawane do publicznej wiadomości za pośrednictwem odpowiedniego Rynku Regulowanego, jeżeli będą wymagać tego regulacje takiego Rynku Regulowanego.

21.2. Zawiadomienia do Emitenta

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

22. Przedawnienie

Roszczenie o wykup Listów Zastawnych przedawnia się z upływem 6 lat, zaś roszczenie o zapłatę odsetek z upływem 3 lat (z uwagi na ich okresowy charakter) odpowiednio od daty wykupu Listów Zastawnych i terminów płatności odsetek.

23. Inne postanowienia

- 23.1. Listy Zastawne są emitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu będą podlegać.
- 23.2. Wszelkie związane z Listami Zastawnymi spory będą rozstrzygane wyłącznie w postępowaniu przed polskim sądem powszechnym właściwym dla siedziby Emitenta.
- 23.3. W przypadku jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy niniejszymi Warunkami Emisji a obowiązującymi w danym czasie Regulacjami KDPW lub regulacjami Rynku Regulowanego dotyczącymi spełniania świadczeń z tytułu Listów Zastawnych, wiążący charakter będą miały odpowiednie Regulacje KDPW lub regulacje Rynku Regulowanego.

CZĘŚĆ VI – INFORMACJE O EMITENCIE

1. Historia i rozwój Emitenta

1.1 Prawna (statutowa) i handlowa nazwa Emitenta

Prawna (statutowa) nazwa Emitenta: Pekao Bank Hipoteczny Spółka Akcyjna.

Firma Emitenta: Pekao Bank Hipoteczny Spółka Akcyjna.

Handlowa nazwa Emitenta: Pekao Bank Hipoteczny Spółka Akcyjna.

Zgodnie z § 3 Statutu Emitent może używać następującego skrótu firmy: Pekao Bank Hipoteczny S.A.

1.2 Miejsce rejestracji Emitenta, jego numer rejestracyjny oraz identyfikator podmiotu prawnego

Dnia 24 sierpnia 1995 r. Emitent (działający wówczas pod nazwą Hypo-Bank Polska S.A.) wpisany został pod numerem 44722 w dziale B rejestru handlowego. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie z dnia 12 lipca 2001 r. Pekao Bank Hipoteczny S.A. (działający wówczas pod nazwą HypoVereinsbank Bank Hipoteczny, a następnie pod nazwą BPH Bank Hipoteczny) został wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000027441. Aktualne akta rejestrowe Emitenta prowadzi XIII Wydział Gospodarczy wymienionego Sądu.

Emitent posiada następujący identyfikator podmiotu prawnego („LEI”): 259400XMADFBWNS6OM54.

1.3 Data utworzenia Emitenta oraz czas, na jaki został utworzony

24 sierpnia 1995 r. powstał uniwersalny bank HYPO-BANK POLSKA S.A. jako spółka zależna niemieckiego banku Bayerische Hypotheken-und Wechsel-Bank Aktiengesellschaft. Do 31 października 1998 r. HYPO-BANK POLSKA S.A. prowadził działalność w zakresie gromadzenia środków pieniężnych w złotych i walutach obcych, udzielania kredytów, pożyczek, gwarancji i poręczeń oraz przeprowadzania krajowych i zagranicznych rozliczeń pieniężnych podmiotów gospodarczych i osób fizycznych.

6 października 1999 r. 100% akcji HYPO-BANK POLSKA S.A. nabył Bank Przemysłowo-Handlowy z siedzibą w Krakowie (Bank BPH). 23 października 1998 r. HYPO-BANK POLSKA S.A. przekazał prowadzoną działalność operacyjną na rzecz Vereinsbank Polska celem przekształcenia się w specjalistyczny bank hipoteczny.

1 grudnia 1999 r. na podstawie uchwały KNF nr 244/KNB/99 HYPO-BANK POLSKA uzyskał zezwolenie KNF na zmianę statutu banku, umożliwiającą przekształcenie dotychczasowego banku uniwersalnego w specjalistyczny bank hipoteczny: HypoVereinsbank Bank Hipoteczny S.A.

26 listopada 2004 r. Sąd Rejestrowy w Warszawie (Wydział XIX Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego) dokonał wpisu zmiany nazwy Emitenta, zastępując dotychczasową nazwę HypoVereinsbank Bank Hipoteczny S.A. nową nazwą: BPH Bank Hipoteczny S.A.

12 czerwca 2005 r. Rada Nadzorcza Grupy UniCredit oraz Zarząd i Rada Nadzorcza BPH Banku Hipotecznego S.A. podjęły decyzję o połączeniu obydwu instytucji. Konsekwencją tej decyzji było rozpoczęcie procesu integracji Banku Polska Kasa Opieki S.A. oraz BPH Banku Hipotecznego S.A. Następnie na mocy porozumienia pomiędzy Skarbem Państwa a Grupą UniCredit z 19 kwietnia 2006 r. doszło do przejęcia części aktywów oraz spółek zależnych BPH Banku Hipotecznego S.A. poprzez podwyższenie kapitału zakładowego Banku Pekao

S.A. (zarejestrowane 29 listopada 2017 r.). 31 lipca 2008 r. Sąd Gospodarczy w Warszawie dokonał wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego nowej nazwy banku: Pekao Bank Hipoteczny S.A.

W związku z nabyciem przez Powszechny Zakład Ubezpieczeń S.A. w dniu 7 czerwca 2017 r. akcji Banku Pekao S.A. oraz w związku zawarciem porozumienia akcjonariuszy z Polskim Funduszem Rozwoju, udział Banku UniCredit S.p.A w akcjonariacie Banku Pekao S.A. uległ zmniejszeniu. Od dnia 17 grudnia 2019 r. udział Banku UniCredit S.p.A. w akcjonariacie Banku Pekao S.A. wynosi 0%.

Emitent został utworzony na czas nieokreślony.

1.4 Siedziba i forma prawna emitenta, przepisy prawa, na podstawie których i zgodnie z którymi działa Emitent, kraj siedziby, adres i numer telefonu jego siedziby (lub głównego miejsca prowadzenia działalności, jeśli jest ono inne niż siedziba) i strona internetowa Emitenta

Siedziba Emitenta mieści się w Warszawie pod następującym adresem:

Pekao Bank Hipoteczny S.A.
ul. Skierniewicka 10A
01-230 Warszawa, Polska
Tel.: 22 85 21 900, 22 85 21 901
Adres www: www.pekaobh.pl
REGON 011183360
NIP 527-10-28-697

Adres siedziby Emitenta jest jednocześnie głównym miejscem prowadzenia przez niego działalności.

Emitent działa w formie spółki akcyjnej na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych, Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych oraz Prawa Bankowego.

Informacje umieszczone na stronie internetowej Emitenta nie stanowią części niniejszego Prospektu, chyba że zostały włączone przez odniesienie.

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

Emitent wskazuje, iż w jego ocenie zdarzeniami z tego okresu mogącymi mieć istotne znaczenie dla oceny wypłacalności Emitenta, są wszelkie znaczące zmiany w sytuacji finansowej Emitenta, które miały miejsce od daty zakończenia ostatniego okresu obrotowego, za który opublikowano informacje finansowe zbadane przez biegłego rewidenta lub śródroczne informacje finansowe, które zostały szczegółowo opisane w punkcie 1. *Informacje o znaczących zmianach wyników finansowych emitenta od daty opublikowania ostatniego sprawozdania finansowego emitenta* w Części IX Prospektu.

1.6 Informacje na temat istotnych zmian w strukturze zadłużenia kredytowego i finansowania Emitenta od ostatniego roku obrotowego oraz opis przewidywanego finansowania działalności Emitenta

Emitent działa jako bank specjalistyczny, tj. bank hipoteczny w rozumieniu Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, finansując prowadzoną działalność przede wszystkim poprzez: (i) emisję hipotecznych listów zastawnych; (ii) emisję publicznych listów zastawnych; (iii) emisję obligacji; oraz (iv) linie kredytowe udzielone przez Bank Pekao.

W poniższej tabeli wskazano główne źródła finansowania działalności Emitenta według stanu na 31 grudnia 2023 r. (wraz z danymi porównawczymi według stanu na 31 grudnia 2022 r.).

(tys. PLN)	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.
Zobowiązania z tytułu emisji hipotecznych listów zastawnych	1 808 896	1 974 720
Zobowiązania z tytułu emisji publicznych listów zastawnych	377 279	186 176
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	394 021	0
Zobowiązania wobec banków	489 660	837 568
Razem	3 069 856	2 998 464

Źródło: Opracowanie własne Emitenta na podstawie jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za 31 grudnia 2023 r. i 31 grudnia 2022 r.

Emitent na bieżąco monitoruje rynek finansowy i kapitałowy. Emitent podejmuje decyzję o wyborze konkretnego produktu finansowego w oparciu o istniejące w danej chwili potrzeby finansowe Emitenta i oferowane parametry różnych, dostępnych Emitentowi źródeł finansowania.

2. Ratingi kredytowe Emitenta

2.1 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.

2.1.1 Ratingi kredytowe Emitenta

Wiarygodność finansowa Emitenta oceniana jest przez międzynarodową agencję ratingową Fitch.

Ostatnia zmiana oceny ratingowej przez Fitch miała miejsce w dniu 14 września 2022 r. W jej wyniku zmianie uległy następujące oceny ratingowe:

- ocena długoterminowego ratingu międzynarodowego (IDR) została obniżona z poziomu „BBB+” do poziomu „BBB”,
- usunięto rating międzynarodowy (IDR) z listy obserwacyjnej ze wskazaniem negatywnym i perspektywa długoterminowego ratingu międzynarodowego (IDR) została uznana za stabilną,
- ocena długoterminowego ratingu krajowego została obniżona z poziomu „AA(pol)” do poziomu „AA-(pol)”,
- usunięto długoterminowy rating krajowy z listy obserwacyjnej ze wskazaniem negatywnym i perspektywa długoterminowego ratingu krajowego została uznana za stabilną,
- rating wsparcia został wycofany,
- został przyznany nowy rating wsparcia akcjonariuszy na poziomie bbb.

Pozostałe oceny ratingowe przyznane Emitentowi nie uległy zmianie. Zmiana ratingu Emitenta wynikała z obniżenia ratingu dla Banku Pekao, podmiotu dominującego w stosunku do Emitenta. Na decyzję Fitch o obniżeniu ratingu decydujący wpływ miała zmiana w ocenie środowiska operacyjnego dla sektora bankowego w Polsce (z BBB+ do BBB), uwzględniająca negatywny wpływ wprowadzenia możliwości zawieszenia przez kredytobiorców płatności rat kapitałowo-odsetkowych (tzw. „wakacje kredytowe”).

W konsekwencji według stanu na dzień zatwierdzenia Prospektu oceny ratingowe Emitenta są następujące:

- ocena długoterminowego ratingu międzynarodowego (IDR) – poziom „BBB”;
- perspektywa długoterminowego ratingu międzynarodowego (IDR) – stabilna;
- ocena długoterminowego ratingu krajowego – „AA-(pol)”;
- perspektywa długoterminowego ratingu krajowego – stabilna; oraz
- krótkoterminowy rating krajowy – „F1+(pol)”.

2.1.2 Ratingi kredytowe Listów Zastawnych

Dnia 6 września 2023 r. Fitch potwierdził rating hipotecznych listów zastawnych emitowanych przez Emitenta na poziomie „BBB+” z perspektywą stabilną.

Ratingi mogą także zostać przyznane Listom Zastawnym danej Serii. Rating Listów Zastawnych danej Serii, o ile zostanie przyznany, zostanie określony w Ostatecznych Warunkach Emisji Listów Zastawnych danej Serii.

3. Uzupełnienie informacji sprawozdawczych

3.1 Analiza zmiany zobowiązań Emitenta obejmujących zmiany wynikające z operacji o charakterze bezgotówkowym

W poniższych tabelach przedstawiona została analiza zmian wysokości zobowiązań Emitenta w latach 2023 i 2022 oraz analiza zmian wysokości zobowiązań Banku w roku 2021 (stanowiąca uzupełnienie informacji wskazanych w Sprawozdaniu finansowym Banku za rok 2022).

(tys. PLN)	STAN na 01 stycznia 2023 roku	Zmiany wynikające z przepływów pieniężnych z działalności finansowej	Zmiany wynikające z operacji o charakterze bezugotówkowym		STAN na 31 grudnia 2023 roku
			Skutki zmian kursów walutowych	Inne zmiany	
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	2 190 751	291 595	-17 095	141 498	2 606 749
Zobowiązania wobec banków z tytułu finansowania	827 520	0	-7 228	-330 655	489 637
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 012	-890	-138	282	1 266
RAZEM	3 020 283	290 705	-24 461	-188 875	3 097 652

Źródło: Opracowanie własne Emitenta na podstawie jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za 2023 r.

(tys. PLN)	STAN na 01 stycznia 2022 roku	Zmiany wynikające z przepływów pieniężnych z działalności finansowej	Zmiany wynikające z operacji o charakterze bezugotówkowym		STAN na 31 grudnia 2022 roku
			Skutki zmian kursów walutowych	Inne zmiany	
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	2 648 833	-586 348	4 525	123 740	2 190 751
Zobowiązania wobec banków z tytułu finansowania	763 897	0	3 939	59 684	827 520
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 838	-1 002	48	128	2 012
RAZEM	3 415 568	-587 350	8 512	183 553	3 020 283

Źródło: Opracowanie własne Emitenta na podstawie informacji uzupełniającej do Sprawozdania finansowego za rok 2022.

(tys. PLN)	STAN na 01 stycznia 2021 roku	Zmiany wynikające z przepływów pieniężnych z działalności finansowej	Zmiany wynikające z operacji o charakterze bezzgotówkowym		STAN na 31 grudnia 2021 roku
			Skutki zmian kursów walutowych	Inne zmiany	
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	2 107 024	528 599	-1 312	14 521	2 648 833
Zobowiązania wobec banków z tytułu finansowania	338 240	0	1 679	423 977	763 897
Zobowiązania z tytułu leasingu	3 428	-933	-10	353	2 838
RAZEM	2 448 692	527 666	358	438 852	3 415 568

Źródło: Opracowanie własne Emitenta na podstawie informacji uzupełniającej do Sprawozdania finansowego za rok 2021.

3.2 Analiza wrażliwości Emitenta na ryzyko walutowe

Emitent definiuje ryzyko walutowe jako ryzyko poniesienia strat w pozycjach bilansowych i pozabilansowych spowodowanych zmianami kursów walutowych. Emitent dokonuje pomiaru i monitoruje ryzyko walutowe poprzez kalkulację pozycji pierwotnych w walutach obcych i pozycji walutowej całkowitej Emitenta oraz oblicza wartości narażonej na ryzyko walutowe (VaR FX) przy założeniu 99-proc. poziomu ufności oraz 1-dniowego okresu utrzymania pozycji w walutach obcych. VaR określa potencjalną stratę w sytuacji wystąpienia niekorzystnych zmian kursów walutowych w stosunku do zajmowanej pozycji. VaR kalkulowany jest metodą symulacji historycznej na bazie obserwowanych historycznych zmienności dla 500 obserwacji. W celu ograniczenia ryzyka walutowego Emitent wyznacza wewnętrzne limity otwartych pozycji walutowych oraz limit VaR FX nałożony na miarę wartości zagrożonej oraz monitoruje ich przestrzeganie.

W tysiącach zł/ %									
29.12.2023(*)				31.12.2023(*)			30.12.2022(*)		
Rodzaj limitu	Wartość limitu	Kwota wykorzystania	Kwota wykorzystania w relacji do limitu	Wartość limitu	Kwota wykorzystania	Kwota wykorzystania w relacji do limitu	Wartość limitu	Kwota wykorzystania	Kwota wykorzystania w relacji do limitu
otwarta pozycja w CHF	3 500	-278	8%	3 500	22 884	654%	3 500	1 532	44%
otwarta pozycja w EUR	1 200	-191	16%	1 200	-167	14%	1 200	-309	26%
otwarta pozycja w USD	500	248	50%	500	263	53%	500	-59	12%
otwarta pozycja całkowita	4 500	469	10%	4 500	23 147	514%	4 500	1532	34%
VaR FX 1-dniowy	100	5	5%	100	520	520%	100	30	30%

(*) dane na temat otwartych pozycji walutowych oraz VaR FX prezentowane są wg stanu na ostatni dzień roboczy miesiąca tj. wg stanu na 29.12.2023 r. oraz 30.12.2022 r.; w tabeli dodatkowo zaprezentowane dane na 31.12.2023 z uwagi na wysoką otwartą pozycję w CHF wynikającą z dowiezania rezerw CHF w walucie według stanu na koniec 2023 roku (decyzja Zarządu Banku z dnia 6 lutego 2024 roku) w kwocie odbiegającej

od wartości oszacowanej w grudniu 2023.

Źródło: Opracowanie własne Emitenta na podstawie jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za 2023 r.

(tys. PLN/%)						
31.12.2022				31.12.2021		
Rodzaj limitu	Wartość limitu	Kwota wykorzystania	Kwota wykorzystania w relacji do limitu	Wartość limitu	Kwota wykorzystania	Kwota wykorzystania w relacji do limitu
otwarta pozycja w CHF	3 500	1 532	44%	3 500	-1 876	54%
otwarta pozycja w EUR	1 200	-309	26%	1 200	80	7%
otwarta pozycja w USD	500	-59	12%	300	-3	1%
otwarta pozycja całkowita	4 500	1532	34%	4 500	1 879	42%
VaR FX	100 (dla VaR1d)	30	30%	80 (dla VaR1d)	26	33%

Źródło: Opracowanie własne Emitenta na podstawie informacji uzupełniającej do Sprawozdania finansowego za rok 2022.

W poniższej tabeli został przedstawiony wpływ zmiany kursów FX w kierunku niekorzystnym dla poszczególnych walut na wynik Banku.

(tys. PLN)	Waluta	31.12.2023*	31.12.2023	31.12.2022*	31.12.2021*
30% zmiana kursu	CHF	- 428	- 6 865	- 630	- 563
	EUR	- 22	- 50	- 85	- 24
	USD	- 74	- 79	- 15	-1
(*) wynik wyznaczony dla najwyższej otwartej pozycji całkowitej w 4 kw. danego roku (bez uwzględnienia 31.12.2023 r. oraz dodatkowo wg stanu na 31.12.2023 r.					

Źródło: Opracowanie własne Emitenta na podstawie jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za rok 2023, 2022 i 2021.

3.3 Analiza wrażliwości Emitenta na ryzyko stopy procentowej

Emitent definiuje ryzyko stopy procentowej jako ryzyko zmniejszenia przychodów/zwiększenia kosztów finansowych (odsetkowych) lub/i zmniejszenie wartości ekonomicznej kapitału spowodowane niekorzystnymi zmianami rynkowych stóp procentowych (przesunięcie/zmiana nachylenia krzywej dochodowości) lub istotnej zmiany struktury terminowej (zapadalności/wymagalności/przeszacowania) pozycji wrażliwych.

W celu ograniczenia ryzyka stopy procentowej w księdze bankowej Emitent wyznacza wewnętrzne limity nałożone na wrażliwość wyniku odsetkowego (NII) na zmiany stóp procentowych, wrażliwość wyniku odsetkowego (NII) na zmianę kształtu krzywej stóp procentowych, wrażliwość wartości ekonomicznej kapitału (WEK) na zmiany stóp procentowych oraz monitoruje ich przestrzeganie.

W poniższych tabelach Emitent przedstawił wykorzystanie limitów na ryzyko stopy procentowej w latach 2023, 2022 i 2021.

(tys. PLN/%)	31.12.2023			31.12.2022		
Rodzaj limitu	Wartość limitu	Strata w scenariuszu	Wykorzystanie limitu	Wartość limitu	Strata w scenariuszu	Wykorzystanie limitu
Limit WEK +/-200 p.b. (*)		18 066	10 124	56%	14 236	11 113
Limit WEK scenariusze EBA (*)	24 224	12 163	50%	18 014	13 310	74%
Limit NII na zmianę stóp +/-100 p.b.(**)	5 633	792	14%	6 801	1 615	24%
Limit NII na zmianę stóp scenariusze EBA (***)	15 234	1 613	11%	-	-	-
Limit NII na zmianę kształtu krzywej stóp% (****)	3 130	2 290	73%	3 580	820	23%
(*) Od 28 lipca 2022 r. obowiązują zmiany w zakresie wewnętrznego limitowania miary WEK. Zmiany dotyczą wprowadzenia dwóch limitów zamiast jednego, tzn. limit dla najgorszego ze wszystkich analizowanych scenariuszy (scenariusze równoległego przesunięcia krzywej stóp proc. o +/-200 p.b., scenariusze wynikające z Wytocznych EBA) wynoszący 4,75% FWB (stan na grudzień 2021 r.) został zastąpiony limitami (stan na grudzień 2022 r.): - 5,5% FW dla równoległego przesunięcia stóp o +/- 200 p.b., - 8,5% kapitału Tier I dla obowiązkowych 6 scenariuszy EBA. (**) W grudniu 2022 roku limit wyznaczany jako 9,5% wyniku odsetkowego Banku prognozowanego na najbliższe 12 miesięcy, od grudnia 2023 roku limit wyznaczany jako 9,0% wyniku odsetkowego Banku prognozowanego na najbliższe 12 miesięcy. (***) W czerwcu 2023 roku wprowadzenie pomiaru wrażliwości NII na zmianę stóp wg scenariuszy EBA (równoległe przesunięcie stóp o +/- 250 p.b. dla PLN, +/-200 p.b. dla EUR, +/-100 p.b. dla CHF), w grudniu 2023 roku wprowadzenie limitu na poziomie 4% kapitału podstawowego Tier I. (****) Limit wyznaczany jako 5% wyniku odsetkowego Banku prognozowanego na najbliższe 12 miesięcy.						

Źródło: Opracowanie własne Emitenta na podstawie informacji uzupełniającej do Sprawozdania finansowego za rok 2023.

(tys. PLN/%)	31.12.2022			31.12.2021		
Rodzaj limitu	Wartość limitu	Strata w scenariuszu	Wykorzystanie limitu	Wartość limitu	Strata w scenariuszu	Wykorzystanie limitu
Limit WEK +/-200 p.b. (*)	14 236	11 113	78%	-	-	-
Limit WEK scenariusze EBA (*)	18 014	13 310	74%	12 401	8 811	71%
Limit NII na zmianę stóp +/-100 p.b.(**)	6 801	1 615	24%	5 015	532	11%
Limit NII na zmianę kształtu krzywej stóp procentowych (***)	3 580	820	23%	2 640	1 252	47%
(*) Od 28 lipca 2022 r. obowiązują zmiany w zakresie wewnętrznego limitowania miary WEK. Zmiany dotyczą wprowadzenia dwóch limitów zamiast jednego, tzn. limit dla najgorszego ze wszystkich analizowanych scenariuszy (scenariusze równoległego przesunięcia krzywej stóp proc. o +/-200 p.b., scenariusze wynikające z Wytocznych EBA) wynoszący 4,75% FWB (stan na grudzień 2021 r.) został zastąpiony limitami (stan na grudzień 2022 r.): - 5,5% FW dla równoległego przesunięcia stóp o +/- 200 p.b., - 8,5% kapitału Tier I dla obowiązkowych 6 scenariuszy EBA. (**) Limit wyznaczany jako 9,5% wyniku odsetkowego Banku prognozowanego na najbliższe 12 miesięcy. (***) Limit wyznaczany jako 5% wyniku odsetkowego Banku prognozowanego na najbliższe 12 miesięcy.						

Źródło: Opracowanie własne Emitenta na podstawie informacji uzupełniającej do Sprawozdania finansowego za rok 2022.

Powyższe limity określają zagregowaną wrażliwość NII oraz WEK na zmiany stóp procentowych.

Ponadto w poniższej tabeli została przedstawiona wrażliwość NII i WEK na równoległe zmiany stóp procentowych o niekorzystnym kierunku dla poszczególnych walut.

(tys. PLN)	Waluta	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Wrażliwość NII na zmianę stop procentowych +/-100 p.b.	PLN	-698	-2 076	-617
	CHF	-1 266	-658	-842
	EUR	-251	-195	-306
	USD	-	-1	-1
Wrażliwość WEK na zmianę stop procentowych +/- 200 p.b.	PLN	-9 192	-10 191	-6 372
	CHF	-379	-504	-292
	EUR	-553	-416	-771
	USD	-	-2	-2

Źródło: Opracowanie własne Emitenta na podstawie informacji uzupełniającej do Sprawozdania finansowego za rok 2023 i 2022.

4. Plan Naprawy Emitenta

W dniu 28 marca 2024 r. Zarząd Emitenta podjął decyzję o uruchomieniu Planu Naprawy zatwierdzonego decyzją KNF z dnia 27 marca 2024 r.

Zgodnie z art. 141m Prawa Bankowego, opracowane przez banki plany naprawy określają działania na wypadek znaczącego pogorszenia sytuacji finansowej banku w razie zagrożenia stabilności finansowej, trudnej sytuacji makroekonomicznej lub innych zdarzeń mających negatywny wpływ na rynek finansowy lub bank. Plan naprawy obejmuje:

1. czynności służące utrzymaniu lub przywróceniu wypłacalności banku lub możliwości osiągnięcia zysku przez bank;
2. poziomy wskaźników ilościowych lub jakościowych określających sytuację finansową banku, które można skutecznie monitorować i po osiągnięciu których mogą być podjęte działania określone w planie naprawy;
3. działania mające na celu ograniczenie ryzyka i dźwigni finansowej;
4. zasady polityki informacyjnej banku w okresie wykonywania planu naprawy.

Plan naprawy powinien być szczegółowy i oparty na realistycznych założeniach obowiązujących w ramach szeregu wiarygodnych, pesymistycznych scenariuszy rozwoju sytuacji gospodarczej w kraju, sytuacji w sektorze bankowym oraz sytuacji finansowej Emitenta. Plan Naprawy zapewnia możliwość szybkiego zastosowania adekwatnych, skutecznych działań i rozwiązań możliwych do wdrożenia w przypadku materializacji ryzyk identyfikowanych w ramach działalności Emitenta.

W razie naruszenia przez bank lub wystąpienia niebezpieczeństwa naruszenia wymogów ostrożnościowych wskazanych w art. 142 ust. 1 Prawa Bankowego dotyczących obszaru płynności lub adekwatności kapitałowej, w tym poziomu funduszy własnych oraz nadzorczych miar płynności, zarząd banku jest obowiązany zapewnić wdrożenie planu naprawy. Drugą przesłankę do wdrożenia planu naprawy stanowi istotnie pogarszająca się sytuacja finansowa banku, o której mowa art. 142 ust. 2 Prawa Bankowego. Istotne pogorszenie się sytuacji finansowej banku może polegać na powstaniu straty bilansowej bądź groźby jej wystąpienia albo powstania

niebezpieczeństwa niewypłacalności lub utraty płynności, pogarszającej się płynności i wypłacalności, rosnącego poziomu dźwigni, a także rosnącej liczby zagrożonych pożyczek lub kredytów albo koncentracji ekspozycji. Zidentyfikowanie i określenie stanu, w którym sytuacja finansowa banku istotnie się pogarsza obliguje zarząd banku do zapewnienia wdrożenia planu naprawy. Zarówno decyzję o uruchomieniu planu naprawy, jak również decyzję o zakończeniu realizacji działań naprawczych podejmuje zarząd banku, informując jednocześnie o jej treści radę nadzorczą, KNF i BFG.

Zgodnie z art. 142 ust. 2 Prawa Bankowego, Emitent zidentyfikował przesłankę do uruchomienia Planu Naprawy w postaci utrzymującego się przekroczenia progu ostrzegawczego dla wskaźnika podstawowego w obszarze rentowności (ujemna wartość wskaźnika ROA) wynikającego z odnotowanych przez Emitenta ujemnych wyników finansowych netto.

W latach 2019 - 2023 Emitent odnotowywał ujemne wyniki finansowe netto, które związane były w szczególności z koniecznością dotworzenia rezerw na ryzyko prawne portfela kredytów hipotecznych w CHF. Łączna wysokość rezerwy na ryzyko prawne dotyczące kredytów hipotecznych w CHF wyniosła 297,28 mln PLN, w tym w roku 2023 rezerwa na przedmiotowe ryzyko została zwiększona o 117,35 mln PLN. Tym samym, w ocenie Emitenta przekroczenia progów ostrzegawczych dla wskaźników w obszarze rentowności mają charakter długotrwały. Emitent nie może również wykluczyć potencjalnego dotworzenia rezerwy na ryzyko prawne portfela kredytów CHF w przyszłości, z uwagi na posiadany aktywny oraz spłacony portfel kredytów hipotecznych CHF.

Jednocześnie, mając na uwadze art. 142 ust. 1 Prawa Bankowego, Emitent nie identyfikuje zagrożenia przekroczenia wskaźników w obszarze płynności oraz adekwatności kapitałowej na skutek odnotowanych dotychczas ujemnych wyników finansowych netto. W ocenie Emitenta nie występuje ryzyko przekroczenia progów ostrzegawczych dla wskaźników w obszarach adekwatności kapitałowej i płynności. Bank posiada znaczącą nadwyżkę funduszy własnych ponad wymogi regulacyjne. W obszarze płynności wskaźniki LCR i NSFR pozostają na bezpiecznym poziomie. Tym samym, zarówno sytuacja kapitałowa, jak i płynnościowa Banku pozostaje dobra i stabilna, co ma szczególne znaczenie z perspektywy bezpieczeństwa posiadaczy Listów Zastawnych (terminowe wypłaty pożytków, wykup Listów Zastawnych).

W celu poprawy rentowności Emitenta i przywrócenia wskaźników w obszarze rentowności do poziomów powyżej progów ostrzegawczych Emitent będzie w 2024 r. kontynuował działania, które koncentrują się na:

- 1) zwiększeniu przychodów Emitenta dzięki dalszemu wzrostowi aktywów, w tym:
 - a) przeprowadzeniu kolejnych transakcji nabywania wierzytelności z tytułu detalicznych kredytów hipotecznych w PLN udzielonych przez Bank Pekao;
 - b) kontynuację nabywania od Banku Pekao obligacji JST;
- 2) poprawie efektywności kosztowej prowadzonej działalności.

Aktualna baza kapitałowa Emitenta jest wystarczająca do realizacji działań w skali i terminach planowanych na rok 2024 oraz pozostawia bezpieczną nadwyżkę funduszy własnych do poziomu progów ostrzegawczych, wymaganą do kontynuacji wzrostu portfela kredytów i obligacji JST Emitenta w latach kolejnych.

Niezależnie od działań wskazanych powyżej Emitent będzie intensyfikował proces zawieranych ugód w zakresie portfela kredytów CHF mający na celu zmniejszenie kosztów spraw sądowych oraz ograniczenie potencjalnych strat Emitenta w przyszłości.

CZĘŚĆ VII – OPIS PODSTAWOWEJ DZIAŁALNOŚCI

1. Opis podstawowej działalności Emitenta wskazujący główne kategorie sprzedawanych produktów lub świadczonych usług

Zakres możliwej działalności Emitenta jest ściśle regulowany przez Ustawę o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych. Emitent koncentruje swoją działalność wokół dwóch głównych obszarów biznesowych: (i) udzielania kredytów zabezpieczonych hipoteką, kredytów dla jednostek samorządu terytorialnego oraz nabywanie obligacji emitowanych przez jednostki samorządu terytorialnego, oraz (ii) emisji listów zastawnych.

Portfel kredytowy Emitenta obejmuje (i) kredyty hipoteczne udzielone klientom indywidualnym, (ii) kredyty na finansowanie nieruchomości komercyjnych oraz (iii) kredyty wobec jednostek samorządu terytorialnego oraz obligacje emitowane przez jednostki samorządu terytorialnego.

Emitent prowadzi działalność polegającą na emisji listów zastawnych na polskim rynku kapitałowym. Od momentu utworzenia Emitent przeprowadził sześć emisji w trybie niepublicznym hipotecznych listów zastawnych oraz trzydzieści trzy w trybie publicznym hipotecznych listów zastawnych (w ramach I Publicznego Programu Emisji Listów Zastawnych, II Publicznego Programu Emisji Listów Zastawnych, III Publicznego Programu Emisji Listów Zastawnych oraz IV Programu Emisji Hipotecznych i Publicznych Listów Zastawnych). Ponadto Emitent przeprowadził trzy emisje publicznych listów zastawnych: jedną emisję w trybie niepublicznym oraz trzy emisje w trybie publicznym (w ramach IV Programu Emisji Hipotecznych i Publicznych Listów Zastawnych).

2. Działalność kredytowa

Z dniem 1 czerwca 2021 roku Emitent podjął decyzję o zaprzestaniu sprzedaży własnej detalicznych kredytów hipotecznych za pośrednictwem partnerów kredytowych. Obecnie Emitent nie prowadzi sprzedaży własnej kredytów w żadnej formie – zarówno za pośrednictwem partnerów, jak i w ramach sprzedaży własnej.

Obecnie model biznesowy działalności Emitenta opiera się na systematycznej realizacji transakcji przenoszenia wierzytelności z tytułu detalicznych kredytów hipotecznych w PLN udzielonych przez Bank Pekao w oparciu o postanowienia Umowy Ramowej (opisanej w pkt 1.1. *Wskazanie, że Emitent jest zależny od innych podmiotów w ramach grupy wraz z wyjaśnieniem tej zależności Części VIII Struktura organizacyjna*). Przedmiotem transakcji są kredyty hipoteczne w PLN udzielone na rzecz osób fizycznych przez Bank Pekao, które spełniają kryteria selekcji wskazane przez Emitenta. Wyselekcjonowane pule takich wierzytelności, które pozytywnie przeszły wszystkie etapy weryfikacji oraz dla których pozyskano wycenę bankowo-hipoteczną wartości nieruchomości, są nabywane przez Emitenta od Banku Pekao na podstawie umów przelewu wierzytelności zawieranych w oparciu o Umowę Ramową. Nabyte przez Emitenta wierzytelności są następnie obsługiwane przez Bank Pekao w oparciu o zawartą między Emitentem a Bankiem Pekao Umowę Outsourcingu (opisaną w pkt 1.1. *Wskazanie, że Emitent jest zależny od innych podmiotów w ramach grupy wraz z wyjaśnieniem tej zależności Części VIII Struktura organizacyjna*).

Rozwój portfela kredytowego Emitenta poprzez realizację transakcji tego typu przyczynia się do poprawy jakości portfela kredytowego Emitenta, spadek udziału ekspozycji kredytowych w walutach obcych oraz brak zwiększania ryzyka koncentracji ekspozycji. Nabywane wierzytelności z tytułu detalicznych kredytów hipotecznych w PLN są następnie wpisywane do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych, zwiększając tym samym wartość podstawy emisji hipotecznych Listów Zastawnych. Nabywanie i przenoszenie wierzytelności z tytułu detalicznych kredytów hipotecznych z PLN pozwala na realizację synergii operacyjnych

i kosztowych na poziomie Grupy Pekao poprzez wdrożenie outsourcingu obsługi przez Bank Pekao przenoszonych portfeli wierzytelności, tym samym ograniczając konieczność dublowania struktur i procesów związanych z bieżącą obsługą kredytów udzielonych przez Emitenta.

Kredyty na nieruchomości komercyjne znajdujące się w portfelu kredytowym Emitenta były udzielane w ramach konsorcjum z Bankiem Pekao lub w drodze nabywania wierzytelności kredytowych od Banku Pekao. Kredyty te były skierowane do podmiotów gospodarczych inwestujących w zakup, budowę lub przebudowę nieruchomości komercyjnych, takich jak budynki biurowe, centra handlowe, hotele, powierzchnie magazynowe i dystrybucyjne.

Kredyty dla jednostek samorządu terytorialnego znajdujące się w portfelu kredytowym Emitenta były udzielane w drodze nabywania wierzytelności kredytowych od Banku Pekao i były przeznaczone na finansowanie planowanego deficytu budżetu wyżej wymienionych jednostek, na spłatę wcześniej zaciągniętych zobowiązań z tytułu emisji papierów wartościowych oraz zaciągniętych pożyczek i kredytów lub wyprzedzające finansowanie działań finansowanych ze środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej.

Aktualnie Emitent nie udziela ani nie nabywa wierzytelności z tytułu kredytów na nieruchomości komercyjne oraz kredytów dla jednostek samorządu terytorialnego.

Począwszy od 2023 r. Emitent nabywa od Banku Pekao obligacje emitowane przez jednostki samorządu terytorialnego. Pierwsza taka transakcja została przeprowadzona w kwietniu 2023 r. Obligacje JST, podobnie jak wierzytelności z tytułu kredytów udzielonych na rzecz tych podmiotów, mogą stanowić podstawę emisji publicznych Listów Zastawnych. Wartość obligacji JST oraz ich udział w portfelu kredytowym Emitenta prezentowane są łącznie z kredytami dla jednostek samorządu terytorialnego.

Wartość netto portfela kredytowego Emitenta (z uwzględnieniem obligacji JST) na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosiła 3 059 548 tys. PLN w porównaniu do 2 960 213 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2022 r. (wzrost o 99 335 tys. PLN). Spadek portfela kredytowego związany był z realizowanymi spłatami kredytów. Ponadto w 2023 roku zrealizowane zostały dwie transakcje przenoszenia wierzytelności z tytułu detalicznych kredytów hipotecznych z Banku Pekao o łącznej wartości bilansowej brutto 221 501 tys. PLN, podczas gdy w roku 2022 Bank nie zrealizował żadnej transakcji tego typu. Jednocześnie w okresie od kwietnia do grudnia 2023 r. Emitent nabył od Banku Pekao obligacje JST o łącznej wartości bilansowej brutto 418 478 tys. PLN. Wartość brutto portfela kredytowego Emitenta (z uwzględnieniem obligacji JST) na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosiła 3 362 457 tys. PLN w porównaniu do 3 252 527 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2022 r. (wzrost o 109 930 tys. PLN).

