



Bankowość Prywatna

# 24 miesięczna lokata strukturyzowana oparta na koszyku akcji spółek z sektora nieruchomości

Centrum Bankowości Prywatnej, styczeń 2025 r.

Ten materiał jest informacją reklamową

# Lokata strukturyzowana oparta na koszyku akcji spółek z sektora nieruchomości



Bankowość Prywatna

## Lokata strukturyzowana

- Lokata strukturyzowana jest to przyjmowany przez bank depozyt o oznaczonym terminie zapadalności, w którym wpłacony kapitał jest w całości zwracany, a wypłata odsetek lub świadczeń dodatkowych oraz ich wysokość są uzależnione od uprzednio określonych warunków, obejmujących takie czynniki jak:
  - a) indeks lub połączenie indeksów, z wyłączeniem lokat o zmiennym oprocentowaniu, których stopa zwrotu jest bezpośrednio powiązana z indeksem stopy procentowej takiej jak Euribor lub Libor,
  - b) instrument finansowy lub połączenie instrumentów finansowych,
  - c) towar lub połączenie towarów lub inne aktywa lub ich połączenie,
  - d) kurs walutowy lub połączenie kursów walutowych.<sup>1</sup>
- **Klient może osiągnąć potencjalnie większe zyski niż na tradycyjnej lokacie, jeśli zaakceptuje ryzyko inwestycyjne, które wskazaliśmy na slajdzie nr 11 i 12.**
- **Lokata strukturyzowana zapewnia 100% gwarancję zwrotu wpłaconych pieniędzy po zakończeniu inwestycji. Jeśli klient zlikwiduje lokatę w okresie umownym (inwestycji) zapłaci opłatę likwidacyjną.**
- **Jest oparta na koszyku akcji spółek z sektora nieruchomości**
- **Oferujemy ją w okresie subskrypcji:**  
od 16 stycznia do 29 stycznia 2025 r.
- **Okres umowny (inwestycji) trwa 24 miesiące:**  
od 30 stycznia 2025 r. do 29 stycznia 2027 r.

Podstawa prawna:

<sup>1</sup> Ustawa Prawo Bankowe (art. 4. ust. 1 pkt 41)

# Lokata strukturyzowana oparta na koszyku akcji spółek z sektora nieruchomości



Bankowość Prywatna

## Odbiorcy produktu

24 miesięczna lokata strukturyzowana oparta na koszyku akcji spółek z sektora nieruchomości to produkt skierowany do osób, które:

- oczekują potencjalnie większych zysków niż na rachunku lokaty terminowej.
- akceptują ryzyko inwestycyjne i możliwość straty, również takie, które wynikają z konieczności zapłaty opłaty likwidacyjnej. Oznacza to, że akceptują ryzyko utraty części pieniędzy, jeśli zlikwidują lokatę strukturyzowaną w okresie umownym (inwestycji):
  - 2% kwoty lokaty strukturyzowanej zlikwidowanej od 30.01.2025 r. do 29.01.2026 r.
  - 1% kwoty lokaty strukturyzowanej zlikwidowanej od 30.01.2026 r. do 29.01.2027 r.,
- zamierzają ulokować pieniądze na okres umowny (inwestycji) 24 miesiące wydłużony o okres subskrypcji,
- mają niewielkie oszczędności i dochody nieznacznie większe od wydatków lub oszczędności i dochody znacząco większe niż wydatki oraz aktywa finansowe min. 1 tys. zł
- mają pełną zdolność do czynności prawnych. Nie ukończyli 75 lat. Zgodnie z wynikiem ankiety „Profil inwestora” produkt i usługa są dla nich odpowiednie.
- mają odpowiednią wiedzę i doświadczenie z zakresu produktów rynków finansowych oraz horyzont inwestycyjny min. 1 rok (lub nie mają preferencji odnośnie horyzontu).
- wobec, których wypełniliśmy obowiązki związane z pakietem regulacyjnym MiFID/PRIIP.

