



(spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie, adres: Al. Armii Ludowej 26, 00-609 Warszawa zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000003753)

Aneks nr 4
zatwierdzony decyzją Komisji Nadzoru Finansowego w dniu 9 sierpnia 2017 r.
do Prospektu Emisyjnego Podstawowego mBanku Hipotecznego S.A.
zatwierdzonego decyzją Komisji Nadzoru Finansowego
w dniu 26 sierpnia 2016 r.
(„Prospekt”)

Niniejszy aneks nr 4 („Aneks nr 4”) do Prospektu Podstawowego mBanku Hipotecznego S.A. został sporządzony, w związku z publikacją przez Emitenta w dniu 4 sierpnia 2017 r. skróconego sprawozdania finansowego za I półrocze 2017 r. i musi być czytany łącznie z Prospektem.

Przedmiotem Aneksu nr 4 jest aktualizacja Prospektu o historyczne informacje finansowe za I półrocze 2017 r. oraz o informacje o tendencjach w okresie od 01.07.2017 r. do 31.07.2017 r.

W opinii Zarządu Emitenta, w I półroczu 2017 r., nie zaistniały żadne, istotnie odbiegające od tendencji w zakresie sytuacji finansowej mBanku Hipotecznego S.A. i informacji w tym zakresie przedstawionych w Prospekcie, zmiany w sytuacji finansowej Banku. W opinii Zarządu Emitenta informacje finansowe zawarte w skróconym sprawozdaniu finansowym za okres od 01 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r. nie mają istotnego wpływu na ocenę mBanku Hipotecznego S.A.

Emitent niniejszym Aneksem nr 4 włącza do Prospektu przez odesłanie skrócone sprawozdanie finansowe za I półrocze 2017 roku („Skrócone Sprawozdanie Finansowe za I półrocze 2017 r.”), przekazane do publicznej wiadomości w dniu 4 sierpnia 2017 r. i dostępne na stronie internetowej Emitenta: www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie/raporty-okresowe.

Terminy pisane wielką literą w niniejszym dokumencie zostały zdefiniowane w Prospekcie w rozdziale „Definicje i skróty”.

W związku z powyższym dokonuje się następujących zmian w treści Prospektu mBanku Hipotecznego S.A.:

Zmiana nr 1: strona 8-10, rozdział I, element B.12

Pod Tabelą „Wybrane dane finansowe Emitenta (w tys. PLN)” dodaje się nową, następującą tabelę:

	30.06.2017	31.12.2016	31.12.2015
AKTYWA			
Kasa, operacje z bankiem centralnym	46 753	5 530	7 521
Należności od banków	9 927	16 262	205 180
Pochodne instrumenty finansowe	40 568	45 160	32 212
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	10 173 290	9 411 505	7 391 743
Inwestycyjne papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	1 025 279	1 134 049	748 505
Wartości niematerialne	18 343	13 357	8 152
Rzeczowe aktywa trwałe	8 253	7 603	7 523



Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 761	8 644	7 213
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	1 597
Inne aktywa	7 059	7 389	9 479
- zapasy	3 432	3 432	6 768
Aktywa razem	11 335 233	10 649 499	8 419 125

	30.06.2017	31.12.2016	31.12.2015
KAPITAŁY I ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania wobec innych banków	3 881 459	3 316 817	2 959 741
Pochodne instrumenty finansowe	7 006	9 635	3 770
Zobowiązania wobec klientów	11 141	36 394	265 509
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	6 158 931	6 152 771	4 186 432
Zobowiązania podporządkowane	200 428	200 484	200 899
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	3 707	2 791	0
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	36 010	26 908	20 438
Zobowiązania razem	10 298 682	9 745 800	7 636 789
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	734 719	614 792	514 856
- Zarejestrowany kapitał akcyjny	321 000	309 000	299 000
- Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	413 719	305 792	215 856
Zyski zatrzymane	300 309	290 053	266 631
- Wynik finansowy z lat ubiegłych	290 053	266 631	247 840
- Wynik bieżącego okresu	10 256	23 422	18 791
Inne pozycje kapitału własnego	1 523	-1 146	849
Kapitały razem	1 036 551	903 699	782 336
Kapitały i zobowiązania razem	11 335 233	10 649 499	8 419 125

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

Pod Tabelą „Pozycje pozabilansowe (w tys. PLN)” dodaje się nową, następującą tabelę:

Zobowiązania warunkowe udzielone i otrzymane	30.06.2017	31.12.2016	31.12.2015
Udzielone zobowiązania finansowe	1 440 820	1 283 422	990 932
Instrumenty pochodne na stopę procentową	2 564 396	1 821 856	1 456 852
Walutowe instrumenty pochodne	1 782 490	1 732 817	1 223 730
Otrzymane zobowiązania finansowe	680 352	731 753	170 767
Pozycje pozabilansowe razem	6 468 058	5 569 848	3 842 281

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

Pod Tabelą „Wybrane pozycje rachunku zysków i strat (w tys. PLN)” dodaje się nową, następującą tabelę:

	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015
Przychody z tytułu odsetek	180 904	147 875	318 648	256 317
Koszty odsetek	-108 679	-87 785	-188 507	-145 555
Wynik z tytułu odsetek	72 225	60 090	130 141	110 762
Przychody z tytułu opłat i prowizji	899	3 558	6 722	12 636
Koszty z tytułu opłat i prowizji	-4 018	-2 191	-5 196	-6 107
Wynik z tytułu opłat i prowizji	-3 119	1 367	1 526	6 529
Wynik na działalności handlowej, w tym:	-3 425	2 024	1 736	-434
Wynik z pozycji wymiany	-3 098	2 323	4 240	2 036
Wynik na pozostałej działalności handlowej oraz rachunkowości zabezpieczeń	-327	-299	-2 504	-2 470
Wynik na inwestycyjnych papierach wartościowych	-	-	5	-
Pozostałe przychody operacyjne	499	1 813	3 116	763
Odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek	-1 742	-10 351	-21 588	-24 775
Ogólne koszty administracyjne	-34 118	-31 191	-62 472	-57 876
Amortyzacja	-1 563	-1 645	-3 197	-4 699
Pozostałe koszty operacyjne	-538	-2 272	-2 403	-3 473
Wynik na działalności operacyjnej	28 219	19 835	46 864	26 797
Podatek od pozycji bilansowych Banku	-11 220	-6 448	-	-
Zysk brutto	16 999	13 387	30 179	26 797
Podatek dochodowy	-6 743	379	-6 757	-8 006
Zysk netto	10 256	13 766	23 422	18 791

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

Po dotychczasowej treści pod Tabelą „Wybrane pozycje rachunku zysków i strat (w tys. PLN)” dodaje się:

Od dnia opublikowania skróconego sprawozdania finansowego Emitenta za I półrocze 2017 roku, poddanego przeglądowi przez biegłego rewidenta, nie wystąpiły żadne istotne niekorzystne zmiany w perspektywach Emitenta.

Od dnia 30 czerwca 2017 roku do dnia zatwierdzenia Aneksu nie wystąpiły żadne znaczące zmiany w sytuacji finansowej lub handlowej Emitenta, poza następującymi:

- zatwierdzenie w dniu 6 lipca 2017 r. nowego prospektu podstawowego związanego z wprowadzeniem do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Luksemburgu (Bourse de Luxembourg) listów zastawnych emitowanych na podstawie Międzynarodowego Programu Emisji Listów Zastawnych na łączną kwotę 3 mld EUR przez Komisję Nadzoru Finansowego w Luksemburgu (Commission de Surveillance du Secteur Financier, CSSF),
- zawarcie dwóch umów z Commerzbank AG w związku z planowaną emisją zagranicznych listów zastawnych, tj. w dniu 4 lipca 2017 r. podpisanie umowy w sprawie ustanowienia agenta procesowego w ramach programu emisji hipotecznych listów zastawnych oraz w dniu 6 lipca 2017 r. zawarcie wielostronnej umowy programu emisji hipotecznych listów zastawnych z Commerzbank AG w roli organizatora i jednego z pięciu dilerów programu,
- zawarcie w dniu 6 lipca 2017 r. dwóch umów przeniesienia przez mBank S.A. na rzecz mBanku Hipotecznego S.A. kredytów komercyjnych zabezpieczonych hipoteką w kwocie 8 488 tys. EUR oraz 12 791 tys. EUR,

- zmiana stanu zobowiązań wobec mBanku S.A. – w dniu 14 lipca 2017 r. oraz 20 lipca 2017 r. nastąpiło ciągnięcie transzy kredytów otrzymanych od mBanku S.A. na kwotę odpowiednio 150 000 tys. zł z terminem spłaty 13 września 2024 r. oraz 150 000 tys. zł z terminem spłaty 22 marca 2023 r.
- złożenie rezygnacji z funkcji członka Rady Nadzorczej przez Pana Christopha Heinsa z dniem 12 lipca 2017 roku.
- wybór przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie mBanku Hipotecznego S.A. w dniu 14 lipca 2017 r. Pana Andreasa Boegera oraz Pana Pawła Graniewskiego na członków Rady Nadzorczej dziesiątej kadencji.