Kredyty udzielone osobom fizycznym na dzień 31 grudnia 2023 r. stanowiły 69,31% wartości brutto całkowitego portfela kredytowego (z uwzględnieniem obligacji JST), podczas gdy na dzień 31 grudnia 2022 r. było to 75,12% wartości brutto całkowitego portfela kredytowego. Kredyty udzielone firmom i przedsiębiorcom indywidualnym (tzw. kredyty komercyjne) na dzień 31 grudnia 2023 r. stanowiły 13,57% wartości brutto całkowitego portfela kredytowego (z uwzględnieniem obligacji JST), podczas gdy na dzień 31 grudnia 2022 r. stanowiły one 16,47% całkowitego portfela kredytowego Emitenta brutto. Kredyty dla jednostek samorządu terytorialnego oraz obligacje JST na dzień 31 grudnia 2023 r. stanowiły 17,11% wartości brutto całkowitego portfela kredytowego (z uwzględnieniem obligacji JST), podczas gdy na dzień 31 grudnia 2022 r. było to 8,40% wartości brutto całkowitego portfela kredytowego Emitenta.

Kredyty udzielone w PLN na dzień 31 grudnia 2023 r. stanowiły 85,82% wartości brutto całkowitego portfela kredytowego (z uwzględnieniem obligacji JST), natomiast kredyty walutowe stanowiły 14,18 % wartości brutto całkowitego portfela kredytowego (z uwzględnieniem obligacji JST). Na dzień 31 grudnia 2022 r. kredyty udzielone w PLN stanowiły 82,50% wartości brutto całkowitego portfela kredytowego, natomiast kredyty walutowe stanowiły 17,50% wartości brutto całkowitego portfela kredytowego.

Tabela 4. Portfel kredytowy (z uwzględnieniem obligacji JST) według grup klientów (w tys. PLN)

		Firmy i przedsiębiorstwa indywidualne	Osoby fizyczne	Instytucje sektora publicznego
Wartość brutto ogółem	31.12.2021	660 858	2 787 591	298 848
	30.06.2022	639 733	2 693 518	291 474
	31.12.2022	535 741	2 443 448	273 338
	30.06.2023	485 982	2 326 173	487 632
	31.12.2023	456 419	2 330 647	575 392
Wartość netto ogółem	31.12.2021	604 122	2 695 196	298 352
	30.06.2022	587 393	2 509 660	290 981
	31.12.2022	457 443	2 229 879	272 891
	30.06.2023	406 559	2 118 608	486 829
	31.12.2023	374 679	2 110 409	574 460

Tabela 5. Struktura walutowa portfela kredytowego (z uwzględnieniem obligacji JST) według grup klientów na dzień 31 grudnia 2023 r. (w tys. PLN)

	Przedsiębiorstwa	Przedsiębiorcy indywidualni	Osoby fizyczne	Instytucje sektora publicznego
Wartość brutto ogółem	415 160	41 259	2 330 647	156 912
PLN	99 059	26 354	2 185 006	575 392
CHF	49 560	14 905	142 772	0
EUR	266 541	0	2 580	0
USD	0	0	289	0
Odpis ogółem	63 882	17 858	220 238	931
PLN	44 582	8 246	90 831	931
CHF	19 077	9 612	129 299	0
EUR	223	0	84	0
USD	0	0	24	0
Wartość netto ogółem	351 278	23 401	2 110 409	575 392

Tabela 6. Struktura portfela kredytowego (z uwzględnieniem obligacji JST) według typów nieruchomości zabezpieczających na dzień 31 grudnia 2023 r. (w tys. PLN)

Rodzaj	Wartość	%
Biura	206 659	7,0
Domy	308 708	10,5
Grunty	757	0,0
Hotele	140 298	4,8
Lokale mieszkalne	2 001 865	68,1
Magazyny	15 454	0,5
Obiekty gastronomiczne	485	0,0
Obiekty handlowe	55 809	1,9
Obiekty produkcyjne	3 284	0,1
Pozostałe	53 747	1,8
Administracja samorządowa	575 392	5,3
Razem – wartość bilansowa brutto	3 362 457	100,0

2.1 Kredyty dla klientów indywidualnych

Obecnie Emitent nie prowadzi sprzedaży własnej kredytów w żadnej formie – zarówno za pośrednictwem partnerów, jak i w ramach sprzedaży własnej. Spadek udziału kredytów hipotecznych dla osób fizycznych w portfelu kredytowym Emitenta w 2023 r. jest efektem realizacji transakcji nabywania obligacji JST w kwocie przewyższającej zrealizowane transakcje przenoszenia wierzytelności z tytułu detalicznych kredytów hipotecznych z Banku Pekao.

Wartość bilansowa brutto portfela kredytów udzielonych osobom fizycznym na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosiła 2 330 647 tys. PLN i była niższa o 112 801 tys. PLN od całkowitej wartości portfela kredytów udzielonych osobom fizycznym na dzień 31 grudnia 2022 r.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. średni okres spłaty kredytów dla klientów indywidualnych wynosił 11,36 lat w porównaniu do 12,56 lat na dzień 31 grudnia 2022 r.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. w portfelu kredytów udzielonych osobom fizycznym znajdowało się 96,54% kredytów udzielonych w oparciu o zmienną stopę procentową oraz 3,46% oprocentowanych według stałej stopy procentowej. W portfelu kredytów udzielonych osobom fizycznym znajdowały się kredyty walutowe, z udziałem 6,25% na dzień 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do 7,70% na dzień 31 grudnia 2022 r.

2.2 Kredyty na nieruchomości komercyjne

Obecnie Emitent nie prowadzi sprzedaży własnej kredytów w żadnej formie – zarówno za pośrednictwem partnerów, jak i w ramach sprzedaży własnej. Kredyty komercyjne dla podmiotów gospodarczych znajdujące się w portfelu kredytowym Emitenta były udzielane z przeznaczeniem na: (i) na zakup nieruchomości komercyjnych, (ii) na finansowanie budowy nowego obiektu, (iii) na finansowanie remontu lub przebudowy nieruchomości, (iv) na finansowanie lub refinansowanie wybudowanej nieruchomości, bez ryzyka budowy, (v) na finansowanie spłaty kredytu budowlanego udzielonego przez Emitenta.

Wartość bilansowa brutto portfela kredytów udzielonych firmom i przedsiębiorcom indywidualnym na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosiła 456 419 tys. PLN w porównaniu do 535 741 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2022 r. (spadek o 79 322 tys. PLN). Średni okres spłaty kredytów wynosił 2,5 roku na dzień 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do 2,91 lat na dzień 31 grudnia 2022 r. Wszystkie kredyty oprocentowane były według zmiennej stopy procentowej.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. wysokość finansowania jednego podmiotu lub grupy podmiotów powiązanych kapitałowo lub organizacyjnie nie przekroczyła 25% funduszy własnych Emitenta, tj. nie przekroczyła kwoty 82 116,52 tys. PLN, mieszcząc się tym samym w obowiązującym limicie ustawowym.

2.3 Kredyty dla jednostek samorządu terytorialnego i obligacje wyemitowane przez jednostki samorządu terytorialnego

Na rynku kredytów dla jednostek samorządu terytorialnego Emitent ściśle współpracuje z Bankiem Pekao. Wzrost portfela kredytowego wobec jednostek samorządu terytorialnego Emitenta ma miejsce poprzez nabywanie wierzytelności z tytułu kredytów udzielonych tym podmiotom oraz w drodze nabywania obligacji wyemitowanych przez jednostki samorządu terytorialnego. Kredyty dla jednostek samorządu terytorialnego oraz obligacje wyemitowane przez te podmioty znajdujące się w portfelu kredytowym Emitenta były udzielane z przeznaczeniem na: (i) finansowanie planowanego deficytu budżetu jednostek samorządu terytorialnego, (ii) spłatę wcześniej zaciągniętego zadłużenia z tytułu emisji papierów wartościowych oraz zaciągniętych kredytów i pożyczek, (iii) wyprzedzające finansowanie działań finansowanych ze środków Unii Europejskiej lub inne zadania inwestycyjne.

Wartość bilansowa brutto portfela kredytów jednostek samorządu terytorialnego oraz obligacji JST na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosiła 575 392 tys. PLN w porównaniu do 273 338 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2022 r. (wzrost o 302 054 tys. PLN).

Średni okres spłaty kredytów dla JST i obligacji JST wynosił 5,85 lat na dzień 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do 2,63 lat na dzień 31 grudnia 2022 r. Wszystkie kredyty i obligacje oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej, a walutą kredytu jest PLN.

3. Szczegółne zasady działania banku hipotecznego

Zgodnie z listą podstawowych czynności banku hipotecznego wskazanych w art. 12 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, Emitent może:

- udzielać kredytów zabezpieczonych hipoteką,
- udzielać kredytów niezabezpieczonych hipoteką dla podmiotów sektora publicznego wskazanych w art. 3 ust. 2 pkt 1-3 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych,
- nabywać wierzytelności innych banków z tytułu udzielonych przez nie kredytów zabezpieczonych hipoteką oraz wierzytelności z tytułu kredytów niezabezpieczonych hipoteką, o których mowa w punkcie powyżej,
- nabywać papiery wartościowe, o których mowa w art. 3 ust. 2 pkt 4 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych,
- emitować hipoteczne listy zastawne,
- emitować publiczne listy zastawne.

Podstawę emisji hipotecznych Listów Zastawnych stanowią wierzytelności Emitenta z tytułu udzielonych kredytów zabezpieczonych hipoteką oraz nabyte wierzytelności innych banków z tytułu udzielonych przez nie kredytów zabezpieczonych hipoteką. Podstawę emisji publicznych Listów Zastawnych stanowią wierzytelności Emitenta z tytułu udzielonych kredytów dla podmiotów sektora publicznego, kredyty w części zabezpieczonej gwarancją lub poręczeniem udzielonym przez podmioty sektora publicznego oraz nabyte przez Emitenta papiery wartościowe wyemitowane przez Skarb Państwa, jednostki samorządu terytorialnego lub Bank Gospodarstwa Krajowego, w przypadku gdy zostały zabezpieczone w całości gwarancją lub poręczeniem Skarbu Państwa.

Do podstawy emisji Listów Zastawnych zaliczane są również środki banku hipotecznego ulokowane w papierach wartościowych, o których mowa w art. 16 ust. 1 pkt. 3 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych o ile nie stanowią aktywów podstawowych, środki ulokowane w Narodowym Banku Polskim oraz środki ulokowane w bankach krajowych mających siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia 575/2013 spełniające wymogi spełniające wymogi określone w art. 129 ust. 1 lit. c Rozporządzenia 575/2013.

Ponadto, zgodnie z art. 18 ust. 3a i 3b Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, Emitent jest obowiązany utrzymywać nadwyżkę, utworzoną z aktywów charakteryzujących się wyjątkowo wysoką płynnością i jakością kredytową, w wysokości nie niższej niż maksymalny skumulowany wypływ płynności netto w okresie 180 dni. Wypływ płynności netto stanowią wypływy płatności wymagalne w danym dniu płatności, w tym płatności kwoty wartości nominalnej Listów Zastawnych i odsetek z tytułu tych Listów Zastawnych oraz płatności z tytułu instrumentów pochodnych wpisanych do rejestru zabezpieczenia 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. Środki utrzymywane jako nadwyżka płynności nie są wliczane do podstawy emisji Listów Zastawnych.

3.1 Prowadzenie rejestru zabezpieczenia Listów Zastawnych

Zgodnie z art. 24 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, Emitent prowadzi rejestr zabezpieczenia Listów Zastawnych, odrębnie dla hipotecznych i publicznych Listów Zastawnych.

Do rejestru zabezpieczenia hipotecznych Listów Zastawnych wpisywane są wierzytelności Emitenta z tytułu kredytów zabezpieczonych hipoteką oraz zabezpieczenie zastępcze. Aby wierzytelność mogła być wpisana do rejestru zabezpieczenia hipotecznych Listów Zastawnych, musi spełniać następujące warunki:

- dokonano wpisu hipoteki zabezpieczającej wierzytelność Emitenta na pierwszym miejscu albo dokonano wpisu hipoteki zabezpieczającej wierzytelność Emitenta z równym najwyższym pierwszeństwem wobec hipoteki ustanowionej na rzecz innego podmiotu,
- ekspozycja kredytowa nie została zakwalifikowana do kategorii „default”, tj. w przypadku której nie nastąpiło niewykonanie zobowiązania w rozumieniu art. 178 Rozporządzenia 575/2013,
- relacja wartości wierzytelności do bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości (wskaźnik LTV) nie przekracza 100% (minister właściwy do spraw instytucji finansowych, po zasięgnięciu opinii Komitetu Stabilności Finansowej, może określić, w drodze rozporządzenia, niższą niż określona zgodnie z ust. 2, wyrażoną w procentach, maksymalną wysokość stosunku pojedynczego kredytu zabezpieczonego hipoteką do bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości).

Wierzytelności zabezpieczone hipotekami ustanowionymi w trakcie realizacji inwestycji budowlanych nie mogą w sumie przekraczać 10% ogólnej wartości wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych. W ramach tego limitu wierzytelności zabezpieczone hipotekami, ustanowionymi na nieruchomościach przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego, nie mogą przekraczać 10%.

Do rejestru zabezpieczenia publicznych Listów Zastawnych wpisywane są wierzytelności Emitenta z tytułu kredytów udzielonych podmiotom sektora publicznego, kredytów w części zabezpieczonej gwarancją lub poręczeniem udzielonym przez podmioty sektora publicznego oraz nabytych przez Emitenta papierów wartościowych wyemitowanych przez Skarb Państwa, jednostki samorządu terytorialnego lub Bank Gospodarstwa Krajowego, w przypadku gdy zostały zabezpieczone w całości gwarancją lub poręczeniem Skarbu Państwa oraz zabezpieczenie zastępcze. Wierzytelności wpisywane do rejestru zabezpieczenia publicznych Listów Zastawnych muszą spełniać kryteria wskazane powyżej dla wpisu do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych, z wyłączeniem postanowień w zakresie zabezpieczenia hipoteką.

Wykreślenie wpisów w rejestrze zabezpieczenia listów zastawnych może nastąpić jedynie za pisemną zgodą powiernika.

Emitent ogłasza 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 listów zastawnych według stanu na ostatni dzień roku obrotowego.

3.2 Nadzór powiernika

Wierzytelności wpisywane do rejestru zabezpieczenia Listów Zastawnych i wykreślane z tego rejestru przez Emitenta znajdują się pod kontrolą powiernika lub jego zastępcy w ramach bieżącej kontroli prawidłowości prowadzenia rejestru zabezpieczenia Listów Zastawnych. Zakres kontroli i nadzoru oraz zadania powiernika i jego zastępcy wskazane są w art. 27-33 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych.

Powiernik i jego zastępca nie mogą być pracownikami Emitenta i są powoływani przez Komisję Nadzoru Finansowego na wniosek Rady Nadzorczej Emitenta. Powiernik i jego zastępca są niezależni i nie podlegają poleceniom organu, który ich powołał oraz są niezależni od firmy audytorskiej, o której mowa w art. 46 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2022 r. poz. 1302), badającej sprawozdanie finansowe Emitenta. Mogą być oni odwołani przez Komisję Nadzoru Finansowego tylko w przypadkach określonych w art. 28 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych.

Do zadań powiernika należy m.in. sprawdzenie czy zobowiązania wynikające ze znajdujących się w obrocie Listów Zastawnych zabezpieczone są przez Emitenta zgodnie z przepisami Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, kontrola czy przyjęta przez Emitenta bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości ustalona została na podstawie ekspertyzy, bieżąca kontrola nad prowadzeniem przez Emitenta rejestru zabezpieczenia Listów Zastawnych, sprawdzanie zgodności prowadzenia rejestru zabezpieczenia Listów Zastawnych z zapisami Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, sprawdzanie wyników Testu Równowagi Pokrycia i Testu płynności, oraz weryfikacja czy Emitent zapewnia zgodnie z przepisami Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych zabezpieczenie dla planowanej emisji Listów Zastawnych oraz kontrolę, czy dokonane zostały odpowiednie wpisy do rejestru zabezpieczenia Listów Zastawnych.

W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w zakresie działania Emitenta, powiernik jest zobowiązany do zawiadomienia o nich Komisję Nadzoru Finansowego.

3.3 Nadzór Komisji Nadzoru Finansowego

Komisja Nadzoru Finansowego sprawuje nadzór nad Emitentem w zakresie emitowania przez niego Listów Zastawnych i ich zgodności z przepisami Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych. Zakres nadzoru i kontroli Komisji Nadzoru Finansowego wskazany jest w art. 33a – 33i Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych.

Emitent zobowiązany jest do przekazywania Komisji Nadzoru Finansowego corocznie do dnia 31 marca informacji zawartych w art. 33c Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych dotyczących m.in. wartości posiadanych aktywów czy zobowiązań z tytułu wyemitowanych Listów Zastawnych, spełnianiu wymogów dotyczących limitów określonych w Ustawie o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, czy wyników Testów Równowagi Pokrycia i Testu Płynności. Ponadto Emitent w każdym kwartale zobowiązany jest do publikacji na swojej stronie internetowej informacji o emisjach Listów Zastawnych, w zakresie wskazanym w art. 33d Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych.

Komisja Nadzoru Finansowego uprawniona jest w przypadku naruszeń Emitenta, w drodze decyzji administracyjnej, do ograniczenia działalności Emitenta w zakresie dotyczącym emitowania Listów Zastawnych czy do nałożenia kary pieniężnej na Emitenta lub członka zarządu Emitenta odpowiedzialnego za naruszenie. Komisja Nadzoru Finansowego ma możliwość nałożenia kary do 10% przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym Emitenta na Emitenta oraz kary do kwoty 20 000 000 PLN w przypadku jej nałożenia na członka zarządu Emitenta. Komisja Nadzoru Finansowego niezwłocznie przekazuje do publicznej wiadomości informacje o nałożeniu kary oraz informuje Europejski Urząd Nadzoru Bankowego.

3.4 Bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości

Bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości to ustalona zgodnie z przepisami Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych wartość, która w ocenie banku hipotecznego odzwierciedla poziom ryzyka związanego z nieruchomością jako przedmiotem zabezpieczenia kredytów udzielanych przez bank hipoteczny.

Emitent ustala bankowo-hipoteczną wartość nieruchomości dla wszystkich nieruchomości stanowiących przedmiot zabezpieczenia udzielanych lub nabywanych przez Emitenta kredytów, kierując się w tym zakresie Regulaminem ustalania bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości. Regulamin ustalania bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości, a także każda jego zmiana, zgodnie z art. 22 ust. 5 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych wymaga uprzedniego zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego.

Bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości ustalana jest na podstawie ekspertyzy zawierającej propozycję bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości i przejrzystą procedurę jej wyznaczania, a także uwzględnia możliwie wszystkie rodzaje ryzyka, które w wyniku posiadanych doświadczeń z przeszłości oraz analiz i prognoz mogą mieć negatywny wpływ na bankowo-hipoteczną wartość nieruchomości. Przy ustaleniu bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości uwzględnia się jedynie te cechy nieruchomości oraz związane z nią dochody, które mogą mieć stały charakter i które uzyskać może każdy posiadacz nieruchomości. Ekspertyzę sporządza się w sposób umożliwiający upoważnionym pracownikom Emitenta, organowi nadzoru i powiernikowi odtworzenie i sprawdzenie całego procesu analizy oraz kontrolę poziomu podejmowanego przez Emitenta ryzyka związanego z nieruchomością, jako przedmiotem zabezpieczenia kredytu. Pracownicy Emitenta ustalający bankowo-hipoteczną wartość nieruchomości posiadają odpowiednie kwalifikacje i doświadczenie zawodowe, w tym zwłaszcza umiejętność szacowania ryzyka bankowego w zakresie zabezpieczania kredytów hipotecznych i stale doskonalące swe umiejętności w tym zakresie.

3.5 Limity ustawowe

Działalność emisyjna Emitent podlega limitom wskazanym w Ustawie o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych („**Limity ustawowe**”) mających na celu zapewnienie, aby Listy Zastawne były instrumentem o niskim ryzyku inwestycyjnym. Limity ustawowe uwzględniają zarówno wartości listów zastawnych w obrocie i wartości wierzytelności wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, jak i innych wartości bilansowych opisujących sytuację finansową Emitenta (m.in. wysokość funduszy własnych, wartość zaciągniętych kredytów i pożyczek oraz wyemitowanych obligacji, kwota wierzytelności z tytułu udzielonych kredytów).

W tabeli poniżej zaprezentowane zostały limity ustawowe związane z emisją hipotecznych i publicznych Listów Zastawnych i poziom ich wykorzystania według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r.

Tabela 7. Limity ustawowe związane z emisją hipotecznych i publicznych listów zastawnych i poziom ich wykorzystania według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r.

Podstawa prawna (Ustawa o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych)	Opis limitu	Wykorzystanie limitu		Limity Ustawowe
		31.12.2023	31.12.2022	
art. 14	Stosunek wartości hipotecznych Listów Zastawnych znajdujących się w obrocie do 60% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości niemieszkalnych lub 80% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości mieszkalnych, stanowiących przedmiot zabezpieczenia wierzytelności wpisanych do rejestru zabezpieczenia hipotecznych Listów Zastawnych oraz środków dodatkowych, wpisanych do rejestru zabezpieczenia hipotecznych Listów Zastawnych (minus nadwyżka na maksymalny skumulowany wpływ płynności netto w okresie kolejnych 180 dni).	72,13%	77,27%	100%
art. 15 ust. 1 pkt. 5	Stosunek ogólnej wartości nabytych akcji i udziałów innych podmiotów do funduszy własnych Emitenta.	0,00%	0,00%	10%
art. 15 ust. 2	Stosunek ogólnej wartości zaciągniętych kredytów i pożyczek oraz wyemitowanych obligacji do funduszy własnych Emitenta.	270,80%	320,00%	1000%
art. 15 ust. 3	Stosunek ogólnej wartości zaciągniętych kredytów i pożyczek oraz wyemitowanych obligacji do ogólnej kwoty wierzytelności z tytułu kredytów zabezpieczonych hipoteką i niezabezpieczonych hipoteką, jeżeli kredytobiorcą, gwarantem lub poręczycielem spłaty są podmioty wymienione w art. 3 ust. 2 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych oraz nabytych wierzytelności innych banków z tytułu takich kredytów.	26,97%	25,63%	100%
art. 17	Stosunek ogólnej wartości Listów Zastawnych znajdujących się w obrocie do sumy funduszy własnych Emitenta i rezerwy na zabezpieczenie Listów Zastawnych.	666,82%	837,59%	4000%

Podstawa prawna (Ustawa o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych)	Opis limitu	Wykorzystanie limitu		Limity Ustawowe
		31.12.2023	31.12.2022	
art. 18 ust. 1 cz. 1	Stosunek nominalnej wartości wierzytelności zabezpieczonych hipoteką oraz środków dodatkowych, wpisanych do rejestru zabezpieczenia hipotecznych Listów Zastawnych (minus nadwyżka na maksymalny skumulowany wypływ płynności netto w okresie kolejnych 180 dni) do nominalnej wartości hipotecznych Listów Zastawnych znajdujących się w obrocie.	137,92%	132,72%	nie mniej niż 105%
art. 18 ust. 1 cz. 2	Stosunek nominalnej wartości wierzytelności zabezpieczonych hipoteką do nominalnej wartości hipotecznych Listów Zastawnych znajdujących się w obrocie.	122,74%	131,71%	nie mniej niż 85%
art. 18 ust. 2	Stosunek kosztów z tytułu odsetek od hipotecznych Listów Zastawnych znajdujących się w obrocie do przychodów z tytułu odsetek od wierzytelności zabezpieczonych hipoteką oraz środków dodatkowych, wpisanych do rejestru zabezpieczenia hipotecznych Listów Zastawnych (minus nadwyżka na maksymalny skumulowany wypływ płynności netto w okresie kolejnych 180 dni).	71,36%	89,00%	100%
art. 23 zd. 1	Stosunek wartości wierzytelności zabezpieczonych hipotekami ustanowionymi w trakcie realizacji inwestycji budowlanych do ogólnej wartości wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie, wpisanych do rejestru zabezpieczenia hipotecznych Listów Zastawnych.	0,16%	0,15%	10%
art. 23 zd. 2	Stosunek wartości wierzytelności zabezpieczonych hipotekami ustanowionymi na nieruchomościach przeznaczonych pod zabudowę, zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego do ogólnej wartości wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie, wpisanych do rejestru zabezpieczenia hipotecznych Listów Zastawnych.	0,02%	0,02%	1,00%

Podstawa prawna (Ustawa o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych)	Opis limitu	Wykorzystanie limitu		Limity Ustawowe
		31.12.2023	31.12.2022	
art. 18 ust. 1a cz. 1	Stosunek nominalnej wartości wierzytelności niezabezpieczonych hipoteką, jeżeli kredytobiorcą, gwarantem lub poręczycielem spłaty są podmioty wymienione w art. 3 ust. 2 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych oraz środków dodatkowych, wpisanych do rejestru zabezpieczenia publicznych Listów Zastawnych (minus nadwyżka na maksymalny skumulowany wypływ płynności netto w okresie kolejnych 180 dni) do nominalnej wartości publicznych Listów Zastawnych znajdujących się w obrocie	121,37%	146,00%	nie mniej niż 105%
art. 18 ust. 1a cz. 2	Stosunek nominalnej wartości wierzytelności niezabezpieczonych hipoteką, jeżeli kredytobiorcą, gwarantem lub poręczycielem spłaty są podmioty wymienione w art. 3 ust. 2 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych do nominalnej wartości publicznych Listów Zastawnych znajdujących się w obrocie	116,07%	146,00%	nie mniej niż 85%
art. 18 ust. 2	Stosunek kosztów z tytułu odsetek od publicznych Listów Zastawnych znajdujących się w obrocie do przychodów z tytułu odsetek od wierzytelności niezabezpieczonych hipoteką, jeżeli kredytobiorcą, gwarantem lub poręczycielem spłaty są podmioty wymienione w art. 3 ust. 2 Ustawy oraz środków dodatkowych, wpisanych do rejestru zabezpieczenia publicznych Listów Zastawnych (minus nadwyżka na maksymalny skumulowany wypływ płynności netto w okresie kolejnych 180 dni)	56,26%	35,07%	100%

W celu ograniczenia ryzyka, obok poziomów limitów ustawowych, Emitent stosuje system limitów wewnętrznych, bardziej rygorystycznych od limitów ustawowych. Poziom wykorzystania limitów podlega bieżącemu monitorowaniu, a poziom limitów wewnętrznych jest corocznie weryfikowany. Ponadto przed każdą emisją Listów Zastawnych Emitent weryfikuje poziom wykorzystania limitów ustawowych w celu określenia, czy przeprowadzenie emisji Listów Zastawnych nie naruszy limitów wewnętrznych i limitów ustawowych.

3.6 Rachunek Zabezpieczenia Listów Zastawnych, Test Równowagi Pokrycia oraz Test Płynności

Zgodnie z art. 25 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, Emitent zobowiązany jest do przeprowadzania:

- Rachunku Zabezpieczenia Listów Zastawnych,
- Testu Równowagi Pokrycia,
- Testu Płynności.

Szczegółowe warunki oraz sposób przeprowadzania powyższych określone zostały w Rozporządzeniu Ministra Finansów w sprawie przeprowadzania rachunku zabezpieczenia listów zastawnych oraz testu równowagi pokrycia i testu płynności (Dz.U. z 2022 r. poz. 1412).

Rachunek Zabezpieczenia Listów Zastawnych przeprowadzany jest na każdy dzień roboczy. Ma on na celu monitorowanie wypełniania w perspektywie długookresowej limitów ustawowych wskazanych w art. 18 ust. 1, 1a i 2 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych. Rachunek Zabezpieczenia Listów Zastawnych przeprowadzany jest odrębnie na dzień sporządzenia rachunku oraz dla każdego z terminów przypadających po: 3, 6, 12, 18, 24 i 36 miesiącach, licząc od dnia sporządzenia rachunku.

Test równowagi pokrycia przeprowadza się nie rzadziej niż co 6 miesięcy, na dzień sporządzenia testu. Pozwala on na ocenę czy wiarytelności Emitenta oraz zabezpieczenie zastępcze wpisane do rejestru zabezpieczenia Listów Zastawnych wystarczają na pełne zaspokojenie posiadaczy Listów Zastawnych. Przy przeprowadzaniu tego testu Emitent uwzględnia: wartość nabytych instrumentów pochodnych oraz zmiany wartości tych instrumentów (uwzględnionych w puli aktywów stanowiących zabezpieczenie zgodnie z art. 18 ust. 4 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych), szacowane koszty utrzymania programu emisji Listów Zastawnych oraz jego administrowania w przypadku jego likwidacji, koszty likwidacji osobnej masy upadłości Emitenta. Test ten przeprowadzany jest dla trzech scenariuszy:

- aktualnej sytuacji rynkowej,
- wzrostu kursów walutowych o większą z wartości: 20% lub maksymalny roczny wzrost kursu walutowego w okresie ostatnich 12 miesięcy (jeśli przekracza 20%),
- oraz spadku kursów walutowych o większą z wartości: 20% lub maksymalny roczny wzrost kursu walutowego w okresie ostatnich 12 miesięcy (jeśli przekracza 20%).

Test płynności przeprowadza się nie rzadziej niż co 3 miesiące, uwzględniając okres 180 dni i 12 miesięcy. Pozwala on na ocenę czy wiarytelności Emitenta oraz zabezpieczenie zastępcze wpisane do rejestru zabezpieczenia Listów Zastawnych wystarczają na pełne zaspokojenie posiadaczy Listów Zastawnych w przedłużonych terminach wymagalności określonych w art. 446 Prawa Upadłościowego. Przy przeprowadzaniu tego testu Emitent uwzględnia: płatności z tytułu instrumentów pochodnych (uwzględnionych w puli aktywów stanowiących zabezpieczenie zgodnie z art. 18 ust. 4 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych), szacowane koszty utrzymania programu emisji Listów Zastawnych oraz jego ewentualnego administrowania w przypadku likwidacji, koszty likwidacji osobnej masy upadłości Emitenta. Test ten przeprowadzany jest dla pięciu scenariuszy:

- aktualnej sytuacji rynkowej,
- wzrostu kursów walutowych o większą z wartości: 20% lub maksymalny roczny wzrost kursu walutowego w okresie ostatnich 12 miesięcy (jeśli przekracza 20%),
- spadku kursów walutowych o większą z wartości: 20% lub maksymalny roczny wzrost kursu walutowego w okresie ostatnich 12 miesięcy (jeśli przekracza 20%),

- wzrostu referencyjnych stóp procentowych o 400 punktów bazowych,
- oraz spadku referencyjnych stóp procentowych o 400 punktów bazowych.

3.7 Postępowanie upadłościowe wobec banku hipotecznego

Szczególny tryb postępowania upadłościowego wobec Emitenta regulują art. 442 – 450a Prawa Upadłościowego.

W przypadku ogłoszenia upadłości Emitenta, na potrzeby zaspokojenia roszczeń wierzycieli z listów zastawnych oraz roszczeń z tytułu umów o instrument pochodny, wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych tworzona jest osobna masa upadłości. Obejmuje ona wierzytelności oraz zabezpieczenie zastępcze wpisane do rejestru zabezpieczenia Listów Zastawnych, środki uzyskane w wyniku spłaty tych wierzytelności oraz składniki majątkowe uzyskane w zamian za aktywa wpisane do rejestru zabezpieczenia Listów Zastawnych.

Po ogłoszeniu upadłości sąd ustanawia kuratora dla reprezentowania w postępowaniu praw posiadaczy Listów Zastawnych. Ponadto sędzia-komisarz jest zobowiązany do zwołania zgromadzenia wierzycieli z Listów Zastawnych na wniosek wierzycieli reprezentujących co najmniej 10% wierzytelności z tytułu nominalnej wartości Listów Zastawnych w obrocie. Zgoda zgromadzenia wierzycieli wymagana jest przy sprzedaży składników majątkowych wpisanych do rejestru zabezpieczenia Listów Zastawnych w przypadkach określonych w art. 445a ust. 3 Prawa Upadłościowego, a także przy sprzedaży części przedsiębiorstwa bankowego upadłego banku hipotecznego, obejmującej w szczególności składniki osobnej masy upadłości.

Z dniem ogłoszenia upadłości banku hipotecznego terminy wymagalności jego zobowiązań wobec wierzycieli z listów zastawnych ulegają, co do zasady, przedłużeniu o 12 miesięcy. Zobowiązania wobec posiadaczy 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 że w przypadku pozytywnego wyniku Testu Równowagi Pokrycia i braku pozytywnego wyniku Testu Płynności terminy wymagalności zobowiązań Emitenta wobec posiadaczy z tytułu nominalnej wartości tych listów, w tym zobowiązań wymagalnych, a niezapłaconych przed dniem ogłoszenia upadłości Emitenta, ulegają przedłużeniu o 3 lata od najpóźniejszego terminu wymagalności wierzytelności wpisanej do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych.

Nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia upadłości banku hipotecznego, syndyk pod nadzorem kuratora przeprowadza Test Równowagi Pokrycia w odniesieniu do osobnej masy upadłości. Jeżeli wynik testu jest pozytywny, przeprowadza się również Test Płynności. W testach uwzględniane są również zobowiązania z Listów Zastawnych wymagalne, a niezapłacone przed dniem ogłoszenia upadłości banku hipotecznego. Ponadto, kolejny Test Płynności przeprowadza się nie rzadziej niż co 3 miesiące, a kolejne Testy równowagi pokrycia nie rzadziej niż co 6 miesięcy. Syndyk niezwłocznie przekazuje wyniki testów do wiadomości Komisji Nadzoru Finansowego, a następnie – nie później niż w terminie 4 miesięcy od dnia ogłoszenia upadłości banku hipotecznego – sędziemu-komisarzowi. Sędzia-komisarz obwieszcza o wynikach testów oraz wydaje i obwieszcza postanowienie o sposobie prowadzenia postępowania upadłościowego wobec banku hipotecznego.

W przypadku pozytywnego wyniku Testu Równowagi Pokrycia i Testu Płynności, roszczenia wierzycieli z tytułu Listów Zastawnych zaspokajane są zgodnie z warunkami emisji uwzględniając przedłużenie terminów ich wymagalności o 12 miesięcy, a syndyk może zawierać umowy dotyczące instrumentów pochodnych, o których mowa w art. 18a ust. 1 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych. Po uzyskaniu zgody zgromadzenia wierzycieli z Listów Zastawnych, syndyk może podjąć działania zmierzające do sprzedaży wszystkich wierzytelności i praw upadłego banku hipotecznego należących do osobnej masy upadłości. Jeżeli wpływ z tytułu sprzedaży składników osobnej masy upadłości pomniejszone o łączną kwotę nominalnych

wartości odsetek od Listów Zastawnych w obrocie przypadających do wypłaty w ciągu kolejnych 6 miesięcy oraz zobowiązań wymagalnych, ale niezapłaconych przed dniem ogłoszenia upadłości banku hipotecznego wyniosą co najmniej 5% łącznej kwoty nominalnych wartości Listów Zastawnych w obrocie, roszczenia wierzycieli z Listów Zastawnych mogą być zaspokojone proporcjonalnie do wysokości tych roszczeń w terminach wcześniejszych niż w przedłużonych terminach wymagalności.

W przypadku pozytywnego wyniku Testu Równowagi Pokrycia i braku pozytywnego wyniku Testu Płynności terminy wymagalności zobowiązań z tytułu nominalnej wartości Listów Zastawnych ulegają przedłużeniu o 3 lata od najpóźniejszego terminu wymagalności wierzytelności wpisanej do rejestru zabezpieczenia Listów Zastawnych. Ponadto roszczenia z tytułu wartości nominalnej Listów Zastawnych zaspokajane są, proporcjonalnie do wysokości tych roszczeń, w terminach wcześniejszych niż w przedłużonych terminach wymagalności ze środków tworzących osobną masę upadłości pod warunkiem, że środki te pomniejszone o kwotę odsetek od Listów Zastawnych w obrocie przypadająca do wypłaty w okresie kolejnych 6 miesięcy oraz koszty postępowania upadłościowego wynikające ze sprawozdania syndyka wyniosą co najmniej 5% łącznej kwoty wartości nominalnej Listów Zastawnych w obrocie. Listy Zastawne w zaspokojonej części ulegają umorzeniu.

W przypadku negatywnego wyniku Testu Równowagi Pokrycia, terminy wymagalności zobowiązań z tytułu nominalnej wartości Listów Zastawnych ulegają przedłużeniu o 3 lata od najpóźniejszego terminu wymagalności wierzytelności wpisanej do rejestru zabezpieczenia Listów Zastawnych, chyba że zgromadzenie wierzycieli z Listów Zastawnych wyrazi zgodę na likwidację osobnej masy upadłości i sprzedaż składników majątkowych wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych. Jeśli zgoda taka zostanie wydana, zobowiązania banku hipotecznego z tytułu Listów Zastawnych stają się wymagalne z dniem podjęcia odpowiedniej uchwały zgromadzenia wierzycieli. Z otrzymanych środków ze sprzedaży zaspokajane są roszczenia o odsetki z Listów Zastawnych za okres do dnia sprzedaży.

W pierwszej kolejności z osobnej masy upadłości zaspokajają się koszty likwidacji osobnej masy upadłości, obejmujące wynagrodzenie kuratora, oraz odsetki i inne należności uboczne z Listów Zastawnych oraz z tytułu okresowych płatności odsetkowych dokonywanych w ramach instrumentów pochodnych, a następnie roszczenia z listów zastawnych według ich wartości nominalnej oraz roszczenia z tytułu instrumentów pochodnych. Jeśli osobna masa upadłości nie wystarcza na pełne zaspokojenie posiadaczy Listów Zastawnych, pozostała suma podlega zaspokojeniu w podziale funduszy masy upadłości. Sumę na zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych z funduszu masy upadłości przekazuje się do funduszu osobnej masy upadłości.