# Lokata strukturyzowana oparta na koszyku akcji spółek z sektora nieruchomości



Bankowość Prywatna

## Opis produktu

- pozwala na inwestycję w produkt oparty na spółkach z sektora nieruchomości przy 100% gwarancji zwrotu wpłaconych pieniędzy w dniu zapadalności,
- min. kwota inwestycji: 10 000 zł,
- horyzont czasowy: 24 miesiące,
- okres subskrypcji: 16.01.2025 r. – 29.01.2025 r.
- dzień wypłaty pieniędzy: 30.01.2027 r.,
- w okresie subskrypcji pieniądze są oprocentowane w wysokości 1,5% w skali roku,
- potencjalny zysk – wartość ewentualnego zysku zależy od zmiany wartości koszyka akcji spółek z sektora nieruchomości,
- potencjalny zysk i odsetki za okres subskrypcji są opodatkowane podatkiem od zysków kapitałowych,
- możesz mieć kilka lokat,
- marża banku: 4,57% – koszt wliczony w warunki lokaty strukturyzowanej. Nie znamy dokładnej wartości tego kosztu w momencie otwarcia rachunku lokaty strukturyzowanej, podajemy szacunkową wartość. (Marża wynika z zasad rozliczania produktu w banku. Jest wliczona w warunki produktu. Oznacza to, że przy wypłacie kapitału i odsetek z lokaty strukturyzowanej nie odejmiemy jej od tej wypłaty). Dokładną wartość marży poznamy 30.01.2025 r.

## Główne cechy produktu

waluta:	zł
min. kwota	10 000,00 zł
wpłaty:	
maks. kwota	bez ograniczeń,
wpłaty:	wielokrotność 1 zł
okres umowny (inwestycji):	24 miesiące (brak odnowienia)
maks.	32,99%, czyli 15,32% w skali roku (uwzględnia marżę banku, ale nie uwzględnia podatku od zysku kapitałowych)
potencjalny zysk:	
gwarancja kapitału po upływie okresu umownego (inwestycji):	100%
marża banku:	4,57% (koszt wliczony w kwotę wpłaconą na lokatę strukturyzowaną)

# Lokata strukturyzowana oparta na koszyku akcji spółek z sektora nieruchomości



Bankowość Prywatna

## Opis produktu

### Możliwość utraty środków zgromadzonych na lokacie strukturyzowanej:

- Warunki produktu gwarantują, że klient otrzyma 100% wpłaconych pieniędzy kiedy skończy się okres umowny (inwestycji),
- Jeśli klient zlikwiduje lokatę w okresie umownym (inwestycji) – pobierzemy opłatę likwidacyjną.
- Inwestowanie w lokatę strukturyzowaną wiąże się m.in. z ryzykiem utraty części pieniędzy jeśli klient zlikwiduje lokatę przed terminem i braku odsetek za okres umowny (inwestycji).
- Opis ryzyk, które wiążą się z inwestycją w lokatę strukturyzowaną opartą na koszyku akcji spółek z sektora nieruchomości znajdziesz na slajdzie 11 i 12.
- Zanim klient zainwestuje pieniądze, powinien zapoznać się z regulaminem, który określa szczegółowe warunki prowadzenia lokaty. Zawarliśmy w nim m.in. informacje nt. terminów subskrypcji oraz okresu umownego (inwestycji), oprocentowania, wysokości ewentualnych kosztów i strategii inwestycyjnej.

# Lokata strukturyzowana oparta na koszyku akcji spółek z sektora nieruchomości



Bankowość Prywatna

## Zasady wypłaty pieniędzy

**W przypadku likwidacji lokaty strukturyzowanej w trakcie okresu subskrypcji wypłacimy:**

- pieniądze wpłacone na lokatę strukturyzowaną,
- Odsetki za okres subskrypcji pomniejszone o podatek od zysków kapitałowych.

**W przypadku likwidacji lokaty strukturyzowanej w okresie umownym (inwestycji) wypłacimy:**

- Kwotę wpłaconą na lokatę strukturyzowaną pomniejszoną o opłatę likwidacyjną:
  - 2% kwoty lokaty strukturyzowanej zlikwidowanej od 30 stycznia 2025 r. do 29 stycznia 2026 r.,
  - 1% kwoty lokaty strukturyzowanej zlikwidowanej od 30 stycznia 2026 r. do 29 stycznia 2027 r.,
- Wartość należnych odsetek za okres subskrypcji pomniejszonych o podatek od zysków kapitałowych.