Zmiana nr 2: strona 11, rozdział I, element B.13 oraz strona 42, rozdział VI, punkt 1.5

Po dotychczasowej treści dodaje się:

W dniu 23 czerwca 2017 r. agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. potwierdziła ocenę ratingową hipotecznych listów zastawnych na poziomie 'A' z perspektywą pozytywną, wskazując na poprawę charakterystyk ryzyka rejestru zabezpieczenia oraz wzrost nadzabezpieczenia.

Zmiana nr 3: strona 18, Rozdział II, punkt 1.1.1

Po dotychczasowej treści akapitu rozpoczynającego się słowami „Zgodnie ze stanem na dzień 31 grudnia 2016 r. żaden z limitów wynikających z Ustawy o Listach Zastawnych (...)” dodaje się:

Zgodnie ze stanem na dzień 30 czerwca 2017 r. żaden z limitów wynikających z Ustawy o Listach Zastawnych oraz Rozporządzenia CRR nie był przekroczony. W I półroczu 2017 r. limit zobowiązań, wynikający z art. 15 ust. 2 Ustawy o Listach Zastawnych nie został przekroczony.

Zmiana nr 4: strona 21, Rozdział II, punkt 1.1.3 podpunkt a)

Po dotychczasowej treści akapitu rozpoczynającego się słowami „Emitent monitoruje wszystkie normy płynnościowe (...)” dodaje się nowe zdanie:

Zarówno w I półroczu 2017 r., jak i w I półroczu 2016 r. żadna z norm płynności nie została przekroczona.

Zmiana nr 5: strona 22, Rozdział II, punkt 1.1.3 podpunkt c)

Po drugim zdaniu akapitu rozpoczynającego się słowami „Emitent zarządza luką stopy procentowej poprzez dopasowywanie terminów przeszacowań aktywów i pasywów (...)” dodaje się:

Na koniec czerwca 2017 r. współczynnik *Earnings at Risk* (EaR) osiągnął bezpieczny poziom 3,50%.

Zmiana nr 6: strona 25, Rozdział II, punkt 1.2.2

Po dotychczasowej treści drugiego akapitu rozpoczynającego się słowami „Fundusze własne Banku na dzień 31 grudnia 2016 roku wyniosły 954 070 tys. PLN (...)” dodaje się nowy akapit:

Fundusze własne Banku na dzień 30 czerwca 2017 roku wyniosły 1 103 762 tys. PLN (według stanu na 30 czerwca 2016 roku wyniosły 861 901 tys. PLN). Zgodnie z zapisami Rozporządzenia CRR limit ekspozycji wobec jednego podmiotu lub grupy podmiotów powiązanych wynosi 25% wartości uznanego kapitału Banku, a więc w przypadku Emitenta nie może przekraczać 275 940 tys. PLN.

Zmiana nr 7: strona 38, Rozdział V, punkt 2

Przed akapitem zaczynającym się od słów: „Sprawozdanie finansowe Emitenta za rok 2016 zostało zbadane przez biegłego rewidenta (...)” dodaje się nowe następujące zdanie:

Skrócone sprawozdanie finansowe za I półrocze 2017 r. zostało poddane przeglądowi przez biegłego rewidenta, a raport z przeglądu tego sprawozdania nie był negatywny, ani nie zawierał zastrzeżeń.

Zmiana nr 8: strona 43, Rozdział VII, punkt 1.2

Przed akapitem zaczynającym się od słów: „Poniższe dane finansowe zostały zestawione na podstawie zbadanego przez biegłego rewidenta sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z MSSF zatwierdzonych przez Unię Europejską za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2016 r. (...)” dodaje się nowe następujące zdanie:

Poniższe dane finansowe zostały zestawione na podstawie poddanego przeglądowi przez biegłego rewidenta skróconego sprawozdania finansowego za I półrocze 2017 r. sporządzonego zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską, w szczególności zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości („MSR”) 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, zawierającego dane porównywalne za I półrocze 2016 r. oraz za rok 2016.

Zmiana nr 9: strona 43-44, Rozdział VII, punkt 1.2

Pod Tabelą 1b dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 1c Wybrane dane finansowe Emitenta (w tys. PLN)

	30.06.2017	31.12.2016	31.12.2015
AKTYWA			
Kasa, operacje z bankiem centralnym	46 753	5 530	7 521
Należności od banków	9 927	16 262	205 180
Pochodne instrumenty finansowe	40 568	45 160	32 212
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	10 173 290	9 411 505	7 391 743
Inwestycyjne papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	1 025 279	1 134 049	748 505
Wartości niematerialne	18 343	13 357	8 152
Rzeczowe aktywa trwałe	8 253	7 603	7 523
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	1 597
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 761	8 644	7 213
Inne aktywa	7 059	7 389	9 479
- zapasy	3 432	3 432	6 768
Aktywa razem	11 335 233	10 649 499	8 419 125

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

Zmiana nr 10: strona 44, Rozdział VII, punkt 1.2

Pod Tabelą 2b dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 2c Wybrane dane finansowe Emitenta (w tys. PLN)

	30.06.2017	31.12.2016	31.12.2015
KAPITAŁY I ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania wobec innych banków	3 881 459	3 316 817	2 959 741
Pochodne instrumenty finansowe	7 006	9 635	3 770
Zobowiązania wobec klientów	11 141	36 394	265 509
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	6 158 931	6 152 771	4 186 432
Zobowiązania podporządkowane	200 428	200 484	200 899
Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego	3 707	2 791	-
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	36 010	26 908	20 438
Zobowiązania razem	10 298 682	9 745 800	7 636 789
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	734 719	614 792	514 856

- Zarejestrowany kapitał akcyjny	321 000	309 000	299 000
- Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	413 719	305 792	215 856
Zyski zatrzymane	300 309	290 053	266 631
- Wynik finansowy z lat ubiegłych	290 053	266 631	247 840
- Wynik bieżącego okresu	10 256	23 422	18 791
Inne pozycje kapitału własnego	1 523	-1 146	849
Kapitały razem	1 036 551	903 699	782 336
Kapitały i zobowiązania razem	11 335 233	10 649 499	8 419 125

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

Zmiana nr 11: strona 44-45, Rozdział VII, punkt 1.2

Po dotychczasowym opisie znajdującym się pod Tabelą 2b, rozpoczynającym się słowami: „Suma bilansowa Banku (...)”, dodaje się nowy opis:

Suma bilansowa Banku na koniec czerwca 2017 r. wyniosła 11 335 233 tys. PLN i była wyższa od stanu na koniec 2016 r. o 685 734 tys. PLN. Podstawową pozycję w strukturze aktywów stanowiły kredyty i pożyczki udzielone klientom, których udział wyniósł 89,75% aktywów ogółem.

Na koniec czerwca 2017 r. wartość całkowitego portfela kredytowego Emitenta wyniosła 11 602 254 tys. PLN (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe), co oznaczało wzrost o 8,62% względem poziomu z końca 2016 r. Na dzień 30 czerwca 2017 r. 47,73% kredytów i pożyczek (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe) udzielonych klientom dotyczyło klientów korporacyjnych, a pozostałe 52,17% klientów indywidualnych i sektora budżetowego.