4. Działalność emisyjna

Na dzień zatwierdzenia Prospektu Emitent jest jednym z pięciu banków hipotecznych prowadzących działalność w Polsce, które mogą emitować listy zastawne. Hipoteczne listy zastawne dotychczas wyemitowane przez Emitenta posiadają rating „BBB+” przyznany przez międzynarodową agencję ratingową Fitch (rating Emitenta oraz hipotecznych listów zastawnych zostały szczegółowo opisany w pkt. 1.6.1. *Ratingi kredytowe Emitenta Części VI Informacje o Emitencie* oraz pkt. 1.6.2. *Ratingi kredytowe Listów Zastawnych Części VI Informacje o Emitencie*). Wysoka ocena listów oznacza, że Emitent ma możliwość emitowania papierów wartościowych o bardzo wysokim poziomie bezpieczeństwa i pozyskiwania długoterminowych środków na działalność kredytową.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. wartość bilansowa wyemitowanych listów zastawnych wyniosła 2 212,72 mln PLN (w tym 50,0 mln EUR w walucie oryginalnej). Na dzień 31 grudnia 2023 r. zobowiązania z tytułu listów zastawnych z terminem wymagalności do 1 roku stanowiły 25,86%, od 1 roku do 3 lat 35,18%, a od 3 lat do 5 lat 38,96%, a powyżej 5 lat 0,00% wartości bilansowej ogółem.

Ogólna kwota wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości przyjętych przez Emitenta jako zabezpieczenie kredytów hipotecznych dla wierzytelności wpisanych do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych według stanu na dzień 31 grudnia 2023 wyniosła 4 261 mln PLN, natomiast wartość nominalna wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie oraz obligacji skarbowych, wpisanych do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych, według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. wyniosła 2 552 mln PLN.

W toku swojej działalności Emitent ustanowił cztery programy emisji listów zastawnych. W ramach I Publicznego Programu Emisji Listów Zastawnych Emitent wyemitował listy zastawne, których łączna wartość nominalna nie przekroczyła kwoty 3 000 mln PLN. W ramach II Publicznego Programu Emisji Listów Zastawnych Emitent wyemitował listy zastawne, których łączna wartość nominalna nie przekroczyła kwoty 2 000 mln PLN. W ramach III Publicznego Programu Emisji Listów Zastawnych Emitent wyemitował listy zastawne o łącznej wartości nominalnej 1 585 mln PLN.

Ponadto, w dniu 30 sierpnia 2018 r. Emitent dokonał emisji publicznych listów zastawnych na kwotę 350 mln PLN. Emisja publicznych listów zastawnych została dokonana w związku z zawarciem przez Emitenta i Bank Pekao w dniu 24 lipca 2018 roku umowy przelewu wierzytelności z tytułu kredytów udzielonych jednostkom samorządu terytorialnego na łączną kwotę 440,5 mln PLN. Podstawę emisji publicznych listów zastawnych stanowiły wymienione powyżej wierzytelności z tytułu kredytów udzielonych jednostkom samorządu terytorialnego, wpisane do rejestru zabezpieczenia publicznych Listów Zastawnych.

W dniu 7 listopada 2023 r. Emitent ustanowił IV Program Emisji Publicznych i Hipotecznych Listów Zastawnych, w ramach którego możliwe jest emitowanie Listów Zastawnych w trybie określonym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, to jest w drodze oferty publicznej, o której mowa w art. 4 ust. 4a Ustawy o Ofercie w zw. z art. 2 lit. d) Rozporządzenia Prospektowego wyłącznie inwestorom kwalifikowanym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego. W ramach tego programu, według stanu na dzień zatwierdzenia Prospektu, Emitent wyemitował trzy serie publicznych listów zastawnych o łącznej wartości nominalnej 330 mln PLN oraz jedną serię hipotecznych listów zastawnych o łącznej wartości nominalnej 180 mln PLN.

W sierpniu 2018 r. Emitent ustanowił także Program Emisji Obligacji. W ramach tego programu Emitent wyemitował 13 serii obligacji o łącznej wartości nominalnej 1 960 mln PLN. Celem emisji obligacji w ramach Programu Emisji Obligacji była dywersyfikacja źródeł finansowania.

Bank ustanowił również Program Emisji Obligacji do wartości nominalnej 1 mld PLN. Wśród emisji przeprowadzanych przez Bank dominują papiery wartościowe o terminach wymagalności do jednego roku. Na dzień 31 grudnia 2023 roku zobowiązania bilansowe z tytułu emisji obligacji wynosiły 394,1 mln PLN.

W I półroczu 2023 roku Emitent przeprowadził jedną emisję obligacji o wartości nominalnej 200 mln PLN. W II półroczu 2023 roku Emitent przeprowadził dwie emisje obligacji o łącznej wartości nominalnej 400 mln PLN oraz dokonał wykupu jednej serii obligacji o wartości nominalnej 200 mln PLN. Ponadto w I półroczu 2024 roku Emitent przeprowadził jedną emisję obligacji o łącznej wartości nominalnej 200 mln PLN oraz dokonał wykupu jednej serii obligacji o wartości nominalnej 200 mln PLN.

Tabela 8. Dłużne papiery wartościowe Pekao Banku Hipotecznego S.A wyemitowane i niewykupione na dzień zatwierdzenia Prospektu

Rodzaj papieru	Seria	Kwota emisji w walucie oryginalnej (tys.)	Waluta	Data emisji	Termin wykupu
Hipoteczne listy zastawne	LZ-II-15	50.000	PLN	20.09.2017	20.09.2024
Hipoteczne listy zastawne	LZ-II-16	50.000	PLN	11.12.2017	11.06.2025
Hipoteczne listy zastawne	LZ-II-17	10.000	PLN	10.12.2018	11.06.2025
Hipoteczne listy zastawne	LZ-II-18	50.000	EUR	29.04.2019	29.10.2024

Hipoteczne listy zastawne	LZ-III-02	250.000	PLN	15.03.2021	24.02.2027
Hipoteczne listy zastawne	LZ-III-03	150.000	PLN	11.05.2021	11.06.2025
Hipoteczne listy zastawne	LZ-III-04	180.000	PLN	11.05.2021	11.05.2026
Hipoteczne listy zastawne	LZ-III-06	210.000	PLN	01.09.2021	16.11.2027
Hipoteczne listy zastawne	LZ-III-07	150.000	PLN	28.10.2021	20.07.2026
Hipoteczne listy zastawne	LZ-III-08	155.000	PLN	28.10.2021	27.08.2027
Hipoteczne listy zastawne	LZ-III-10	150.000	PLN	27.12.2021	26.04.2027
Hipoteczne listy zastawne	HLZ-IV-01	180.000	PLN	19.03.2024	15.11.2028
Publiczne listy zastawne	NPLZ-01	157.500	PLN	30.08.2018	10.09.2025
Publiczne listy zastawne	PLZ-IV-01	130.000	PLN	24.11.2023	27.08.2026
Publiczne listy zastawne	PLZ-IV-02	100.000	PLN	24.11.2023	30.05.2028
Publiczne listy zastawne	PLZ-IV-03	100.000	PLN	27.03.2024	06.04.2029
Obligacje PLN	O-PBH-012	200 000	PLN	27.11.2023	27.05.2024
Obligacje PLN	O-PBH-013	200 000	PLN	23.01.2024	23.07.2024

4.1 Ogólny opis portfela wierzytelności z tytułu kredytów zabezpieczonych hipoteką, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych na dzień 31 grudnia 2023 r.

Zgodnie z Ustawą o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych stanowią wierzytelności wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, zabezpieczone hipotekami ustanowionymi na prawie użytkowania wieczystego lub prawie własności nieruchomości, wpisanymi w księgach wieczystych na pierwszym miejscu.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r zabezpieczenie emisji hipotecznych listów zastawnych stanowiły wierzytelności o wartości 2 277,8 mln PLN w oparciu o 11 042 kredyty. Ponadto, do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych zostały wpisane obligacje skarbowe o wartości nominalnej 275 mln PLN stanowiące zabezpieczenie zastępcze.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. poziom Nadzabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych wynosił 26,90 p. proc.

Tabela 9. Struktura walutowa oraz przedziały kwotowe wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych wg stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. (w tys. PLN)

Przedział wartościowy (w tys. PLN)	Kredyty w PLN	Kredyty w EUR	Kredyty w USD	Kredyty w CHF	Suma
≤ 250	1 191 018	548	35	23 031	1 214 633
250,1.-500	671 428	0	253	15 599	687 281
500,1.-1.000	37 366	0	0	14 963	52 329
1.000,1.-5.000	18 948	2 986	0	35 450	57 384
5.000,1.-10.000	0	8 152	0	0	8 152
10.000,1.-15.000	0	0	0	0	0
15.000,1.-20.000	0	0	0	0	0
20.000,1.-30.000	0	21 540	0	0	21 540
30.000,1.-40.000	0	144 515	0	0	144 515
40.000,1.-50.000	0	40 293	0	0	40 293
>50.000,1	0	51 683	0	0	51 683
Suma	1 918 760	269 717	289	89 044	2 277 810
Udział procentowy	84,24%	11,84%	0,01%	3,91%	100,00%

Tabela 10. Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na typ oprocentowania wg stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. (w tys. PLN)

Rodzaj oprocentowania	Kwota w tys. PLN	Udział procentowy
Stałe	75 236	3,30%
Zmienne	2 202 573	96,70%
Suma	2 277 809	100,00%

Tabela 11. Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych według przeznaczenia kredytu wg stanu na dzień 31 grudnia 2023. (w tys. PLN)

Przeznaczenie	Kwota w tys. PLN	Udział procentowy
Nieruchomości mieszkalne	1 950 994	85,65%
Nieruchomości komercyjne	326 815	14,35%
Suma	2 277 810	100,00%

Tabela 12. Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych według regionów geograficznych wg stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. (w tys. PLN)

Województwo	Kwota w tys. PLN	Udział procentowy
Dolnośląskie	193 720	8,50%
Kujawsko-pomorskie	73 187	3,21%
Lubelskie	59 358	2,61%
Lubuskie	43 221	1,90%
Łódzkie	118 260	5,19%
Małopolskie	143 500	6,30%
Mazowieckie	827 747	36,34%
Opolskie	20 467	0,90%
Podkarpackie	34 336	1,51%
Podlaskie	34 781	1,53%
Pomorskie	292 035	12,82%
Śląskie	85 188	3,74%
Świętokrzyskie	19 815	0,87%
Warmińsko-mazurskie	53 430	2,35%
Wielkopolskie	141 695	6,22%
Zachodniopomorskie	137 069	6,02%
Suma	2 277 810	100,00%

Tabela 13. Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych według okresu do terminu zapadalności wg stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. (w tys. PLN)

Przedział w latach	Kredyty w PLN	Kredyty w EUR	Kredyty w USD	Kredyty w CHF	Suma
0-5	46 748	230 072	35	13 570	290 425
6 - 10	184 297	37 833	253	53 854	276 236
11 - 15	317 145	1 812	-	20 890	339 847
16 - 20	456 364	-	-	731	457 095
21 - 25	611 230	-	-	-	611 230
26 <	302 975	-	-	-	302 975

Przedział w latach	Kredyty w PLN	Kredyty w EUR	Kredyty w USD	Kredyty w CHF	Suma
Suma	1 918 760	269 717	289	89 044	2 277 810
Udział procentowy	84,24%	11,84%	0,01%	3,91%	100,00%

4.2 Ogólny opis portfela wierzytelności z tytułu kredytów stanowiących podstawę emisji publicznych listów zastawnych na dzień 31 grudnia 2023 r.

Zgodnie z Ustawą o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych podstawę emisji publicznych listów zastawnych stanowią wierzytelności wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych z tytułu kredytów w części zabezpieczonej wraz z należnymi odsetkami, gwarancją lub poręczeniem Narodowego Banku Polskiego, Europejskiego Banku Centralnego, rządów lub banków centralnych państw członkowskich Unii Europejskiej, Organizacji Współpracy Gospodarczej i Rozwoju, z wyłączeniem państw, które restrukturyzują lub restrukturyzowały swoje zadłużenie zagraniczne w ciągu ostatnich 5 lat oraz gwarancją lub poręczeniem Skarbu Państwa zgodnie z przepisami odrębnych ustaw, albo kredytów udzielonych ww. podmiotom albo kredytów w części zabezpieczonej wraz z należnymi odsetkami, gwarancją lub poręczeniem jednostek samorządu terytorialnego oraz kredytów udzielonych jednostkom samorządu terytorialnego. Ponadto do podstawy emisji publicznych listów zastawnych mogą być również zaliczane nabyte przez Emitenta papiery wartościowe emitowane przez Skarb Państwa, jednostki samorządu terytorialnego, lub Bank Gospodarstwa Krajowego które zostały zabezpieczone w całości gwarancją lub poręczeniem Skarbu Państwa.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. zabezpieczenie emisji publicznych listów zastawnych stanowiły wierzytelności o wartości 438,59 mln PLN. Ponadto, do rejestru zabezpieczenia publicznych listów zastawnych zostały wpisane obligacje skarbowe o wartości nominalnej 20 mln PLN stanowiące zabezpieczenie zastępcze.

Tabela 14. Struktura walutowa oraz przedziały kwotowe wierzytelności stanowiących zabezpieczenie publicznych listów zastawnych wg stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. (w tys. PLN)

Przedział wartościowy	Kredyty w tys. PLN	Udział procentowy
≤ 1 000	4 495	1,02%
1 000.1-5 000	97 766	22,29%
5 000.1-10 000	56 999	13,00%
10 000.1-20 000	80 009	18,24%
20 000.1-40 000	199 322	45,45%
>40 000.1	0	0,00%
Suma	438 591	100%

Tabela 15. Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie publicznych listów zastawnych ze względu na typ oprocentowania wg stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. (w tys. PLN)

Rodzaj oprocentowania	Kwota w PLN	Udział procentowy
Stałe	0	0,00%
Zmienne	438 591	100,00%
Suma	438 591	100,00%

Tabela 16. Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie publicznych listów zastawnych według regionów geograficznych wg stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. (w tys. PLN)

Struktura portfela w podziale geograficznym	Kwota w PLN	Udział procentowy
Dolnośląskie	41 533	9,47%
Kujawsko-Pomorskie	4 482	1,02%
Lubelskie	85 221	19,43%
Łódzkie	22 611	5,16%
Małopolskie	76 600	17,47%
Mazowieckie	47 300	10,78%
Podkarpackie	4 000	0,91%
Śląskie	98 765	22,52%
Świętokrzyskie	4 600	1,05%
Warmińsko-Mazurskie	53 479	12,19%
Polska	438 591	100,00%

Tabela 17. Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie publicznych listów zastawnych według okresu do terminu zapadalności wg stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. (w tys. PLN)

Struktura Portfela według terminu zapadalności	Kredyty w PLN	Udział procentowy
<5	196 602	44,83%
6-8	141 209	32,20%
9-11	100 780	22,98%
12<	-	0,00%
Suma	438 591	100,00%

5. Charakterystyka rynku nieruchomości w Polsce

Głównym rynkiem prowadzenia przez Emitenta działalności jest polski rynek nieruchomości. Rok 2022 przyniósł kolejne wyzwania dla ogólnostanowienia gospodarki. Kryzys ekonomiczny rozpoczęty przez pandemię, następnie pogłębiony przez wojnę w Ukrainie, wpłynął na kondycję zarówno globalnego rynku nieruchomości, jak i rynku polskiego. Wzrost cen surowców i paliw, kryzys energetyczny, zakłócenia w łańcuchach dostaw, wysoka inflacja, niepewna sytuacja geopolityczna – to uwarunkowania, które nie pozostają bez wpływu na rynek nieruchomości, sprawiając, że niełatwo jest przewidzieć, jak będzie kształtował się on w najbliższych latach.

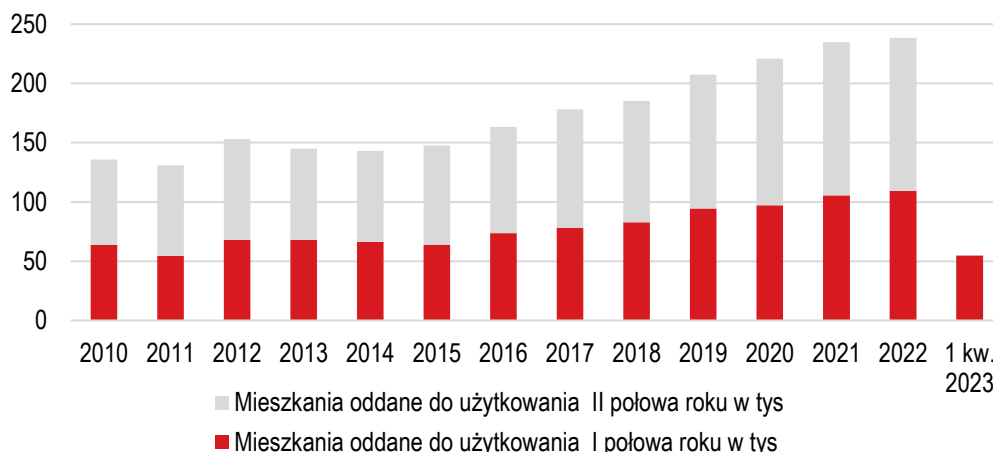
Istotne podwyżki stóp procentowych oraz nowe rekomendacje KNF wydane w 2022 roku dotyczące zaostrzenia zasad wyliczenia zdolności kredytowej ograniczyły dostępność kredytów, co znacząco wpłynęło na liczbę udzielanych kredytów hipotecznych, a tym samym liczbę zawieranych transakcji sprzedaży nieruchomości.

Na rynku nieruchomości głównymi problemami okazały się wzrost kosztów eksploatacyjnych, rosnące koszty budowy i modernizacji obiektów, a także wysokie koszty finansowania. Coraz bardziej zauważalny jest wzrost znaczenia społecznej, środowiskowej i ekonomicznej (ESG) odpowiedzialności. Standardem stało się uwzględnianie założeń ESG na etapie projektowania nowych budynków bądź modernizowania istniejących zasobów. O silnej tendencji zmian w kierunku zrównoważonego budownictwa świadczy m.in. szybki przyrost certyfikowanych „zielonych” budynków, które stopniowo obejmują kolejne sektory budownictwa. Obecnie w tej grupie najwięcej jest nieruchomości biurowych, magazynowo-przemysłowych i handlowych, natomiast rosnąca świadomość inwestorów powoli powoduje rozszerzenie tendencji również na sektor mieszkaniowy.

5.1 Rynek nieruchomości mieszkaniowych

W ostatnich latach w Polsce obserwowany był systematyczny wzrost liczby mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców. Średnia dla krajów Unii Europejskiej w 2021 roku wynosiła 486 mieszkań na 1000 mieszkańców, co wskazuje, że istniejące w Polsce zasoby mieszkaniowe na poziomie 407 mieszkań na 1000 mieszkańców znacznie odbiegają od średniej unijnej^{1 2}.

Wykres nr 1. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w Polsce w latach 2010 – 2023



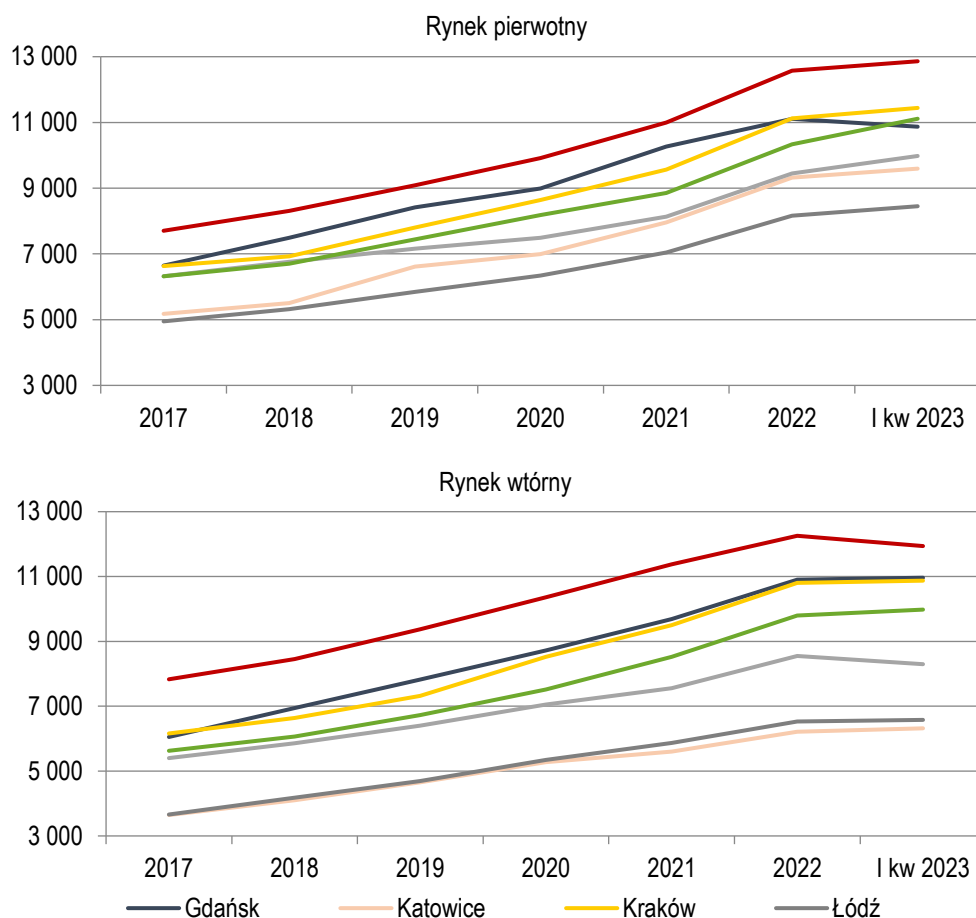
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS, Kwartalne wskaźniki makroekonomiczne, Mieszkania, 2023.

W 2022 roku w Polsce przekazano do użytkowania 238,5 tys. mieszkań, co oznacza wzrost o 1,6% w odniesieniu do 2021 roku. Najnowsze dane Głównego Urzędu Statystycznego dotyczące wyników budownictwa mieszkaniowego jednoznacznie wskazują na ograniczenie aktywności inwestorów, przy czym dotyczy to nie tylko deweloperów, ale również inwestorów indywidualnych. Liczba wszystkich mieszkań, których budowę rozpoczęto w 2022 roku, wyniosła 200,3 tys. Jest to wynik o 27,8% mniejszy względem poprzedniego roku. Liczba wydanych pozwoleń na budowę spadła o około 12,6% w porównaniu z rokiem 2021. Zmniejszyła się również liczba rozpoczętych inwestycji. Szacuje się, że na koniec grudnia 2022 roku w budowie pozostawało 833,1 tys. mieszkań, tj. o 4,4% mniej niż w końcu 2021 roku. W pierwszym kwartale 2023 roku oddano do użytkowania 54,9 tys. mieszkań, a rozpoczęto budowę 38,6 tys. mieszkań (dla porównania w pierwszym kwartale 2022 było to odpowiednio 54,7 tys. i 53,3 tys.)³. Powodami obserwowanego spowolnienia aktywności inwestycyjnej są między innymi wysokie ceny materiałów budowlanych oraz robocizny, a także podwyżki stóp procentowych, które wpłynęły negatywnie na rynek kredytów mieszkaniowych. Widoczne zmniejszenie liczby rozpoczynanych budów za 2-3 lata przełoży się na mniejszą liczbę oddawanych do użytkowania mieszkań w Polsce.

¹ HYPOSTAT 2022, A review of Europe's Mortgage and housing markets, European Mortgage Federation.

² EUROSTAT, Population on 1 January 2022.

³ Główny Urząd Statystyczny, Kwartalne wskaźniki makroekonomiczne, Mieszkania, 2023.

Wykres nr 2. Średnie ceny transakcyjne na rynku pierwotnym i wtórnym w 7 miastach Polski [zł/m²]

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP, Baza cen nieruchomości mieszkaniowych (III kw. 2006 – I kw. 2023).

Na rynku pierwotnym dla analizowanych 7 miast Polski największe wzrosty średnich cen w 2022 roku w stosunku do 2021 roku, na poziomie 16-17%, zanotowano w Katowicach, Wrocławiu, Poznaniu i Krakowie, a najmniejsze – w Gdańsku (około 8%). W pierwszym kwartale 2023 roku na rynku pierwotnym jedynie w Gdańsku odnotowano niewielkie spadki cen (około 2%) w porównaniu do średnich cen z 2022 roku, a w pozostałych lokalizacjach – stabilizację bądź niewielkie wzrosty⁴.

Na rynku wtórnym dla analizowanych 7 miast Polski wartość zmian średnich cen mieszkań w 2022 roku była w większości przypadków mniejsza niż na rynku pierwotnym. Największy, 15% wzrost średnich cen mieszkań na rynku wtórnym zanotowano we Wrocławiu, a następnie około 13% w Krakowie, Poznaniu i Gdańsku. Najmniejsze zmiany w wysokości niepełna 8% odnotowano w Warszawie. W pierwszym kwartale 2023 roku na rynku wtórnym jedynie w Poznaniu i Warszawie odnotowano niewielkie spadki cen (około 3%) w porównaniu do średnich cen z 2022 roku, a w pozostałych lokalizacjach – stabilizację⁴.

W 2022 roku rynek nieruchomości mieszkaniowych dotknęły spadki sprzedaży, a za popyt odpowiadali głównie klienci gotówkowi, kupujący mieszkania uznając to za atrakcyjną formę ulokowania i ochrony kapitału. Ograniczony dostęp do kredytów oraz spadek liczby zawieranych transakcji spowodował wyhamowywanie wzrostu cen mieszkań. Ochłodzenie na rynku zakupów oraz napływ uchodźców z Ukrainy do Polski wpłynęły stymulująco na rynek najmu. Widoczny był istotny spadek podaży mieszkań przeznaczonych na wynajem oraz wzrost stawek czynszu najmu.

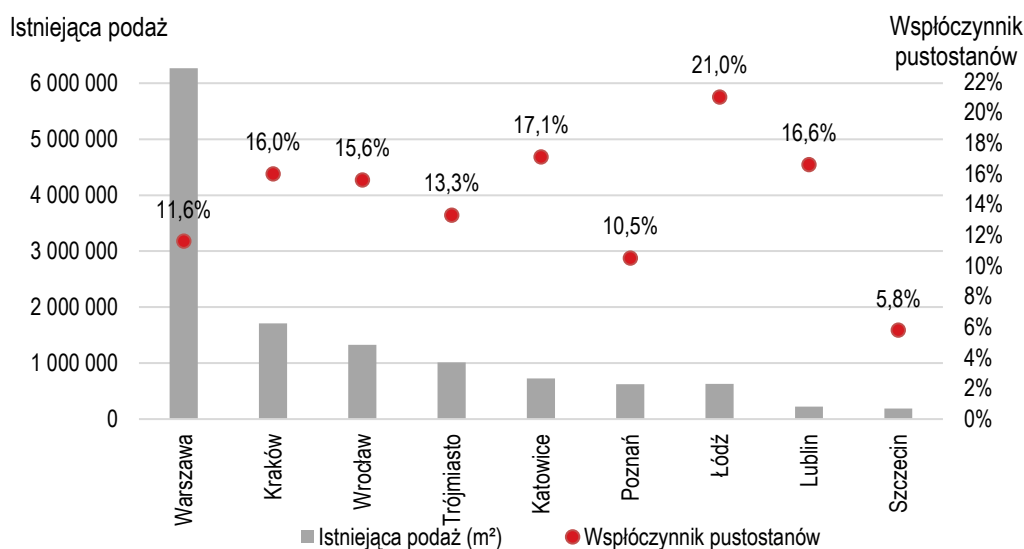
⁴ Narodowy Bank Polski, Baza cen nieruchomości mieszkaniowych (III kw. 2006 – I kw. 2023), 2023.

W związku z poluzowaniem w lutym 2023 roku wymogów KNF dotyczących zasad oceny zdolności kredytowej, a także wzrostem wynagrodzeń i sygnałami o możliwej pierwszej obniżce stóp procentowych NBP spodziewana jest zwiększona liczba zakupów z udziałem środków z kredytu i dzięki temu powolna odbudowa popytu na zakup mieszkań. Bodźcem do większego ożywienia może być również rządowy program „Pierwsze Mieszkanie”.

5.2 Rynek biurowy w Polsce

Największe wyzwanie na rynku biurowym to podwyżki stawek czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych, a także rosnące koszty budowy i modernizacji powierzchni. Widoczne jest zainteresowanie optymalizacją przestrzeni biurowych, wynikające z upowszechnienia się hybrydowego modelu pracy oraz zmieniających się potrzeb pracodawców i pracowników, a także poszukiwanie energooszczędnych rozwiązań. Certyfikowane projekty oferują realne oszczędności dla najemców i właścicieli, a jednocześnie zapewniają lepszy komfort pracy, co wpływa na efektywność pracowników i wzrost częstotliwości pracy z biura. Pomimo utrzymującego się popytu na powierzchnie biurowe, w sektorze realizowanych jest znacznie mniej nowych inwestycji.

Zgodnie z danymi opublikowanymi przez firmę Colliers⁵ na koniec 2022 roku całkowita podaż powierzchni na dziewięciu głównych rynkach biurowych w Polsce osiągnęła poziom 12,71 mln m², z czego 6,27 mln m² to zasoby rynku warszawskiego. Istniejące zasoby na rynku krakowskim i wrocławskim to odpowiednio 1,71 mln m² i 1,33 mln m². Podaż powierzchni biurowej na trzecim co do wielkości rynku regionalnym, tj. na rynku trójmiejskim przekroczyła w 2022 roku symboliczny próg 1 mln m². Najmniejsze rynki regionalne to niezmiennie Lublin i Szczecin, które oferują łącznie 0,41 mln m². **Wykres nr 3. Podaż powierzchni biurowej oraz współczynnik pustostanów na koniec 2022 roku**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie raportu Colliers International, Market Insights: Raport roczny 2023.

W ciągu 2022 roku deweloperzy oddali do użytku łącznie ponad 640 tys. m² powierzchni, w tym 237 tys. m² na rynku warszawskim. W Warszawie do użytku oddano 11 nowych budynków, przy czym prawie 80% nowej podaży zlokalizowane jest w strefach centralnych.

Zgodnie z danymi opublikowanymi przez firmę Colliers⁵, spośród rynków regionalnych najwyższy wzrost podaży w 2022 roku odnotowano na rynku katowickim (127 tys. m²), krakowskim (100 tys. m²) oraz wrocławskim (66 tys. m²). Na rynkach regionalnych oddano do użytku w sumie 240 budynki biurowe o łącznej powierzchni

⁵ Colliers International, Market Insights: Raport roczny 2023.

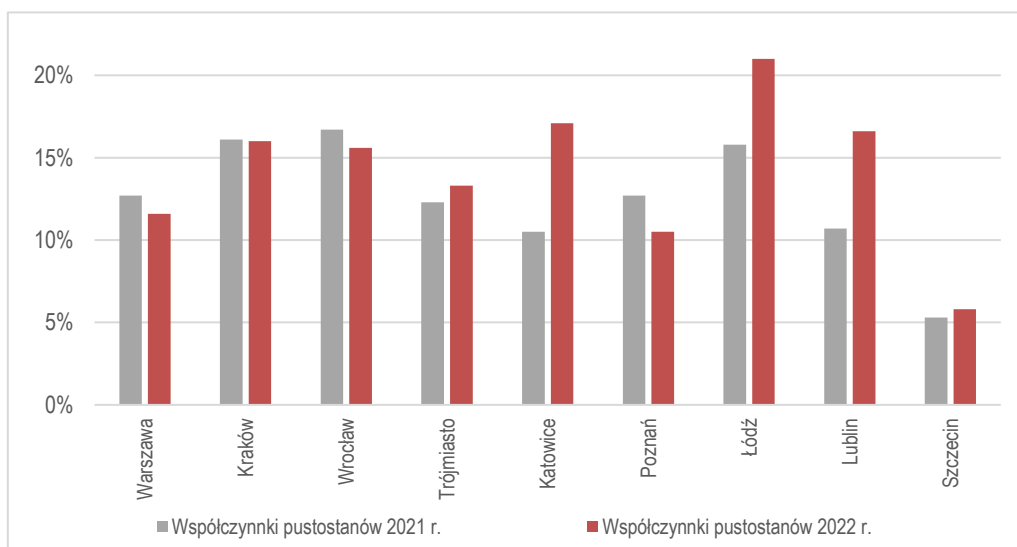
405 tys. m².

W 2022 roku nastąpiło ograniczenie aktywności deweloperskiej. Na koniec roku w budowie było jedynie około 770 tys. m² nowoczesnej powierzchni biurowej, co oznacza spadek o 36% w porównaniu do stanu z końca 2021 roku. Około 27% powierzchni w budowie przypada na Warszawę, w miastach regionalnych najczęściej projektów powstaje we Wrocławiu, Katowicach oraz Krakowie. Duża fala nowej podaży trwająca od dwóch lat dobiegła końca. Prognozowane jest, że spadek liczby wydawanych pozwoleń na budowę w najbliższych latach zaowocuje luką podażową w Warszawie i na niektórych rynkach regionalnych.

Całkowity wolumen transakcji najmu zawartych w 2022 roku wyniósł około 1,48 mln m², co oznacza wzrost o około 20% w porównaniu do 2021 roku, z czego 860 tys. m² przypada na rynek warszawski. W strukturze ogólnopolskiego popytu na nowoczesne powierzchnie biurowe największy, około 53% udział miały nowe umowy, co stanowi wzrost o 5 p.p. w stosunku do 2021 roku. Udział renegotiacji/przedłużeń w wolumenie transakcji spadł o 8 p.p. i wyniósł 36%, natomiast ekspansji około 7%. Umowy podpisane w budynkach planowanych i w fazie budowy stanowiły około 8% całkowitego popytu (spadek o 5 p.p. r/r), co przełożyło się na 125 tys. m² wynajętej powierzchni w tych projektach⁵.

Na rynkach regionalnych w 2022 roku popyt brutto kształtował się na poziomie 623 tys. m² (nieznaczny wzrost w stosunku do w 2021 roku z popytem 594 tys. m²). Najwięcej powierzchni biurowej wynajęto w Krakowie (198 tys. m² - około 30% wolumenu najmu osiągniętego w regionach) i we Wrocławiu (137 tys. m² - około 20%)⁵.

Wykres nr 4. Współczynnik pustostanów na głównych rynkach biurowych w Polsce w 2021 roku i 2022 roku



Źródło: Opracowanie własne na podstawie raportu Colliers International, Market Insights: Raport roczny 2023.

Średni współczynnik powierzchni niewynajętej dla dziewięciu największych rynków biurowych odnotował wzrost do poziomu 13,5% na koniec 2022 roku wobec 11,3% na koniec 2021 roku (i 8,5% na koniec 2020 roku). Na rynku warszawskim na koniec 2022 roku pustostany kształtowały się na poziomie 11,6%, co stanowi spadek o 1,1 p.p. w odniesieniu do końca 2021 roku. Spadek wolumenu dostępnych powierzchni jest wynikiem luki podażowej i wysokiej aktywności najemców. Współczynnik powierzchni niewynajętej na rynkach regionalnych wzrósł i na koniec 2022 roku wyniósł 15,3%. Najniższy poziom pustostanów odnotowano w Szczecinie (5,8%) i był to jedyny wynik jednocyfrowy odnotowany na rynku biurowym. Najwyższe poziomy pustostanów odnotowano w Łodzi (21,0%) i Katowicach (17,1%)⁵.

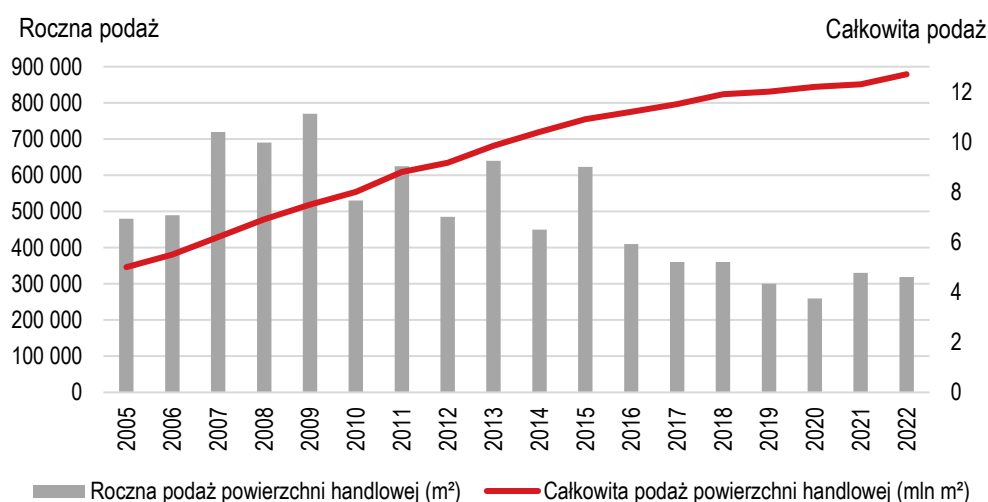
Czynsze bazowe są w wyraźnym trendzie wzrostowym. Zgodnie z danymi Colliers⁵ w Warszawie za powierzchnię biurową klasy A wynosiły od 12,50 do 27,25 EUR/m²/miesiąc. Natomiast w miastach regionalnych stawki czynszów utrzymały się na poziomie od 11,00 do 16,95 EUR/m²/miesiąc.

5.3 Rynek handlowy w Polsce

Na koniec 2022 roku łączne zasoby powierzchni w centrach handlowych (obiektach o powierzchni najmu brutto (GLA) ponad 5 000 m²) wynosiły około 12,7 mln m² GLA. Średnie nasycenie nowoczesną powierzchnią handlową wzrosło do 327 m² na 1 000 mieszkańców, względem 318 m² w ubiegłym roku (dotyczy miast, w których funkcjonuje przynajmniej 1 obiekt handlowy spełniający definicję centrum handlowego)⁵.

W 2022 roku oddano do użytku łącznie ponad 319 tys. m² GLA powierzchni handlowej, na co złożyło się 27 nowych obiektów oraz 10 rozbudowanych. Ponad 60% podaży dostarczonej na rynek w ubiegłym roku dotyczy małych miast, tj. poniżej 100 tys. mieszkańców. Łącznie oddano w nich do użytku około 190 tys. m² powierzchni. Dla porównania w największych ośmiu aglomeracjach (Górny Śląsk, Kraków, Łódź, Poznań, Trójmiasto, Szczecin, Warszawa, Wrocław) oddano jedynie 90 tys. m² (co stanowi około 30% łącznej podaży).