# Lokata strukturyzowana oparta na koszyku akcji spółek z sektora nieruchomości



Bankowość Prywatna

## Charakterystyka koszyka akcji spółek z sektora nieruchomości

**Alexandria Real Estate Equities Inc** : fundusz powierniczy zajmujący się inwestycjami w nieruchomości z siedzibą w Kalifornii, który inwestuje w budynki biurowe i laboratoria wynajmowane najemcom z branży nauk przyrodniczych i technologii

**Healthpeak Properties Inc** : amerykański fundusz inwestycyjny zajmujący się inwestycjami w nieruchomości, który inwestuje w nieruchomości związane z branżą opieki zdrowotnej, w tym mieszkania dla seniorów i gabinety medyczne

**Merlin Properties Socimi SA.**: hiszpańska firma zajmująca się inwestycjami w nieruchomości założona w 2014 r. Spółka od 2015 r. wchodzi w skład indeksu IBEX 35

**Vonovia SE**: europejska międzynarodowa firma z branży nieruchomości z siedzibą w Bochum w Nadrenii Północnej Westfalii. Firma posiada około 565 tys. mieszkań w Niemczech, Szwecji Austrii.

**American Tower Corp**: amerykański fundusz inwestycyjny zajmujący się inwestycjami w nieruchomości. Jest właścicielem, rozwija i obsługuje infrastrukturę komunikacji bezprzewodowej nadawczej w kilku krajach.

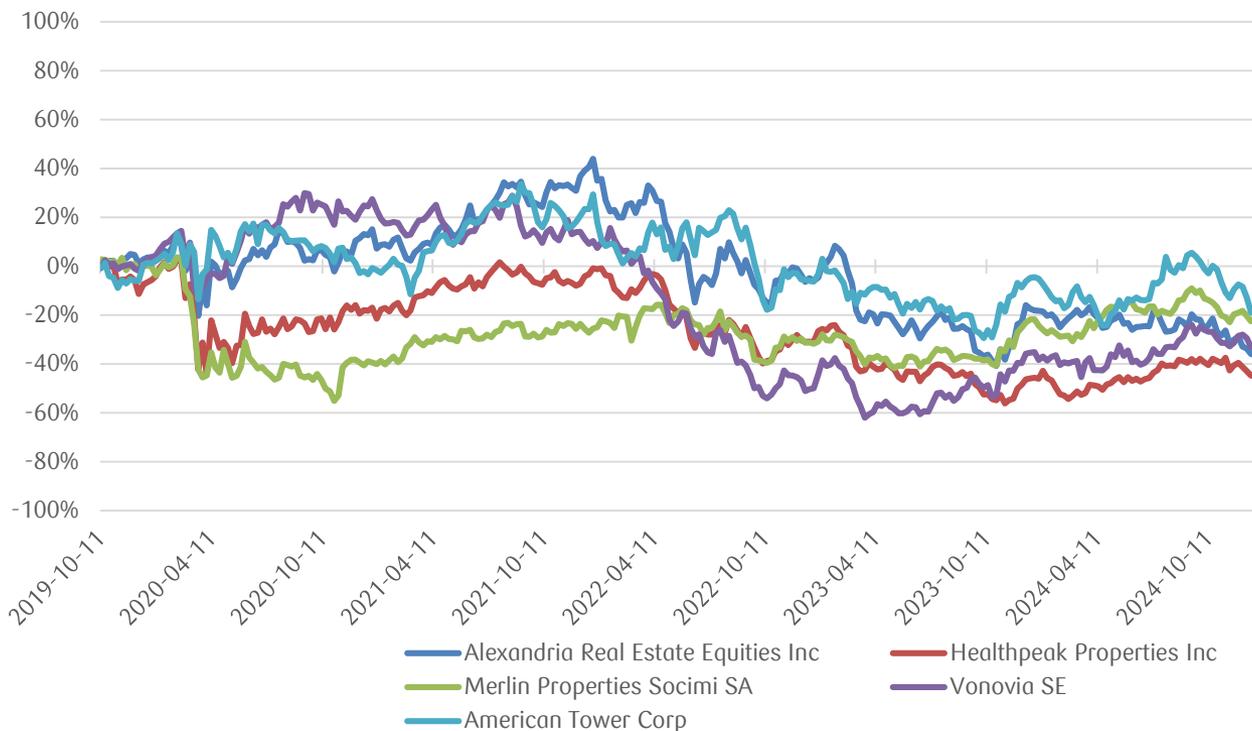
Dlaczego koszyk akcji spółek z sektora nieruchomości?