W I połowie 2017 r. zwiększenie całkowitego portfela kredytowego (o 920 828 tys. PLN w stosunku do 31.12.2016 r.) zostało sfinansowane przede wszystkim wzrostem zobowiązań wobec innych banków (wzrost zobowiązań z tego tytułu o 564 642 tys. PLN).

W zobowiązaniach Emitenta dominują zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, które na 30.06.2017 r. stanowiły 54,33% ogólnej sumy bilansowej, wobec 57,78% na koniec 2016 r. Na pozycję tę składają się emisje listów zastawnych oraz obligacji. Kolejną pozycję zobowiązań stanowiły zobowiązania wobec innych banków, których udział na 30.06.2017 r. wynosił 34,24% sumy bilansowej (na 31.12.2016 r. udział ten wynosił 31,15%). Natomiast zobowiązania wobec klientów stanowiły 0,10% sumy bilansowej na 30.06.2017 r. (wobec 0,34% na 31.12.2016 r.).

Zmiana nr 12: strona 45, Rozdział VII, punkt 1.2

Pod Tabelą 3b dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 3c Pozycje pozabilansowe (w tys. PLN)

Zobowiązania warunkowe udzielone i otrzymane	30.06.2017	31.12.2016	31.12.2015
Udzielone zobowiązania finansowe	1 440 820	1 283 422	990 932
Instrumenty pochodne na stopę procentową	2 564 396	1 821 856	1 456 852
Walutowe instrumenty pochodne	1 782 490	1 732 817	1 223 730
Otrzymane zobowiązania finansowe	680 352	731 753	170 767
Pozycje pozabilansowe razem	6 468 058	5 569 848	3 842 281

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

Zmiana nr 13: strona 45, Rozdział VII, punkt 1.2

Pod Tabelą 4b dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 4c Wybrane pozycje rachunku zysków i strat (w tys. PLN)

	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015
Przychody z tytułu odsetek	180 904	147 875	318 648	256 317
Koszty odsetek	-108 679	-87 785	-188 507	-145 555
Wynik z tytułu odsetek	72 225	60 090	130 141	110 762
Przychody z tytułu opłat i prowizji	899	3 558	6 722	12 636
Koszty z tytułu opłat i prowizji	-4 018	-2 191	-5 196	-6 107
Wynik z tytułu opłat i prowizji	-3 119	1 367	1 526	6 529
Wynik na działalności handlowej, w tym:	-3 425	2 024	1 736	-434
<i>Wynik z pozycji wymiany</i>	<i>-3 098</i>	<i>2 323</i>	<i>4 240</i>	<i>2 036</i>
<i>Wynik na pozostałej działalności handlowej oraz rachunkowości zabezpieczeń</i>	<i>-327</i>	<i>-299</i>	<i>-2 504</i>	<i>-2 470</i>
Wynik na inwestycyjnych papierach wartościowych	-	-	5	-
Pozostałe przychody operacyjne	499	1 813	3 116	763
Odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek	-1 742	-10 351	-21 588	-24 775
Ogólne koszty administracyjne	-34 118	-31 191	-62 472	-57 876
Amortyzacja	-1 563	-1 645	-3 197	-4 699
Pozostałe koszty operacyjne	-538	-2 272	-2 403	-3 473
Wynik na działalności operacyjnej	28 219	19 835	46 864	26 797
Podatek od pozycji bilansowych Banku	-11 220	-6 448	-16 685	-
Zysk brutto	16 999	13 387	30 179	26 797
Podatek dochodowy	-6 743	379	-6 757	-8 006
Zysk netto	10 256	13 766	23 422	18 791

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

Zmiana nr 14: strona 45-46, Rozdział VII, punkt 1.2

Pod dotychczasowym opisem znajdującym się pod Tabelą 4b, rozpoczynającym się słowami: „Podstawowym źródłem dochodów Banku były przychody z tytułu odsetek od operacji bankowych. (...)”, dodaje się:

Zysk brutto w I połowie 2017 r. wyniósł 16 999 tys. PLN i był wyższy o 3 612 tys. PLN od zysku wypracowanego w I połowie 2016 r.

Podobnie jak w 2016 roku, duży wpływ na wynik finansowy w I połowie 2017 r. miały niskie stopy procentowe oraz duża presja na marże. Pomimo tego, na dzień 30 czerwca 2017 r. Bank zanotował wzrosty na podstawowej działalności w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego. Wynik z tytułu odsetek na koniec czerwca 2017 r. wzrósł o 12 135 tys. PLN (o 20,19% w porównaniu do stanu na 30 czerwca 2016 r.). Natomiast wynik z tytułu opłat i prowizji był niższy o 4 486 tys. PLN. Ponadto wynik na działalności handlowej (wynik z pozycji wymiany oraz wynik na pozostałej działalności handlowej i rachunkowości zabezpieczeń) za I półrocze 2017 r. kształtował się na poziomie -3 425 tys. PLN i był istotnie niższy w porównaniu do I półrocza 2016 r., kiedy to jego wartość wyniosła 2 024 tys. PLN.

Wyższy (o 26,98%) wynik brutto w I połowie 2017 r., w porównaniu do I połowy 2016 r. związany był przede wszystkim ze znacznie niższym poziomem odpisów aktualizujących na kredyty (83,17% mniej w porównaniu do odpisów utworzonych na koniec I półrocza 2016 r.). Natomiast wynik na działalności handlowej był ponad 2,5-krotnie niższy w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego). W I półroczu 2017 r. nastąpił również spadek pozostałych przychodów operacyjnych, które wyniosły 499 tys. PLN, w porównaniu do 1 813 tys. PLN w I połowie 2016 r. (spadek o 72,48%). Wynik brutto w I połowie 2017 r. ukształtował się na wysokim poziomie pomimo wzrostu kosztów administracyjnych o 9,38% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego oraz podatku od pozycji bilansowych Banku, który wzrósł o 74,01% w porównaniu do I połowy 2016 r. Wzrost kosztów administracyjnych o 2 927 tys. PLN nastąpił w rezultacie wykazania przez Bank w I półroczu 2017 r. w rachunku zysków i strat w pełnej wysokości rocznych kosztów związanych ze składką na fundusz przymusowej restrukturyzacji za 2017 rok, zgodnie z Ustawą z dnia 10.06.2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym (BFG), systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, w związku z pismem BFG z dnia 19 stycznia 2017 r., skierowanych do Związku Banków Polskich oraz w związku z pismem BFG z dnia 20 kwietnia 2017 r. informującym o wysokości składki Banku na fundusz przymusowej restrukturyzacji za 2017 r. Koszty z tytułu składki na fundusz przymusowej restrukturyzacji za 2017 rok w kwocie 5 152 tys. PLN były o 221,4% wyższe w porównaniu do analogicznego okresu 2016 r., w którym składki na Bankowy Fundusz Gwarancyjny były rozliczane w czasie liniowo. Znaczący wpływ na wynik brutto miał również podatek od pozycji bilansowych Banku naliczony zgodnie z zapisami ustawy z 15 stycznia 2016 r. o podatku od niektórych instytucji finansowych. Koszt tego podatku ujęty w wyniku finansowym Emitenta za I półrocze 2017 r. wyniósł aż 11 220 tys. PLN w porównaniu do 6 448 tys. PLN w tym samym okresie roku poprzedniego.

Zysk netto za I półrocze 2017 r. wyniósł 10 256 tys. PLN i był niższy o 3 510 tys. PLN w stosunku do I półrocza 2016 r.

W I półroczu 2017 r. z uwagi na spadek zysku netto o 25,50% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego, Bank odnotował ten sam poziom lub spadek wskaźników rentowności liczonych jako stosunek zysku netto lub zysku brutto do danej wielkości finansowej.

Wartość księgową na 1 akcję na 30.06.2017 r. wzrosła do 322,91 PLN wobec 289,64 PLN na 30.06.2016 r. Zysk na 1 akcję za I półrocze 2017 r. obniżył się do 3,23 PLN w porównaniu z 4,60 PLN za I półrocze 2016 r.