Wykres nr 5. Zmiana podaży powierzchni handlowej w Polsce (2005 – 2022)

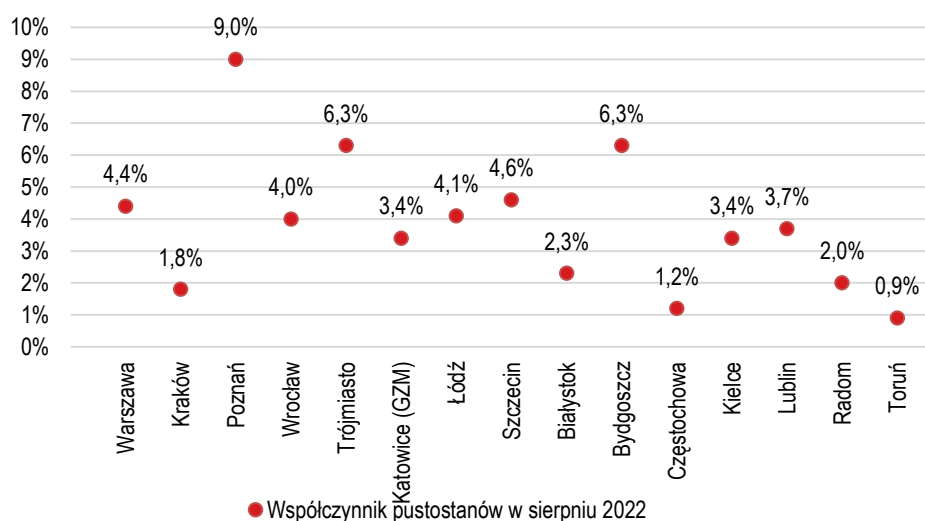


Źródło: Opracowanie własne na podstawie raportów Colliers International: Market Insights: Raport roczny 2023 oraz Polska Rynek handlowy. Raport roczny rozszerzony 2023.

W 2022 roku widoczna była kontynuacja trendu lokowania nowych obiektów w mniejszych ośrodkach miejskich. Na koniec IV kw. 2022 roku w budowie znajdowało się około 290 tys. m² GLA, z czego 60% to realizacje w miastach poniżej 100 tys. mieszkańców. W planach deweloperów znajduje się kolejne 140 tys. m² powierzchni – z czego większość (ponad 70%) również ma się znaleźć w małych miastach. Dominującym formatem wśród budowanych obiektów są parki handlowe, które stanowią 63% budowanej podaży⁵.

Zgodnie z danymi opublikowanymi przez firmę Colliers⁵ ⁶ na koniec sierpnia 2022 roku średni współczynnik pustostanów w centrach handlowych ośmiu największych polskich aglomeracji ukształtował się na poziomie 4,7% (spadek z 5,3% w roku poprzednim). Wśród głównych rynków handlowych najniższy współczynnik odnotowano w aglomeracji krakowskiej (1,8%), a najwyższe w aglomeracjach poznańskiej (9,0%) i trójmiejskiej (6,3%). Wśród mniejszych miast najniższy współczynnik odnotowano w Toruniu (0,9%), a najwyższy w Bydgoszczy (6,3%).

⁶ Colliers International: Polska Rynek handlowy. Raport roczny rozszerzony 2023.

Wykres nr 6. Współczynnik pustostanów wg stanu z sierpnia 2022 roku

Źródło: Opracowanie własne na podstawie raportów Colliers International: Market Insights: Raport roczny 2023 oraz Polska Rynek handlowy. Raport roczny rozszerzony 2023.

Na rynkach ośmiu największych aglomeracji dostępnych na wynajem jest łącznie około 306 tys. m² GLA, a więc około 38 tys. m² więcej w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku. Najwięcej dostępnej powierzchni było na rynku warszawskim, blisko 75 tys. m², oraz poznańskim, blisko 68 tys. m² ⁵.

Obecna sytuacja ekonomiczna skutkuje wzrostem popularności i szybkim rozwojem marek ekonomicznych. W 2022 roku utrzymywało się zainteresowanie najmem powierzchni ze strony marek dyskontowych, które lokowały swoje placówki przede wszystkim w parkach i centrach handlowych. Głównymi sektorami generującymi popyt na powierzchnie w obiektach handlowych były: dyskonty spożywcze i niespożywcze, moda z sektora budżetowego, artykuły spożywcze, artykuły wyposażenia wnętrz oraz elektronika. E-commerce w dalszym ciągu postrzegany jest jako sektor rozwojowy. Udział sprzedaży e-commerce w handlu detalicznym w 2022 roku nieznacznie wzrósł w porównaniu z rokiem 2021. Na popularności zyskały także projekty wielofunkcyjne (mixed-use), które od kilku lat cieszą się coraz większym zainteresowaniem.

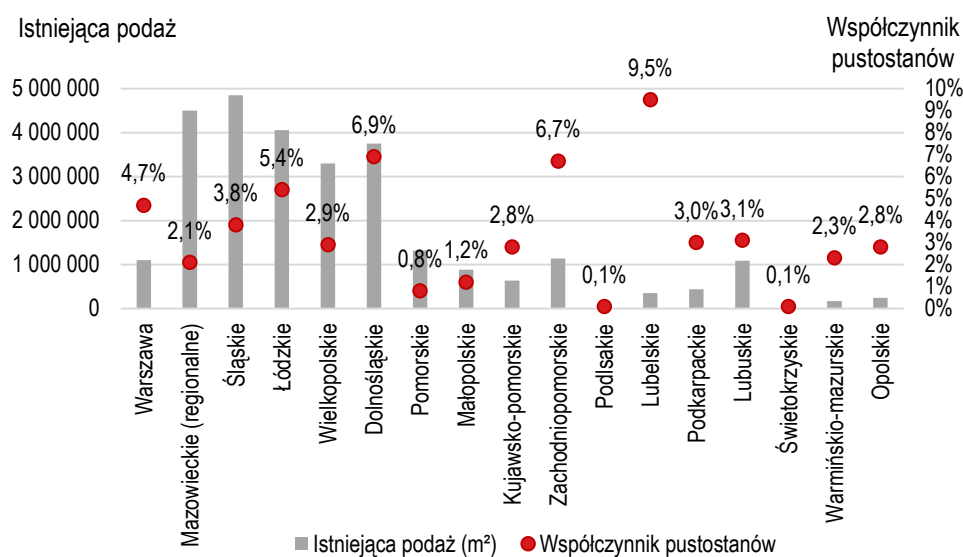
5.4 Rynek magazynowy w Polsce

Rynek magazynowy jest obecnie najlepiej rozwijającym się sektorem rynku nieruchomości i od kilku lat niezmiennie utrzymuje się na fali wzrostowej, a Polska nadal pozostaje atrakcyjnym rynkiem na tle Europy Zachodniej.

Zgodnie z danymi opublikowanymi przez firmę Colliers ⁷, całkowita podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce na koniec 2022 roku osiągnęła poziom 28 mln m². Łączna powierzchnia magazynowa w województwie mazowieckim na koniec 2022 roku kształtowała się na poziomie 5,61 mln m² – jest to niezmiennie rejon na pierwszym miejscu pod względem podaży w Polsce. Drugie i trzecie miejsce zajmują województwo śląskie i województwo łódzkie z podażą odpowiednio na poziomie 4,8 mln m² i 4,1 mln m².

W całym 2022 roku deweloperzy ukończyli inwestycje o łącznej powierzchni około 4,4 mln m², co jest najwyższym rocznym wynikiem w historii polskiego rynku powierzchni magazynowych. Najwięcej nowej powierzchni oddano do użytku w województwach: dolnośląskim (809 tys. m²), łódzkim (626 tys. m²) oraz śląskim (541 tys. m²). W województwie mazowieckim nowa podaż kształtowała się w analizowanym okresie na poziomie 503 tys. m².

⁷ Colliers International: Polska Rynek magazynowy. Raport roczny rozszerzony 2023.

Wykres nr 7. Podaż powierzchni magazynowej oraz współczynnik pustostanów na koniec 2022 roku

Źródło: Opracowanie własne Pekao BH S.A. na podstawie raportów Colliers International: Market Insights: Raport roczny 2023 oraz Polska Rynek magazynowy. Raport roczny rozszerzony 2023.

Na koniec grudnia 2022 roku nadal dużo nowoczesnej powierzchni przemysłowo-logistycznej pozostawało w budowie – łącznie na wszystkich rynkach 3,4 mln m², przy czym około 40% powierzchni to obiekty spekulacyjne. Najwięcej inwestycji w realizacji poza województwem mazowieckim (672 tys. m²) znajdowało się w województwach: śląskim (572 tys. m²) i lubuskim (439 tys. m²). Jedynie w dwóch województwach: warmińsko-mazurskim oraz opolskim nie zrealizowano w 2022 roku żadnej inwestycji na rynku magazynowym.

Popyt brutto w 2022 roku kształtował się na poziomie 6,8 mln m², co było drugim najwyższym wynikiem w historii rynku po 2021 roku. Województwa, na terenie których wynajęto najwięcej powierzchni to: mazowieckie (1,44 mln m²), śląskie (1,23 mln m²) oraz łódzkie (0,90 mln m²). W 2022 roku w strukturze transakcji dominowały nowe umowy (59%), reszta udziału przypadła na renegocjacje oraz ekspansje, które stanowiły odpowiednio 34% i 7% popytu. Pod względem sektorów działalności najemców liderami były branża 3PL (56%), produkcja (15%) oraz e-commerce (7%)^{5 7}.

Zgodnie z danymi opublikowanymi przez firmę Colliers^{5 7} średni współczynnik pustostanów dla powierzchni przemysłowo-logistycznej na koniec 2022 roku osiągnął poziom 4,0% (wzrost o 0,2 p.p. r/r). Najwyższy współczynnik powierzchni niewynajętej na koniec grudnia 2022 roku odnotowano w województwach: lubelskim (9,5%), dolnośląskim (6,9%) oraz zachodniopomorskim (6,6%). W przypadku głównych rynków magazynowych najniższy współczynnik pustostanów był w województwach: pomorskim (0,8%), małopolskim (1,2%) i mazowieckim (2,6%), natomiast w województwie świętokrzyskim i podlaskim praktycznie całkowita dostępna powierzchnia była wynajęta.

W konsekwencji niskich poziomów współczynnika pustostanów oraz wzrostu kosztów realizacji inwestycji deweloperskich nastąpił zapowiadany przez deweloperów wzrost stawek czynszów za powierzchnie magazynowe. Według danych firmy Colliers^{5 7} najwyższe czynsze odnotowano w Warszawie – stawki bazowe 4,40-6,75 EUR/m²/miesiąc. Na pozostałych rynkach regionalnych, stawki bazowe wahały się w przedziale 3,20-5,50 EUR/m²/miesiąc.

6. Rynek Listów Zastawnych

Listy zastawne jako instrumenty finansowe są obecne na polskim rynku kapitałowym od 2000 r. Zgodnie z obowiązującymi w Polsce przepisami prawa, listy zastawne mogą być emitowane wyłącznie przez banki

specjalistyczne tj. banki hipoteczne. W Polsce działalność operacyjną prowadzą następujące banki hipoteczne: Emitent, mBank Hipoteczny S.A., PKO Bank Hipoteczny S.A., ING Bank Hipoteczny S.A. oraz Millennium Bank Hipoteczny S.A.

Na podstawie prospektu emisyjnego z dnia 6 lipca 2017 r., mBank Hipoteczny S.A. ustanowił międzynarodowy publiczny program emisji listów zastawnych do kwoty 3.000.000.000 EUR. Aktualizacja programu miała miejsce 11 lipca 2019 r. Na podstawie zaktualizowanego programu mBank Hipoteczny S.A. mógł emitować listy zastawne o wartości nominalnej 100.000 EUR lub równowartości tej kwoty, jeżeli listy zastawne były denominowane w walucie innej niż EUR.

Na podstawie prospektu emisyjnego z dnia 26 sierpnia 2016 r., mBank Hipoteczny S.A. ustanowił krajowy publiczny program emisji listów zastawnych do kwoty 15.000.000.000 PLN, na podstawie którego mBank Hipoteczny S.A. mógł emitować listy zastawne denominowane w PLN, EUR albo USD.

Na podstawie prospektu emisyjnego z dnia 28 września 2016 r., PKO Bank Hipoteczny S.A. ustanowił międzynarodowy publiczny program emisji listów zastawnych do kwoty 4.000.000.000 EUR. W związku z aktualizacjami międzynarodowego publicznego programu emisji listów zastawnych PKO Bank Hipoteczny S.A. opublikował prospekty emisyjne w dniach 6 września 2017 r., 5 września 2018 r., 29 sierpnia 2019 r., 21 sierpnia 2020 r., 24 marca 2022 r. oraz 14 czerwca 2023 r. Na podstawie zaktualizowanego programu PKO Bank Hipoteczny S.A. może emitować listy zastawne o wartości nominalnej 100.000 EUR lub równowartości tej kwoty, jeżeli listy zastawne były denominowane w walucie innej niż EUR.

Na podstawie prospektu emisyjnego z dnia 12 listopada 2015 r., PKO Bank Hipoteczny S.A. ustanowił krajowy publiczny program emisji listów zastawnych, na podstawie którego PKO Bank Hipoteczny S.A. mógł emitować listy zastawne denominowane w PLN, EUR, USD lub CHF.

Na podstawie prospektu z dnia 5 września 2019 r., ING Bank Hipoteczny S.A. ustanowił międzynarodowy publiczny program emisji listów zastawnych do kwoty 5.000.000.000 EUR, na podstawie którego ING Bank Hipoteczny S.A. mógł emitować listy zastawne o wartości nominalnej 100.000 EUR lub równowartości tej kwoty, jeżeli listy zastawne będą denominowane w walucie innej niż EUR. Dnia 2 grudnia 2021 r. ING Bank Hipoteczny S.A. opublikował prospekt, na podstawie którego ING Bank Hipoteczny S.A. mógł emitować listy zastawne o wartości nominalnej do 5.000.000.000 EUR lub równowartości tej kwoty, jeżeli Listy Zastawne będą denominowane w walucie innej niż EUR.

Na podstawie prospektu z dnia 29 kwietnia 2022 r. Millennium Bank Hipoteczny S.A. ustanowił krajowy publiczny program emisji hipotecznych listów zastawnych, na podstawie którego Millennium Bank Hipoteczny S.A. mógł emitować hipoteczne listy zastawne denominowane w PLN.

7. Podstawy wszelkich oświadczeń Emitenta dotyczących jego pozycji konkurencyjnej

Niniejszy Prospekt nie zawiera oświadczeń Emitenta dotyczących jego pozycji konkurencyjnej.

CZĘŚĆ VIII – STRUKTURA ORGANIZACYJNA

1. Krótki opis grupy kapitałowej Emitenta oraz miejsca Emitenta w tej grupie

Emitent jest instytucją wyspecjalizowaną w udzielaniu kredytów zabezpieczonych hipoteką. Działalność Emitenta jest finansowana głównie poprzez emisję hipotecznych listów zastawnych. Pozostałymi źródłami finansowania są kapitały własne Emitenta oraz zaciągnięte kredyty oraz uruchomione linie kredytowe w Banku Pekao.

Emitent nie posiada jednostek zależnych i nie tworzy własnej grupy kapitałowej. Emitent należy do grupy kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Bank Pekao.

Grupa Banku Pekao składa się z instytucji finansowych i niefinansowych, skupionych wokół banku uniwersalnego i oferuje wszystkie dostępne w Polsce usługi finansowe dla klientów indywidualnych i instytucjonalnych. W strukturach Banku Pekao znajduje się Biuro Maklerskie Pekao jako wyodrębniona jednostka organizacyjna Banku Pekao.

W skład Grupy Banku Pekao wchodzi Bank Pekao jako jednostka dominująca oraz następujące spółki zależne:

Tabela 18. Spółki zależne Grupy Banku Pekao

Nazwa jednostki	Siedziba	Zakres działalności	Procentowy udział grupy w kapitale / w głosach	
			31.12.2023	31.12.2022
Pekao Bank Hipoteczny S.A.	Warszawa	Bankowa	100,00	100,00
Pekao Leasing sp. z o.o., w tym:	Warszawa	Usługi leasingowe	100,00	100,00
PeUF Sp. z o.o.	Warszawa	Finansowa pomocnicza	100,00	100,00
Pekao Investment Banking S.A.	Warszawa	Maklerska	100,00	100,00
Pekao Faktoring sp. z o.o.	Lublin	Usługi faktoringowe	100,00	100,00
Centrum Kart S.A.	Warszawa	Finansowa pomocnicza	100,00	100,00
Pekao Financial Services sp. z o.o.	Warszawa	Agent transferowy	66,50	66,50
Pekao Direct sp. z o.o.	Kraków	Usługi call- center	100,00	100,00
Pekao Property S.A. (w likwidacji), w tym:	Warszawa	Działalność deweloperska	100,00	100,00
FPB - Media sp. z o.o. (w upadłości)	Warszawa	Działalność deweloperska	100,00	100,00
Pekao Fundusz Kapitałowy sp. z o.o. (w likwidacji)	Warszawa	Doradztwo gospodarcze	100,00	100,00
Pekao Investment Management S.A., w tym:	Warszawa	Holdingowa	100,00	100,00
Pekao TFI S.A.	Warszawa	Zarządzanie aktywami	100,00	100,00

Na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz 31 grudnia 2022 r. wszystkie spółki zależne zostały objęte konsolidacją.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz 31 grudnia 2022 r. Grupa Banku Pekao nie posiadała udziałów w jednostkach współkontrolowanych.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. Grupa Banku Pekao posiada także 38,33% udziałów w Krajowy Integrator Płatności S.A. z siedzibą w Poznaniu, będącej jej jednostką stowarzyszoną. Przedmiotem działalności Krajowy Integrator Płatności S.A. jest pośrednictwo pieniężne.

Powszechny Zakład Ubezpieczeń S.A. i Polski Fundusz Rozwoju S.A. posiadają łącznie 86.090.173 akcji

Banku Pekao uprawnających do wykonywania 86.090.173 głosów i stanowiących około 32,8% kapitału zakładowego Banku Pekao i ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Banku Pekao, przy czym na dzień 31 grudnia 2023 r.:

- Powszechny Zakład Ubezpieczeń S.A. posiada bezpośrednio 52.494.007 akcji Banku Pekao, stanowiących około 20,0% kapitału zakładowego Banku Pekao uprawnających do wykonywania 52.494.007 głosów i stanowiących około 20,0% kapitału zakładowego i ogólnej liczby głosów; oraz
- Polski Fundusz Rozwoju S.A. posiada bezpośrednio 33.596.166 akcji Banku Pekao, stanowiących około 12,8% kapitału zakładowego Banku Pekao, uprawnających do wykonywania 33.596.166 głosów i stanowiących około 12,8% kapitału zakładowego i ogólnej liczby głosów.

1.1 Wskazanie, że Emitent jest zależny od innych podmiotów w ramach grupy wraz z wyjaśnieniem tej zależności

Emitent jest bezpośrednio zależny od Banku Pekao, głównego podmiotu Grupy Banku Pekao. Bank Pekao posiada 6.030 akcji Emitenta, co stanowi 100% akcji w kapitale zakładowym Emitenta, a tym samym jest jego jedynym akcjonariuszem.

Model działalności Emitenta oparty jest na współpracy z Bankiem Pekao, w ramach Grupy Banku Pekao.

Bank Pekao zapewnia finansowanie działalności Emitenta w formie linii kredytowych udostępnianych Emitentowi oraz zapewnia utrzymanie wskaźników adekwatności kapitałowej poprzez udzielanie pożyczek podporządkowanych.

W celu finansowania bieżącej działalności Emitent zawarł w 2008 r. z Bankiem Pekao umowę kredytu o linię wielowalutową. Od daty podpisania umowa ta podlega cyklicznemu aneksowaniu. Zgodnie z jej aktualnie obowiązującymi postanowieniami Bank Pekao przyznał Emitentowi limit kredytowy w formie wielowalutowej linii kredytowej do równowartości kwoty 750 mln PLN. Limit może być wykorzystywany w PLN, EUR, CHF lub USD z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności Banku. Limit kredytowy został udostępniony Emitentowi w formie:

- kredytu w rachunku bieżącym na rachunku Emitenta w Banku Pekao do łącznej kwoty nie przekraczającej 400 mln PLN, oraz
- transz kredytowych na wydzielonych rachunkach kredytowych w walutach wykorzystania do łącznej kwoty nie przekraczającej równowartości 350 mln PLN. Kwota każdej transzy nie może być niższa niż 5 mln PLN lub równowartość tej kwoty w innej walucie wykorzystania, a termin ostatecznej spłaty transzy nie może przekraczać 6 lat.

Dodatkowo w 2021 r. Emitent zawarł z Bankiem Pekao dodatkową umowę kredytu o linię wielowalutową. Zgodnie z jej aktualnie obowiązującymi postanowieniami Bank Pekao przyznał Emitentowi limit kredytowy w formie wielowalutowej linii kredytowej do równowartości kwoty 450 mln PLN. Limit może być wykorzystywany w PLN, EUR, CHF lub USD z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności Banku. Limit kredytowy został udostępniony Emitentowi w formie transz kredytowych na wydzielonych rachunkach kredytowych w walutach, przy czym kwota każdej transzy nie może być niższa niż 5 mln PLN lub równowartość tej kwoty w innej walucie wykorzystania, a termin ostatecznej spłaty transzy nie może przekraczać 6 lat.

W 2022 r. Bank zawarł z Bankiem Pekao umowę kredytu o linię kredytową o stałym oprocentowaniu. Zawarcie ww. umowy miało na celu umożliwienie Emitentowi ograniczenie ryzyka stopy procentowej z tytułu niedopasowania terminów przeszacowania aktywów i pasywów. W szczególności linia kredytowa o stałym oprocentowaniu jest wykorzystywana przez Emitenta na potrzeby finansowania detalicznych kredytów hipotecznych oprocentowanych według okresowo stałej stopy procentowej, co pozwala na ograniczenie wpływu

tych umów na wartość wrażliwości ekonomicznej kapitału. Umowa umożliwia korzystanie z limitu kredytowego do kwoty 200 mln zł w formie transz kredytowych w PLN, przy czym kwota każdej transzy nie może być niższa niż 5 mln PLN. Ostateczny termin spłaty transzy nie może przekraczać 6 lat.

W 2021 r. Emitent zawarł z Bankiem Pekao dwie umowy pożyczki podporządkowanej na łączną kwotę 10 mln EUR. Zawarcie ww. umów miało na celu zwiększenie kwoty funduszy własnych Emitenta niezbędnej do przeprowadzania kolejnych transakcji przenoszenia portfeli detalicznych wierzytelności hipotecznych z Banku Pekao, a w konsekwencji zapewnienie odpowiedniego poziomu wskaźników adekwatności kapitałowej Emitenta. Zgodnie z decyzjami KNF pożyczki te zostały zaliczone jako instrument w kapitale Tier II Emitenta.

W 2020 r. Emitent zawarł z Bankiem Pekao ramową umowę o współpracy w zakresie przenoszenia portfeli wierzytelności z kredytów hipotecznych („**Umowa Ramowa**”). Umowa Ramowa stanowi podstawę współpracy obydwu banków w zakresie przenoszenia do Emitenta wierzytelności z tytułu detalicznych kredytów hipotecznych w PLN, które to mogą stanowić podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych. Umowa Ramowa określa w szczególności:

- kryteria selekcji dla przenoszonych portfeli wierzytelności tj. warunki, jakim muszą odpowiadać przenoszone wierzytelności,
- zasady i opis procesu selekcji oraz oceny przenoszonych wierzytelności,
- zakres odpowiedzialności obydwu banków w procesie przenoszenia wierzytelności, oraz
- opis procesu przenoszenia wierzytelności.

Portfele wierzytelności są przenoszone na podstawie poszczególnych umów przelewu wierzytelności, stanowiących samodzielną podstawę przelewu danej transzy wierzytelności. Wycena nabywanych wierzytelności jest dokonywana przez niezależnego zewnętrznego doradcę w oparciu o umowę zawartą z Emitentem i Bankiem Pekao.

Przenoszone portfele wierzytelności są obsługiwane przez Bank Pekao w oparciu o zawartą między Emitentem a Bankiem Pekao umowę powierzenia Bankowi Pekao obsługi nabywanych przez Emitenta wierzytelności z kredytów hipotecznych („**Umowa Outsourcingu**”), która została zawarta w 2020 r. W oparciu o Umowę Outsourcingu Emitent powierzył bieżącą obsługę przelewanych kredytów Bankowi Pekao, w tym w szczególności, w zakresie:

- przygotowywania i zawierania aneksów do umów kredytowych,
- komunikacji z klientami za pomocą dostępnych kanałów informacyjnych,
- prezentowanie danych dotyczących kredytów za pomocą bankowości internetowej mobilnej,
- bieżącego monitorowania i rejestrowania zdarzeń dotyczących kredytów w systemach informatycznych,
- rejestracji operacji księgowych dotyczących kredytów, oraz
- wydawania dokumentów i zaświadczeń dotyczących kredytów.

Umowa Outsourcingu zapewnia operacyjną obsługę kredytów, z których wierzytelności zostały nabyte przez Emitenta, na dotychczasowym poziomie i bez obciążenia dla klientów. Umowa Outsourcingu określa szczegółowe zasady i procesy obsługi kredytów. Obsługa kredytów jest realizowana z wykorzystaniem systemów informatycznych Banku Pekao z zapewnieniem odpowiedniej separacji danych. Wszelkie decyzje dotyczące wierzytelności podejmuje samodzielnie Emitent, zgodnie z wymogami Prawa Bankowego. Powierzenie obsługi kredytów dotyczy wyłącznie tych kredytów, które zostały nabyte przez Emitenta w oparciu o Umowę Ramową, natomiast nie dotyczy portfela kredytów wygenerowanego w ramach własnej działalności

akwizycyjnej Emitenta.

Ponadto w 2020 r. oraz w 2021 r. Emitent zawarł z Bankiem Pekao umowy gwarancji pokrycia strat kredytowych obejmujące wybrane ekspozycje kredytowe w EUR wobec podmiotów komercyjnych. Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r., wartość bilansowa brutto ekspozycji kredytowych objętych takimi umowami wynosiła 51 078 tys. EUR, co stanowiło 6,6% portfela kredytowego.

Ponadto Emitent i Bank Pekao współpracują ze sobą zgodnie z postanowieniami umów dotyczących, między innymi, nabywania kredytów przeznaczonych na nieruchomości komercyjne, prowadzenia rachunków bankowych, zawierania transakcji na rynku międzybankowym, organizacji emisji listów zastawnych i obligacji (w tym przyznanej przez Bank Pekao umowy o otwarcie linii poręczeń dotyczącej emitowanych przez Emitenta obligacji), sporządzania dokumentacji podatkowej oraz wypełniania obowiązków sprawozdawczych.

Powierzone przez Emitenta Bankowi Pekao czynności w ramach wyżej wskazanych umów nie obejmują czynności z zakresu zarządzania ryzykiem związanym z prowadzeniem działalności bankowej, w tym zarządzania aktywami i pasywami, dokonywania oceny zdolności kredytowej i analizy ryzyka kredytowego, a także przeprowadzania audytu wewnętrznego.

CZĘŚĆ IX – INFORMACJE O TENDENCJACH

1. Informacje o znaczących zmianach wyników finansowych emitenta od daty opublikowania ostatniego sprawozdania finansowego emitenta

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 daty niniejszego Prospektu nie wystąpiła znacząca zmiana wyników finansowych Emitenta.

2. Informacje o istotnych niekorzystnych zmianach w perspektywach emitenta, jakichkolwiek znanych tendencjach, niepewnych elementach, żądaniach, zobowiązaniach lub zdarzeniach, które mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy emitenta przynajmniej do końca bieżącego roku obrotowego.

Emitent identyfikuje następujące czynniki, powodujące niekorzystne zmiany lub mające znaczący wpływ na perspektywy Emitenta przynajmniej do końca bieżącego roku obrotowego:

- pogorszenie się sytuacji makroekonomicznej w związku z inwazją zbrojną Rosji na Ukrainę – przedłużająca się wojna w Ukrainie może wpłynąć na znaczący wzrost niepewności na rynkach finansowych, w tym w szczególności wzrost zmienności kursów walut obcych względem PLN oraz wzrost niepewności co do zmian stóp procentowych. Ponadto wzrost cen surowców napędzający dodatkowo inflację skutkuje rosnącymi kosztami życia gospodarstw domowych, co przy jednoczesnym rosnącym koszcie obsługi długu spowodowanym wzrostem stóp procentowych mogło skutkować utratą zdolności do obsługi długu przez część kredytobiorców. To z kolei może negatywnie wpłynąć na kondycję finansową Emitenta poprzez spadek jakości portfela kredytowego i potencjalny wzrost odpisów na oczekiwane straty kredytowe.
- polityka Rady Polityki Pieniężnej w zakresie kształtowania się poziomu stóp procentowych – wysokie stopy procentowe, które w połączeniu z rosnącymi kosztami życia przekładają się na zdolność klientów do obsługi długu i zwiększone koszty ryzyka po stronie Emitenta. Na dzień zatwierdzenia niniejszego Prospektu stopa referencyjna w Polsce wynosiła 5,75%.
- inflacja – zmiany poziomu cen mają wpływ na siłę nabywczą konsumentów oraz poziom stóp procentowych. W grudniu 2023 r. wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych (CPI) wyniósł 6,2% r/r. Wysoki poziom inflacji, który nie jest zrekompensowany wzrostem dochodów ma negatywny wpływ na zdolność kredytową klientów Emitenta oraz ich zdolność do obsługi dotychczasowych zobowiązań, co z kolei może się przełożyć na spadek jakości portfela kredytowego Emitenta.
- rozstrzygnięcia sądowe w indywidualnych sprawach dotyczących walutowych kredytów hipotecznych, które przy zwiększającej się liczbie kredytobiorców skłonnych rozstrzygać spory dotyczące takich kredytów na drodze sądowej i kierunku podejmowanych przez sądy decyzji, mogą mieć znacząco niekorzystny wpływ na sytuację sektora bankowego, w tym także na Emitenta.

CZĘŚĆ X – PROGNOZY WYNIKÓW I WYNIKI SZACUNKOWE

Emitent, z zastrzeżeniem poniższego, nie publikuje prognoz ani wyników szacunkowych.

Uwzględniając wymogi wynikające z art. 35 Ustawy o Obligacjach, Emitent opublikował prognozy wysokości i struktury zobowiązań w formie raportów bieżących nr 47/2023 z dnia 21 listopada 2023 r., nr 63/2023 z dnia 29 grudnia 2023 r., nr 14/2024 z dnia 18 stycznia 2024 r., nr 36/2024 z dnia 07 marca 2024 r. oraz nr 40/2024 z dnia 15 marca 2024 r.

Stosownie do wymogów z art. 35 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, w dniu 21 listopada 2023 r. Emitent opublikował prognozę wysokości i struktury zobowiązań według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r., 27 maja 2024 r. oraz 24 listopada 2024 r. Prognoza ta została opublikowana w związku z emisją publicznych listów zastawnych serii PLZ-IV-01 (data emisji: 24 listopada 2023 r., data wykupu 27 sierpnia 2026 r.), publicznych listów zastawnych serii PLZ-IV-02 (data emisji: 24 listopada 2023 r., data wykupu 30 maja 2028 r.) oraz obligacji serii O-PBH-012 (data emisji: 27 listopada 2023 r., data wykupu 27 maja 2024 r.).

1. Wartość zobowiązań finansowych zaciągniętych przez Emitenta oraz w odniesieniu do grupy kapitałowej Banku Pekao S.A., ustalona na ostatni dzień kwartału poprzedzającego o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia listów zastawnych i obligacji (tj. według stanu na dzień 30 września 2023 r.):
 - a. w odniesieniu do Emitenta: 3 493 588 tys. PLN,
 - b. w odniesieniu do grupy kapitałowej Banku Pekao: 281 599 084 tys. PLN.
2. Zobowiązania przeterminowane Emitenta jako emitenta oraz w odniesieniu do grupy kapitałowej Banku Pekao na ostatni dzień kwartału poprzedzającego o nie więcej niż 4 miesiące dzień udostępnienia propozycji nabycia obligacji (tj. według stanu na dzień 30 września 2023 r.) wynoszą:
 - a. brak zobowiązań przeterminowanych Emitenta,
 - b. brak zobowiązań przeterminowanych grupy kapitałowej Banku Pekao S.A..
3. Prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych Emitenta:

Tabela 19. Prognoza kształtowania się zobowiązań Emitenta według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r., 27 maja 2024 r. oraz 24 listopada 2024 r.

Pozycja	Prognoza na ostatni dzień roku obrotowego, w którym nastąpiła emisja		Prognoza na dzień wykupu obligacji jeśli krótszy niż 12 miesięcy od dnia emisji		Prognoza na dzień kończący okres dwunastu miesięcy od dnia emisji	
Dotyczy:	PLZ-IV-01 PLZ-IV-02 O-PBH-012		O-PBH-012		PLZ-IV-01 PLZ-IV-02	
Data	31.12.2023		27.05.2024		24.11.2024	
	tys. PLN	%	tys. PLN	%	tys. PLN	%
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	553 206	17%	549 784	16%	673 623	18%
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	2 614 923	83%	2 948 242	84%	3 145 603	82%

Zobowiązania z tytułu leasingu	1 204	0%	869	0%	445	0%
Razem - zobowiązania	3 169 334	100%	3 498 894	100%	3 819 671	100%

W wykonaniu obowiązku wynikającego z art. 35 ust. 1a ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, w dniu 29 grudnia 2023 r. Emitent opublikował informacje o prognozie kształtowania się zobowiązań według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r.

Tabela 20. Prognoza kształtowania się zobowiązań Emitenta według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r

Data	31.12.2024	
	tys. zł	%
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	658 611	17%
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	3 149 500	83%
Zobowiązania z tytułu leasingu	445	0%
Razem - zobowiązania	3 808 556	100%

Stosownie do wymogów z art. 35 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, w dniu 18 stycznia 2024 r. Emitent opublikował prognozę wysokości i struktury zobowiązań według stanu na dzień 23 lipca 2024 r. oraz 31 grudnia 2024 r. Prognoza została opublikowana w związku z emisją obligacji serii O-PBH-013 (data emisji: 23 stycznia 2024 r., data wykupu 23 lipca 2024 r.).

Tabela 21. Prognoza kształtowania się zobowiązań Emitenta według stanu na dzień 23 lipca 2024 r. oraz 31 grudnia 2024 r.

Pozycja	Prognoza na dzień wykupu obligacji jeśli krótszy niż 12 miesięcy od dnia emisji		Prognoza na ostatni dzień roku obrotowego, w którym nastąpiła emisja	
Dotyczy:	O-PBH-013		O-PBH-013	
Data	23.07.2024		31.12.2024	
	tys. zł	%	tys. zł	%
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	609 488	17%	600 642	16%
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	2 885 637	83%	3 126 255	84%
Zobowiązania z tytułu leasingu	771	0%	273	0%
Razem - zobowiązania	3 495 896	100%	3 727 170	100%

Stosownie do wymogów z art. 35 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, w dniu 07 marca 2024 r. Emitent opublikował prognozę wysokości i struktury zobowiązań według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz 19 marca 2025 r. Prognoza została opublikowana w związku z emisją hipotecznych listów zastawnych serii HLZ-IV-01 (data emisji: 19 marca 2024 r., data wykupu 15 listopada 2028 r.).

Tabela 22. Prognoza kształtowania się zobowiązań Emitenta według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz 19 marca 2025 r.

Pozycja	Prognoza na ostatni dzień roku obrotowego, w którym nastąpiła emisja		Prognoza na dzień kończący okres dwunastu miesięcy od dnia emisji	
Dotyczy:	HLZ-IV-01		HLZ-IV-01	
Data	31.12.2024		19.03.2025	
	tys. PLN	%	tys. PLN	%
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	567 229	16%	890 883	21%
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	3 073 823	84%	3 258 179	79%
Zobowiązania z tytułu leasingu	273	0%	222	0%
Razem - zobowiązania	3 641 326	100%	4 149 285	100%

Stosownie do wymogów z art. 35 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, w dniu 15 marca 2024 r. Emitent opublikował prognozę wysokości i struktury zobowiązań według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz 27 marca 2025 r. Prognoza została opublikowana w związku z emisją publicznych listów zastawnych serii PLZ-IV-03 (data emisji: 27 marca 2024 r., data wykupu 06 kwietnia 2029 r.).

Tabela 23. Prognoza kształtowania się zobowiązań Emitenta według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz 27 marca 2025 r.

Pozycja	Prognoza na ostatni dzień roku obrotowego, w którym nastąpiła emisja		Prognoza na dzień kończący okres dwunastu miesięcy od dnia emisji	
Dotyczy:	PLZ-IV-03		PLZ-IV-03	
Data	31.12.2024		27.03.2025	
	tys. PLN	%	tys. PLN	%
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	567 229	16%	891 547	21%
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	3 073 823	84%	3 265 583	79%
Zobowiązania z tytułu leasingu	273	0%	222	0%
Razem - zobowiązania	3 641 326	100%	4 157 353	100%

CZĘŚĆ XI – ORGANY ADMINISTRACYJNE, ZARZĄDZAJĄCE I NADZORCZE. AKCJONARIUSZE

1. Organy administracyjne, zarządzające i nadzorcze

1.1 Zarząd

Imiona i nazwiska członków Zarządu Emitenta na dzień zatwierdzenia niniejszego Prospektu są podane poniżej wraz z adresem miejsca pracy, funkcją pełnioną w ramach Emitenta oraz informacją o podstawowej działalności wykonywanej poza Emitentem, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla Emitenta (jeśli taką działalność dana osoba wykonuje).