- Jeśli utrzyma się stabilizacja globalnej sytuacji gospodarczej, powinna ona pozytywnie wpłynąć na procykliczne spółki jakimi są spółki związane z branżą nieruchomości
- Spółki są atrakcyjne wycenione pod względem wskaźników fundamentalnych w odniesieniu do ich historycznych wartości
- Rekomendacje analityków wskazują na ponad 21% potencjał wzrostu koszyka.

# Historyczne notowania spółek Alexandria Real Estate Equities Inc, Healthpeak Properties Inc, Merlin Properties Socimi SA, Vonovia SE, American Tower Corp



Bankowość Prywatna



Historyczne notowania wartości spółek, które wybraliśmy do koszyka. Prezentowane dane odnoszą się do przeszłości. Wyniki osiągnięte w przeszłości nie dają gwarancji, że powtórzą się w przyszłości.

Źródło: Bloomberg



# Lokata strukturyzowana oparta na koszyku akcji spółek z sektora nieruchomości



Bankowość Prywatna

Posiadacz lokaty strukturyzowanej otrzyma odsetki za okres umowny (inwestycji) wyliczone według następującej metodologii:

Najpierw obliczamy stopę zwrotu każdej ze spółek z koszyka spółek z sektora nieruchomości. Stopę zwrotu obliczamy według zasady:

- jeżeli cena akcji spółki (i) w którymkolwiek dniu pomiędzy dniem początkowej obserwacji, a dniem końcowej obserwacji (z dniem końcowej obserwacji włącznie), w odniesieniu do ceny akcji tej spółki z dnia początkowej obserwacji wzrosła o 60% (wartość bariery) lub więcej stopa zwrotu spółki (i) = 15%
- w pozostałych przypadkach:

$$\text{stopa zwrotu spółki (i)} = \left[ \frac{\text{cena akcji spółki (i) z dnia końcowej obserwacji} - \text{cena akcji spółki (i) z dnia początkowej obserwacji}}{\text{cena akcji spółki (i) z dnia początkowej obserwacji}} \right] * 100\%$$

gdzie i=1 lub 2 lub 3 lub 4 lub 5 spółka z koszyka akcji spółek z sektora nieruchomości

Następnie, na podstawie powyższych stóp zwrotu, obliczamy średnią arytmetyczną stóp zwrotu spółek z sektora nieruchomości. Obliczamy ją według następującej zasady :

$$\text{średnia arytmetyczna} = (\text{stopa zwrotu spółki 1} + \text{stopa zwrotu spółki 2} + \text{stopa zwrotu spółki 3} + \text{stopa zwrotu spółki 4} + \text{stopa zwrotu spółki 5}) / 5$$

Jeżeli średnia arytmetyczna wyniesie:

- powyżej 0% – Posiadacz lokaty strukturyzowanej otrzyma odsetki za okres umowny (inwestycji). Wysokość odsetek to iloczyn partycypacji i ww. średniej arytmetycznej. Wysokość odsetek nie może być większa niż 32,99% w skali 24 miesięcy, czyli 15,32% w skali roku przy kapitalizacji rocznej- dla partycypacji, która wynosi 55%. Partycypacja wynosi minimum 55%.
- 0% lub poniżej – posiadacz lokaty strukturyzowanej nie otrzyma odsetek za okres umowny (inwestycji).

W dniu początkowej obserwacji ustalamy poziom partycypacji. Robimy to w taki sposób, by zagwarantować, że oczekiwane korzyści dla klienta wynikające z inwestycji w lokatę strukturyzowaną przewyższają koszty poniesione przez klienta (rozumiane jako marża banku). Poziom partycypacji dla tej lokaty wyniesie co najmniej 55%.

Zabezpieczamy wypłatę odsetek z lokaty za pomocą wbudowanego instrumentu pochodnego. Instrumentem tym jest opcja egzotyczna Individual Up&Out Call z barierą typu amerykańskiego na poziomie 60% wzrostu od dnia początkowej obserwacji. Jej wypłata opiera się na stopie zwrotu z koszyka akcji spółek z sektora nieruchomości.