Zmiana nr 15: strona 46, Rozdział VII, punkt 1.2

Pod Tabelą 5b dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 5c Wskaźniki efektywności Emitenta

	30.06.2017	31.12.2016	31.12.2015
Wskaźnik rentowności aktywów brutto (ROA brutto)	0,31%	0,31%	0,37%
Wskaźnik rentowności kapitału brutto (ROE brutto)	3,47%	3,62%	3,91%
Wskaźnik kosztów do dochodów (C/I)	54,36%	48,96%	54,82%
Wskaźnik marży odsetkowej	1,34%	1,37%	1,55%
Koszty ryzyka	0,04%	0,26%	0,39%
Współczynnik kapitałowy	15,82%	14,54%	13,81%

Źródło: Emitent

Zmiana nr 16: strona 46, Rozdział VII, punkt 1.2

Pod Tabelą 5c dodaje się nowe zdanie:

Wskaźniki efektywności Emitenta (identyfikowane jako Alternatywne pomiary wyników zgodnie z Wytycznymi ESMA obowiązującymi od 03 lipca 2016 r.), odnoszące się do Skróconego Sprawozdania Finansowego za I półrocze 2017 roku oraz Sprawozdania Zarządu z działalności Banku w pierwszym półroczu 2017 roku, zamieszczonych na stronie internetowej Emitenta: www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie/raporty-okresowe.

Zmiana nr 17: strona 46-47, Rozdział VII, punkt 1.2

Przed Tabelą zatytułowaną „Zasady (definicje) wyliczania wskaźników efektywności oraz uzasadnienie zastosowania wskaźnika efektywności”, dodaje się nową następującą tabelę:

Nazwa wskaźnika efektywności	Definicja	Metodologia liczenia	Uzasadnienie zastosowania wskaźnika (powody zastosowania konkretnego Alternatywnego pomiaru wyników)
Wskaźnik rentowności aktywów brutto (ROA brutto)	ROA brutto = zysk brutto / średni stan aktywów	Średni stan aktywów (na 30.06.2017 r.) obliczone jako suma z wartości aktywów na dzień 31.12.2016 r. oraz wartości aktywów według stanu na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie 31.01.2017 r.– 30.06.2017 r. / 7 miesięcy Średni stan aktywów (na 31.12.2016 r.) – obliczone jako suma z wartości aktywów na dzień 31.12.2015 r. oraz wartości aktywów według stanu na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie 01.01.2016 r – 31.12.2016 r. / 13 miesięcy Średni stan aktywów (na 31.12.2015 r.) - obliczone jako suma z wartości aktywów na dzień 31.12.2014 r. oraz wartości aktywów według stanu na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie 01.01.2015 r. – 31.12.2015 r. / 13 miesięcy	Podstawowy wskaźnik efektywności działania banku. Zmiany wartości wskaźnika w czasie obrazują tendencje w zakresie zdolności aktywów do generowania dochodu. Powszechnie stosowany do analizy porównawczej na tle konkurencji. Wskaźnik prezentowany również w okresowych Sprawozdaniach Zarządu z działalności.
Wskaźnik rentowności kapitału brutto (ROE brutto)	ROE brutto = zysk brutto / średni stan kapitałów własnych	Średni stan kapitałów własnych (na 30.06.2017 r.) – obliczone jako suma z wartości kapitałów własnych na dzień 31.12.2016 r. oraz wartości kapitałów własnych według stanu na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie 01.01.2017 r. – 30.06.2017 r. / 7 miesięcy Średni stan kapitałów własnych (na 31.12.2016 r.) – obliczone jako suma z wartości kapitałów własnych na dzień 31.12.2015 r. oraz wartości kapitałów własnych według stanu na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie 01.01.2016 r. - 31.12.2016 r. / 13 miesięcy Średni stan aktywów (na 31.12.2015 r.) - obliczone jako suma z wartości kapitałów własnych na dzień 31.12.2014 r. oraz wartości kapitałów własnych według stanu na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie 01.01.2015 r. – 31.12.2015 r. / 13 miesięcy	Podstawowy wskaźnik efektywności działania banku. Zmiany wartości wskaźnika w czasie obrazują tendencje w zakresie stopy zwrotu z zainwestowanego przez akcjonariuszy kapitału. Powszechnie stosowany do analizy porównawczej na tle konkurencji. Wskaźnik prezentowany również w okresowych Sprawozdaniach Zarządu z działalności.
Wskaźnik kosztów do dochodów (C/I)	C/I (wskaźnik kosztów do dochodów) = (ogólne koszty administracyjne + amortyzacja) / dochód łączny	Dochód łączny = wynik z tytułu odsetek + wynik z tytułu opłat i prowizji + wynik z działalności handlowej + pozostałe przychody operacyjne – pozostałe koszty operacyjne	Podstawowy wskaźnik efektywności kosztowej. Zmiany wartości wskaźnika w czasie obrazują tendencje w zakresie wysokości ponoszonych kosztów w relacji do wypracowanego dochodu, a także umożliwiają porównanie sytuacji różnych banków w zakresie efektywności kosztowej. Wskaźnik prezentowany również w okresowych Sprawozdaniach Zarządu z działalności.
Wskaźnik marży odsetkowej	Wskaźnik marży odsetkowej = wynik odsetkowy / średni stan aktywów odsetkowych	Średni stan aktywów odsetkowych (na 30.06.2017 r.) – obliczone jako suma z wartości aktywów odsetkowych na dzień 31.12.2016 r. oraz wartości aktywów odsetkowych na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie 01.01.2017 r. – 30.06.2017 r. / 7 miesięcy Średni stan aktywów odsetkowych (na 31.12.2016 r.) – obliczone jako suma z wartości aktywów odsetkowych na dzień 31.12.2015 r. oraz wartości aktywów odsetkowych na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie 01.01.2016 r. – 31.12.2016 r. / 13 miesięcy Średni stan aktywów (na 31.12.2015 r.) - obliczone jako suma z wartości aktywów odsetkowych na dzień 31.12.2014 r. oraz wartości aktywów odsetkowych na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie 01.01.2015 r. – 31.12.2015 r. / 13 miesięcy	Podstawowy wskaźnik mierzący efektywność działania na poziomie wyniku odsetkowego, który z uwagi na profil działalności banku hipotecznego ma charakter kluczowy. Wskaźnik prezentowany również w okresowych Sprawozdaniach Zarządu z działalności.