Tabela 22. Członkowie Zarządu Emitenta

Imię i nazwisko	Funkcja pełniona w ramach Emitenta	Miejsce pracy	Podstawowa działalność wykonywana poza Emitentem, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla Emitenta
Piotr Pawliczak	Wiceprezes Zarządu	Pekao Bank Hipoteczny S.A. ul. Skierniewicka 10A 01-230 Warszawa	Nie wykonuje
Agnieszka Domaradzka	Członek Zarządu	Pekao Bank Hipoteczny S.A. ul. Skierniewicka 10A 01-230 Warszawa	Nie wykonuje
Robert Dołęga	Członek Zarządu	Pekao Bank Hipoteczny S.A. ul. Skierniewicka 10A 01-230 Warszawa	Nie wykonuje

1.2 Rada Nadzorcza

Imiona i nazwiska członków Rady Nadzorczej Emitenta na dzień zatwierdzenia Prospektu są podane poniżej wraz z adresem miejsca pracy, funkcją pełnioną w ramach Emitenta oraz informacją o podstawowej działalności wykonywanej poza Emitentem, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla Emitenta (jeśli taką działalność dana osoba wykonuje).

Tabela 23. Członkowie Rady Nadzorczej

Imię i nazwisko	Funkcja pełniona w ramach Emitenta	Miejsce pracy	Podstawowa działalność wykonywana poza Emitentem, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla Emitenta
Marcin Gadomski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	Pekao Bank Hipoteczny S.A. ul. Skierniewicka 10A 01-230 Warszawa	Wiceprezes Zarządu nadzorujący zarządzanie ryzykiem istotnym w działalności Banku Pekao S.A.
Paweł Opolski	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	Pekao Bank Hipoteczny S.A. ul. Skierniewicka 10A 01-230 Warszawa	Dyrektor Zarządzający w Departamencie Alokacji Kapitału i Zarządzania Aktywami i Pasywami Banku Polska Kasa Opieki S.A.

Imię i nazwisko	Funkcja pełniona w ramach Emitenta	Miejsce pracy	Podstawowa działalność wykonywana poza Emitentem, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla Emitenta
Rafał Baranowski	Członek Rady Nadzorczej	Pekao Bank Hipoteczny S.A. ul. Skierniewicka 10A 01-230 Warszawa	Dyrektor Departamentu Controllingu w Pionie Finansowym Banku Polska Kasa Opieki S.A.
Wojciech Werochowski	Członek Rady Nadzorczej	Pekao Bank Hipoteczny S.A. ul. Skierniewicka 10A 01-230 Warszawa	Wiceprezes Zarządu Banku nadzorujący Pion Bankowości Detalicznej w Banku Polska Kasa Opieki S.A.
Piotr Zborowski	Członek Rady Nadzorczej	Pekao Bank Hipoteczny S.A. ul. Skierniewicka 10A 01-230 Warszawa	Wiceprezes Zarządu nadzorujący Pion Strategii Banku Polska Kasa Opieki S.A.
Janina Harasim	Niezależny Członek Rady Nadzorczej	Pekao Bank Hipoteczny S.A. ul. Skierniewicka 10A 01-230 Warszawa	Nie wykonuje
Paweł Mielcarz	Niezależny Członek Rady Nadzorczej	Pekao Bank Hipoteczny S.A. ul. Skierniewicka 10A 01-230 Warszawa	Nie wykonuje

1.3 Komitet Wynagrodzeń

Emitent nie jest bankiem istotnym w świetle art. 4 ust. 1 pkt. 35 Prawa Bankowego, wobec tego nie został utworzony Komitet ds. Wynagrodzeń, a jego rolę opiniotwórczą i monitorującą w zakresie prawidłowości realizacji polityki zmiennych składników wynagrodzeń pełni Rada Nadzorcza Emitenta.

Emitent stosuje się do procedur ładu korporacyjnego.

1.4 Komitet Audytu

W ramach Rady Nadzorczej Emitenta działa Komitet Audytu, który dostarcza wsparcia pozostałym członkom Rady Nadzorczej w zakresie sprawozdawczości finansowej, kontroli wewnętrznej oraz zarządzania ryzykiem. Zgodnie z wytycznymi z rekomendacji KNF odpowiednia liczba członków Komitetu Audytu spełnia warunki niezależności określone w ustawie z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (t.j. Dz.U. 2022 poz.1302 ze zm.). Członkowie Komitetu Audytu posiadają odpowiednie kwalifikacje zatwierdzone uchwałami Rady Nadzorczej w sprawie spełnienia wymogów odpowiedności indywidualnej kandydata do pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej.

W skład Komitetu Audytu wchodzi:

- Przewodnicząca Komitetu Audytu – prof. dr hab. Janina Harasim,
- Członek Komitetu Audytu – dr hab. Paweł Mielcarz,
- Członek Komitetu Audytu – Rafał Baranowski.

Wszyscy członkowie Komitetu Audytu posiadają wiedzę, umiejętności i doświadczenie odpowiednie do pełnionych przez nich funkcji i powierzonych im obowiązków.

Przewodnicząca Komitetu Janina Harasim jest profesorem nauk ekonomicznych Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach. Jest autorką lub współautorką ponad 140 publikacji naukowych, w tym monografii: „Bankowość detaliczna w Polsce” oraz „Współczesny rynek płatności detalicznych – specyfika, regulacje, innowacje”. Prowadzone przez nią badania mają charakter interdyscyplinarny i dotyczą zagadnień leżących w obszarze

zainteresowań bankowości, w szczególności bankowości detalicznej oraz zarządzania strategicznego (konkurencyjność banku, strategię banków komercyjnych), a także rynku płatności detalicznych i pojawiających się na nim innowacji.

Dr hab. Paweł Mielcarz jest profesorem nauk ekonomicznych Akademii Leona Koźmińskiego w Warszawie, gdzie pełni funkcję Kierownika Katedry Finansów oraz Dyrektora programu MBA Finanse. Posiada doświadczenie biznesowe uzyskane poprzez zasiadanie w radach nadzorczych kilku spółek kapitałowych. Jako konsultant brał udział w przygotowaniu kilkuset projektów doradczych w zakresie wyceny przedsiębiorstw, oceny projektów inwestycyjnych, budowy strategii, opracowania planów finansowych oraz projektowania systemów controllingu. W pracy naukowej zajmuje się głównie problematyką zarządzania wartością przedsiębiorstw, wyceną firm, projektów oraz opcji realnych. Jest autorem lub współautorem kilkudziesięciu artykułów, referatów naukowych oraz książek.

Rafał Baranowski jest Dyrektorem Departamentu Controllingu w Pionie Finansowym Banku Pekao, posiada kilkunastoletnią praktykę w zakresie controllingu bankowego. Z Bankiem Pekao związany od grudnia 2007 r. najpierw jako Dyrektor Biura Planowania i Budżetowania, a następnie jako Dyrektor Zarządzający Departamentem Planowania Controllingu Komercyjnego w Pionie Bankowości Detalicznej, gdzie był odpowiedzialny za wspieranie zarządzania wynikami finansowymi i sprzedażowymi Pionu Detalicznego, przygotowywanie planów finansowych i strategii, koordynację polityki cenowej oraz system raportowania zarządczego i analiz biznesowych.

Celem Komitetu Audytu jest wspieranie Rady Nadzorczej Emitenta w wykonywaniu obowiązków kontrolnych i nadzorczych nad sprawozdawczością finansową i ujawnianymi przez Emitenta informacjami finansowymi, ładem korporacyjnym, monitorowaniem skuteczności systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem oraz audytem wewnętrznym i zewnętrznym.

Komitet Audytu Emitenta realizuje ustawowy obowiązek monitorowania systemów kontroli wewnętrznej, systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej:

- 1) w zakresie skuteczności zarządzania ryzykiem i systemem kontroli, poprzez monitorowanie systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem w oparciu o:
 - a) analizowanie wyników audytów i ocen ryzyka, a także systemów kontroli i governance dokonywanych w ramach działalności jednostki audytu,
 - b) analizowanie systemu monitorowania zgodności z prawem i przepisami w oparciu o wyniki działalności jednostki zgodności compliance,
 - c) analizowanie sprawozdań z funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej,
 - d) analizowanie sprawozdań dotyczących ryzyka działalności Emitenta,
 - e) analizowanie projektów zmian procedur wewnętrznych dotyczących systemu kontroli wewnętrznej,
 - f) analizowanie przedkładanych wniosków dotyczących zmian modelu systemu kontroli wewnętrznej wraz z kryteriami określającymi wagę nieprawidłowości,
 - g) analizowanie w jaki sposób Zarząd Emitenta jest przygotowany do przywrócenia normalnej działalności w przypadku jej nagłego przerwania, co wiąże się z bezpieczeństwem systemów i aplikacji komputerowych, planów awaryjnych przetwarzania informacji finansowych w razie awarii systemów,
 - h) ocena istotnych (tzn. mających wpływ na operacje Banku, sprawozdania finansowe Emitenta, reputację Emitenta i zgodność z prawem) wniosków wynikających z prac audytu wewnętrznego i jednostki compliance Emitenta lub z innych kontroli i postępowań prowadzonych przez podmioty zewnętrzne, w szczególności z raportów pokontrolnych KNF, oraz

- i) nadzorowanie działań naprawczych w stosunku do stwierdzonych nieprawidłowości;
- 2) w zakresie audytu wewnętrznego poprzez:
 - a) opiniowanie Planów Audytu na dany rok kalendarzowy oraz Planów Strategicznych (wieloletnich),
 - b) bieżącą analizę i ocenę raportów z audytów oraz kwartalnych i rocznych sprawozdań z działalności komórki audytu oraz zapewnienie, że prace jednostki audytu wewnętrznego są oparte na okresowo aktualizowanej ocenie ryzyka,
 - c) analizowanie, wraz z Zarządem Emitenta oraz kierującym zespołem audytu Emitenta – długofalowej strategii audytu wewnętrznego, obsady kadrowej i struktury organizacyjnej komórki audytu oraz zapewnienie, że jednostka ta posiada odpowiednią liczbę pracowników oraz, że dysponują oni odpowiednimi umiejętnościami i są spełnione wszystkie warunki (status, niezależność, budżet, wynagrodzenia, szkolenia) dla ich efektywnego działania,
 - d) zapewnienie, by istotne wnioski i rekomendacje, sformułowane przez audytorów wewnętrznych były w odpowiednim czasie przekazywane i omawiane, oraz
 - e) zapewnienie, że Zarząd Emitenta stosuje się do rekomendacji formułowanych przez audytorów wewnętrznych;
- 3) w zakresie sprawozdawczości finansowej poprzez:
 - a) monitorowanie istotnych zmian w zasadach rachunkowości Emitenta i procesie sprawozdawczości finansowej,
 - b) przegląd systemu rachunkowości zarządczej,
 - c) ocenę prawidłowości stosowanych zasad rachunkowości i ich spójności przy opracowaniu sprawozdań finansowych, stwierdzenie czy są one kompletne, zgodne z informacjami znanymi członkom Komitetu Audytu i czy zostały przygotowane zgodnie z odpowiednimi zasadami rachunkowości,
 - d) informowanie Rady Nadzorczej Emitenta o sprawach przekazanych do wiadomości Komitetu Audytu, a które mogą w istotny sposób wpłynąć na sytuację finansową lub działalność biznesową Emitenta,
 - e) opracowywanie polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdania finansowego oraz polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającego badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem oraz przedstawianie Radzie Nadzorczej Emitenta rekomendacji dotyczących wyboru firmy audytorskiej i jej wynagrodzenia, zgodnie z przyjętymi przez Emitenta wewnętrznymi politykami,
 - f) 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,
 - g) kontrolowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej, w szczególności w przypadku, gdy dla Emitenta świadczone są przez firmę audytorską inne usługi niż badanie,
 - h) zapewnienie swobodnej komunikacji pomiędzy zespołem audytu wewnętrznego Emitenta, biegłym rewidentem, a Radą Nadzorczą Emitenta,
 - i) przedkładanie zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej, oraz
 - j) przedkładanie, co najmniej raz w roku, Radzie Nadzorczej Emitenta sprawozdań ze swojej działalności oraz formułowanie odpowiednich zaleceń;

- 4) w zakresie monitorowania działalności biegłego rewidenta poprzez:
- a) analizowanie zaproponowanego przez firmę audytorską zakresu badania i sposobu podejścia do tego badania, uzgadnianie zasad przeprowadzania czynności rewizji finansowej, w tym w zakresie proponowanego planu czynności, jak również zapewnienie, że nie wystąpiły nieuzasadnione ograniczenia dotyczące zakresu badania,
 - b) organizowanie odrębnych spotkań z firmą audytorską przynajmniej raz w roku w celu omówienia spraw, które zdaniem Komitetu Audytu lub biegłego rewidenta powinny zostać omówione bez udziału osób trzecich,
 - c) analizowanie istotnych wniosków i zaleceń sformułowanych przez biegłego rewidenta oraz zapewnienie, że Zarząd Emitenta stosuje się do zaleceń biegłego rewidenta w odpowiednim czasie,
 - d) uzyskiwanie w odpowiednim czasie informacji na temat treści listu biegłego rewidenta do Zarządu Emitenta oraz odpowiedzi Zarządu Emitenta,
 - e) spotykane się co najmniej raz w roku z biegłym rewidentem w celu przeanalizowania rocznego sprawozdania z badania,
 - f) wyrażanie opinii o sprawozdaniu finansowym, którego dotyczą czynności rewizji finansowej podczas przedstawiania wyników czynności rewizji finansowej przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, oraz
 - g) udokumentowanie współpracy Komitetu Audytu z biegłym rewidentem.

Posiedzenia Komitetu Audytu odbywają się w zależności od potrzeb, ale nie rzadziej niż cztery razy do roku, w terminach zgodnych z kluczowymi datami kwartalnymi w cyklu sprawozdawczym Emitenta i analizą rocznego planu audytu przedkładanego przez kierującego zespołem audytu wewnętrznego. Zwyczajowo na posiedzenia Komitetu Audytu zapraszany jest Prezes Zarządu Emitenta. W każdym posiedzeniu Komitetu Audytu uczestniczy też kierujący audytem wewnętrznym oraz kierujący komórką compliance. Komitet Audytu, jeśli uzna to za stosowne, może organizować posiedzenia wyłącznie we własnym gronie. Ponadto, Komitet Audytu, jeśli uzna to za konieczne, może zapraszać na swoje posiedzenia inne osoby, (w szczególności kierujących odpowiednimi komórkami Emitenta odpowiedzialnymi za finanse i ryzyko) w celu uzyskania informacji i wyjaśnień w sprawach będących w porządku obrad. W każdym przypadku osoby takie mogą przedkładać Komitetowi Audytu materiały, które w ich ocenie wymagają jego analizy. Na posiedzenia Komitetu Audytu zapraszani są audytorzy wewnętrzni i zewnętrzni w celu dokonania prezentacji wyników swojej pracy.

Dla zapewnienia całkowitej przejrzystości i obiektywizmu, bez żadnych dodatkowych warunków, raz w roku lub w każdym czasie, gdy jest taka potrzeba, Komitet Audytu spotyka się z (i) kierującym audytem wewnętrznym; (ii) audytorami zewnętrznymi; oraz (iii) kierującym komórką compliance bez obecności żadnego innego członka kierownictwa Emitenta. Komitet Audytu, jeśli uzna to za stosowne, może spotykać się z poszczególnymi członkami kierownictwa Emitenta.

1.5 System kontroli wewnętrznej w zakresie sprawozdawczości finansowej

System kontroli wewnętrznej i system zarządzania ryzykiem Emitenta, zgodnie z Rekomendacją H KNF, funkcjonuje w oparciu o trzy niezależne, uzupełniające się poziomy. Na I linię obrony składa się zarządzanie ryzykiem w działalności operacyjnej, w skład II linii wchodzi przede wszystkim zarządzanie ryzykiem przez pracowników na specjalnie powołanych do tego stanowiskach lub w komórkach organizacyjnych, niezależnie od zarządzania ryzykiem na pierwszej linii obrony, oraz działalność komórki do spraw zgodności. Audyt wewnętrzny stanowi, zgodnie z ww. Rekomendacją, III linię obrony.

W ramach systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem Emitenta funkcjonuje proces

„Prowadzenie ksiąg rachunkowych i sprawozdawczość”, obejmujący cztery podprocesy:

- 1) proces ewidencji księgowej,
- 2) proces uzgadniania Księgi Głównej,
- 3) proces sporządzania sprawozdań finansowych oraz raportowania dla Instytucji Nadzorczych (NBP, GUS, BFG, itp.),
- 4) proces rozliczania podatku VAT, CIT i innych.

W zakresie I linii obrony w komórkach do spraw rachunkowości, operacji oraz obsługi rozliczeń prowadzona jest bieżąca weryfikacja pozioma oraz testowanie poziome według rocznego planu testowania, który określa m.in. zakres testowanych czynności, osobę odpowiedzialną za przeprowadzenie testowania oraz częstotliwość i sposób jego prowadzenia.

W planie testowania poziomego ujętych jest 38 testowań. W szczególności obejmują one m.in. kontrole w zakresie: prawidłowości wyliczenia odsetek oraz kompletności danych wprowadzonych do wewnętrznych aplikacji informatycznych Emitenta; stanu kont rozliczeniowych klientów; przychodów i kosztów; poprawności składanych dyspozycji wypłat; reklamacji; stanu nostr i kredytu w rachunku bieżącym; wyceny obligacji skarbowych; naliczania i wypłaty odsetek od instrumentów pochodnych; naliczania odsetek i premii/dyskonta od obligacji i bonów skarbowych; naliczania i wypłaty odsetek od depozytów i lokat międzybankowych; naliczania i wypłaty odsetek od emisji listów zastawnych i obligacji; stanu środków trwałych; stanów kont pozycji wymiany; odsetek impairmentowych; gospodarki własnej.

Zgodność z prawem, w tym przepisami, zasadami i procedurami dotyczącymi obszaru finansowo-księgowego, podlega także systemowi kontroli wewnętrznej w ramach II linii obrony, w skład której wchodzi m.in. niezależna komórka do spraw zgodności, komórka do spraw zarządzania ryzykiem oraz komórka do spraw controllingu.

Wszystkie procesy księgowe, ład korporacyjny, system sprawozdawczości finansowej, wiarygodność i rzetelność informacji finansowych i operacyjnych, należności i zobowiązania, w tym wobec podmiotów publicznoprawnych są objęte badaniami audytu wewnętrznego stanowiącego III linię obrony. W szczególności komórka audytu wewnętrznego Emitenta przeprowadza badanie audytowe sprawozdawczości obligatoryjnej i publikacji ujawnień, którego wyniki pozwalają ocenić audytowane procesy. Uniwersum audytu obejmuje m.in. zarządzanie podatkami, jednostkowe sprawozdania finansowe, indywidualną i skonsolidowaną sprawozdawczość nadzorczą, operacje na kontach oraz na rachunkach przejściowych.

System sprawozdawczości finansowej podlega ocenie przez audytora zewnętrznego badającego sprawozdanie finansowe Emitenta. Komitet Audytu Rady Nadzorczej Emitenta otrzymuje informacje o najistotniejszych zmianach w polityce rachunkowości. Komitetowi przedstawiany jest również szczegółowo raport roczny wraz z jednostkowym sprawozdaniem finansowym Emitenta oraz sprawozdaniem Zarządu z działalności Emitenta. Członkowie Komitetu otrzymują na bieżąco informacje o wynikach zakończonych badań audytowych.

Rada Nadzorcza Emitenta zatwierdza roczne sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Emitenta wraz z raportem biegłego rewidenta, jak również zatwierdza politykę informacyjną Emitenta w zakresie adekwatności kapitałowej oraz innych informacji podlegających ogłaszaniu.

W badaniach sprawozdań finansowych za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2023 r. oraz za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2022 r., audytor zewnętrzny nie zidentyfikował nieprawidłowości w systemie kontroli wewnętrznej, które miałyby istotny wpływ na badane sprawozdanie finansowe.

1.6 Funkcja audytu wewnętrznego

Zadania audytu wewnętrznego realizuje zespół audytu, jednostka niezależna, podlegająca organizacyjnie

bezpośrednio Prezesowi Zarządu Emitenta, a funkcjonalnie Komitetowi Audytu Rady Nadzorczej Emitenta. Zespół audytu działa w oparciu o międzynarodowe standardy audytu wydane przez IIA (*The Institute of Internal Auditors*). sprawując funkcję zapewniającą i doradczą. Podstawowym dokumentem regulującym działalność audytu wewnętrznego jest Karta Audytu, opiniowana przez Komitet Audytu i zatwierdzana przez Zarząd i Radę Nadzorczą Emitenta. Audyt wewnętrzny pełni strategiczną rolę w organizacji. Dostarcza obiektywnego i racjonalnego zapewnienia, że:

- 1) zarządzanie ryzykiem jest adekwatne i skuteczne,
- 2) system kontroli wewnętrznej jest adekwatny i skuteczny,
- 3) ład organizacyjny (governance) jest skuteczny dzięki m.in. stworzeniu i przestrzeganiu wartości i zasad etyki, wyznaczaniu celów i monitorowaniu ich realizacji oraz nadzorem nad działalnością Banku i jego wynikami.

Rada Nadzorcza, Komitet Audytu i Zarząd Emitenta otrzymują obiektywną, wiarygodną informację na temat funkcjonowania procesów wchodzących w skład ww. elementów wraz z rekomendacjami, których celem może być ich usprawnienie, czy też podniesienie poziomu bezpieczeństwa.

Udział kierującego komórką audytu lub wyznaczonego przez niego pracownika w posiedzeniach Komitetu Ryzyka Operacyjnego, Komitetu Zarządzania Aktywami i Pasywami oraz Komitetu Kredytowego oraz obowiązkowo we wszystkich posiedzeniach Zarządu Emitenta umożliwia szybką reakcję na zmieniający się poziom ryzyka Emitenta.

W ramach działalności zapewniającej komórka audytu realizuje zadania audytowe zapisane w Planie audytu na dany rok kalendarzowy, a także audyty doraźne i postępowania wyjaśniające. Badaniami audytowymi objęta jest cała działalność Emitenta i wszystkie istotne ryzyka, w tym: kredytowe, rynkowe, stopy procentowej, płynności, walutowe, zgodności, operacyjne, emisji listów zastawnych. Plan audytu roczny i strategiczny opiniowany jest przez Komitet Audytu i zatwierdzany przez Radę Nadzorczą Emitenta. Komitet Audytu może zlecać zespołowi audytu kontrole nieujęte w rocznym planie audytu.

Wynagrodzenie kierującego komórką audytu akceptowane jest przez Komitet Audytu i zatwierdzone Uchwałą Rady Nadzorczej Emitenta. Wszyscy pracownicy audytu są chronieni przed nieuzasadnionym rozwiązaniem umowy o pracę. Powyższe spełnia wymogi Rekomendacji H KNF oraz Rozporządzenia Ministra Finansów i Rozwoju z dnia z dnia 6 marca 2017 r. w sprawie systemu zarządzania ryzykiem i systemu kontroli wewnętrznej, polityki wynagrodzeń oraz szczegółowego sposobu szacowania kapitału wewnętrznego w bankach.

Kierujący komórką audytu wewnętrznego posiada bezpośredni kontakt z Zarządem, Radą Nadzorczą i Komitetem Audytu Emitenta. Bierze udział w każdym posiedzeniu Zarządu, Komitetu Audytu oraz Rady Nadzorczej Emitenta. W cyklach kwartalnych lub częstszych odbywają się posiedzenia Komitetu Audytu, na których prezentowane są sprawozdania z działalności komórki audytu zawierające m.in. informacje o wynikach audytów, wystosowanych rekomendacjach oraz sposobach i terminach realizacji wcześniej wystosowanych rekomendacji, ocenie systemu kontroli i systemu zarządzania ryzykiem. Komitet Audytu analizuje wyniki audytów raportowanych na bieżąco przez komórkę audytu Emitenta. Rada Nadzorcza Emitenta analizuje i ocenia sprawozdania z rocznej działalności jednostki audytu wewnętrznego. Kierujący jednostką audytu posiada zapewniony kontakt z Komitetem Audytu bez obecności Członków Zarządu Emitenta. Członkowie tego Komitetu otrzymują także na bieżąco informacje o wynikach zakończonych badań audytowych.

1.7 Konflikt interesów

Pomiędzy członkami Zarządu Emitenta i Rady Nadzorczej Emitenta a Emitentem nie występuje konflikt interesów ani potencjalny konflikt interesów pomiędzy ich obowiązkami wobec Emitenta a ich prywatnymi

interesami lub innymi obowiązkami.

1.8 Ład korporacyjny

Emitent oświadcza, iż stosuje Zasady Ładu Korporacyjnego dla Instytucji Nadzorowanych wydane na podstawie Uchwały Komisji Nadzoru Finansowego nr 218/2014 z dnia 22 lipca 2014 r. („**Zasady Ładu Korporacyjnego**”), z uwzględnieniem zasady proporcjonalności wynikającej ze skali, charakteru działalności oraz specyfiki Emitenta. W związku z powyższym Emitent wprowadził politykę określającą kryteria oceny odpowiedniości proponowanych i mianowanych członków Zarządu, Rady Nadzorczej oraz osób pełniących kluczowe funkcje w strukturach Emitenta. Wprowadzona polityka reguluje w szczególności: (i) kryteria oceny odpowiedniości na etapie powoływania i w toku sprawowania funkcji przez osoby pełniące funkcje zarządcze; oraz (ii) przebieg procesu oceny odpowiedniości, zadania Rady Nadzorczej w procesie oceny odpowiedniości oraz środki naprawcze mające zastosowanie odpowiednio do członków Zarządu, Rady Nadzorczej oraz osób pełniących kluczowe funkcje w strukturach Emitenta, w celu zapewnienia spełnienia wymogów odpowiedniości. W Banku funkcjonuje także Polityka różnorodności w odniesieniu do członków Rady Nadzorczej, członków Zarządu oraz osób pełniących kluczowe funkcje określająca strategię zarządzania różnorodnością, w tym zróżnicowania w odniesieniu do wyboru członków Rady Nadzorczej, członków Zarządu oraz osób pełniących kluczowe funkcje.

Zgodnie z wytycznymi zawartymi w wyżej wymienionych Zasadach Ładu Korporacyjnego Emitent wprowadził także politykę zgłaszania naruszeń (whistleblowing), której celem jest stworzenie pracownikom bezpiecznych kanałów sygnalizowania zaobserwowanych u Emitenta praktyk niezgodnych z obowiązującym prawem, nieuczciwych lub nieetycznych, lub uzasadnionych podejrzeń zaistnienia tych praktyk, oraz zapewnienie, że zgłoszone problemy zostaną poddane analizie i właściwie zarządzone, a zgłaszający je w dobrej wierze będzie chroniony przed działaniami odwetowymi. U Emitenta funkcjonuje także plan ciągłości działania na wypadek zakłóceń działania podmiotu. Kolejnym odzwierciedleniem realizacji Zasad Ładu Korporacyjnego jest także obowiązująca polityka wynagradzania ze szczególnym uwzględnieniem polityki zmiennych składników wynagrodzeń osób zajmujących stanowiska kierownicze oraz polityka informacyjna dotycząca działalności Emitenta, uwzględniająca potrzeby wszystkich interesariuszy i zapewniająca równy dostęp do informacji. Emitent wprowadził także zasady rozpatrywania reklamacji, które regulują organizację i tryb postępowania w zakresie przyjmowania i rozpatrywania reklamacji u Emitenta. Jeśli chodzi o kluczowe systemy i funkcje wewnętrzne Emitent posiada opracowane w formie pisemnej zasady sprawowania kontroli wewnętrznej, dostosowane do specyfiki, wielkości i profilu ryzyka Emitenta i obejmujące m. in. zasady, limity i procedury dotyczące prowadzonej przez Emitenta działalności, mające charakter kontrolny. U Emitenta funkcjonuje System Kontroli Wewnętrznej wdrożony zgodnie z postanowieniami Rekomendacji H wydanej przez Komisję Nadzoru Finansowego.

2. Powiernik

Na dzień sporządzenia niniejszego Prospektu, KNF na wniosek Rady Nadzorczej Emitenta, powołała powiernika Małgorzatę Pietrzak-Paciorek oraz jego zastępcę Jacka Furgę.

Zgodnie z art. 27 ust. 2 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, powiernika i jego zastępcę powołuje się na okres 6 lat. Ta sama osoba może być ponownie powołana na powiernika lub jego zastępcę tylko raz.

Okres sprawowania funkcji powiernika przez Małgorzatę Pietrzak-Paciorek zakończy się w dniu 4 lutego 2028 r. Okres sprawowania funkcji zastępcy powiernika przez Jacka Furgę zakończy się w dniu 21 lipca 2027 r. Małgorzata Pietrzak-Paciorek nie może zostać powołana ponownie na powiernika lub jego zastępcę. Jacek Furga może zostać ponownie powołany na powiernika lub jego zastępcę.

3. Główni akcjonariusze

Jedynym akcjonariuszem Emitenta jest Bank Pekao. Na dzień zatwierdzenia niniejszego Prospektu Bank Pekao posiada łącznie 6.030 akcji imiennych w kapitale zakładowym Emitenta o wartości nominalnej 100.000 PLN każda (w tym 300 zwykłych akcji serii A, 555 zwykłych akcji serii B, 1 zwykła akcja serii C, 11 zwykłych akcji serii D, 625 zwykłych akcji serii E, 206 zwykłych akcji serii F, 256 zwykłych akcji serii G, 276 zwykłych akcji serii H, 350 zwykłych akcji serii I, 650 zwykłych akcji serii J, 1000 zwykłych akcji serii K oraz 1800 zwykłych akcji serii L). Każda akcja daje jeden głos na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Emitenta. Akcje mogą być wydawane w odcinkach zbiorowych.

Strategicznymi akcjonariuszami Banku Pekao są Powszechny Zakład Ubezpieczeń S.A. i Polski Fundusz Rozwoju S.A.

Powszechny Zakład Ubezpieczeń S.A. i Polski Fundusz Rozwoju S.A. posiadają łącznie 86.090.173 akcji Banku Pekao, stanowiących około 32,80% kapitału zakładowego Banku Pekao i uprawniających do wykonywania 86.090.173 głosów stanowiących około 32,80% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Banku Pekao. Na dzień 31 grudnia 2023 r.:

- Powszechny Zakład Ubezpieczeń S.A. posiada bezpośrednio 52.494.007 akcji Banku Pekao, stanowiących około 20% kapitału zakładowego Banku Pekao uprawniających do wykonywania 52.494.007 głosów, stanowiących około 20% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Banku Pekao; oraz
- Polski Fundusz Rozwoju S.A. posiada bezpośrednio 33.596.166 akcji Banku Pekao, stanowiących około 12,8% kapitału zakładowego Banku Pekao, uprawniających do wykonywania 33.596.166 głosów, stanowiących około 12,8% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Banku Pekao.

Poza mechanizmami określonymi w powszechnie obowiązujących przepisach prawa, w szczególności przepisach Kodeksu Spółek Handlowych (art. 6 Kodeksu Spółek Handlowych (prawo żądania informacji o powstaniu stosunku dominacji), art. 20 Kodeksu Spółek Handlowych (obowiązek równego traktowania akcjonariuszy), art. 385 § 3 Kodeksu Spółek Handlowych (prawo złożenia wniosku o wybór członków Rady Nadzorczej w głosowaniu grupami), art. 422 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych (prawo wniesienia powództwa o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy), w spółce Emitenta nie występują dodatkowe mechanizmy, mające na celu zapobieganie nadużywaniu przez podmiot dominujący kontroli nad Emitentem.

4. Kapitał akcyjny

4.1 Struktura kapitału Emitenta

Kapitał zakładowy emitenta wynosi 603.000.000 PLN i dzieli się na 6.030 akcji zwykłych imiennych o wartości nominalnej 100.000 PLN każda. Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości. Każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Akcjonariuszem Banku jest Bank Pekao, który dysponuje 6.030 akcjami stanowiącymi 100% kapitału zakładowego Banku i uprawniającymi Bank Pekao do wykonywania prawa głosu ze 100% akcji.

Tabela 24. Struktura kapitału Emitenta

Seria/ emisja	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
A	akcje zwykłe imienne	300	30.000	opłacone gotówką	07.09.1995
B	akcje zwykłe imienne	555	55.500	opłacone gotówką	01.10.1996
C	akcje zwykłe imienne	1	100	opłacone gotówką	18.08.1997
D	akcje zwykłe imienne	11	1.100	opłacone gotówką	01.06.1999
E	akcje zwykłe imienne	625	62.500	opłacone gotówką	25.04.2000
F	akcje zwykłe imienne	206	20.600	opłacone gotówką	16.06.2005
G	akcje zwykłe imienne	256	25.600	opłacone gotówką	29.09.2006
H	akcje zwykłe imienne	276	27.600	opłacone gotówką	11.09.2007
I	akcje zwykłe imienne	350	35.000	opłacone gotówką	26.10.2021
J	akcje zwykłe imienne	650	65.000	opłacone gotówką	15.07.2022
K	akcje zwykłe imienne	1000	100.000	opłacone gotówką	26.10.2022
L	akcje zwykłe imienne	1800	180.000	opłacone gotówką	24.11.2023

5. Informacje osób trzecich

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

- Narodowy Bank Polski: informacje o wysokości stopy referencyjnej w Polsce – zamieszczono w pkt. 1.4 Ryzyko związane z sytuacją polityczno-gospodarczą na Ukrainie Części II Czynniki ryzyka,
- Narodowy Bank Polski: ceny transakcyjne na rynku pierwotnym i wtórnym pochodzące z bazy cen nieruchomości mieszkaniowych zamieszczono w pkt. 5.1 Rynek nieruchomości mieszkaniowych Części VII Opis podstawowej działalności;
- Agencja ratingowa Fitch: informacje w zakresie opisu skali ratingowej, stosowanej przez agencję – zamieszczono w pkt. 6. Ratingi Części IX Organy administracyjne, zarządzające i nadzorcze. Akcjonariusze;
- Główny Urząd Statystyczny: dane dotyczące liczby mieszkań oddanych do użytkowania, liczby wydanych pozwoleń na budowę oraz liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto – zamieszczono w pkt. 5.1 Rynek nieruchomości mieszkaniowych Części VII Opis podstawowej działalności;
- European Mortgage Federation: informacje w zakresie rozmiaru luki mieszkaniowej w Polsce na tle innych państw Unii Europejskiej – zamieszczono w pkt. 5.1 Rynek nieruchomości mieszkaniowych Części VII Opis podstawowej działalności;
- Eurostat: informacje na temat populacji państw Unii Europejskiej – zamieszczono w pkt. 5.1 Rynek nieruchomości mieszkaniowych Części VII Opis podstawowej działalności;
- Colliers International: dane dotyczące aktualnej i planowanej podaży powierzchni, popytu brutto, wskaźników pustostanów oraz czynszów na rynkach powierzchni biurowej w Polsce – zamieszczono w pkt. 5.2 Rynek biurowy w Polsce Części VII Opis podstawowej działalności;
- Colliers International: dane dotyczące aktualnej i planowanej podaży powierzchni, popytu brutto, wskaźników pustostanów oraz czynszów na rynkach powierzchni handlowej w Polsce – zamieszczono w pkt. 5.3 Rynek handlowy w Polsce Części VII Opis podstawowej działalności; oraz
- Colliers International: dane dotyczące aktualnej i planowanej podaży powierzchni, popytu brutto, wskaźników pustostanów oraz czynszów na rynkach powierzchni magazynowej w Polsce –

zamieszczono w pkt. 5.4 Rynek magazynowy w Polsce Części VII Opis podstawowej działalności.

Emitent potwierdza, że powyższe informacje 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.

6. Ratingi

Na podstawie zawartych umów, Emitent współpracuje z międzynarodową agencją Fitch, która dokonuje oceny wiarygodności finansowej zarówno Emitenta jak i emitowanych przez niego hipotecznych listów zastawnych.

Agencja ratingowa Fitch posiada siedzibę w Dublinie 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. sprawie agencji ratingowych. W swoich ocenach Agencja ratingowa Fitch podkreśla, iż rating Emitenta jest powiązany z ratingiem Banku Pekao, który posiada 100% akcji Emitenta. Zdaniem agencji ratingowej na rating Emitenta wpływa poziom integracji z podmiotem dominującym i skala działania oraz kapitały Emitenta.

W dniu 14 września 2022 r. agencja ratingowa Fitch poinformowała o nadaniu Emitentowi następujących ocen ratingowych:

Tabela 25. Oceny ratingowe Emitenta nadane przez agencję ratingową Fitch

Kategoria	Ocena	Perspektywa
Rating długoterminowy podmiotu	BBB	Stabilna
Rating krótkoterminowy podmiotu	F2	n/d
Długoterminowy rating krajowy	AA-(pol)	Stabilna
Krótkoterminowy rating krajowy	F1+(pol)	n/d
Rating wsparcia	Ocena wycofana	n/d
Rating wsparcia akcjonariuszy	bbb	n/d

Źródło: Emitent.

Zgodnie ze skalą ratingową opublikowaną przez agencję ratingową Fitch:

- ocena ratingu długoterminowego Emitenta z zakresu „BBB” („BBB”) oznacza, że „oczekiwania w zakresie ryzyka niewykonania zobowiązań kształtują się obecnie na nieznacznym poziomie. Zdolność do spłaty zobowiązań finansowych jest uznawana za wystarczającą, ale niekorzystne warunki biznesowe lub ekonomiczne mogą ją osłabić”;
- ocena długoterminowego ratingu krajowego Emitenta na poziomie „AA-(pol)” oznacza: „oczekiwania w zakresie ryzyka niewykonania zobowiązań na bardzo nieznacznym poziomie w porównaniu do innych emitentów lub zobowiązań w tym samym kraju lub unii walutowej. Ryzyko niewykonania zobowiązań różni się tylko nieznacznie od ryzyka w przypadku emitentów lub zobowiązań o najwyższym ratingu w kraju”; oraz
- ocena krótkoterminowego ratingu krajowego Emitenta na poziomie „F1+” oznacza: „najsilniejszą zdolność do terminowej obsługi zobowiązań finansowych w porównaniu do innych emitentów lub emisji w Polsce. Taki rating reprezentuje najniższe ryzyko w porównaniu do innych emitentów lub emisji. W przypadku, gdy poziom płynności jest szczególnie wysoki, do nadanego ratingu dodaje się znak „+”.