# Lokata strukturyzowana oparta na koszyku akcji spółek z sektora nieruchomości



Bankowość Prywatna

Założenie: kapitał zainwestowany 30 000 zł i 50 000 zł

Scenariusze	Stopa zwrotu z koszyka spółek z sektora nieruchomości od dnia początkowej obserwacji do dnia końcowej obserwacji	Czy bariera <sup>1</sup> +60% została przekroczona i dla ilu spółek?	Stopa zwrotu dla Klienta za okres umowy (inwestycji) z uwzględnieniem partycypacji (partycypacja 55%)	Przykładowy zwrot z zainwestowanego kapitału 30 000 zł <sup>2</sup>	Przykładowy zwrot z zainwestowanego kapitału 50 000 zł <sup>2</sup>
Optymistyczny	+35,40%	Tak (1)	19,47% (9,30% w skali roku)	35 841	59 735
Neutralny	+26,40%	Tak (1)	14,52% (7,01% w skali roku)	34 356	57 260
Pesymistyczny	-10%	Nie	0,00%	30 000	50 000
Warunków skrajnych	-10%	Nie	0,00%	30 000	50 000

<sup>1</sup> Bariera to określony poziom ceny instrumentu bazowego, jeśli instrument bazowy ją osiągnie, stopa zwrotu z danego instrumentu bazowego wynosi 15%.

<sup>2</sup> Bez uwzględnienia podatku od zysków kapitałowych (w tym podatku od odsetek za okres subskrypcji).

## Lokata strukturyzowana oparta na koszyku akcji spółek z sektora nieruchomości

Inwestycja w lokatę strukturyzowaną wiąże się z różnymi rodzajami ryzyka, w szczególności takimi jak:

- **Ryzyko rynkowe** – ryzyko utraty wartości części aktywów lub niezyskania oczekiwanego wyniku finansowego z inwestycji w rezultacie zmiany parametrów rynkowych (cen na rynku). W tym przypadku chodzi o ceny akcji spółek z sektora nieruchomości, które są instrumentem bazowym.
- **Ryzyko zmiany regulacji prawnych lub podatkowych** – ryzyko zmiany regulacji prawnych dotyczy emitentów, inwestorów lub innych uczestników rynku. Ryzyko zmiany przepisów prawa podatkowego – polega na zmianie stawek podatkowych, metody opodatkowania dochodu. Zmiany tego rodzaju skutkować mogą wzrostem kwoty podatku do zapłaty.
- **Ryzyko utraty części kapitału w wyniku likwidacji lokaty strukturyzowanej** – ryzyko utraty potencjalnych odsetek i części wpłaconych pieniędzy z powodu pobrania opłaty likwidacyjnej w przypadku przedterminowego wycofania środków z lokaty strukturyzowanej.

Bardziej szczegółowe informacje na temat wszystkich ryzyk znajdują się w Broszurze informacyjnej o wymogach MiFID.

# Lokata strukturyzowana oparta na koszyku akcji spółek z sektora nieruchomości

## Ryzyka związane z koszykiem akcji spółek z sektora nieruchomości:

- Ryzyko rynkowe – rynek nieruchomości jest zależny od otoczenia gospodarczego oraz zmian stóp procentowych
- Ryzyka regulacyjne – np. niekorzystne dla spółek zmiany w stawkach podatkowych

## Ogólny wskaźnik ryzyka:

- Nadaliśmy temu produktowi wskaźnik ryzyka równy 2, oznaczający drugi najniższy poziom ryzyka (w 7 stopniowej skali).
- Klient zapłaci opłatę likwidacyjną tylko w 1 przypadku – jeśli wycofa pieniądze z lokaty strukturyzowanej przed terminem, na który ją zawarto.
- Ogólny wskaźnik ryzyka pozwala na porównanie poziomu ryzyka tego produktu z innymi produktami. Pokazuje, jakie jest prawdopodobieństwo tego, że:
  - produkt przyniesie straty w wyniku zmian na rynkach,
  - nie będzie możliwości wypłaty wpłaconych na produkt pieniędzy.

PKO Bank Polski SA stosuje przepisy wynikające z pakietu regulacyjnego MiFID/PRIP i z Prawa Bankowego w zakresie informowania i oceny odpowiedniości produktu oferowanego Klientowi skutkującymi koniecznością przeprowadzenia klasyfikacji Klienta i testu odpowiedniości, a także poinformowania Klienta o ryzykach związanych z tym produktem.