<p>Koszty ryzyka</p>	<p>Koszty ryzyka = odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek / średni stan kredytów i pożyczek udzielonych klientom</p>	<p>Średni stan kredytów i pożyczek udzielonych klientom (na 30.06.2017 r.) – obliczone jako suma wartości kredytów i pożyczek udzielonych klientom na dzień 31.12.2016 r. oraz wartości kredytów i pożyczek udzielonych klientom według stanu na koniec każdego miesiąca w okresie 01.01.2017 r. – 30.06.2017 r. / 7 miesięcy</p> <p>Średni stan kredytów i pożyczek udzielonych klientom (na 31.12.2016 r.) – obliczone jako suma wartości kredytów i pożyczek udzielonych klientom na dzień 31.12.2015 r. oraz wartości kredytów i pożyczek udzielonych klientom według stanu na koniec każdego miesiąca w okresie 01.01.2016 r. – 31.12.2016 r. / 13 miesięcy</p> <p>Średni stan kredytów i pożyczek udzielonych klientom (na 31.12.2015 r.) – obliczone jako suma wartości kredytów i pożyczek udzielonych klientom na dzień 31.12.2014 r. oraz wartości kredytów i pożyczek udzielonych klientom według stanu na koniec każdego miesiąca w okresie 01.01.2015 r. – 31.12.2015 r. / 13 miesięcy</p>	<p>Podstawowy wskaźnik obrazujący poziom odpisów z tytułu utraty wartości, które z uwagi na profil działalności banku hipotecznego są drugim, obok wyniku odsetkowego, kluczowym elementem kształtującym ogólny wynik banku.</p> <p>Wskaźnik prezentowany również w okresowych Sprawozdaniach Zarządu z działalności.</p>
<p>Współczynnik kapitałowy</p>	<p>współczynnik kapitałowy = fundusze własne / łączna kwota ekspozycji na ryzyko)</p>	<p>Łączna kwota ekspozycji na ryzyko obliczona na dzień 30.06.2017 r. stanowi sumę: (i) kwoty ekspozycji ważonych ryzykiem dla ryzyka kredytowego przy zastosowaniu metody wewnętrznych ratingów z zastosowaniem podejścia nadzorczego w zakresie przypisywania ekspozycji z tytułu kredytowania specjalistycznego do kategorii ryzyka (ii) wymogu z tytułu ryzyka operacyjnego przemnożonego przez 12,5, (iii) kwot ekspozycji ważonych ryzykiem w odniesieniu do ryzyka kontrahenta w odniesieniu do instrumentów pochodnych</p> <p>Łączna kwota ekspozycji na ryzyko obliczona na dzień 31.12.2016 r. stanowi sumę: (i) kwoty ekspozycji ważonych ryzykiem dla ryzyka kredytowego przy zastosowaniu metody wewnętrznych ratingów z zastosowaniem podejścia nadzorczego w zakresie przypisywania ekspozycji z tytułu kredytowania specjalistycznego do kategorii ryzyka (ii) wymogu z tytułu ryzyka operacyjnego przemnożonego przez 12,5, (iii) kwot ekspozycji ważonych ryzykiem w odniesieniu do ryzyka kontrahenta w odniesieniu do instrumentów pochodnych</p> <p>Łączna kwota ekspozycji na ryzyko obliczona na dzień 31.12.2015 r. stanowi sumę: (i) kwoty ekspozycji ważonych ryzykiem dla ryzyka kredytowego przy zastosowaniu metody wewnętrznych ratingów z zastosowaniem podejścia nadzorczego w zakresie przypisywania ekspozycji z tytułu kredytowania specjalistycznego do kategorii ryzyka, (ii) wymogu z tytułu ryzyka operacyjnego przemnożonego przez 12,5, (iii) kwot ekspozycji ważonych ryzykiem w odniesieniu do ryzyka kontrahenta w odniesieniu do instrumentów pochodnych</p>	<p>Podstawowy wskaźnik regulacyjny. Wskaźnik prezentowany również w okresowych Sprawozdaniach Zarządu z działalności.</p>

Zmiana nr 18: strona 48, Rozdział VII, punkt 1.2

Po akapicie rozpoczynającym się słowami: „Wskazane przez Emitenta efektywności będące Alternatywnymi pomiarami wyników dostarczają (...)”, przed zdaniem rozpoczynającym się słowami: „Współczynnik kapitałowy na 31 grudnia 2016 r. wyniósł (...)”, dodaje się nowe zdanie:

Współczynnik kapitałowy na 30 czerwca 2017 r. wyniósł 15,82% (wobec 14,54% na koniec 2016 r.).

Zmiana nr 19: strona 48, Rozdział VII, punkt 1.2

Przed akapitem rozpoczynającym się słowami: „Na dzień 31 grudnia 2016 r. udział kredytów z rozpoznaną utratą wartości w portfelu (...)”, dodaje się:

Na dzień 30 czerwca 2017 r. udział kredytów z rozpoznaną utratą wartości w portfelu kredytowym Banku spadł do poziomu 2,85% w porównaniu do 3,29% na koniec 2016 r. Natomiast kredyty przeterminowane bez rozpoznanej utraty wartości spadły na koniec I półrocza 2017 r. do poziomu 1,24% (jakość portfela kredytowego mierzona wielkością pozycji bez utraty wartości w stosunku do łącznej wartości brutto kredytów i pożyczek udzielonych klientom) wobec 2,24% na koniec 2016 r.

Po akapicie rozpoczynającym się słowami: „Na dzień 31 grudnia 2016 r. udział kredytów z rozpoznaną utratą wartości w portfelu (...)”, dodaje się dwa nowe akapity:

Dzięki działaniom podjętym przez Emitenta w zakresie zarządzania kredytami trudnymi oraz na skutek zwiększenia portfela kredytowego, udział kredytów nieregularnych w portfelu Banku spadł na koniec czerwca 2017 r. do poziomu 3,25% (w porównaniu do 3,89% na koniec czerwca 2016 r.), przy czym udział kredytów nieregularnych z portfela komercyjnego wyniósł 6,67%, natomiast z portfela detalicznego 0,08%. Na koniec grudnia 2016 r. nieregularne kredyty komercyjne stanowiły 7,18% portfela kredytowego Banku, a nieregularne kredyty detaliczne 0,08%.

W związku z tym, istotnym wskaźnikiem obserwowanym przez Bank jest koszt ryzyka, którego wielkość dzięki podejmowanym przez Emitenta działaniom utrzymuje się na bardzo dobrym poziomie – na 30 czerwca 2017 r. koszt ryzyka kredytów z portfela komercyjnego wynosił 0,30%, natomiast kredytów z portfela detalicznego 0,03% (dla porównania wskaźniki te wynosiły odpowiednio 0,49% oraz 0,04% na koniec grudnia 2016 r.).

Zmiana nr 20: strona 48, Rozdział VII, punkt 1.3

Do akapitu rozpoczynającego się słowami: „Wolumen portfela kredytowego (łącznie z pozycjami pozabilansowymi) na koniec 2016 r. (...)”, dodaje się na początku:

Wolumen portfela kredytowego (łącznie z pozycjami pozabilansowymi) na koniec czerwca 2017 r. zwiększył się o 920 828 tys. PLN względem poziomu na koniec 2016 r. Całkowite zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe osiągnęło na koniec I półrocza 2017 r. poziom 11 602 254 tys. PLN (kredyty komercyjne, kredyty mieszkaniowe, kredyty dla JST), przy czym wartość kredytów udzielonych w pierwszej połowie 2017 r. wyniosła 1 736 661 tys. PLN.

Do akapitu rozpoczynającego się słowami: „Kredyty komercyjne na koniec grudnia 2016 roku stanowiły 59,73% (...)”, dodaje się na początku:

Kredyty komercyjne na koniec czerwca 2017 roku stanowiły 47,73% całkowitego portfela kredytowego Banku. W strukturze walutowej całkowitego portfela dominowały kredyty udzielone w PLN, a w dalszej kolejności w EUR. Na koniec I półrocza 2017 r. kredyty udzielone w PLN stanowiły 69,60% wartości całkowitego portfela kredytowego, natomiast kredyty walutowe stanowiły 30,40% wartości całkowitego portfela kredytowego (Tabela 7c).

Zmiana nr 21: strona 48-49, Rozdział VII, punkt 1.3

Pod Tabelą 6b dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 6c Całkowity portfel kredytowy Banku wg grup produktowych (w tys. PLN)*

Produkt		30.06.2017	31.12.2016	Dynamika 30.06.2017/ 31.12.2016
Kredyty komercyjne	Zaangażowanie bilansowe	4 464 693	4 710 560	-5,22%
	Zaangażowanie pozabilansowe	1 073 613	1 049 123	2,33%
	Całkowite zaangażowanie	5 538 306	5 759 683	-3,84%

Kredyty mieszkaniowe	Zaangażowanie bilansowe**	5 389 829	4 371 412	23,30%
	Zaangażowanie pozabilansowe	355 351	220 798	60,94%
	Calkowite zaangażowanie	5 745 180	4 592 210	25,11%
Kredyty dla JST	Zaangażowanie bilansowe	308 197	321 826	-4,23%
	Zaangażowanie pozabilansowe	0	0	0,00%
	Calkowite zaangażowanie	308 197	321 826	-4,23%
Razem	Zaangażowanie bilansowe***	10 173 290	9 411 505	8,09%
	Zaangażowanie pozabilansowe	1 428 964	1 269 921	12,52%
	Calkowite zaangażowanie	11 602 254	10 681 426	8,62%

Źródło: Emitent

*Niezbadane i niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta. Powyższe dane dotyczą wartości portfela, z odsetkami od kredytów pomniejszone o odpisy aktualizacyjne.

**Pozycja „Kredyty mieszkaniowe” uwzględnia inne należności od klientów w kwocie 5 359,7 tys. PLN (wg stanu na 30.06.2017 r.) oraz 4 373,4 tys. PLN (wg stanu na 31.12.2016 r.)