CZĘŚĆ XII – ISTOTNE UMOWY. POSTĘPOWANIA SĄDOWE I ADMINISTRACYJNE. ISTOTNE INWESTYCJE I ISTOTNE NOWE PRODUKTY

1. 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 lub jego grupy kapitałowej. Według wiedzy Emitenta na dzień zatwierdzenia Prospektu, takie postępowania nie występują, jak również Emitent na dzień zatwierdzenia Prospektu według najlepszej wiedzy nie zidentyfikował okoliczności, które mogłyby skutkować wystąpieniem takich postępowań w przyszłości.

Na dzień 31 grudnia 2023 r., nie występują postępowania przed sądem lub organami administracji państwowej dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Emitenta, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

Na dzień 31 grudnia 2023 r., łącznie wartość wszystkich prowadzonych spraw sądowych, egzekucyjnych i upadłościowych podjętych w celu zaspokojenia wierzytelności z tytułu udzielonych kredytów wynosiła 365 844 tys. PLN. Na wspomniane wierzytelności Emitent utworzył odpisy na oczekiwane straty kredytowe w wysokości 331 073 tys. PLN. Część wspomnianych wierzytelności z tytułu udzielonych kredytów jest zaewidencjonowana w ewidencji pozabilansowej.

Emitent szacuje, że postępowania sądowe, egzekucyjne i upadłościowe, traktowane z osobna lub łącznie, nie mają na dzień zatwierdzenia Prospektu istotnego wpływu na wynik finansowy Emitenta. W związku z tym, iż Emitent jest powodem lub wierzycielem w powyższych postępowaniach, w ocenie Emitenta ich rozstrzygnięcia nie będą miały istotnego wpływu na sytuację finansową i rentowność Emitenta.

Na dzień 31 grudnia 2023 r., Emitent jest stroną pozwaną w postępowaniach przed sądami powszechnymi, w których łączna wartość przedmiotu sporu obejmuje kwotę 229 869 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2023 r., przeciwko Emitentowi toczyło się 345 spraw sądowych dotyczących walutowych kredytów hipotecznych w CHF udzielonych w latach 2002-2009, o łącznej wartości przedmiotu sporu 220 542 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2022 r. liczba spraw wynosiła 277, a odpowiadająca im wartość przedmiotu sporu 178 748 tys. PLN).

W odniesieniu do powyższych pozwów Emitent dokonał oszacowania rezerwy na ryzyko prawne wg stanu na dzień 31 grudnia 2023 r., w łącznej kwocie 175 742 tys. PLN.

W związku ze spodziewanym wpływem nowych spraw sądowych dotyczących kwestionowania ważności umów walutowych kredytów hipotecznych w CHF przez kredytobiorców, Emitent w przyszłości może tworzyć (zwiększać) rezerwę na pokrycie ryzyka prawnego związanego z takimi postępowaniami. Jednocześnie w przypadkach wydania prawomocnych orzeczeń sądów skutkujących unieważnieniem walutowych umów kredytowych w CHF Emitent będzie zobowiązany do dokonania rozliczeń z kredytobiorcami zgodnie z tymi orzeczeniami oraz utraci przyszłe przychody odsetkowe z tych umów. Emitent monitoruje i analizuje w sposób bieżący portfel spraw sądowych w zakresie tych kredytów, a rezerwa na ryzyko prawne z tego tytułu tworzona i aktualizowana jest na podstawie mechanizmu przyjętego przez Zarząd Emitenta.

W dniu 6 lutego 2024 r. Zarząd Banku podjął decyzję o ujęciu w wynikach finansowych za rok 2023 zwiększenia rezerwy na ryzyko prawne dot. kredytów hipotecznych w CHF o łączną kwotę 93,89 mln PLN.

Emitent szacuje, że wyżej wskazane postępowania sądowe, traktowane z osobna lub łącznie, nie mają na

dzień zatwierdzenia Prospektu istotnego wpływu na wynik finansowy Emitenta. W ocenie Emitenta w przypadku znaczącego wzrostu liczby spraw sądowych oraz wartości przedmiotu sporu dotyczących walutowych umów kredytowych w CHF skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i rentowność Emitenta mogłaby być znacząca.

2. Istotne umowy

Poza umowami kredytu o linie wielowalutowe oraz ramową umową o współpracy w zakresie przenoszenia portfeli wierzytelności z kredytów hipotecznych, zawartymi z Bankiem Pekao i opisanymi w punkcie 1.1 Części VIII niniejszego Prospektu, Emitent nie zawarł żadnych innych istotnych umów, które nie zostały zawarte w normalnym toku działalności Emitenta.

CZĘŚĆ XIII – INFORMACJE O WARUNKACH OFERTY PUBLICZNEJ I DOPUSZCZENIE DO OBROTU

1. Warunki, parametry i przewidywany harmonogram oferty publicznej oraz działania wymagane przy składaniu zapisów

1.1 Warunki Oferty Publicznej

Niniejszy Prospekt został sporządzony w związku z ofertą publiczną oraz zamiarem ubiegania się o dopuszczenie Listów Zastawnych, emitowanych w ramach Programu Emisji, do obrotu na Rynku Regulowanym. Wszelkie Listy Zastawne emitowane w ramach Programu Emisji będą oferowane w drodze Oferty Publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Prospektowego.

Niektóre informacje o warunkach Oferty Publicznej objęte niniejszym rozdziałem stanowią informacje oznaczone jako kategoria C w Załączniku 14 do Rozporządzenia Delegowanego i nie są możliwe do uwzględnienia w Prospekcie.

Informacje te będą uzupełnione w Ostatecznych Warunkach udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej Serii Listów Zastawnych.

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

Ostateczne Warunki zostaną udostępnione do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został udostępniony Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta [www\[.\]pekaobh\[.\]pl](http://www.pekaobh.pl), Agenta Oferującego [www\[.\]pekao\[.\]com\[.\]pl/biuro\[-\]maklerskie](http://www.pekao.com.pl/biuro[-]maklerskie) oraz Banku Oferującego: [www\[.\]pekao\[.\]com\[.\]pl](http://www.pekao.com.pl).

Ostateczne Warunki zostaną udostępnione w terminie umożliwiającym Inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później niż przed rozpoczęciem subskrypcji danej Serii Listów Zastawnych.

Listy Zastawne w ramach Programu Emisji emitowane są zgodnie z:

- uchwałą Zarządu Emitenta nr 119/2018 z dnia 1 sierpnia 2018 r. w sprawie ustanowienia programu emisji hipotecznych i publicznych listów zastawnych, emisji publicznych i hipotecznych listów zastawnych w ramach Programu Emisji oraz ich sprzedaży w ofercie publicznej;
- uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Emitenta nr z dnia 10 sierpnia 2018 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie programu emisji hipotecznych i publicznych listów zastawnych, emisję hipotecznych i publicznych listów zastawnych w ramach Programu Emisji i ich sprzedaż w ofercie publicznej;
- uchwałą Zarządu Emitenta nr 120/2020 z dnia 11 sierpnia 2020 r. w sprawie zmiany programu emisji hipotecznych i publicznych listów zastawnych, emisji publicznych i hipotecznych listów zastawnych w ramach zmienionego Programu Emisji oraz ich sprzedaży w ofercie publicznej;
- uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Emitenta z dnia 8 września 2020 r. w sprawie wyrażenia zgody na zmianę programu emisji hipotecznych i publicznych listów zastawnych, emisję hipotecznych i publicznych listów zastawnych w ramach zmienionego Programu Emisji i ich sprzedaż w ofercie publicznej;
- uchwałą Zarządu Emitenta w sprawie emisji danej Serii Listów Zastawnych;

Informacje zawarte w Ostatecznych Warunkach w odniesieniu do Listów Zastawnych powinny być analizowane

łącznie z informacjami zawartymi w niniejszym Prospekcie oraz łącznie z Suplementami do Prospektu.

Dodatkowo, w związku z Programem Emisji, pomiędzy Emitentem, Biurem Maklerskim Pekao oraz Bankiem Pekao została zawarta Umowa Programowa. Umowa Programowa określa podstawowe obowiązki oraz zasady współpracy pomiędzy stronami w związku z Programem Emisji. Zgodnie z Umową Programową: Biuro Maklerskie Pekao oraz Bank Pekao zobowiązują się do oferowania Listów Zastawnych (wykonywania funkcji Podmiotu Świadczącego Usługi Oferowania jako Agent Oferujący w przypadku Biura Maklerskiego oraz wykonywania funkcji Podmiotu Świadczącego Usługi Oferowania jako Bank Oferujący w przypadku Banku Pekao). Dodatkowo Bank Pekao zobowiązuje się do: świadczenia usług związanych z przygotowaniem Programu Emisji i koordynowaniem procesu emisji Listów Zastawnych (wykonywanie funkcji Organizatora) oraz ustalania wysokości świadczeń Emitenta z tytułu Listów Zastawnych (wykonywanie funkcji Agenta Kalkulacyjnego). Ponadto Umowa Programowa reguluje szczegółową procedurę emisji poszczególnych Serii Listów Zastawnych w zależności od podjęcia decyzji czy emisja danej Serii Listów Zastawnych zostanie poprzedzona procesem budowy Księgi Popytu.

Listy Zastawne mogą być kierowane wyłącznie do Inwestorów Instytucjonalnych.

Przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Listy Zastawne danej Serii może być przeprowadzony proces budowy Księgi Popytu. Więcej informacji o budowaniu Księgi Popytu znajduje się w podpunkcie Proces budowy Księgi Popytu niniejszej części Prospektu.

1.2 Przestrzeganie wymogów dotyczących oferowania Listów Zastawnych

Podmioty Świadczące Usługi Oferowania oferując publiczne i hipoteczne Listy Zastawne będą przestrzegać i stosować się do postanowień przepisów prawa dotyczących oferowania instrumentów finansowych, w tym w szczególności właściwych przepisów wynikających z implementacji do polskiego porządku prawnego postanowień Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE z dnia 15 maja 2014 r. w sprawie rynków instrumentów finansowych oraz zmieniającej dyrektywę 2002/92/WE i dyrektywę 2011/61/UE, w szczególności Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie trybu i warunków postępowania firm inwestycyjnych, banków o których mowa w art. 70 ust. 2 ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, oraz banków powierniczych.

Zgodnie z wymogami przepisów prawa, o których mowa powyżej:

- Podmiot Świadczący Usługi Oferowania dokonuje oceny odpowiedniości i adekwatności instrumentów oferowanych swoim klientom. Dokonując takiej oceny, Podmiot Świadczący Usługi Oferowania bierze pod uwagę indywidualną sytuację klientów, ich wiedzę i doświadczenie na rynku finansowym;
- na podstawie informacji o kliencie Podmiot Świadczący Usługi Oferowania dokonuje przypisania klientowi właściwej dla niego grupy docelowej;
- jeśli w stosunku do danego klienta Listy Zastawne znajdują się poza grupą docelową, do której został przypisany, pracownicy Podmiotu Świadczącego Usługi Oferowania nie będą oferować mu nabycia publicznych i hipotecznych Listów Zastawnych;
- w przypadku gdy publiczne i hipoteczne Listy Zastawne znajdują się w negatywnej grupie docelowej konkretnego klienta, oferowanie publicznych i hipotecznych Listów Zastawnych temu klientowi będzie niedozwolone, z wyjątkiem sytuacji w której nabycie nastąpi wyłącznie z inicjatywy klienta.

Ponadto, Emitent oraz Podmiot Świadczący Usługi Oferowania przy opracowywaniu parametrów Listów Zastawnych, w tym ustalaniu wartości nominalnej Listów Zastawnych będą brać pod uwagę rekomendacje, zalecenia i inne wytyczne wydane przez KNF.

1.3 Rodzaje Inwestorów, którym oferowane są Listy Zastawne

Do składania zapisów na Listy Zastawne uprawnieni są Inwestorzy Instytucjonalni.

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

Oferta publiczna Listów Zastawnych nie jest kierowana do obywateli rosyjskich lub białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji lub na Białorusi lub do jakichkolwiek osób prawnych lub innych jednostek organizacyjnych posiadających siedzibę w Rosji lub na Białorusi. Powyższe ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego lub osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim.

Do składania zapisów na Listy Zastawne 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.

Podmioty przyjmujące zapisy na Listy Zastawne będą zobowiązane do spełniania wymogów w zakresie zarządzania produktami inwestycyjnymi określonymi w (a) Dyrektywie MiFID II; (b) art. 9 i 10 Dyrektywy 2017/593; oraz (c) Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi i aktach wykonawczych do Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi (**„Wymogi w Zakresie Zarządzania Produktami MiFID II”**). Listy Zastawne emitowane w ramach Programu Emisji objętego Prospektem mogą być aktywnie oferowane wyłącznie do Inwestorów Instytucjonalnych.

1.4 Wielkość emisji

Wartość nominalna jednego Listu Zastawnego oraz ostateczna liczba Listów Zastawnych oferowanych w ramach danej Serii zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach.

W przypadku gdy subskrypcja danej Serii Listów Zastawnych zostanie poprzedzona procesem budowy Księgi Popytu, jego wyniki będą podstawowym kryterium ustalenia liczby Listów Zastawnych oferowanych w danej Serii.

W przeciwnym wypadku, podstawowym kryterium ustalenia liczby Listów Zastawnych oferowanych w danej Serii będzie ocena potencjalnego popytu na instrumenty finansowe o charakterze nieudziałowym oraz rentowności innych lokat kapitału dostępnych dla Inwestorów na rynku, na którym ma zostać przeprowadzona Oferta Publiczna. Ponadto brane będą pod uwagę również dodatkowe kryteria ustalenia liczby Listów Zastawnych oferowanych w ramach danej Serii. Należy do nich zaliczyć m.in. (i) poziom WIBOR lub innego wskaźnika referencyjnego, który go zastąpi, (ii) oczekiwane przez Inwestorów poziomy oprocentowania w stosunku do wartości nominalnej Listów Zastawnych oraz (iii) koszty obsługi Oferty Publicznej. Nie można także wykluczyć, że będą brane pod uwagę inne kryteria, w tym m.in. takie, które mogą wynikać ze zmian regulacji dotyczących rynku kapitałowego, w tym regulacji KNF, KDPW, GPW, itp.

1.5 Cena emisyjna

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

Cena emisyjna (i stopa procentowa, a w przypadku Listów Zastawnych o Zmiennej Stopie Procentowej, również marża) Listów Zastawnych będzie każdorazowo ustalana i podawana do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji Listów Zastawnych w Ostatecznych Warunkach.

Inwestor zapisujący się na Listy Zastawne nie ponosi żadnych dodatkowych kosztów związanych ze złożeniem zapisu poza ewentualną prowizją, do pobierania której uprawniona będzie firma inwestycyjna przyjmująca zapis. Mogą występować również inne koszty pośrednio związane ze złożeniem zapisu na Listy Zastawne, w tym koszt założenia i prowadzenia Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczego.

1.6 Terminy obowiązywania Oferty Publicznej

Listy Zastawne mogą być oferowane w okresie ważności niniejszego Prospektu. Szczegółowe terminy obowiązywania Oferty Publicznej danej Serii Listów Zastawnych zostaną wskazane w Ostatecznych Warunkach.

1.7 Zasady składania zapisów na Listy Zastawne

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 w przypadku, gdy Inwestorzy złożą zapisy na liczbę Listów Zastawnych większą od łącznej, maksymalnej liczby Listów Zastawnych oferowanych w danej Serii. Informacja o skróceniu okresu przyjmowania zapisów zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta www.pekaobh.pl, Agenta Oferującego www.pekao.com.pl/biuro-maklerskie oraz Banku Oferującego www.pekao.com.pl.

Ponadto Emitent, w porozumieniu z Podmiotem Świadczącym Usługi Oferowania, może przedłużyć okres przyjmowania zapisów na Listy Zastawne z zastrzeżeniem, że okres ten nie może być dłuższy niż trzy miesiące. Decyzja taka może zostać podjęta i podana do publicznej wiadomości przed zakończeniem pierwotnego terminu przyjmowania zapisów. Informacja o przedłużeniu okresu przyjmowania zapisów zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta www.pekaobh.pl, Agenta Oferującego www.pekao.com.pl/biuro-maklerskie oraz Banku Oferującego www.pekao.com.pl.

W sytuacji, gdy zdaniem Emitenta, zmiana terminów przyjmowania zapisów na Listy Zastawne danej Serii 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 oraz w każdej innej formie (w tym w formie raportu bieżącego) wymaganej przez przepisy prawa, jak również w terminach wynikających z przepisów prawa.

Inwestorzy Instytucjonalni uprawnieni są do nabywania Listów Zastawnych za pośrednictwem pełnomocnika zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie Działanie przez pełnomocnika poniżej.

Zasady składania zapisów

Osobami uprawnionymi do składania zapisów na Listy Zastawne 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.

Zapisy na Listy Zastawne będą przyjmowane wyłącznie od tych Inwestorów, którzy w chwili składania zapisów posiadają Rachunki Papierów Wartościowych lub Rachunki Zbiorcze, a nieposiadający Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczego powinni otworzyć taki rachunek przed złożeniem zapisu. W przypadku zapisów złożonych przez Inwestorów uprawnionych z Rachunków Zbiorczych zapisanie Listów

Zastawnych nastąpi zgodnie z zasadami podmiotów prowadzących Rachunki Zbiorcze.

W sytuacji, gdy Inwestor nie wskaże w formularzu zapisu na Listy Zastawne danej Serii pełnego i poprawnego numeru Rachunku Papierów Wartościowych lub właściwego Rachunku Zbiorczego do deponowania oraz dokładnej nazwy podmiotu prowadzącego ten Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy na potrzeby rozliczenia płatności, zapis na Listy Zastawne nie wywoła żadnych skutków prawnych.

Zapisy składane przez Inwestorów Instytucjonalnych zaproszonych do złożenia zapisu na Listy Zastawne danej Serii będą przyjmowane bezpośrednio u Podmiotu Świadczącego Usługi Oferowania lub za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej na zasadach określonych w zaproszeniu do składania zapisów, na formularzu zapisu udostępnionym przez Podmiot Świadczący Usługi Oferowania.

Wzór formularza zapisu na Listy Zastawne będzie zawierał szczegółowy zakres niezbędnych danych i informacji. Wzór formularza zapisu na Listy Zastawne będzie udostępniany Inwestorom przez Podmiot Świadczący Usługi Oferowania w terminach subskrypcji Listów Zastawnych.

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

Liczba Listów Zastawnych na jaką Inwestor będzie mógł złożyć zapis nie może być mniejsza niż 1 (jeden) i większa niż liczba emitowanych i oferowanych do nabycia Listów Zastawnych danej Serii. Zapis na większą liczbę Listów Zastawnych niż liczba Listów Zastawnych emitowanych w ramach danej Serii zostanie uznany za zapis na maksymalną liczbę Listów Zastawnych emitowanych w ramach danej Serii. Zaproszony Inwestor Instytucjonalny składa zapis na liczbę Listów Zastawnych wskazaną w wystosowanym do niego zaproszeniu do złożenia zapisu.

Zapisy na Listy Zastawne będą składane na co najmniej dwóch egzemplarzach formularza zapisu, chyba że zapis składany jest w postaci elektronicznej. Na dowód złożenia zapisu osoba składająca zapis otrzymuje jeden egzemplarz złożonego i wypełnionego formularza zapisu, potwierdzony przez pracownika podmiotu przyjmującego zapis. Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego bądź niepełnego wypełnienia formularza zapisu na Listy Zastawne ponosi Inwestor.

Osoby składające zapis w imieniu osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej powinny najpóźniej wraz z zapisem złożyć wymagane przez podmiot przyjmujący zapis ważne dokumenty potwierdzające umocowanie osoby składającej zapis do reprezentowania Inwestora, jak również dokumenty, które zgodnie z obowiązującymi przepisami wymagane są do skutecznego nabycia Listów Zastawnych.

Inwestor powinien zwrócić uwagę na koszty pośrednio związane z subskrybowaniem Listów Zastawnych, w tym w szczególności koszty prowizji maklerskiej za złożenie zlecenia lub zapisu, założenia lub prowadzenia Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczego oraz inne możliwe koszty związane z dokonywaniem zapłaty za Listy Zastawne.

W przypadku składania zapisu na Listy Zastawne przez firmę zarządzającą cudzym pakietem papierów wartościowych na zlecenie dopuszczalne jest złożenie przez tę firmę zbiorczego formularza zapisu oraz dołączeniu do niego listy Inwestorów, w imieniu których składany jest zapis. W celu uzyskania informacji na temat szczegółowych zasad oraz dokumentów wymaganych przy składaniu zapisów firma zarządzająca cudzym pakietem papierów wartościowych na zlecenie powinna skontaktować się z Podmiotem Świadczącym Usługi Oferowania.

Działanie przez pełnomocnika

Inwestorzy uprawnieni są do nabywania Listów Zastawnych za pośrednictwem pełnomocnika. Zapis może zostać złożony w imieniu Inwestora przez właściwie umocowanego pełnomocnika tego Inwestora. Osoba występująca w charakterze pełnomocnika zobowiązana jest przedstawić firmie inwestycyjnej przyjmującej zapis wystawione przez Inwestora pełnomocnictwo. Szczegółowe zasady działania pełnomocnika określają procedury podmiotu przyjmującego zapis. Liczba pełnomocnictw nie jest ograniczona.

Inwestorzy Instytucjonalni

W przypadku gdy przyjmowanie zapisów na Listy Zastawne nie zostanie poprzedzone procesem budowy Księgi Popytu, Emitent 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. Zaproszenia do Inwestorów Instytucjonalnych zostaną przesłane przez Podmiot Świadczący Usługi Oferowania w imieniu własnym. Zaproszenia do złożenia zapisu na Listy Zastawne będą kierowane do Inwestorów Instytucjonalnych od dnia opublikowania Warunków Emisji dotyczących danej Serii Listów Zastawnych do dnia zakończenia przyjmowania zapisów na daną Serię Listów Zastawnych. Liczba Listów Zastawnych, na jaką Inwestor Instytucjonalny będzie uprawniony złożyć zapis, powinna być równa liczbie Listów Zastawnych wskazanych w wystosowanym do niego zaproszeniu do złożenia zapisu.

W przypadku Inwestorów Instytucjonalnych zapisy na Listy Zastawne mogą być składane, o ile na rzecz danego Inwestora Instytucjonalnego Podmiot Świadczący Usługi Oferowania świadczy usługi na podstawie umowy zawartej pomiędzy danym Inwestorem Instytucjonalnym a Podmiotem Świadczącym Usługi Oferowania.

Złożenie zapisu następuje poprzez złożenie formularza zapisu w miejscu wskazanym przez Podmiot Świadczący Usługi Oferowania.

Inwestorzy Instytucjonalni, którzy złożyli zapis na Listy Zastawne na zasadach ogólnych (tj. bez otrzymania zaproszenia do składania zapisów na Listy Zastawne), powinni zapoznać się z zasadami przydziału Listów Zastawnych opisanymi w niniejszym Prospekcie oraz w Ostatecznych Warunkach.

W celu uzyskania informacji na temat szczegółowych zasad składania zapisów, Inwestorzy Instytucjonalni powinni skontaktować się z Podmiotem Świadczącym Usługi Oferowania.

Proces budowy Księgi Popytu

Oferta Publiczna danej Serii Listów Zastawnych może być poprzedzona procesem budowy Księgi Popytu.

Zasady składania zapisów przez Inwestorów Instytucjonalnych w przypadku gdy Oferta Publiczna będzie poprzedzona budową Księgi Popytu opisane są w niniejszym podpunkcie Proces budowy Księgi Popytu.

Inwestor Instytucjonalny składający deklarację nabycia Listów Zastawnych powinien złożyć deklarację nabycia określonej liczby Listów Zastawnych poprzez wypełnienie formularza, którego wzór udostępniany będzie przed rozpoczęciem procesu budowy Księgi Popytu, odnoszący się do Listów Zastawnych danej Serii, podając m.in. liczbę Listów Zastawnych deklarowanych przez niego do nabycia oraz parametry Listów Zastawnych tj. cenę emisyjną albo oprocentowanie albo marżę ponad stopę referencyjną, przy jakich Inwestor Instytucjonalny deklaruje nabycie Listów Zastawnych. Decyzje o tym, który parametr Listów Zastawnych ustalany będzie na podstawie deklaracji nabycia Listów Zastawnych, podejmowane będą każdorazowo przed rozpoczęciem procesu budowy Księgi Popytu. Deklaracje nabycia Listów Zastawnych mogą zostać przesłane Podmiotowi Świadczącemu Usługi Oferowania pocztą elektroniczną.

Inwestorzy Instytucjonalni zainteresowani wzięciem udziału w procesie budowy Księgi Popytu powinni złożyć

deklaracje nabycia określonej liczby Listów Zastawnych w terminie i w sposób wskazany w zaproszeniu do złożenia zapisu Listów Zastawnych danej Serii. Na podstawie Księgi Popytu zbudowanej w oparciu o złożone deklaracje nabycia Listów Zastawnych, Emitent podejmie decyzję o ostatecznych parametrach (w tym w szczególności o cenie emisyjnej, stopie procentowej w tym marży w przypadku Listów Zastawnych o Zmiennej Stopie Procentowej) oraz liczbie Listów Zastawnych danej Serii (w tym, w szczególności, na podstawie przeprowadzonego procesu budowy Księgi Popytu może zostać podjęta decyzja o emisji mniejszej liczby Listów Zastawnych niż wskazywana Inwestorom Instytucjonalnym przez rozpoczęciem procesu budowy Księgi Popytu).

Nie ma ograniczeń co do liczby Listów Zastawnych objętych jedną deklaracją w procesie budowy Księgi Popytu z zastrzeżeniem, że maksymalna liczba Listów Zastawnych objętych deklaracjami nie może być większa niż wstępnie ustalona liczba oferowanych Listów Zastawnych danej Serii. Osoby występujące w imieniu Inwestora Instytucjonalnego najpóźniej wraz ze składaną deklaracją nabycia Listów Zastawnych powinny złożyć dokumenty wykazujące uprawnienie do reprezentowania Inwestora Instytucjonalnego.

Złożenie deklaracji nabycia Listów Zastawnych nie stanowi zobowiązania dla Emitenta do wystosowania do Inwestora Instytucjonalnego zaproszenia do złożenia zapisu na określoną liczbę Listów Zastawnych.

Emitent w porozumieniu z Podmiotem Świadczącym Usługi Oferowania dokona uznaniowego wyboru Zaproszonych Inwestorów, 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 zapłaty za Listy Zastawne w terminie i w sposób wskazany w Ostatecznych Warunkach.

Zaproszenia do składania zapisów zostaną skierowane do Zaproszonych Inwestorów po zakończeniu okresu budowy Księgi Popytu odnoszącego się do danej Serii Listów Zastawnych, w terminie wskazanym w zaproszeniu do złożenia zapisu na Listy Zastawne. W przypadku braku wystosowania do Inwestora Instytucjonalnego zaproszenia do składania zapisów w powyższym terminie, złożona przez niego deklaracja nabycia Listów Zastawnych wygasa.

W przypadku, gdy w składanej deklaracji nabycia Listów Zastawnych Inwestor Instytucjonalny zobowiązany był do podania ceny emisyjnej, zaproszenia do złożenia zapisu na Listy Zastawne będą mogły być kierowane tylko do tych Inwestorów Instytucjonalnych, którzy w złożonych przez siebie deklaracjach nabycia Listów Zastawnych oferowali cenę emisyjną nie niższą niż ostatecznie ustalona cena emisyjna Listów Zastawnych danej Serii.

W przypadku, gdy w składanej deklaracji nabycia Listów Zastawnych Inwestor Instytucjonalny zobowiązany był do podania jako deklarowanego parametru stopy procentowej, zaproszenia do złożenia zapisu na określoną liczbę Listów Zastawnych kierowane będą tylko do tych Inwestorów Instytucjonalnych, którzy w złożonych przez siebie deklaracjach nabycia Listów Zastawnych wskazywali stopę procentową nie wyższą od ostatecznie ustalonej odpowiednio stopy procentowej.

W przypadku, gdy w składanej deklaracji nabycia Listów Zastawnych Inwestor Instytucjonalny zobowiązany był do podania jako deklarowanego parametru marży (tj. w przypadku Listów Zastawnych o Zmiennej Stopie Procentowej), zaproszenia do złożenia zapisu na określoną liczbę Listów Zastawnych kierowane będą tylko do tych Inwestorów Instytucjonalnych, którzy w złożonych przez siebie deklaracjach nabycia Listów Zastawnych wskazywali marżę nie wyższą od ostatecznie ustalonej marży.

Zapisy składane przez Zaproszonych Inwestorów będą przyjmowane przez Podmiot Świadczący Usługi Oferowania na zasadach określonych w zaproszeniu do składania zapisów.

Listy Zastawne zostaną przydzielone w pierwszej kolejności Zaproszonym Inwestorom, którzy wzięli udział w budowie Księgi Popytu oraz na podstawie otrzymanych zaproszeń do składania zapisów na Listy Zastawne danej Serii prawidłowo złożyli zapisy na Listy Zastawne i spełnili warunki określone w Ostatecznych

Warunkach. W dalszej kolejności Listy Zastawne mogą zostać przydzielone według uznania Emitenta, działającego w porozumieniu z Podmiotem Świadczącym Usługi Oferowania.

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 zasadach ogólnych, przy czym liczba Listów Zastawnych objętych zapisem nie może być większa niż liczba Listów Zastawnych oferowanych w danej Serii Listów Zastawnych.

1.8 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 u Podmiotu Świadczącego Usługi Oferowania lub, jeśli jest to akceptowane przez Podmiot Świadczący Usługi Oferowania, poprzez wysłanie oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego zapisu na adres poczty elektronicznej, który zostanie opublikowany na stronie internetowej www.pekao.com.pl/biuro-maklerskie (w przypadku Agenta Oferującego) albo www.pekao.com.pl (w przypadku Banku Oferującego) w terminie wskazanym w treści Suplementu, jednak nie krótszym niż dwa Dni Robocze od dnia opublikowania Suplementu do Prospektu, przy czym wzór stosownego oświadczenia będzie udostępniony przez Emitenta na żądanie Inwestora Instytucjonalnego.

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.

W sytuacji, gdy w tym samym czasie jest prowadzona Oferta Publiczna 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 te Serie Listów Zastawnych, których dotyczył Suplement.

W przypadku opublikowania Suplementu, Emitent może dokonać przydziału może dokonać zbycia 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 przypadałaby później niż termin przydziału określony w Ostatecznych Warunkach, Suplement ten zawierał będzie informacje o zmianie daty przydziału, Dniach Ustalenia Praw, dniach płatności świadczeń z Listów Zastawnych, jak również, w przypadku oprocentowania zmiennego, o zmianie Dnia Ustalenia Stopy Procentowej, opublikowanych w Ostatecznych Warunkach.

W przypadku zmiany treści opublikowanych Ostatecznych Warunków danej Serii Listów Zastawnych w związku z opublikowaniem Suplementu do Prospektu, 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 oraz Podmiotu Świadczącego Usługi Oferowania.

Inwestorzy, którzy nie złożyli oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego zapisu w związku z opublikowaniem Suplementu do Prospektu, związani są złożonym zapisem na Listy Zastawne danej Serii zgodnie z warunkami zawartymi w aktualnych Ostatecznych Warunkach.

1.9 Warunki odwołania, odstąpienia, zawieszenia lub braku dojścia Oferty do skutku

Informacje o odwołaniu Oferty Publicznej

Emitent, w porozumieniu z Podmiotem Świadczącym Usługi Oferowania, może podjąć decyzję o odwołaniu wszystkich Ofert Publicznych Listów Zastawnych będących przedmiotem Prospektu oraz o rezygnacji z ubiegania się o dopuszczenie, na podstawie Prospektu, wszystkich Listów Zastawnych do obrotu na Rynku Regulowanym. Taka informacja zostanie podana do publicznej wiadomości w trybie w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta [www.\[.\]pekaobh\[.\]pl](http://www.pekaobh.pl), Agenta Oferującego [www.\[.\]pekao\[.\]com\[.\]pl/biuro\[-\]maklerskie](http://www.pekao.com.pl/biuro-maklerskie) oraz Banku Oferującego [www.\[.\]pekao\[.\]com\[.\]pl](http://www.pekao.com.pl).

Emitent w porozumieniu z Podmiotem Świadczącym Usługi Oferowania może podjąć decyzję o odwołaniu Oferty Publicznej. Decyzja o odwołaniu Oferty Publicznej może zostać podjęta bez podania przyczyny. Informacja o odwołaniu Oferty Publicznej danej Serii Listów Zastawnych zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta [www.\[.\]pekaobh\[.\]pl](http://www.pekaobh.pl), Agenta Oferującego [www.\[.\]pekao\[.\]com\[.\]pl/biuro\[-\]maklerskie](http://www.pekao.com.pl/biuro-maklerskie) oraz Banku Oferującego [www.\[.\]pekao\[.\]com\[.\]pl](http://www.pekao.com.pl).

Odwołanie Oferty Publicznej danej Serii Listów Zastawnych może nastąpić nie później niż do momentu dostarczenia do KDPW instrukcji rozrachunkowej w celu zarejestrowania Listów Zastawnych na kontach ewidencyjnych uczestników jednocześnie z obciążeniem ich rachunków pieniężnych – zgodnie z procedurą rejestracji Listów Zastawnych w trybie przewidzianym, na dzień zatwierdzenia Prospektu, w § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

W sytuacji, gdy zdaniem Emitenta odwołanie Oferty Publicznej danej Serii Listów Zastawnych mogłoby stanowić istotny czynnik wpływający na wycenę Listów Zastawnych, informacja o takiej zmianie zostanie przekazana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został udostępniony Prospekt oraz w każdej innej formie (w tym w formie raportu bieżącego) wymaganej przez przepisy prawa, jak również w terminach wynikających z przepisów prawa.

Informacje o zawieszeniu Oferty Publicznej

Emitent może podjąć decyzję o zawieszeniu Oferty Publicznej w trakcie jej trwania lub przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Listy Zastawne, w przypadku gdy wystąpią zdarzenia lub zjawiska, które mogłyby w negatywny sposób wpłynąć na powodzenie Oferty Publicznej lub powodować podwyższone ryzyko inwestycyjne dla Inwestorów subskrybujących Listy Zastawne.

W sytuacji, gdy zdaniem Emitenta zawieszenie Oferty Publicznej mogłoby stanowić istotny czynnik wpływający na ocenę Listów Zastawnych, informacja o takiej zmianie zostanie przekazana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został udostępniony Prospekt w formie Suplementu do Prospektu oraz w każdej innej formie (w tym w formie raportu bieżącego) wymaganej przez przepisy prawa, jak również w terminach wynikających z przepisów prawa.

Zawieszenie Oferty Publicznej danej Serii Listów Zastawnych może nastąpić nie później niż do momentu dostarczenia do KDPW instrukcji rozrachunkowej w celu zarejestrowania Listów Zastawnych na kontach ewidencyjnych uczestników jednocześnie z obciążeniem ich rachunków pieniężnych – zgodnie z procedurą rejestracji Listów Zastawnych w trybie przewidzianym, na dzień zatwierdzenia Prospektu, w § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

Podjęcie decyzji o zawieszeniu Oferty Publicznej może zostać dokonane bez jednoczesnego wskazania nowych terminów Oferty Publicznej, które mogą zostać ustalone i przekazane do publicznej wiadomości w terminie późniejszym w formie Suplementu do Prospektu, jeżeli informacja ta mogłaby stanowić istotny

czynnik wpływający na ocenę Listów Zastawnych w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta: [www.\[.\]pekaobh\[.\]pl](http://www.pekaobh.pl), Agenta Oferującego [www.\[.\]pekao\[.\]com\[.\]pl/biuro\[-\]maklerskie](http://www.pekao.com.pl/biuro-maklerskie) oraz Banku Oferującego [www.\[.\]pekao\[.\]com\[.\]pl](http://www.pekao.com.pl) oraz w każdej innej formie (w tym w formie raportu bieżącego) wymaganej przez przepisy prawa, jak również w terminach wynikających z przepisów prawa.

Konsekwencją zmiany terminu przydziału Listów Zastawnych danej Serii może być również odpowiednia zmiana Dnia Emisji, Dni Ustalenia Praw, dni płatności świadczeń z Listów Zastawnych, opublikowanych w Ostatecznych Warunkach, co będzie wymagało ich zmiany. Zmienione Ostateczne Warunki zostaną przekazane przez Emitenta do wiadomości publicznej w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta oraz Podmiotu Świadczącego Usługi Oferowania.

Jeżeli decyzja o zawieszeniu Oferty Publicznej zostanie podjęta w trakcie trwania subskrypcji Listów Zastawnych, złożone przez Inwestorów deklaracje nabycia oraz zapisy na Listy uważane będą za ważne, jednakże Inwestorzy będą mogli uchylić się od skutków prawnych złożonych zapisów poprzez oświadczenie złożone w formie pisemnej u Podmiotu Świadczącego Usługi Oferowania lub, jeśli jest to akceptowane przez Podmiot Świadczący Usługi Oferowania, poprzez wysłanie oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego zapisu na adres poczty elektronicznej, który zostanie opublikowany na stronie internetowej [www.\[.\]pekao\[.\]com\[.\]pl/biuro\[-\]maklerskie](http://www.pekao.com.pl/biuro-maklerskie) (w przypadku Agenta Oferującego) albo [www.\[.\]pekao\[.\]com\[.\]pl](http://www.pekao.com.pl) (w przypadku Banku Oferującego) w terminie wskazanym w treści Suplementu, jednak nie krótszym niż dwa Dni Robocze od dnia opublikowania decyzji w formie Suplementu do Prospektu lub każdej innej formie (w tym w formie raportu bieżącego) wymaganej przez przepisy prawa, jak również w terminach wynikających z przepisów prawa.