Więcej informacji znajduje się w Broszurze informacyjnej o wymogach MiFID dostępnej na naszej stronie (w zakładce: PKO Bank Polski i grupa->regulacje prawne->dla inwestujących->MiFID)

# Lokata strukturyzowana oparta na koszyku akcji spółek z sektora nieruchomości



Bankowość Prywatna

## Raporty i informacje dotyczące inwestycji w produkty strukturyzowane

Na naszej stronie (zakładka: oferta->oszczędności i inwestycje->inwestycje->produkty strukturyzowane->produkty zakończone) zamieszczamy raporty<sup>3</sup> przygotowane dla klientów banku.

W raportach znajdą się:

- podstawowe cechy lokaty strukturyzowanej,
- zasady na jakich prowadzimy lokaty,
- wykres, który obrazuje zachowanie produktu od startu wraz z informacją o ewentualnym zysku.

**Kiedy zakończy się okres subskrypcji lokaty strukturyzowanej, wysyłamy do klientów informację o:**

- kosztach lokaty strukturyzowanej,
- aktywach zgromadzonych na rachunkach lokat strukturyzowanych.

<sup>3</sup> Źródło: opracowanie własne

## Zastrzeżenia prawne



Bankowość Prywatna

Ten materiał jest informacją reklamową. Staramy się, aby zamieszczone w nim informacje były rzetelne i oparte na wiarygodnych źródłach. Ten materiał nie stanowi oferty w rozumieniu Kodeksu cywilnego. Informacje zawarte w tym materiale nie są:

- propozycją nabycia jakichkolwiek instrumentów finansowych,
- rekomendacją inwestycyjną,
- usługą doradztwa inwestycyjnego, podatkowego,
- formą świadczenia pomocy prawnej.

Zawieranie transakcji, których przedmiotem są lokaty strukturyzowane, może się wiązać z konsekwencjami podatkowymi. Szczegółowych informacji w zakresie podatków od dochodów z inwestycji w lokaty strukturyzowane, klient powinien zasięgnąć u:

- profesjonalnego doradcy podatkowego,
- radcy prawnego,
- innej osoby uprawnionej do udzielania porad w tym zakresie.

Niezależnie od informacji przekazanych przez bank, przed zawarciem każdej transakcji klient powinien ocenić:

- ryzyka, potencjalne korzyści i ewentualne straty,
- warunki i skutki prawne, księgowo i podatkowe transakcji,
- wpływ czynników rynkowych na wartość inwestycji i wynik transakcji,
- czy jest w stanie w sposób niezależny lub po konsultacjach ze swoimi doradcami podjąć ryzyko związane z daną transakcją.

Instrumenty finansowe oraz transakcje, których są przedmiotem mogą być nieodpowiednie do indywidualnej sytuacji niektórych klientów. Przed zawarciem transakcji klient powinien podjąć kroki, aby w pełni zrozumieć warunki transakcji i niezależnie ocenić jej skutki i odpowiedniość uwzględniając jego własne cele i warunki rynkowe, a w szczególności możliwe ryzyka i korzyści, które wynikają z zawarcia transakcji. Ostateczna decyzja o zawarciu transakcji, okresie inwestycji i kwocie zaangażowanych środków każdorazowo należy wyłącznie do klienta.

Prezentowane symulacje przyszłych wyników nie stanowią gwarancji, że inwestycja osiągnie podobne wyniki w przyszłości. Mechanizm symulacji nie odnosi się do wyników z przeszłości. Warianty przebiegu inwestycji mają charakter wyłącznie przykładowy i nie odnoszą się do indywidualnej sytuacji klienta.

Dodatkowe informacje o lokacie strukturyzowanej znajdziesz w dokumencie zawierającym kluczowe informacje dot. 24-miesięcznej lokaty strukturyzowanej opartej na koszyku akcji spółek z sektora nieruchomości (KID). Dokument udostępniamy w naszych oddziałach i na naszej stronie (zakładka: Oszczędności i inwestycje).

## Kontakt z nami

Zachęcamy do kontaktu z doradcą  
Bankowości Prywatnej lub z infolinią:

- 800 302 302 brak opłat dla numerów krajowych na terenie kraju; w pozostałych przypadkach opłata zgodna z taryfą operatora.
- +48 81 535 60 60 opłata zgodna z taryfą operatora.

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna, 02-515 Warszawa, ul. Puławska 15,  
Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru  
Sądowego numer KRS 0000026438,  
NIP: 525-000-77-38, REGON: 016298263; kapitał zakładowy (kapitał wpłacony) 1 250 000 000 zł.