***Portfel kredytowy, oprócz kredytów komercyjnych, kredytów mieszkaniowych i kredytów dla JST, uwzględnia depozyt zabezpieczający w kwocie 7 706,1 tys. PLN wg stanu na 31.12.2016 r. oraz depozyt zabezpieczający w kwocie 10 570,6 tys. PLN wg stanu na 30.06.2017 r.

Zmiana nr 22: strona 49, Rozdział VII, punkt 1.3

Pod Tabelą 7b dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 7c Struktura walutowa całkowitego portfela kredytowego wg głównych grup produktowych*

Produkt	30.06.2017			31.12.2016		
	PLN	EUR	USD	PLN	EUR	USD
Kredyty komercyjne	36,75%	62,07%	1,18%	35,26%	63,40%	1,34%
Kredyty mieszkaniowe**	99,68%	0,27%	0,05%	99,54%	0,37%	0,09%
Kredyty dla JST	100,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%
Calkowity portfel kredytowy (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe)***	69,62%	29,79%	0,59%	64,87%	34,37%	0,76%

Źródło: Emitent

*Niezbadane i niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

**Pozycja „Kredyty mieszkaniowe w PLN” zawiera inne należności od klientów w kwocie 5 359,7 tys. PLN (wg stanu na 30.06.2017 r.) oraz 4 373,4 tys. PLN (wg stanu na 31.12.2016 r.)

***Pozycja „Calkowity portfel kredytowy” nie uwzględnia depozytu zabezpieczającego w kwocie 10 570,6 tys. PLN (wg stanu na 30.06.2017 r.) oraz 7 706,1 tys. PLN (wg stanu na 31.12.2016 r.)

Zmiana nr 23: strona 49, Rozdział VII, punkt 1.3

Pod Tabelą 8b dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 8c Sprzedaż kredytów - wartość i liczba podpisanych umów kredytowych – wg grup produktowych z uwzględnieniem transakcji poolingowych (Model Poolingowy) (w tys. PLN)*

Produkt	01.01.2017-30.06.2017		01.01.2016-30.06.2016	
	wartość	liczba	wartość	liczba
Kredyty komercyjne	409 426	20	1 279 739	31
w tym na:				
- inwestycje budowlane	0	0	420 602	7
- refinansowanie nieruchomości	125 828	10	520 800	14
- kredyty dla deweloperów mieszkaniowych	283 598	10	338 337	10
Kredyty mieszkaniowe (detal – Model Agencyjny i Model Poolingowy)	1 327 235	4 180	976 772	3 420
Kredyty dla JST	0	0	0	0
Razem	1 736 661	4 200	2 256 511	3 451

Źródło: Emitent

*Niezbadane i niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

Zmiana nr 24: strona 51, Rozdział VII, punkt 1.3.1

Przed akapitem rozpoczynającym się słowami: „Całkowity portfel kredytów komercyjnych na koniec 2016 r. (...)”, dodaje się nowe zdanie:

Całkowity portfel kredytów komercyjnych na koniec I półrocza 2017 r. zmniejszył się w porównaniu ze stanem na koniec 2016 r. i osiągnął wartość 5 538 306 tys. PLN (bilansowy i pozabilansowy).

Przed akapitem rozpoczynającym się słowami: „W 2016 r. w obszarze nieruchomości komercyjnych Bank finansował. (...)”, dodaje się nowe zdanie:

W pierwszym półroczu 2017 r., w obszarze nieruchomości komercyjnych Bank finansował w szczególności biurowce i obiekty handlowe.

Przed akapitem rozpoczynającym się słowami: „W 2016 r. średni okres spłaty kredytów wynosił 10,3 lat. (...)”, dodaje się nowe zdanie:

W I półroczu 2017 r. średni okres spłaty kredytów wynosił 8,5 lat. Przeważały kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej. Większość portfela kredytów dla podmiotów komercyjnych stanowiły kredyty walutowe, z udziałem 63,25% na koniec czerwca 2017 r.

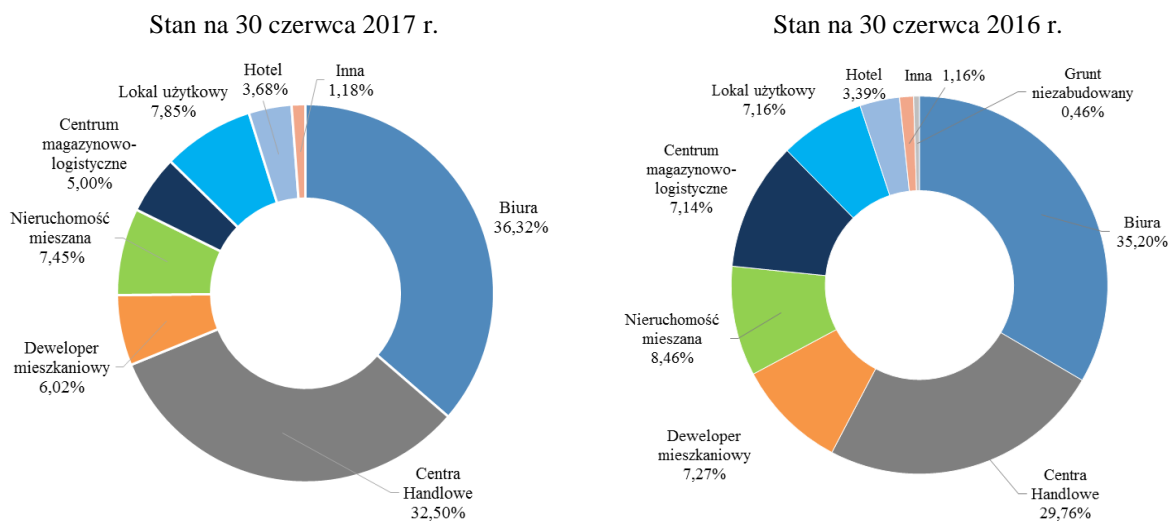
Do akapitu rozpoczynającego się słowami: „W portfelu kredytów dla podmiotów gospodarczych. (...)”, dodaje się na początku:

W portfelu kredytów dla podmiotów gospodarczych największy udział na koniec czerwca 2017 r. miały nieruchomości biurowe, które stanowiły 36,32% portfela kredytów komercyjnych (wzrost o 1,12 p.p. w porównaniu do I półrocza 2016 r.). Udział finansowania centrów handlowych wyniósł 32,50% na koniec czerwca 2017 r. (wzrost o 2,74 p.p. wobec stanu na 30.06.2016 r.). Na koniec czerwca 2017 r. wzrósł udział portfela lokali użytkowych (7,85% na 30.06.2017 r. wobec 7,16% na 30.06.2016 r.). Udział centrów magazynowych i logistycznych wyniósł 5,00% portfela kredytów komercyjnych w I półroczu 2017 r. (spadek o 2,14 p.p. w stosunku do I półrocza 2016 r.). Ponadto o 1,25 p.p. spadł udział finansowania deweloperów mieszkaniowych (z 7,27% na koniec czerwca 2016 r. do 6,02% na koniec czerwca 2017 r.) oraz o 1,01 p.p. spadł udział finansowania nieruchomości mieszanych (z poziomu 8,46% w I półroczu 2016 r. do 7,45% w I półroczu 2017 r.).