Informacje o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty Publicznej

W przypadku odstąpienia od którejkolwiek lub wszystkich Ofert Publicznych Listów Zastawnych będących przedmiotem Prospektu oraz rezygnacji z ubiegania się o dopuszczenie, na podstawie Prospektu, któregośkolwiek lub wszystkich Listów Zastawnych do obrotu na Rynku Regulowanym, stosowna decyzja zostanie podana do publicznej wiadomości w trybie, w jakim został opublikowany Prospekt tj. na stronie internetowej Emitenta: [www.\[.\]pekaobh\[.\]pl](http://www.pekaobh.pl), Agenta Oferującego [www.\[.\]pekao\[.\]com\[.\]pl/biuro\[-\]maklerskie](http://www.pekao.com.pl/biuro-maklerskie) oraz Banku Oferującego [www.\[.\]pekao\[.\]com\[.\]pl](http://www.pekao.com.pl).

Po publikacji Ostatecznych Warunków, ale przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Listy Zastawne, Emitent, w porozumieniu z Podmiotem Świadczącym Usługi Oferowania może odstąpić od przeprowadzenia Oferty Publicznej z dowolnego powodu.

Po publikacji Ostatecznych Warunków danej Serii Listów Zastawnych, po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Listy Zastawne, Emitent, w porozumieniu z Podmiotem Świadczącym Usługi Oferowania może odstąpić od przeprowadzenia Oferty Publicznej jedynie z ważnych powodów.

Do ważnych powodów należy zaliczyć m.in.:

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

Emitenta.

W przypadku odstąpienia od przeprowadzenia Oferty Publicznej wszystkie złożone zapisy zostaną uznane za nieważne.

Odstąpienie od przeprowadzenia Oferty Publicznej danej Serii Listów Zastawnych może nastąpić nie później niż do momentu dostarczenia do KDPW instrukcji rozrachunkowej w celu zarejestrowania Listów Zastawnych na kontach ewidencyjnych uczestników jednocześnie z obciążeniem ich rachunków pieniężnych – zgodnie z procedurą rejestracji Listów Zastawnych w trybie przewidzianym, na dzień zatwierdzenia Prospektu, w § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

Informacja o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty Publicznej danej Serii Listów Zastawnych zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta: [www\[.\]pekaobh\[.\]pl](http://www.pekaobh.pl), Agenta Oferującego [www\[.\]pekao\[.\]com\[.\]pl\[/\]biuro](http://www.pekao.com.pl/biuro)[-]maklerskie oraz Bank Oferujący [www\[.\]pekao\[.\]com\[.\]pl](http://www.pekao.com.pl).

Brak dojścia Oferty Publicznej do skutku

Brak dojścia Oferty Publicznej Listów Zastawnych danej Serii do skutku może wystąpić, między innymi, w przypadku, gdy:

- nie zostanie osiągnięty próg emisji określony w Ostatecznych Warunkach (jeżeli taki próg emisji został ustanowiony);
- Emitent odstąpi od Oferty Publicznej danej Serii Listów Zastawnych; lub
- KDPW odmówi zarejestrowania danej Serii Listów Zastawnych ze względu na brak spełnienia wymogów dotyczących rejestracji Listów Zastawnych w KDPW określonych w Regulacjach KDPW.

Informacja o braku dojścia do skutku Oferty Publicznej Listów Zastawnych danej Serii zostanie podana do publicznej wiadomości w trybie, w jakim został opublikowany Prospekt tj. na stronie internetowej Emitenta: [www\[.\]pekaobh\[.\]pl](http://www.pekaobh.pl), Agenta Oferującego [www\[.\]pekao\[.\]com\[.\]pl\[/\]biuro](http://www.pekao.com.pl/biuro)[-]maklerskie oraz Bank Oferujący [www\[.\]pekao\[.\]com\[.\]pl](http://www.pekao.com.pl).

W przypadku braku dojścia Oferty Publicznej Listów Zastawnych danej Serii do skutku wszystkie złożone zapisy zostaną uznane za nieważne.

1.10 Opis zasad przydziału i możliwości dokonania redukcji zapisów oraz sposób zwrotu nadpłaconych kwot Inwestorom

Zasady ogólne

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

Inwestorzy Instytucjonalni

W pierwszej kolejności Listy Zastawne przydzielone zostaną Inwestorom Instytucjonalnym, którzy otrzymają zaproszenia do złożenia zapisu zgodnie ze wskazaną w zaproszeniach liczbą Listów Zastawnych, pod warunkiem prawidłowego złożenia i opłacenia zapisu, zgodnie z zasadami wskazanymi w Ostatecznych Warunkach, przy czym:

- w przypadku złożenia zapisu na mniejszą liczbę Listów Zastawnych niż określona w zaproszeniu do złożenia zapisu na Listy Zastawne, Emitent może nie przydzielić temu Inwestorowi żadnych Listów Zastawnych.

- w przypadku złożenia przez Inwestora zapisu na większą liczbę Listów Zastawnych niż wskazana w zaproszeniu do złożenia zapisu na Listy Zastawne, zapis taki zostanie uznany za złożony na liczbę Listów Zastawnych wskazaną w zaproszeniu.

W dalszej kolejności Listy Zastawne mogą zostać przydzielone według uznania Emitenta lub zbyte pozostałym Inwestorom Instytucjonalnym.

Opis możliwości dokonania redukcji zapisów

Jeżeli łączna liczba Listów Zastawnych danej Serii, na jakie Inwestorzy złożą zapisy, będzie większa od liczby Listów Zastawnych oferowanych w danej Serii, zapisy Inwestorów będą podlegać redukcji zgodnie z Ostatecznymi Warunkami, przy czym redukcja nastąpi zgodnie z jedną z poniższych zasad:

- zasada proporcjonalnej redukcji – wszystkie złożone zapisy zostaną zredukowane proporcjonalnie a ułamkowe części Listów Zastawnych nie będą przydzielane. Jeśli po dokonaniu proporcjonalnej redukcji pozostaną nieprzydzielone Listy Zastawne, zostaną one przydzielone po jednej sztuce kolejno Inwestorom, którzy złożyli zapisy na największą liczbę Listów Zastawnych;
- zasada kolejności – Listy Zastawne zostaną przydzielone zgodnie ze złożonymi zapisami (w odniesieniu do tych zapisów, które zostały złożone przed dniem, w którym liczba objętych zapisami Listów Zastawnych osiągnęła liczbę Listów Zastawnych oferowanych w danej Serii). Zapisy, które zostały złożone w dniu, w którym liczba objętych zapisami Listów Zastawnych osiągnęła liczbę Listów Zastawnych oferowanych w danej Serii oraz w dniu lub dniach późniejszych zostaną proporcjonalnie zredukowane, przy czym ułamkowe części Listów Zastawnych nie będą przydzielane. Jeśli po dokonaniu proporcjonalnej redukcji zapisów pozostaną nieprzydzielone Listy Zastawne, zostaną one przydzielone po jednej sztuce kolejno Inwestorom, którzy złożyli zapisy na największą liczbę Listów Zastawnych, i których zapisy zostały zredukowane.

W szczególnych okolicznościach, jak, przykładowo, duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Listy Zastawne danej Serii, powodujący, iż liczba Listów Zastawnych wynikająca z alokacji będzie mniejsza niż jeden List Zastawny danej Serii, nie dojdzie do przydzielenia Inwestorowi jakichkolwiek Listów Zastawnych danej Serii. Przydzielenie Listów Zastawnych w mniejszej liczbie niż deklarowana w zapisie nie daje podstaw do odstąpienia od zapisu.

W przypadku nieprzydzielenia Inwestorowi całości lub części Listów Zastawnych, na które złożył zapis na skutek redukcji zapisów, złożenia przez Inwestora nieważnego zapisu, lub skutecznego uchylecia się przez Inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu.

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 zapisu i po spełnieniu warunków określonych w Ostatecznych Warunkach oraz z zastrzeżeniami wynikającymi z zasad składania zapisów.

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 zapis nie może dotyczyć większej liczby Listów Zastawnych niż liczba Listów Zastawnych oferowanych do nabycia w ramach danej Serii.

1.11 Sposób i terminy wnoszenia wpłat oraz dostarczenie papierów wartościowych

Sposób i terminy wnoszenia wpłat

Zasady ogólne

Na zasadach określonych w wewnętrznych regulacjach Podmiotu Świadczącego Usługi Oferowania, Podmiot Świadczący Usługi Oferowania będzie upoważniony do pobierania prowizji z tytułu pośredniczenia w oferowaniu Listów Zastawnych.

Za wpłatę w pełnej wysokości rozumie się kwotę równą iloczynowi liczby Listów Zastawnych danej Serii objętych zapisem oraz ceny emisyjnej jednego Listu Zastawnego, powiększoną o ewentualną prowizję podmiotu przyjmującego zapis.

Zaproszeni Inwestorzy Instytucjonalni składający zapisy na Listy Zastawne muszą dokonać wpłaty na zasadach określonych w wystosowanym do nich zaproszeniu, w kwocie stanowiącej iloczyn liczby Listów Zastawnych określonej w zaproszeniu oraz ceny emisyjnej.

Dostarczenie papierów wartościowych

Zgodnie z § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW (tj. w wyniku dokonanego przez KDPW rozliczenia i rozrachunku transakcji zawartych w ramach Oferty Publicznej, prowadzącego do zapisania Listów Zastawnych na kontach ewidencyjnych uczestników jednocześnie z obciążeniem ich rachunków pieniężnych), rejestracja nastąpi po dostarczeniu do KDPW przez uczestników zgodnych, płatnych zleceń rozrachunku.

Listy Zastawne zostaną zaewidencjonowane na Rachunkach Papierów Wartościowych lub Rachunkach Zbiorczych Inwestorów zgodnie ze złożonymi dyspozycjami Inwestorów wskazanymi w formularzach zapisów.

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

Emitent przekaze informacje o wynikach Oferty Publicznej danej Serii Listów Zastawnych w sposób, w jaki został udostępniony Prospekt oraz w każdej innej formie (w tym w formie raportu bieżącego) wymaganej przez przepisy prawa, jak również w terminach wynikających z przepisów prawa.

1.13 Procedura wykonania prawa pierwokupu

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

1.14 Zasady dystrybucji i przydziału

Rodzaje Inwestorów, do których kierowana jest Oferta Publiczna

Oferta Publiczna Listów Zastawnych kierowana jest do Inwestorów Instytucjonalnych, tj. inwestora kwalifikowanego w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego, które mogą złożyć zapis na Listy Zastawne na warunkach i zgodnie z zasadami opisanymi w Prospekcie oraz Ostatecznych Warunkach.

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 lub Rachunek Zbiorczy 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 przyjmującej 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 lub Rachunki Zbiorcze w celu uzyskania informacji o wielkości przydziału.

1.15 Plasowanie

Nazwa i adres koordynatorów całości i poszczególnych części Oferty Publicznej

Podmiotem Świadczącym Usługi Oferowania jest:

1. Agent Oferujący, tj. Bank Polska Kasa Opieki S.A. – Biuro Maklerskie Pekao z siedzibą w Warszawie, przy ul. Żubra 1 jako firma inwestycyjna w rozumieniu art. 3 pkt 33 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi; lub
2. Bank Oferujący, tj. Bank Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Żubra 1 jako bank krajowy, o którym mowa w art. 70 ust. 2 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz firma inwestycyjna w rozumieniu art. 3 pkt 33 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

2. 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, obejmujący Rachunki Papierów Wartościowych, Rachunki Zbiorcze i konta depozytowe prowadzone przez podmioty upoważnione do tego przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Płatności świadczeń pieniężnych z Listów Zastawnych będą dokonywane przez Emitenta za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, w sposób zgodny z regulacjami KDPW obowiązującymi w terminach dokonywania poszczególnych płatności.

3. Ograniczenia prowadzenia oferty publicznej

Prospekt został zatwierdzony przez KNF, organ nadzoru nad rynkiem kapitałowym na terytorium Polski.

Prospekt został sporządzony na podstawie art. 8 Rozporządzenia Prospektowego, w związku z ofertą publiczną oraz zamiarem ubiegania się o dopuszczenie Listów Zastawnych emitowanych w ramach Programu Emisji do obrotu na Rynku Regulowanym.

4. Dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu i ustalenia dotyczące obrotu

Emitent będzie ubiegał się o dopuszczenie Listów Zastawnych do obrotu na Rynku Regulowanym prowadzonym przez GPW. Emitent nie będzie ubiegał się o wprowadzenie Listów Zastawnych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu. W tym celu, Emitent złoży odpowiednie wnioski w terminie wskazanym w Ostatecznych Warunkach dotyczących Listów Zastawnych.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu w ramach III Publicznego Programu Emisji Listów Zastawnych, Emitent wyemitował serie listów zastawnych wskazane w tabeli poniżej, które zostały dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym dla dłużnych papierów wartościowych prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Tabela 26. Listy zastawne wyemitowane w ramach III Publicznego Programu Emisji Listów Zastawnych

Seria	Kwota emisji	Kod
LZ-III-01	100.000.000 PLN	PLBPHHP00259
LZ-III-02	250.000.000 PLN	PLBPHHP00267
LZ-III-03	150.000.000 PLN	PLBPHHP00275
LZ-III-04	180.000.000 PLN	PLBPHHP00283
LZ-III-05	140.000.000 PLN	PLBPHHP00291
LZ-III-06	210.000.00 PLN	PLBPHHP00309
LZ-III-07	150.000.000 PLN	PLBPHHP00317
LZ-III-08	155.000.000 PLN	PLBPHHP00325
LZ-III-09	100.000.000 PLN	PLBPHHP00333
LZ-III-10	150.000.000 PLN	PLBPHHP00341

Tabela 27. Listy zastawne wyemitowane w ramach III Publicznego Programu Emisji Listów Zastawnych wykupione na dzień zatwierdzenia Prospektu

Seria	Kwota emisji	Kod
LZ-III-01	100.000.000 PLN	PLBPHHP00259
LZ-III-05	140.000.000 PLN	PLBPHHP00291
LZ-III-09	100.000.000 PLN	PLBPHHP00333

Prospekt emisyjny będący podstawą emisji listów zastawnych serii LZ-III-01 w ramach III Publicznego Programu Emisji Listów Zastawnych został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego decyzją z dnia 10 maja 2019 r.

Prospekt emisyjny będący podstawą emisji listów zastawnych serii LZ-III-02, LZ-III-03, LZ-III-04, LZ-III-05, LZ-III-06, LZ-III-07, LZ-III-08, LZ-III-09 i LZ-III-10 w ramach III Publicznego Programu Emisji Listów Zastawnych został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego decyzją z dnia 12 lutego 2021 r.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu w ramach II Publicznego Programu Emisji Listów Zastawnych, Emitent wyemitował serie listów zastawnych wskazane w tabeli poniżej, które zostały dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym dla dłużnych papierów wartościowych prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Tabela 28. Listy zastawne wyemitowane w ramach II Publicznego Programu Emisji Listów Zastawnych

Seria	Kwota emisji	Kod
LZ-II-01	100.000.000 PLN	PLBPHHP00051
LZ-II-02	250.000.000 PLN	PLBPHHP00069
LZ-II-03	150.000.000 PLN	PLBPHHP00077
LZ-II-04	150.000.000 PLN	PLBPHHP00085
LZ-II-05	150.000.000 PLN	PLBPHHP00093
LZ-II-06	10.000.00 EUR	PLBPHHP00101
LZ-II-07	45.200.000 PLN	PLBPHHP00119
LZ-II-08	4.500.000 EUR	PLBPHHP00127
LZ-II-09	12.000.000 EUR	PLBPHHP00135
LZ-II-10	15.000.000 EUR	PLBPHHP00143
LZ-II-11	75.000.000 PLN	PLBPHHP00150
LZ-II-12	25.000.000 EUR	PLBPHHP00168
LZ-II-13	20.000.000 EUR	PLBPHHP00176
LZ-II-14	50.000.000 PLN	PLBPHHP00184
LZ-II-15	50.000.000 PLN	PLBPHHP00192
LZ-II-16	50.000.000 PLN	PLBPHHP00200
LZ-II-17	10.000.000 PLN	PLBPHHP00234
LZ-II-18	50.000.000 EUR	PLBPHHP00242

Tabela 29. Listy zastawne wyemitowane w ramach II Publicznego Programu Emisji Listów Zastawnych wykupione na dzień zatwierdzenia Prospektu

Seria	Kwota emisji	Kod
LZ-II-01	100.000.000 PLN	PLBPHHP00051
LZ-II-02	250.000.000 PLN	PLBPHHP00069
LZ-II-03	150.000.000 PLN	PLBPHHP00077
LZ-II-04	150.000.000 PLN	PLBPHHP00085
LZ-II-05	150.000.000 PLN	PLBPHHP00093
LZ-II-06	10.000.000 EUR	PLBPHHP00101
LZ-II-07	45.200.000 PLN	PLBPHHP00119
LZ-II-08	4.500.000 EUR	PLBPHHP00127
LZ-II-09	12.000.000 EUR	PLBPHHP00135
LZ-II-10	15.000.000 EUR	PLBPHHP00143
LZ-II-11	75.000.000 PLN	PLBPHHP00150
LZ-II-12	25.000.000 EUR	PLBPHHP00168
LZ-II-13	20.000.000 EUR	PLBPHHP00176
LZ-II-14	50.000.000 PLN	PLBPHHP00184

Prospekt emisyjny będący podstawą emisji listów zastawnych w ramach II Publicznego Programu Emisji Listów Zastawnych został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego decyzją DEM/WE/410/60/12/10/TS z dnia 24 sierpnia 2010 r.

CZĘŚĆ XIV – INFORMACJE NA TEMAT RÓŻNIC POMIĘDZY LISTAMI ZASTAWNymi A DEPOZYTAMI BANKOWYMI

1. 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.

Listy Zastawne są instrumentem finansowym, dla którego Emitent wskazuje datę wykupu. Listy Zastawne o stałym oprocentowaniu posiadają określoną z góry wartość oprocentowania, natomiast Listy Zastawne o zmiennym oprocentowaniu nie posiadają określonej z góry wartości oprocentowania. Odsetki od Listów Zastawnych otrzymywane są w określonych dniach, wskazanych w warunkach emisji Listów Zastawnych.

Możliwość wycofania się z inwestycji w Listy Zastawne przed upływem okresu, na jaki zostały wyemitowane, czyli przed dniem ich wykupu, jest obciążona ryzykiem w związku z tym, iż może nie istnieć obrót na rynku wtórnym lub jeśli obrót na rynku wtórnym się rozpocznie, płynność na rynku wtórnym może być niska. W związku z tym inwestor może mieć trudności ze zbyciem Listów Zastawnych lub ich zbyciem po cenie, która może się różnić od wartości nominalnej lub ceny nabycia Listów Zastawnych i 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. W związku z tymi ryzykami, przed inwestycją w Listy Zastawne inwestorzy powinni rozważyć, czy ich portfel inwestycyjny jest należycie zdywersyfikowany.

Szczegółowe informacje o czynnikach ryzyka związanych z inwestycją w Listy Zastawne znajdują się w części II *Czynniki ryzyka* niniejszego Prospektu.

2. 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.

3. Kryterium przysługującej ochrony

Każdy depozyt bankowy, w przypadku upadłości banku, objęty jest gwarancją BFG do kwoty 100 tys. EUR.

Listy Zastawne nie są objęte gwarancją BFG.

Listy Zastawne emitowane w ramach Programu Emisji nie zawierają żadnego elementu pochodnego lub innych zapisów (za wyjątkiem postanowień dotyczących prowizji), które powodowałyby, że Posiadacze Listów

Zastawnych w Dniu Wykupu byłoby narażeni na otrzymanie kwoty mniejszej niż wartość zainwestowanych środków. Tym samym w Dniu Wykupu Posiadacze Listów Zastawnych, w odniesieniu do jednego Listu Zastawnego, otrzymają kwotę odpowiadającą co najmniej jego wartości nominalnej, pomniejszoną o wymagane prowizje oraz opłaty.

CZĘŚĆ XV – OSTRZEŻENIE O SKUTKACH PODATKOWYCH

Inwestorzy powinni zwrócić uwagę na to, że przepisy podatkowe Rzeczypospolitej Polskiej, a także państw członkowskich Unii Europejskiej, w których inwestorzy są rezydentami podatkowymi, mogą nakładać podatki na przychody osiągane przez inwestorów z tytułu posiadania Listów Zastawnych lub nakładać na inwestorów obowiązki informacyjne związane z posiadaniem Listów Zastawnych.

Konieczność zapłacenia podatku od przychodów z Listów Zastawnych osiąganych przez inwestora może spowodować, że zysk inwestora z inwestycji w Listów Zastawnych będzie niższy niż zakładany. Ponadto, niewykonanie obowiązków informacyjnych nakładanych na inwestora przez właściwe przepisy prawa, może spowodować nałożenie na inwestora sankcji przewidzianych przez te przepisy prawa.

CZĘŚĆ XVI – OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAMIESZCZONE W PROSPEKCIE

1. Emitent

Pekao Bank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie jako emitent jest odpowiedzialny za prawdziwość, rzetelność i kompletność wszystkich informacji zamieszczonych w niniejszym Prospekcie.

Oświadczenie Pekao Bank Hipoteczny S.A.

Działając w imieniu Pekao Bank Hipoteczny S.A. oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą informacje zamieszczone w niniejszym Prospekcie są zgodne ze stanem faktycznym i że w niniejszym Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

(podpis)

Piotr Pawliczak – Wiceprezes Zarządu

(podpis)

Jakub Kosicki – Prokurent

2. Organizator oraz Bank Oferujący (Bank Pekao)

Bank Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie jako podmiot biorący udział w sporządzaniu informacji zamieszczonych w Części XIII punkt 1 „Warunki, parametry i przewidywany harmonogram oferty publicznej” jest odpowiedzialny za prawdziwość, rzetelność i kompletność informacji zamieszczonych w tej części niniejszego Prospektu.

Oświadczenie Banku Polska Kasa Opieki S.A.

Działając w imieniu Banku Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie, działającego jako podmiot biorący udział w sporządzaniu informacji zamieszczonych w Części XIII punkt 1 „Warunki, parametry i przewidywany harmonogram oferty publicznej” oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą informacje zamieszczone w tej części Prospektu są zgodne ze stanem faktycznym oraz że nie pominięto w nich niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.

(podpis)

Marta Byczkowska – Pełnomocnik

(podpis)

Robert Smuga – Pełnomocnik

3. Agent Oferujący (Bank Polska Kasa Opieki S.A. - Biuro Maklerskie Pekao)

Bank Polska Kasa Opieki S.A. – Biuro Maklerskie Pekao z siedzibą w Warszawie jest odpowiedzialny, jako podmiot biorący udział w sporządzaniu informacji, za prawdziwość, rzetelność, i kompletność informacji zamieszczonych w Części XIII punkt 1 „Warunki, parametry i przewidywany harmonogram oferty publicznej” niniejszego Prospektu.

Oświadczenie Banku Polska Kasa Opieki S.A. - Biuro Maklerskie Pekao

Działając w imieniu Banku Polska Kasa Opieki S.A. – Biuro Maklerskie Pekao działającego jako podmiot biorący udział w sporządzaniu informacji zamieszczonych w Części XIII punkt 1 „Warunki, parametry i przewidywany harmonogram oferty publicznej” oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą, informacje zamieszczone w tej części Prospektu są zgodne ze stanem faktycznym oraz że nie pominięto w nich niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.

(podpis)

Marcin Wlazło – Pełnomocnik

(podpis)

Dominika Bajer-Stachowska – Pełnomocnik

4. Doradca prawny

Clifford Chance, Janicka, Krużewski, Namiotkiewicz i wspólnicy spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, jako podmiot sporządzający informacje zamieszczone w Części II „Ryzyka dotyczące Listów Zastawnych” niniejszego Prospektu.

Oświadczenie Clifford Chance, Janicka, Krużewski, Namiotkiewicz i wspólnicy spółka komandytowa

Działając w imieniu kancelarii prawnej Clifford Chance, Janicka, Krużewski, Namiotkiewicz i wspólnicy sp.k., z siedzibą w Warszawie, niniejszym oświadczam, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą, informacje zamieszczone w Części II „Ryzyka dotyczące Listów Zastawnych” niniejszego Prospektu są zgodne ze stanem faktycznym oraz że nie pominięto w nich niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.

(podpis)

Grzegorz Namiotkiewicz – Partner, komplementariusz

CZĘŚĆ XVII – DEFINICJE I SKRÓTY

I Publiczny Program Emisji Listów Zastawnych oznacza program emisji listów zastawnych na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 3.000.000.000 PLN, o jednostkowej wartości nominalnej wynoszącej 100 PLN lub wielokrotność tej kwoty, przy czym listy zastawne mogły być nominowane również w EUR, o oprocentowaniu stałym lub zmiennym, objęte prospektem emisyjnym podstawowym zatwierdzonym na podstawie decyzji KNF z dnia 28 kwietnia 2005 r.

II Publiczny Program Emisji Listów Zastawnych oznacza program emisji listów zastawnych na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 2.000.000.000 PLN, o jednostkowej wartości nominalnej wynoszącej, w zależności od waluty emisji, 1.000 PLN lub 1.000 EUR lub wielokrotność tych kwot w walucie emisji, o oprocentowaniu stałym lub zmiennym, objęte prospektem emisyjnym podstawowym zatwierdzonym przez KNF dnia 24 sierpnia 2010 r.

III Publiczny Program Emisji Listów Zastawnych oznacza program emisji listów zastawnych na okaziciela w walucie emisji, o oprocentowaniu stałym lub zmiennym, objęte prospektem emisyjnym podstawowym zatwierdzonym przez KNF dnia 10 maja 2019 r., prospektem podstawowym zatwierdzonym przez KNF dnia 12 lutego 2021 r. oraz niniejszym prospektem podstawowym.

Agent Oferujący oznacza Bank Polska Kasa Opieki S.A. – Biuro Maklerskie Pekao, pełniący rolę podmiotu oferowania Listów Zastawnych, zgodnie z art. 72 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz firmy inwestycyjnej w rozumieniu art. 3 pkt. 33) Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, która będzie wykonywać usługę oferowania.

Bank Oferujący oznacza Bank Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie, pełniący rolę podmiotu oferowania Listów Zastawnych, zgodnie z art. 72 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz firmy inwestycyjnej w rozumieniu art. 3 pkt. 33) Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, która będzie wykonywać usługę oferowania.

Bank Pekao oznacza Bank Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie.

BFG oznacza Bankowy Fundusz Gwarancyjny.

Covered Bond Label oznacza fundację Covered Bond Label z siedzibą w Brukseli w Belgii.

CHF oznacza franka szwajcarskiego.

Doradca Prawny oznacza Clifford Chance, Janicka, Krużewski, Namiotkiewicz i wspólnicy sp.k. z siedzibą w Warszawie.

Dyrektywa 2017/593 oznacza dyrektywę delegowaną Komisji (UE) 2017/593 z dnia 7 kwietnia 2016 r. uzupełniającą dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE w odniesieniu do zabezpieczenia instrumentów finansowych i środków pieniężnych należących do klientów, zobowiązań w zakresie zarządzania produktami oraz zasad mających zastosowanie do oferowania lub przyjmowania wynagrodzeń, prowizji bądź innych korzyści pieniężnych lub niepieniężnych.

Dyrektywa MiFID II oznacza dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE z dnia 15 maja 2014 r. w sprawie rynków instrumentów finansowych oraz zmieniającą dyrektywę 2002/92/WE i dyrektywę 2011/61/UE.

Dzień Roboczy oznacza każdy dzień (inny niż sobota, niedziela lub inny dzień ustawowo wolny od pracy), w którym KDPW oraz Podmioty Prowadzące Rachunki prowadzą działalność umożliwiającą przenoszenie praw z Listów Zastawnych i dokonywanie płatności z tytułu Listów Zastawnych.

Dz.U. oznacza Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej.

Emitent lub **Bank** oznacza Pekao Bank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie.

ESMA oznacza Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ang. *European Securities and Markets Authority*).

EUR oznacza walutę europejską ustanowioną przez akty ustawodawcze Unii Europejskiej, dotyczące wprowadzenia trzeciego etapu Unii Gospodarczej i Walutowej ustanowionej w Traktacie ustanawiającym Unię Europejską, ze zmianami.

GPW oznacza spółkę Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie.

Grupa Banku Pekao oznacza grupę kapitałową Bank Polska Kasa Opieki S.A.

Harmonised Transparency Template (HTT) oznacza wystandaryzowany sposób przedstawiania informacji o programach listów zastawnych przez emitentów, oparty o formularz w programie Microsoft Excel, który został opracowany przez Covered Bond Label.

Inwestor oznacza każdego Inwestora Instytucjonalnego.

Inwestor Instytucjonalny oznacza inwestora kwalifikowanego w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego.

ISIN oznacza Międzynarodowy Numer Identyfikacyjny Papierów Wartościowych, tj. międzynarodowy kod identyfikacyjny nadawany papierom wartościowym emitowanym na rynkach finansowych.

KDPW oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.

Kodeks Cywilny oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. — Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1360 ze zm.).

Kodeks Spółek Handlowych oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. — Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1467 ze zm.).

Księga Popytu oznacza listę Zaproszonych Inwestorów, którzy złożyli Deklarację Nabycia Listów Zastawnych.

Listy Zastawne oznaczają listy zastawne emitowane przez Emitenta w ramach Programu Emisji jako papiery wartościowe emitowane w Serii.

LTV oznacza współczynnik mierzony ilorazem wartości kredytu i wartości zabezpieczenia tego kredytu (z ang. *loan to value*).

Nadzabezpieczenie oznacza nadwyżkę ponad 100% łącznej kwoty nominalnych wartości znajdujących się w obrocie hipotecznych (lub publicznych) listów zastawnych, która jest obliczana w celu określenia minimalnej sumy wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczonych hipoteką (lub minimalnej sumy wierzytelności wskazanych w art. 3 ust. 2 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych) oraz praw i środków, o których mowa w art. 18 ust. 3 i 4 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, wpisanych do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych (lub rejestru zabezpieczenia publicznych listów zastawnych), stanowiących podstawę emisji hipotecznych (lub publicznych) listów zastawnych.

Oferta Publiczna oznacza ofertę publiczną w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej przeprowadzaną na podstawie niniejszego Prospektu.

Organizator oznacza Bank Polska Kasa Opieki S.A.

Ostateczne Warunki oznacza ostateczne warunki emisji sporządzone dla danej Serii Listów Zastawnych, według wzoru stanowiącego załącznik do niniejszego Prospektu, które wraz z Warunkami Emisji składają się na warunki emisji Listów Zastawnych.

PLN oznacza prawny środek płatniczy Rzeczypospolitej Polskiej wprowadzony do obrotu pieniężnego od 1 stycznia 1995 r. zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego (Dz.U. z 1994 r. Nr 84, poz. 386, ze zm.).

Podmiot Prowadzący Rachunek oznacza podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy, na którym zarejestrowane są Listy Zastawne.

Podmiot Świadczący Usługę Oferowania oznacza odpowiednio Agenta Oferującego lub Bank Oferujący.

Posiadacz oznacza, w stosunku do Listu Zastawnego, osobę, która jest w danym czasie posiadaczem Rachunku Papierów Wartościowych, na którym jest zapisany ten List Zastawny albo osobę uprawnioną z Listu Zastawnego zapisanego na Rachunku Zbiorczym, zgodnie z Ustawą o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Powiernik oznacza osobę powołaną przez Komisję Nadzoru Finansowego na wniosek rady nadzorczej banku hipotecznego jako powiernik banku hipotecznego zgodnie z Ustawą o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych.

Prawo Bankowe oznacza ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. — Prawo bankowe (t.j. Dz.U. z 2022 poz. 2324 ze zm.).

Prawo Dewizowe oznacza ustawę z dnia 27 lipca 2002 r. — Prawo dewizowe (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 309 ze zm.).

Prawo Upadłościowe oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. — Prawo upadłościowe (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1520 ze zm.).

Program Emisji oznacza program wielokrotnych emisji Listów Zastawnych ustanowiony przez Emitenta na podstawie wskazanych w prospekcie uchwał Zarządu oraz Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Emitenta.

Program Emisji Obligacji oznacza program emisji obligacji na okaziciela ustanowiony przez Emitenta na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 10 sierpnia 2018 r., których łączna wartość nominalna nie przekroczy 1.000.000.000 PLN oraz o jednostkowej wartości nominalnej wynoszącej, w zależności od waluty emisji, 1.000 PLN lub 1.000 EUR lub wielokrotność tych kwot w walucie emisji.

Prospekt oznacza niniejszy dokument, stanowiący prospekt podstawowy dla Programu Emisji, wraz z suplementami i komunikatami aktualizującymi.

Rachunek Papierów Wartościowych oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Rachunek Zabezpieczenia Listów Zastawnych oznacza przeprowadzaną w sposób określony w rozporządzeniu ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, wydanym na podstawie art. 25 ust. 7 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, kalkulację mającą na celu monitorowanie wypełniania w perspektywie długookresowej wymogów, o których mowa w art. 18 ust. 1, 1a, 2 i 3a Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych.

Rachunek Zbiorczy oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Regulamin Rynku Regulowanego oznacza Regulamin GPW (tekst ujednolicony według stanu prawnego obowiązującego na dzień 15 grudnia 2022 r.).

Rozporządzenie 575/2013 oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012.

Rozporządzenie 2017/565 oznacza rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2017/565 z dnia 25 kwietnia 2016 r. uzupełniające dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE w odniesieniu do wymogów organizacyjnych i warunków prowadzenia działalności przez firmy inwestycyjne oraz pojęć zdefiniowanych na potrzeby tej dyrektywy.

Rozporządzenie Delegowane oznacza rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2019/980 z dnia 14 marca 2019 r. uzupełniające 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 uchylające rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004.

Rozporządzenie Prospektowe oznacza rozporządzenie 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 uchylenia dyrektywy 2003/71/WE.

Rozporządzenie RODO oznacza rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE.

Rozporządzenie w Sprawie Wskaźników Referencyjnych oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. (ze zm.) w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszu inwestycyjnego 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.

Seria oznacza wszystkie Listy Zastawne wyemitowane przez Emitenta w tym samym dniu emisji, o tym samym dniu wykupu, na podstawie tych samych Warunków Emisji, przy czym w każdym wypadku numer danej Serii Listów Zastawnych będzie wskazany w Ostatecznych Warunkach.

Suplement oznacza suplement do Prospektu w rozumieniu art. 23 Rozporządzenia Prospektowego.

Szczegółowe Zasady Działania KDPW oznacza Szczegółowe Zasady Działania opublikowane przez KDPW.

Test Płynności oznacza przeprowadzany w sposób określony w rozporządzeniu ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, wydanym na podstawie art. 25 ust. 7 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, test mający na celu ustalenie, czy, na dzień takiego ustalenia, wierzytelności banku hipotecznego oraz prawa i środki, o których mowa w art. 18 ust. 3, 3a i 4 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, wystarczają na pełne zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych w przedłużonych terminach wymagalności, o których mowa w art. 446 ust. 1 Prawa Upadłościowego.

Test Równowagi Pokrycia oznacza przeprowadzany w sposób określony w rozporządzeniu ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, wydanym na podstawie art. 25 ust. 7 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, test mający na celu ustalenie, czy, na dzień takiego ustalenia, wierzytelności banku hipotecznego oraz prawa i środki, o których mowa w art. 18 ust. 3, 3a i 4 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, wystarczają na pełne zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych.

Umowa Programowa oznacza umowę z dnia 10 lutego 2021 r. zawartą przez Emitenta, Biuro Maklerskie Pekao oraz Bank Pekao w związku z Programem Emisji, następnie zmienioną i ujednoliconą umową zmieniającą i ujednolicającą z dnia lub około dnia zatwierdzenia Prospektu, na podstawie której Bank Polska Kasa Opieki S.A. – Biuro Maklerskie Pekao zobowiązuje się do wykonywania funkcji Agenta Oferującego oraz Bank Polska Kasa Opieki S.A. zobowiązuje się do wykonywania funkcji Organizatora, Banku Oferującego i Agenta Kalkulacyjnego.

Ustawa o BFG oznacza ustawę z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2253 ze zm.).

Ustawa o Kredycie Hipotecznym oznacza ustawę z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2245 ze zm.).

Ustawa o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych oznacza ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 110).

Ustawa o Obligacjach oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. 2022 r. poz. 2244).

Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1500 ze zm.).

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 (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2554 ze zm.).

Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2647 ze zm.).

Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2587 ze zm.).

Warunki Emisji oznacza warunki emisji Listów Zastawnych, zawarte w Części V (Warunki Emisji Listów Zastawnych) niniejszego Prospektu wraz z uzupełnieniami zawartymi w Ostatecznych Warunkach w odniesieniu do danej Serii Listów Zastawnych.

WIBOR oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR wyznaczony przez GPW Benchmark S.A. (lub każdego jej oficjalnego następcę) w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, dla okresu (terminu) równego Właściwemu Tenorowi, wyrażony w punktach procentowych w skali roku.

WIRON oznacza wskaźnik referencyjny WIRON wyznaczany przez spółkę GPW Benchmark (lub każdego jej oficjalnego następcę) dla terminu O/N, wyrażony w punktach procentowych w skali roku.

Zaproszony Inwestor oznacza Inwestora Instytucjonalnego, zarówno rezydenta jak i nierezydenta zaproszonego przez Podmiot Świadczący Usługę Oferowania do udziału w procesie budowy Księgi Popytu.

CZĘŚĆ XVIII – INFORMACJE OGÓLNE

1. Notowanie listów zastawnych

Emitent zamierza ubiegać się o dopuszczenie Listów Zastawnych do obrotu na Rynku Regulowanym.

2. Dokumenty udostępnione do wglądu

W okresie 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.jpekaobh.pl). Informacje zamieszczone na stronie internetowej Emitenta nie stanowią części niniejszego Prospektu, chyba że informacje te włączono do niniejszego Prospektu poprzez odniesienie do nich.

3. Systemy rozliczeniowe

Listy Zastawne zostaną zarejestrowane w systemie rejestracji zdematerializowanych papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW. Numer ISIN lub wstępny numer ISIN nadany danej Serii Listów Zastawnych zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach.

Siedziba KDPW mieści się w Warszawie, przy ul. Książęcej 4.

4. Warunki ustalenia ceny

Cena emisyjna i liczba Listów Zastawnych danej Serii emitowanych w ramach Programu Emisji zostanie ustalona przez Emitenta w porozumieniu z Podmiotem Świadczącym Usługę Oferowania powołanym przez Emitenta w związku z ofertą danej Serii Listów Zastawnych, na podstawie panujących w danym czasie warunków rynkowych.

5. Metoda obliczania rentowności

Wyrażenia zdefiniowane w części V „*Warunki Emisji Listów Zastawnych*” 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 wartości nominalnej. Rentowność nominalna nie uwzględnia ewentualnych podatków obciążających posiadacza Listów Zastawnych w związku z posiadaniem Listów Zastawnych.

Rentowność nominalną Listów Zastawnych oblicza się według następującego wzoru:

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

gdzie:

„ R_n ” oznacza rentowność nominalną;

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

„ KO ” oznacza Kwotę Odsetek; oraz

„ N ” oznacza Wartość Nominalną.

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 niestalego składnika oprocentowania Listów Zastawnych, którym jest Stopa Bazowa.

6. Biegli rewidenci

Sprawozdania Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2023 r. oraz za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. został zbadane przez KPMG Audyt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Inflanckiej 4A (wpisaną na listę firm audytorskich pod numerem 3546), która wyznaczyła jako kluczowego biegłego rewidenta Marcina Podsiadłego (wpisanego do rejestru biegłych rewidentów pod numerem ewidencyjnym 12774) (w przypadku Sprawozdania Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.) oraz Łukasza Lachowskiego (wpisanego do rejestru biegłych rewidentów pod numerem ewidencyjnym 13305) (w przypadku Sprawozdania Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.).

W okresie objętym powyżej wskazanymi sprawozdaniami finansowymi Emitenta biegły rewident nie zrezygnował, nie został zwolniony oraz nie zrezygnowano z wyboru biegłego rewidenta na kolejny rok.

7. Podmioty zaangażowane w ofertę

W skazane poniżej podmioty są zaangażowane w ofertę. U podmiotów zaangażowanych w ofertę nie występują konflikty interesów.

7.1 Organizator oraz Bank Oferujący

Rolę Organizatora oraz Banku Oferującego, pełni Bank Pekao. Organizator świadczy na rzecz Emitenta usługi związane z przygotowaniem Programu Emisji, jak również procesu emisji Listów Zastawnych w ramach Programu Emisji. Organizator jest odpowiedzialni za zamieszczone w niniejszym Prospekcie informacje o Banku Pekao oraz jako podmiot biorący udział w sporządzaniu informacji zamieszczonych w Części XIII „Informacje o warunkach oferty publicznej i dopuszczenie do obrotu” niniejszego Prospektu

7.2 Agent Oferujący

Rolę Agenta Oferującego w ramach Programu Emisji pełni Biuro Maklerskie Pekao, które jest wydzieloną jednostką organizacyjną Banku Pekao. Agent Oferujący świadczy na rzecz Emitenta usługi związane z przygotowaniem procesu emisji Listów Zastawnych w ramach Programu Emisji, w tym uczestniczył w pracach nad niniejszym Prospektem jako podmiot uczestniczący w sporządzaniu Części XIII „Informacje o warunkach

oferty publicznej i dopuszczenie do obrotu” niniejszego Prospektu.

7.3 Doradca prawny Emitenta

Doradcą prawnym Emitenta jest Clifford Chance, Janicka, Krużewski, Namiotkiewicz i wspólnicy spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie. Clifford Chance, Janicka, Krużewski, Namiotkiewicz i wspólnicy świadczy na rzecz Emitenta usługi kompleksowego doradztwa prawnego w zakresie prawa polskiego w związku z Programem Emisji, w tym uczestniczył w pracach nad niniejszym Prospektem jako podmiot sporządzający części II „Ryzyka dotyczące Listów Zastawnych”. Wynagrodzenie doradcy prawnego Emitenta nie jest uzależnione od powodzenia oferty.

8. Transakcje pomiędzy Agentem Oferującym a Emitentem

Agent Oferujący jest wydzieloną jednostką organizacyjną Organizatora. Organizator, w swoim zwykłym toku działalności dokonywał i może dokonywać w przyszłości transakcji z zakresu usług bankowych i finansowych z Emitentem.

9. Europejski list zastawny (premium)

Listy Zastawne spełniają wymogi określone w art. 129 Rozporządzenia 575/2013 i stanowią europejskie listy zastawne (premium).

ZAŁĄCZNIK 1**WZÓR FORMULARZA OSTATECZNYCH WARUNKÓW DLA LISTÓW ZASTAWNYCH**

[Miejscowość], [Data]

PEKAO BANK HIPOTECZNY S.A.**Kod LEI: 259400XMADFBWNS6OM54**

Emisja listów zastawnych na okaziciela emitowanych w ramach programu emisji listów publicznych i hipotecznych listów zastawnych

[Zarządzanie produktami w ramach dyrektywy MiFID II/ Grupa docelowa - klienci profesjonalni i uprawnieni kontrahenci] – Jedynie dla potrzeb procesu zatwierdzania produktów u wystawców, ocena grupy docelowej listów zastawnych doprowadziła do wniosku, że: (i) grupą docelową dla Listów Zastawnych są uprawnieni kontrahenci, klienci profesjonalni, jak zdefiniowano w dyrektywie 2014/65/UE (z późniejszymi zmianami), („**MiFID II**”); oraz (ii) wszystkie kanały dystrybucji Listów Zastawnych do uprawnionych kontrahentów, klientów profesjonalnych są odpowiednie. Każda osoba, która prezentuje informacje, pośredniczy w zbywaniu, promuje lub zachęca do nabycia Listów Zastawnych na rzecz Emitenta powinna uwzględnić ocenę grupy docelowej wystawcy; jednak dystrybutor, który podlega MiFID II jest odpowiedzialny za dokonanie własnej oceny grupy docelowej Listów Zastawnych (albo przyjmując albo dopracowując ocenę grupy docelowej wystawcy) i wyznaczenie odpowiednich kanałów dystrybucji.]⁸

CZĘŚĆ I**INFORMACJE DOTYCZĄCE ZOBOWIĄZAŃ**

Wyrażenia pisane wielką literą w niniejszych Ostatecznych Warunkach mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji zamieszczonych w prospekcie podstawowym z dnia [...] [i [suplemencie z dnia [...]]/[suplementach z dnia [...] oraz z dnia [...]], [który stanowi]/[które razem stanowią] prospekt podstawowy w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego („**Prospekt Podstawowy**”). Niniejszy dokument stanowi ostateczne warunki emisji dla Listów Zastawnych w nim opisanych w rozumieniu art. 8 ust. 4 Rozporządzenia Prospektowego i musi być czytany łącznie z Prospektem Podstawowym. Pełne informacje na temat Emitenta i Listów Zastawnych można uzyskać jedynie na podstawie niniejszych Ostatecznych Warunków i Prospektu Podstawowego łącznie. Podsumowanie dla pojedynczej Serii Listów Zastawnych znajduje się w niniejszych Ostatecznych Warunkach. Prospekt Podstawowy oraz niniejsze Ostateczne Warunki zostały opublikowane na stronie internetowej Emitenta ([...]), Agenta Oferującego ([...]) oraz Banku Oferującego ([...]).

- | | | |
|----|---|--|
| 1. | Emitent: | PEKAO BANK HIPOTECZNY S.A. |
| 2. | Rodzaj Listów Zastawnych | [hipoteczne]/[publiczne] Listy Zastawne |
| 3. | Numer Serii: | [...] |
| 4. | Numery Listów Zastawnych: | [...] |
| 5. | Liczba Listów Zastawnych: | [...] |
| 6. | Zasada przydziału: | [zasad proporcjonalnej redukcji zapisów]/[zasada kolejności]/[według uznania Emitenta] |
| 7. | Wartość nominalna jednego Listu Zastawnego: | [...] |

⁸ Wstawić, jeżeli w emisji uczestniczą osoby podlegające MiFID II.

8. Łączna wartość nominalna Serii: [...]
9. Cena emisyjna jednego Listu Zastawnego: [...]
10. Kwota Wykupu jednego Listu Zastawnego: [...]
11. Przewidywany Dzień Emisji: [...]
12. Dzień Wykupu: [...]
13. Dni Częściowego Wykupu i Częściowe Kwoty Wykupu [Dotyczy/Nie dotyczy]
- | Numer okresu odsetkowego | Dzień Częściowego Wykupu (Dzień Płatności Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego) | Wartość Częściowej Kwoty Wykupu przypadająca na jeden List Zastawny |
|--------------------------|--|---|
| | | |
14. Oprocentowanie: [Kwota Odsetek Stałych w wysokości [...]]
 [Stała Stopa Procentowa w wysokości [...]]%p.a.]
 [Zmienna Stopa Procentowa stanowiąca sumę WIBOR dla Właściwego Tenoru powiększona o Marżę w wysokości [...]] p.p.]
[Jeżeli mająca zastosowanie Stopa Bazowa została zastąpiona innym wskaźnikiem referencyjnym, należy wskazać nazwę tego wskaźnika referencyjnego oraz długość okresu referencyjnego]
 (szczegółowe postanowienia dotyczące płatności odsetek w punktach 16 – 17 poniżej)
15. Umorzenie: [Dotyczy] / [Nie dotyczy]
- 15.1. Kwota Umorzenia: [...]
- 15.2. Dzień Umorzenia: [...]

POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE PŁATNOŚCI ODSETEK

16. Postanowienia dotyczące Listów Zastawnych o Stałej Stopie Procentowej: [Dotyczy]/[Nie dotyczy]
(Jeżeli wybrano „Nie dotyczy” należy wykreślić pozostałe podpunkty niniejszego paragrafu.)
- 16.1. Stopa Procentowa: [...] %
- 16.2. Dzień Rozpoczęcia Naliczania Odsetek: [...]
- 16.3. Dni Płatności Odsetek: [...]
- 16.4. Formuła Obliczania Dni Actual/365
- 16.5. Odsetki płatne od jednego Listu Zastawnego za jeden Okres Odsetkowy: [...]
- 16.6. Odsetki płatne od jednego Listu Zastawnego za niepełny Okres Odsetkowy: [Dotyczy]/[Nie dotyczy]
(Jeżeli wybrano „Dotyczy”, należy wskazać kwotę odsetek płatną za Okres Odsetkowy, którego długość jest inna niż standardowa długość Okresu Odsetkowego dla danej Serii Listów Zastawnych.)

- 16.7. Rentowność: [...] p.a.
Rentowność Listów Zastawnych jest obliczana na Dzień Emisji na podstawie ceny emisyjnej Listów Zastawnych i nie stanowi wskazania rentowności Listów Zastawnych w przyszłości.
17. Postanowienia dotyczące Listów Zastawnych o Zmiennej Stopie Procentowej: [Dotyczy]/ [Nie dotyczy]
(Jeżeli wybrano „Nie dotyczy” należy wykreślić pozostałe podpunkty niniejszego paragrafu.)
- 17.1. Stopa Bazowa: WIBOR dla Właściwego Tenoru
[Jeżeli mająca zastosowanie Stopa Bazowa została zastąpiona innym wskaźnikiem referencyjnym, należy wskazać nazwę tego wskaźnika referencyjnego oraz długość okresu referencyjnego]
- 17.2. Marża: [...] %
- 17.3. Właściwy Tenor: [...]
- 17.4. Okresy Odsetkowe
- | Numer okresu odsetkowego | Dzień Płatności Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego |
|--------------------------|---|
| | |
- 17.5. Dzień Rozpoczęcia Naliczania Odsetek: [...]
- 17.6. Dni Płatności Odsetek: [...]
- 17.7. Formuła Obliczania Dni Actual/365
- 17.8. Odsetki płatne od jednego Listu Zastawnego za niepełny Okres Odsetkowy: [Dotyczy]/[Nie dotyczy]
(Jeżeli wybrano „Dotyczy”, należy wskazać kwotę odsetek płatną za Okres Odsetkowy, którego długość jest inna niż standardowa długość Okresu Odsetkowego dla danej Serii Listów Zastawnych)
- 17.9. Miejsca, w którym można uzyskać informacje o dotychczasowych oraz przyszłych wartościach Stopy Bazowej i jej zmienności [odpowiednia strona GPW Benchmark S.A. lub inna strona, która ją zastąpi]/[strona Reuter Monitor Money Rates Service]
18. Formuła Dnia Roboczego: [Formuła Kolejnego Dnia Roboczego]/ [Zmieniona Formuła Kolejnego Dnia Roboczego] /[Formuła Zmiennej Stopy Procentowej]
19. Premia za wcześniejszy wykup Listów Zastawnych dokonywany na podstawie Punktu 12.5 Warunków Emisji: [Dotyczy]/[Nie dotyczy]
(Jeżeli wybrano „Dotyczy” należy wskazać wysokość Premii.)
[[...] PLN za jeden List Zastawny]
20. Rynek Regulowany: GPW
21. Inne postanowienia: [...]

PEKAO BANK HIPOTECZNY S.A.

(podpis)
[Imię i nazwisko] – [Stanowisko]

(podpis)
[Imię i nazwisko] – [Stanowisko]

OŚWIADCZENIE POWIERNIKA

W wykonaniu postanowień art. 6 punkt 9 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 110) („**Ustawa**”) ja, [...] jako powiernik Pekao Banku Hipotecznego S.A. stwierdzam, że emisja serii [...] [hipotecznych]/[publicznych] listów zastawnych, których dotyczą niniejsze Ostateczne Warunki jest zabezpieczona przez Emitenta zgodnie z Ustawą. Emitent dokonał stosownych wpisów w rejestrze zabezpieczenia [hipotecznych]/[publicznych] listów zastawnych.

Stwierdzam także, że emisja serii [...] [hipotecznych]/[publicznych] listów zastawnych nie narusza wymogów określonych w art. 18 Ustawy według stanu na dzień [...] r.

[Ponadto, wyniki przeprowadzonego na dzień [...] r. testu równowagi pokrycia oraz przeprowadzonego na dzień [...] r. testu płynności potwierdzają, iż wierzytelności Emitenta oraz prawa i środki, o których mowa w art. 18 ust. 3, 3a i 4 Ustawy, wpisane do rejestru zabezpieczenia [hipotecznych]/[publicznych] listów zastawnych, wystarczają na pełne zaspokojenie posiadaczy [hipotecznych]/[publicznych] listów zastawnych.]

Warszawa, dnia [...] r.

(podpis)

[Imię i nazwisko] – [Powiernik / Zastępca Powiernika]

CZĘŚĆ II

POZOSTAŁE INFORMACJE

- | | | |
|-----|---|--|
| 22. | Notowanie Listów Zastawnych i obrót Listami Zastawnymi: | Emitent [złożył]/[złoży] wniosek o dopuszczenie Listów Zastawnych do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Emitent przewiduje, że pierwszy dzień notowań Listów Zastawnych nastąpi w dniu [...]. |
| 23. | Ratingi: | [[Listom Zastawnym przyznano]/[Emitent oczekuje, że Listom Zastawnym 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.] |

ZAANGAŻOWANIE OSÓB FIZYCZNYCH I PRAWNYCH W OFERTĘ

Osobą zaangażowaną w ofertę jest również Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna jako Organizator.

[Osobą zaangażowaną]/[Osobami zaangażowanymi] w ofertę [jest]/[są] [wskazać nazwę agenta oferującego lub agentów oferujących]/[Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna – Biuro Maklerskie Pekao] jako Agent Oferujący [oraz Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna jako Bank Oferujący].

Poza Agentem Oferującym oraz Bankiem Oferującym, którzy [otrzymali]/[otrzymają] [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. Agent Oferujący, Bank Oferujący, ich podmioty zależne i powiązane [mogą] być zaangażowani w transakcje finansowe z Emitentem i mogą w swoim toku działalności świadczyć inne usługi na rzecz Emitenta, jego podmiotów zależnych i powiązanych.

PRZEZNACZENIE WPŁYWÓW Z OFERTY

[opis przeznaczenia wpływów netto z emisji danej Serii Listów Zastawnych]

PRZEWIDYWANE WPŁYWY NETTO I WYDATKI ZWIĄZANE Z OFERTĄ

- | | | |
|-----|---|-------|
| 24. | Przewidywane wpływy netto: | [...] |
| 25. | Przewidywane wydatki związane z ofertą: | [...] |
| 26. | Wysokość prowizji za plasowanie: | [...] |

HISTORYCZNE STOPY PROCENTOWE (tylko dla Listów Zastawnych o Zmiennym Oprocentowaniu)

Informacje dotyczące wysokości stopy WIBOR w przeszłości są udostępniane bezpłatnie przez GPW Benchmark S.A.

[Jeżeli WIBOR został zastąpiony innym wskaźnikiem referencyjnym, należy wskazać nazwę tego wskaźnika referencyjnego i źródło informacji o jej wysokości w przeszłości].

[Jeżeli GPW Benchmark S.A. przestanie pełnić funkcję administratora wskaźnika referencyjnego WIBOR i funkcję administratora wskaźnika referencyjnego WIBOR inny podmiot, należy wskazać nazwę takiego podmiotu].

INFORMACJE TECHNICZNE I DYSTRYBUCJA

- | | | |
|-----|---|--|
| 27. | Uchwały stanowiące podstawę emisji Listów Zastawnych: | Uchwała Zarządu Emitenta nr [...] z dnia [...] |
| 28. | [Wstępny Kod ISIN]/[Kod ISIN]: | [...] |
| 29. | CFI: | [...]/[Nie został nadany]/[Nie dotyczy] |

- | | | |
|-----|---------------------------------------|---|
| 30. | FISN: | [...]/[Nie został nadany]/[Nie dotyczy] |
| 31. | Podmiot Świadczący Usługę Oferowania: | |
| | Agent Oferujący: | [...] |
| | Bank Oferujący: | [...] |

INFORMACJE DOTYCZĄCE OFERTY

- | | | |
|-----|---|---------------------|
| 32. | Liczba oferowanych Listów Zastawnych: | [...] |
| 33. | Łączna wartość nominalna oferowanych Listów Zastawnych: | [...] |
| 34. | Próg emisji: | [Nie dotyczy]/[...] |
| 35. | Cena emisyjna Listu Zastawnego: | [...] |
| 36. | Terminy związane z ofertą: | |
| | (i) Publikacja Ostatecznych Warunków | [...] |
| | (ii) Dzień rozpoczęcia przyjmowania zapisów: | [...] |
| | (iii) Dzień zakończenia przyjmowania zapisów: | [...] |
| | (iv) Przewidywany termin przydziału: | [...] |
| 37. | Opis procedury składania zapisów: | [...] |
| 38. | Lista punktów obsługi klienta, w których będą przyjmowane zapisy: | [...] |
| 39. | Szczegóły dotyczące minimalnej i maksymalnej wartości zapisu: | [...] |
| 40. | Opis zasad przydziału: | [...] |
| 41. | Szczegóły dotyczące sposobu i terminu dokonywania płatności: | [...] |
| 42. | Dzień i sposób ogłoszenia rezultatu oferty do publicznej wiadomości: | [...] |
| 43. | Procedura zawiadamiania subskrybentów o przydziale Listów Zastawnych: | [...] |
| 44. | Tryb rejestracji Listów Zastawnych: | [...] |
| 45. | Wysokość kosztów i podatków pobieranych od subskrybenta: | [...] |

ZAŁĄCZNIK 2
KOPIE UCHWAŁ EMITENTA W PRZEDMIOCIE EMISJI LISTÓW ZASTAWNYCH

CZĘŚĆ I UCHWAŁA ZARZĄDU

Uchwała nr 120/2020
Zarządu Pekao Banku Hipotecznego S.A.
z dnia 11 sierpnia 2020 roku

w sprawie zmiany programu emisji hipotecznych i publicznych listów zastawnych, emisji publicznych i hipotecznych listów zastawnych w ramach zmienionego Programu oraz ich sprzedaży w ofercie publicznej

Działając na podstawie §25 ust. 3 pkt 2 Statutu Pekao Banku Hipotecznego S.A. („**Pekao BH**”), art. 12 pkt 4 oraz pkt 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych (t. j. Dz. U. 2020, poz. 415) („**Ustawa o Listach Zastawnych**”), art. 8 ust. 1 Ustawy o Listach Zastawnych, art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (t. j. Dz. U. 2020, poz. 1208) („**Ustawa o Obligacjach**”) oraz art. 4 ust. 4a ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t. j. Dz. U. 2019, poz. 623) („**Ustawa o Ofercie**”) w zw. z art. 2 lit. d) 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 uchylenia dyrektywy 2003/71/WE (Dz. Urz. UE L 168 z 30.06.2017, str. 12) („**Rozporządzenie Prospektowe**”) Zarząd Pekao BH uchwala, co następuje:

§ 1

Zarząd Pekao BH niniejszym podejmuje decyzję w przedmiocie zmiany programu emisji hipotecznych i publicznych listów zastawnych („**Listy Zastawne**”), emitowanych w ramach powtarzających się emisji w trybie oferty publicznej zatwierdzonego uchwałą Zarządu Pekao BH nr 119/2018 z dnia 1 sierpnia 2018 roku w sprawie ustanowienia programu emisji hipotecznych i publicznych listów zastawnych, emisji publicznych i hipotecznych listów zastawnych w ramach Programu oraz ich sprzedaży w ofercie publicznej oraz uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Pekao BH z dnia 10 sierpnia 2018 roku w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie programu emisji hipotecznych i publicznych listów zastawnych, emisję hipotecznych i publicznych listów zastawnych w ramach Programu i ich sprzedaż w ofercie publicznej („**Program**”). Od dnia podjęcia uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Pekao BH w sprawie wyrażenia zgody na zmianę programu emisji hipotecznych i publicznych listów zastawnych, emisję hipotecznych i publicznych listów zastawnych w ramach zmienionego Programu i ich sprzedaż w ofercie publicznej, Pekao BH będzie uprawniony do dokonywania emisji Listów Zastawnych w ramach Programu na warunkach w § 2 poniżej („**Zmiana Programu**”).

W związku ze Zmianą Programu Zarząd Pekao BH wyraża zgodę na zaciągnięcie przez Pekao BH wszelkich zobowiązań wynikających z Listów Zastawnych, które mają być emitowane w ramach Programu lub związanych z Programem lub Zmianą Programu.

§ 2

Listy Zastawne zostaną wyemitowane w ramach Programu na następujących warunkach:

- (a) Listy Zastawne będą emitowane jako hipoteczne listy zastawne na podstawie art. 3 ust. 1 Ustawy o Listach Zastawnych albo publiczne listy zastawne na podstawie art. 3 ust. 2 Ustawy o Listach Zastawnych;
- (b) Listy Zastawne emitowane w ramach Programu będą emitowane na podstawie warunków emisji, na które będą składały się warunki emisji listów zastawnych oraz ostateczne warunki sporządzone zgodnie z wzorami, które będą znajdowały się w prospekcie emisyjnym, sporządzonym w związku z Programem (łącznie „**Warunki Emisji**”);

- (c) Podstawę emisji Listów Zastawnych będą stanowić wierzytelności Pekao BH, o których mowa w:
 - art. 3 ust. 1 Ustawy o Listach Zastawnych w związku art. 12 pkt 4 Ustawy o Listach Zastawnych, w przypadku gdy Listy Zastawne będą hipotecznymi listami zastawnymi; albo
 - art. 3 ust. 2 Ustawy o Listach Zastawnych w związku art. 12 pkt 5 Ustawy o Listach Zastawnych, w przypadku gdy Listy Zastawne będą publicznymi listami zastawnymi;
- (d) Listy Zastawne będą nominowane w złotych („**PLN**”), w euro („**EUR**”) lub we frankach szwajcarskich („**CHF**”);
- (e) Listy Zastawne zostaną zaoferowane w trybie określonym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, to jest w drodze oferty publicznej, o której mowa w art. 4 ust. 4a Ustawy o Ofercie w zw. z art. 2 lit. d) Rozporządzenia Prospektowego na podstawie prospektu emisyjnego podstawowego po jego zatwierdzeniu przez Komisję Nadzoru Finansowego;
- (f) Listy Zastawne nie będą miały formy dokumentu i zostaną zarejestrowane w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („**KDPW**”) Prawa z Listów Zastawnych powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych lub na rachunkach posiadaczy rachunków zbiorczych;
- (g) Listy Zastawne mogą zostać dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym (ryнку podstawowym) dla dłużnych papierów wartościowych prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („**GPW**”);
- (h) Świadczenia Pekao BH z tytułu Listów Zastawnych będą miały charakter wyłącznie pieniężny i będą polegać na zapłacie wartości nominalnej oraz oprocentowania. Szczegółowy opis świadczeń z tytułu Listów Zastawnych, ze wskazaniem w szczególności wysokości tych świadczeń lub sposobu ich ustalania, terminów, sposobów i miejsc ich spełniania, będzie zawarty w Ostatecznych Warunkach danej serii Listów Zastawnych.

§ 3

W granicach określonych w § 2 powyżej Zarząd Pekao BH jest upoważniony do określenia dla każdej emisji Listów Zastawnych emitowanych w ramach Programu szczegółowych warunków i zasad emisji, w szczególności:

- (a) Rodzaju emitowanych Listów Zastawnych (hipoteczne lub publiczne Listy Zastawne), serii, liczby, jednostkowej wartości nominalnej Listów Zastawnych i waluty, w której będą nominowane Listy Zastawne (przy czym walutą emisji może być PLN, EUR lub CHF) poszczególnych emisji Listów Zastawnych przeprowadzonych w ramach Programu oraz terminów tych emisji, przy czym emisja hipotecznych lub publicznych Listów Zastawnych może być przeprowadzona jedynie w oparciu o podstawę emisji właściwą dla danego rodzaju Listów Zastawnych;
- (b) Określenia praw i obowiązków Pekao BH i nabywców Listów Zastawnych oraz terminów, od których prawa te przysługują oraz terminów, od których obowiązki te powinny być realizowane, w tym wysokości oprocentowania lub sposobu jego ustalania, terminów od których należy się oprocentowanie, terminów ustalania praw do oprocentowania i terminów wypłaty oprocentowania oraz terminów i zasad wykupu i zasad umorzenia Listów Zastawnych;
- (c) Ustalenia ceny emisyjnej oferowanych Listów Zastawnych albo sposobu jej ustalania dla poszczególnych emisji Listów Zastawnych w ramach Programu;
- (d) Z zastrzeżeniem art. 43 ust. 1 i 2 Ustawy o Obligacjach określenia terminów otwarcia i zamknięcia subskrypcji Listów Zastawnych oferowanych w ramach Programu oraz podstawowych zasad dystrybucji i przydziału;

- (e) Zawarcia umowy o gwarancję emisji z podmiotami i na warunkach określonych przez Zarząd Pekao BH;
- (f) Zawarcia z KDPW umowy o rejestrację Listów Zastawnych w depozycie papierów wartościowych na warunkach określonych przez Zarząd Pekao BH;
- (g) dopuszczenia poszczególnych serii Listów Zastawnych do obrotu na rynku regulowanym dla dłużnych papierów wartościowych prowadzonym przez GPW.

§ 4

Zarząd Pekao BH niniejszym wyraża zgodę na podpisywanie w imieniu Pekao BH umów i innych dokumentów związanych z emisją Listów Zastawnych i Programem, w tym w szczególności:

- (a) umowy lub umów o oferowanie Listów Zastawnych z podmiotami i na warunkach określonych przez osoby reprezentujące Pekao BH;
- (b) umowy lub umów o gwarancję emisji z podmiotami i na warunkach określonych przez osoby reprezentujące Pekao BH;
- (c) umowy lub umów o rejestrację Listów Zastawnych w depozycie papierów wartościowych;
- (d) oświadczeń o przydziale Listów Zastawnych poszczególnych serii;
- (e) oświadczeń o wysokości oprocentowania ustalonego na dany okres odsetkowy, oraz
- (f) innych oświadczeń kierowanych do inwestorów i posiadaczy Listów Zastawnych,

oraz na dokonanie innych czynności, które okażą się niezbędne dla prawidłowego przeprowadzenia procesu emisji Listów Zastawnych oraz ich późniejszej obsługi.

§ 5

Zarząd Pekao BH zwróci się do Walnego Zgromadzenia Pekao BH o podjęcie uchwały o wyrażeniu zgody na zmianę programu emisji hipotecznych i publicznych listów zastawnych, emisji listów zastawnych w ramach zmienionego Programu oraz ich sprzedaży w ofercie publicznej na podstawie § 39 ust. 2 pkt 11 Statutu Pekao BH oraz w trybie art. 398 ustawy z dnia 15 września 2000 roku kodeks spółek handlowych (t.j. Dz. U. 2019, poz. 505).

§6

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

(podpis)

Tomasz Mikoda
Prezes Zarządu

(podpis)

Agnieszka Domaradzka
Członek Zarządu

(podpis)

Rafał Litwińczuk
Członek Zarządu

CZĘŚĆ II UCHWAŁA WALNEGO ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY

Uchwała nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Pekao Bank Hipoteczny spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 8 września 2020 roku

w sprawie wyrażenia zgody na zmianę programu emisji hipotecznych i publicznych listów zastawnych, emisję hipotecznych i publicznych listów zastawnych w ramach zmienionego Programu i ich sprzedaż w ofercie publicznej

Działając na podstawie §39 ust. 2 pkt 11 Statutu Pekao Banku Hipotecznego S.A. („**Pekao BH**”) w związku z art. 398 ustawy z dnia 15 września 2000 roku kodeks spółek handlowych, art. 12 pkt 4 oraz pkt 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych („**Ustawa o Listach Zastawnych**”), art. 8 ust. 1 Ustawy o Listach Zastawnych, art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach („**Ustawa o Obligacjach**”) oraz art. 4 pkt 4a ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („**Ustawa o Ofercie**”) w zw. z art. 2 lit. d) 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 („**Rozporządzenie Prospektowe**”) Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Pekao BH uchwala, co następuje: ---

§ 1

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Pekao BH niniejszym wyraża zgodę na zmianę programu emisji hipotecznych i publicznych listów zastawnych („**Listy Zastawne**”), emitowanych w ramach powtarzających się emisji w trybie oferty publicznej zatwierdzonego uchwałą Zarządu Pekao BH nr 119/2018 z dnia 1 sierpnia 2018 roku w sprawie ustanowienia programu emisji hipotecznych i publicznych listów zastawnych, emisji publicznych i hipotecznych listów zastawnych w ramach Programu oraz ich sprzedaży w ofercie publicznej oraz uchwałą nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Pekao BH z dnia 10 sierpnia 2018 roku w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie programu emisji hipotecznych i publicznych listów zastawnych, emisję hipotecznych i publicznych listów zastawnych w ramach Programu i ich sprzedaż w ofercie publicznej („**Program**”). Od dnia podjęcia niniejszej uchwały Pekao BH będzie uprawniony do dokonywania emisji Listów Zastawnych w ramach Programu na warunkach określonych w § 2 poniżej („**Zmiana Programu**”).-----

W związku ze Zmianą Programu Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Pekao BH wyraża zgodę na zaciągnięcie przez Pekao BH wszelkich zobowiązań wynikających z Listów Zastawnych, które mają być emitowane w ramach Programu lub związanych z Programem lub Zmianą Programu.-----

§ 2

Listy Zastawne zostaną wyemitowane w ramach Programu na następujących warunkach:-----

- a) Listy Zastawne będą emitowane jako hipoteczne listy zastawne na podstawie art. 3 ust. 1 Ustawy o Listach Zastawnych albo publiczne listy zastawne na podstawie art. 3 ust. 2 Ustawy o Listach Zastawnych;-----
- b) Podstawę emisji Listów Zastawnych będą stanowić wierzytelności Pekao BH, o których mowa w: ----
 - art. 3 ust. 1 Ustawy o Listach Zastawnych w związku art. 12 pkt 4 Ustawy o Listach Zastawnych, w przypadku gdy Listy Zastawne będą hipotecznymi listami zastawnymi; albo-----
 - art. 3 ust. 2 Ustawy o Listach Zastawnych w związku art. 12 pkt 5 Ustawy o Listach Zastawnych, w przypadku gdy Listy Zastawne będą publicznymi listami zastawnymi; -----

- c) Listy Zastawne będą nominowane w złotych („**PLN**”), w euro („**EUR**”) lub we frankach szwajcarskich („**CHF**”); -----
- d) Listy Zastawne zostaną zaoferowane w trybie określonym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, to jest w drodze oferty publicznej, o której mowa w art. 4 ust. 4a Ustawy o Ofercie w zw. z art. 2 lit. d) Rozporządzenia Prospektowego na podstawie prospektu emisyjnego podstawowego po jego zatwierdzeniu przez Komisję Nadzoru Finansowego; -----
- e) Listy Zastawne nie będą miały formy dokumentu i zostaną zarejestrowane w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („**KDPW**”) Prawa z Listów Zastawnych powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych lub na rachunkach posiadaczy rachunków zbiorczych; -----
- f) Listy Zastawne mogą zostać dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym (rynku podstawowym) dla dłużnych papierów wartościowych prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („**GPW**”); -----
- g) Świadczenia Pekao BH z tytułu Listów Zastawnych będą miały charakter wyłącznie pieniężny i będą polegać na zapłacie wartości nominalnej oraz oprocentowania. Szczegółowy opis świadczeń z tytułu Listów Zastawnych, ze wskazaniem w szczególności wysokości tych świadczeń lub sposobu ich ustalania, terminów, sposobów i miejsc ich spełniania, zostanie określony przez Zarząd Pekao BH.

§ 3

W granicach określonych w § 2 powyżej upoważnia się Zarząd Pekao BH do określenia dla każdej emisji Listów Zastawnych emitowanych w ramach Programu szczegółowych warunków i zasad emisji, w szczególności:

- a) Rodzaju emitowanych Listów Zastawnych (hipoteczne lub publiczne Listy Zastawne), serii, liczby, jednostkowej wartości nominalnej Listów Zastawnych i waluty, w której będą nominowane Listy Zastawne (przy czym walutą emisji może być PLN, EUR lub CHF) poszczególnych emisji Listów Zastawnych przeprowadzonych w ramach Programu oraz terminów tych emisji, przy czym emisja hipotecznych lub publicznych Listów Zastawnych może być przeprowadzona jedynie w oparciu o podstawę emisji właściwą dla danego rodzaju Listów Zastawnych; -----
- b) Określenia praw i obowiązków Pekao BH i nabywców Listów Zastawnych oraz terminów, od których prawa te przysługują oraz terminów, od których obowiązki te powinny być realizowane, w tym wysokości oprocentowania lub sposobu jego ustalania, terminów od których należy się oprocentowanie, terminów ustalania praw do oprocentowania i terminów wypłaty oprocentowania oraz terminów i zasad wykupu i zasad umorzenia Listów Zastawnych; -----
- c) Ustalenia ceny emisyjnej oferowanych Listów Zastawnych albo sposobu jej ustalania dla poszczególnych emisji Listów Zastawnych w ramach Programu; -----
- d) Z zastrzeżeniem art. 43 ust. 1 i 2 Ustawy o Obligacjach określenia terminów otwarcia i zamknięcia subskrypcji Listów Zastawnych oferowanych w ramach Programu oraz podstawowych zasad dystrybucji i przydziału; -----
- e) Zawarcia umowy o gwarancję emisji z podmiotami i na warunkach określonych przez Zarząd Pekao BH; -----
- f) Zawarcia z KDPW umowy o rejestrację Listów Zastawnych w depozycie papierów wartościowych na warunkach określonych przez Zarząd Pekao BH; -----
- g) Zasad dopuszczenia poszczególnych serii Listów Zastawnych do obrotu na rynku regulowanym (rynku podstawowym) dla dłużnych papierów wartościowych prowadzonym przez GPW. -----

§ 4

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Pekao BH niniejszym wyraża zgodę na podpisywanie w imieniu Pekao BH umów i innych dokumentów związanych z emisją Listów Zastawnych i Programem, w tym w szczególności:

- a) umowy lub umów o oferowanie Listów Zastawnych z podmiotami i na warunkach określonych przez osoby reprezentujące Pekao BH; -----
- b) umowy lub umów o gwarancję emisji z podmiotami i na warunkach określonych przez osoby reprezentujące Pekao BH; -----
- c) umowy lub umów o rejestrację Listów Zastawnych w depozycie papierów wartościowych; -----
- d) oświadczeń o przydziale Listów Zastawnych poszczególnych serii; -----
- e) oświadczeń o wysokości oprocentowania ustalonego na dany okres odsetkowy, oraz -----
- f) innych oświadczeń kierowanych do inwestorów i posiadaczy Listów Zastawnych, -----

oraz na dokonanie innych czynności, które okażą się niezbędne dla prawidłowego przeprowadzenia procesu emisji Listów Zastawnych oraz ich późniejszej obsługi. -----

§ 5

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Pekao BH upoważnia Zarząd do określenia, w drodze odrębnych uchwał, szczegółowych warunków emisji dla emisji każdej serii Listów Zastawnych w ramach Programu, w granicach określonych w §2 niniejszej Uchwały. -----

§ 6

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia. -----

W głosowaniu nad Uchwałą nr 3 oddano: -----

- ogółem głosów – 2.230 (ważne głosy oddano z 2.230 akcji, gdzie 1 akcja = 1 głos), co odpowiada 100% kapitału zakładowego, -----

- głosów „Za” Uchwałą nr 3 – 2.230 -----

- głosów „Przeciw” Uchwale nr 3 – 0, -----

- głosów „Wstrzymujących się” – 0, -----

- głosów nieważnych – 0. -----

Przewodniczący stwierdził, że Uchwała nr 3 została powzięta wszystkimi głosami „Za”. -----

EMITENT

PEKAO BANK HIPOTECZNY S.A.

ul. Skierniewicka 10A

01-230 Warszawa

ORGANIZATOR, BANK OFERUJĄCY

Bank Polska Kasa Opieki S.A.

ul. Żubra 1

01-066 Warszawa

AGENT OFERUJĄCY

Bank Polska Kasa Opieki S.A. – Biuro Maklerskie Pekao

ul. Żubra 1

01-066 Warszawa

DORADCA PRAWNY EMITENTA

Clifford Chance, Janicka, Krużewski, Namotkiewicz i wspólnicy sp.k.

ul. Lwowska 19

00-660 Warszawa