Zmiana nr 25: strona 52, Rozdział VII, punkt 1.3.1

Pod Rysunkiem 1b dodaje się nowy, następujący rysunek:

Rysunek 1c Kredyty dla podmiotów gospodarczych według rodzaju finansowej nieruchomości na dzień 30.06.2017 r. oraz 30.06.2016 r.*



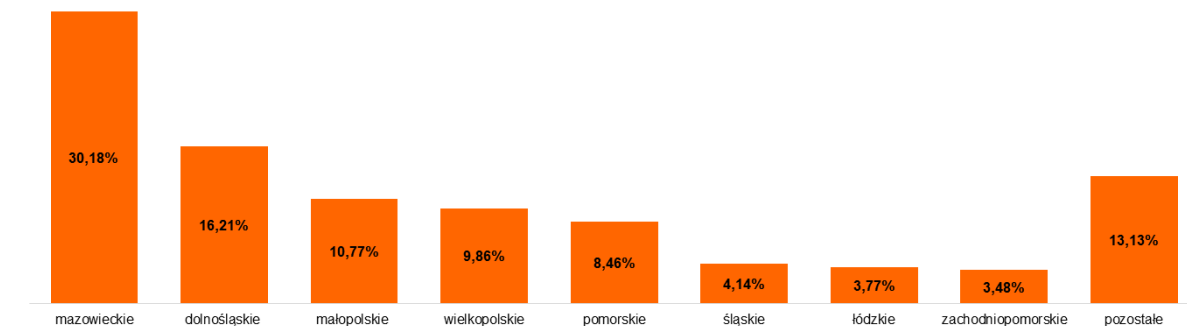
Źródło: Emitent

* Niezbadane przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

Zmiana nr 26: strona 52, Rozdział VII, punkt 1.3.1

Pod Rysunkiem 2b dodaje się nowy, następujący rysunek:

Rysunek 2c Kredyty komercyjne – podział geograficzny na dzień 30.06.2017 r.*



Źródło: Emitent

* Niezbadane przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

Zmiana nr 27: strona 52, Rozdział VII, punkt 1.3.1

Przed zdaniem: „Zgodnie z limitem koncentracji wysokość finansowania jednego podmiotu lub grupy podmiotów powiązanych kapitałowo lub organizacyjnie nie przekroczyła 25% funduszy własnych Banku tj. nie przekroczyła kwoty 238 518 tys. PLN (na dzień 31.12.2016 r.)” dodaje się:

Zgodnie z limitem koncentracji wysokość finansowania jednego podmiotu lub grupy podmiotów powiązanych kapitałowo lub organizacyjnie nie przekroczyła 25% funduszy własnych Banku tj. nie przekroczyła kwoty 275 940 tys. PLN (na dzień 30.06.2017 r.).

W I półroczu 2016 r. Emitent złożył jeden pozew o wydanie nakazu zapłaty na kwotę 849,5 tys. EUR, który dotyczył kredytu komercyjnego. Sąd wydał nakaz zapłaty, który uprawomocnił się 24 kwietnia 2017 r. W II półroczu 2016 r. Bank złożył wniosek o ogłoszenie upadłości dotyczący wierzytelności komercyjnej w kwocie 13 268,7 tys. EUR. Sąd ogłosił upadłość w dniu 8 marca 2017 r. W dniu 19 kwietnia 2017 r. Bank złożył do Sądu wniosek o otwarcie postępowania sanacyjnego w sprawie jednego klienta komercyjnego. Sąd nie wydał dotychczas postanowienia o otwarciu postępowania sanacyjnego.

Zmiana nr 28: strona 53, Rozdział VII, punkt 1.3.1

Po akapicie rozpoczynającym się słowami: „W ramach tzw. pooling-u komercyjnego Bank skupuje wierzytelności (...)” dodaje się:

W dniu 6 lipca 2017 r. Emitent przeprowadził dwie transakcje w ramach pooling-u komercyjnego, polegające na przeniesieniu na rzecz mBanku Hipotecznego S.A. kredytów komercyjnych zabezpieczonych hipoteką udzielonych przez mBank S.A. w kwocie 8 488 tys. EUR oraz 12 791 tys. EUR.

Zmiana nr 29: strona 54, Rozdział VII, punkt 1.3.2

Na początku akapitu rozpoczynający się słowami: „Wartość portfela kredytów mieszkaniowych (...)”, dodaje się:

Wartość portfela kredytów mieszkaniowych wzrosła o 25,11% na koniec czerwca 2017 r. w porównaniu do stanu na koniec czerwca 2016 r. do 5 745 180 tys. PLN (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe).

Na końcu kolejnego akapitu rozpoczynającego się słowami: „Bank kontynuuje działalność kredytową w obszarze detalicznym, (...)”, dodaje się nowe zdanie:

W I półroczu 2017 r. Emitent nie odnotował sprzedaży w ramach transakcji poolingowych (kredyty detaliczne).

Po akapicie zaczynającym się od słów: „ Bank kontynuuje działalność kredytową w obszarze detalicznym, (...)”, dodaje się nowy akapit:

W I półroczu 2017 r. mBank S.A. podjął decyzję o przeniesieniu sprzedaży kredytów detalicznych z mBanku Hipotecznego S.A. do mBanku S.A. Od dnia 22 lipca 2017 r. wszystkie kredyty hipoteczne dla osób fizycznych będą procesowane i udzielane przez mBank S.A.

Po zdaniu rozpoczynającym się słowami: „Z kolei w 2016 r., podobnie jak w 2015 r. najważniejszymi kanałami sprzedaży kredytów detalicznych (...)”, dodaje się nowe zdanie:

W I półroczu 2017 r., podobnie jak w 2016 r., najważniejszymi kanałami sprzedaży kredytów detalicznych dla osób fizycznych były: platforma sprzedaży produktów finansowych mFinanse (56% sprzedaży), sprzedaż za pośrednictwem firmy brokerskiej (35%), Centrum Usług Finansowych (6%) oraz placówki partnerskie (3%).

Zmiana nr 30: strona 54-55, Rozdział VII, punkt 1.3.3

W drugim akapicie przed zdaniem zaczynającym się od słów „Brak nowych umów w roku 2016 (...)” dodaje się nowe zdanie:

Brak nowych umów w I półroczu 2017 r. przy jednocześnie znacznych spłatach przedterminowych znajduje odzwierciedlenie w niższym zaangażowaniu bilansowym tych kredytów (o 4,23% według stanu na 30.06.2017 r. w porównaniu do 31.12.2016 r.).

Na początku akapitu rozpoczynającego się słowami „Na koniec 2016 r. wartość całkowitego zaangażowania bilansowego i pozabilansowego (...)”, dodaje się nowe zdanie:

Na koniec czerwca 2017 r. wartość całkowitego zaangażowania bilansowego i pozabilansowego w sektorze publicznym stanowiła 2,66% całkowitego zaangażowania kredytowego i wyniosła 308 197 tys. PLN. W portfelu kredytów dla jednostek samorządu terytorialnego przeważają kredyty z przeciętnym okresem spłaty wynoszącym 15,4 lat.

Zmiana nr 31: strona 55, Rozdział VII, punkt 1.5

Po akapicie rozpoczynającym się słowami: „Według stanu na Datę Prospektu wartość wszystkich listów zastawnych mBanku Hipotecznego znajdujących się w obrocie (...)”, dodaje się nowe zdanie:

Według stanu na 31 lipca 2017 r. wartość wszystkich listów zastawnych Emitenta znajdujących się w obrocie przekroczyła 4,2 mld PLN, co stanowi według szacunków Banku około 36% rynku tych papierów w Polsce. W I półroczu 2017 r. oraz w okresie od 01.07.2017 r. do 31.07.2017 r. mBank Hipoteczny uplasował na rynku dwie emisje hipotecznych listów zastawnych. Pierwsza emisja w ofercie publicznej o wartości 24,9 mln. EUR (wartość nominalna wg stanu na 31.07.2017 r. to około 106 mln PLN), przeprowadzona w lutym 2017 r. Druga emisja w ofercie prywatnej o wartości 300,00 mln PLN została przeprowadzona w maju 2017 r.

Zmiana nr 32: strona 55-56, Rozdział VII, punkt 1.5

Pod Tabelą 9a dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 9b Emisje hipotecznych listów zastawnych mBanku Hipotecznego S.A. notowane na rynku regulowanym (denominowane w tys. PLN) wg stanu na 31.07.2017 r.

Data emisji	Dzień wykupu	Seria	Waluta	Wartość w tys.	Rating Fitch Ratings Ltd.
15.06.2012	15.06.2018	HPA19	PLN	200.000	A
20.06.2013	21.06.2019	HPA21	PLN	80.000	A
28.07.2014	28.07.2022	HPA22	PLN	300.000	A
04.08.2014	20.02.2023	HPA23	PLN	200.000	A
20.02.2015	28.04.2022	HPA24	PLN	200.000	A
15.04.2015	16.10.2023	HPA25	PLN	250.000	A

17.09.2015	10.09.2020	HPA26	PLN	500.000	A
02.12.2015	20.09.2021	HPA27	PLN	255.000	A
09.03.2016	05.03.2021	HPA28	PLN	300.000	A
28.04.2016	28.04.2020	HPA29	PLN	50.000	A
11.05.2016	28.04.2020	HPA30	PLN	100.000	A
SUMA			PLN	2.435.000	

Źródło: Emitent

Zmiana nr 33: strona 56, Rozdział VII, punkt 1.5

Pod Tabelą 10a dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 10b Emisje hipotecznych listów zastawnych mBanku Hipotecznego S.A. notowane na rynku regulowanym (denominowane w tys. EUR) wg stanu na 31.07.2017 r.

Data emisji	Dzień wykupu	Seria	Waluta	Wartość w tys.	Rating Fitch Ratings Ltd.
19.10.2012	19.10.2017	HPE1	EUR	10.000	A
26.07.2013	28.07.2020	HPE2	EUR	30.000	A
22.11.2013	22.10.2018	HPE3	EUR	50.000	A
17.02.2014	15.02.2018	HPE4	EUR	7.500	A
28.02.2014	28.02.2029	HPE5	EUR	8.000	A
17.03.2014	15.03.2029	HPE6	EUR	15.000	A
30.05.2014	30.05.2029	HPE7	EUR	20.000	A
22.10.2014	22.10.2018	HPE8	EUR	20.000	A
28.11.2014	15.10.2019	HPE9	EUR	50.000	A
25.02.2015	25.02.2022	HPE10	EUR	20.000	A
24.04.2015	24.04.2025	HPE11	EUR	11.000	A
24.06.2015	24.06.2020	HPE12	EUR	50.000	A
23.03.2016	21.06.2021	HPE13	EUR	50.000	A
28.09.2016	20.09.2026	HPE14	EUR	13.000	A
26.10.2016	20.09.2026	HPE15	EUR	35.000	A
01.02.2017	01.02.2024	HPE16	EUR	24.900	A
SUMA			EUR	414.400	

Źródło: Emitent

Zmiana nr 34: strona 57, Rozdział VII, punkt 1.5

Po tabeli 10b dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 11 Emisje hipotecznych listów zastawnych mBanku Hipotecznego S.A. w ofercie prywatnej (denominowane w tys. EUR oraz w tys. PLN) wg stanu na 31.07.2017 r.

Data emisji	Dzień wykupu	Waluta	Wartość w tys.
19.08.2016	28.08.2019	EUR	70.000
15.12.2016	25.07.2018	PLN	400.000
12.05.2017	10.09.2019	PLN	300.000

Źródło: Emitent

Zmiana nr 35: strona 57, Rozdział VII, punkt 1.5

Po akapitach zamieszczonych pod Tabelą 11, w ramach śródtytułu „Ogólny opis portfela wierzytelności z tytułu kredytów zabezpieczonych hipoteką, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych na dzień 31.12.2016 r. (kwoty w tys. PLN).”, dodaje się nowy śródtytuł oraz następujący po nim opis portfela wierzytelności na dzień 30.06.2017 r.:

Ogólny opis portfela wierzytelności z tytułu kredytów zabezpieczonych hipoteką, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych na dzień 30.06.2017 r. (kwoty w tys. PLN)

Według stanu na dzień 30 czerwca 2017 r. zabezpieczenie emisji hipotecznych listów zastawnych stanowiły wierzytelności o wartości 7 589,7 mln PLN łącznie z 15 308 kredytów. Natomiast rejestr zabezpieczenia publicznych listów zastawnych Emitenta według stanu na dzień 30.06.2017 r. nie zawierał zaangażowania (wartość kredytów udzielonych wynosiła 0 PLN). W konsekwencji ostatnie dostępne dane dotyczące wierzytelności z tytułu udzielonych kredytów stanowiących zabezpieczenie publicznych listów zastawnych, prezentowane dotychczas przez Emitenta, zostały zamieszczone w Aneksie nr 3 do Prospektu Emisyjnego mBanku Hipotecznego S.A. (dane według stanu na dzień 31.12.2016 r.).

Poza wierzytelnościami kredytowymi do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych wpisane było zabezpieczenie dodatkowe w postaci obligacji skarbowych o wartości nominalnej 110 mln PLN.

Na dzień 30 czerwca 2017 r. poziom nadzabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych wynosił 47,56%.

Zmiana nr 36: strona 57, Rozdział VII, punkt 1.5

Pod Tabelą 12b dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 12c Struktura walutowa oraz przedziały kwotowe wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych* wg stanu na dzień 30.06.2017 r.

Przedziały wartościowe (w tys. PLN)	Wartość kredytów udzielonych (w tys. PLN)	Wartość kredytów udzielonych w EUR wyrażone w tys. PLN	Wartość kredytów udzielonych w USD wyrażone w tys. PLN	Suma
<= 250	1 288 702	3 928	1 553	1 294 183
250,1 - 500	1 647 128	7 762	479	1 655 369
500,1 - 1 000	682 306	12 673	1 360	696 339
1 000,1 - 5 000	233 591	150 646	7 102	391 339
5000,1 – 10 000	167 369	198 418	18 072	383 859
10 000,1 – 15 000	196 460	217 115	27 136	440 711
15 000,1 – 20 000	127 990	274 767	0	402 757
20 000,1 – 30 000	116 757	371 672	0	488 429
30 000,1 – 40 000	143 974	377 404	0	521 378
40 000,1 – 50 000	45 088	220 250	0	265 338
>50 000,1	0	1 049 957	0	1 049 957
Suma	4 649 365	2 884 592	55 702	7 589 659
Udział procentowy w stosunku do portfela wierzytelności	61,26%	38,01%	0,73%	

Źródło: Emitent

* Niezbadane i niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

Zmiana nr 37: strona 57, Rozdział VII, punkt 1.5

Pod Tabelą 13b dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 13c Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na kredytobiorcę* wg stanu na dzień 30.06.2017 r.

Podmiot kredytowany	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy w stosunku do portfela
Osoby prawne / osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	3 849 949	50,73%
Osoby fizyczne	3 739 710	49,27%
Suma	7 589 659	100,00%

Źródło: Emitent

* Niezbadane i niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

Zmiana nr 38: strona 58, Rozdział VII, punkt 1.5

Pod Tabelą 14b dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 14c Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na przeznaczenie* wg stanu na dzień 30.06.2017 r.

Przeznaczenie	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy w stosunku do portfela
nieruchomości komercyjne	3 789 437	49,93%
nieruchomości mieszkaniowe	3 800 222	50,07%
Suma	7 589 659	100,00%

Źródło: Emitent

* Niezbadane i niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

Zmiana nr 39 strona 58, Rozdział VII, punkt 1.5

Pod Tabelą 15b dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 15c Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na typ oprocentowania* wg stanu na dzień 30.06.2017 r.

Typ oprocentowania	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy w stosunku do portfela
oprocentowanie zmienne	7 589 659	100,00%
oprocentowanie stałe	0	0,00%
Suma	7 589 659	100,00%

Źródło: Emitent

* Niezbadane i niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

Zmiana nr 40 strona 58, Rozdział VII, punkt 1.5

Pod Tabelą 16b dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 16c Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na okres zapadalności* wg stanu na dzień 30.06.2017 r.

Przedziały w latach	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy w stosunku do portfela
0 - 2 lata	41	0,00%
2 - 3 lata	19 498	0,26%
3 - 4 lata	41 722	0,55%
4 - 5 lat	289 249	3,80%
5 - 10 lat	1 009 057	13,30%

> 10 lat	6 230 092	82,09%
SUMA	7 589 659	100,00%

Źródło: Emitent

* Niebadane i niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

Zmiana nr 41 strony 58-59, Rozdział VII, punkt 1.5

Pod Tabelą 17b dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 17c Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na regiony geograficzne* wg stanu na dzień 30.06.2017 r.

Województwo	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy
Dolnośląskie	956 957	12,61%
Kujawsko-pomorskie	122 063	1,61%
Lubelskie	170 216	2,24%
Lubuskie	37 385	0,49%
Łódzkie	328 694	4,33%
Małopolskie	822 936	10,84%
Mazowieckie	2 662 808	35,08%
Opolskie	102 044	1,34%
Podkarpackie	215 113	2,83%
Podlaskie	76 192	1,00%
Pomorskie	478 573	6,31%
Śląskie	501 968	6,61%
Świętokrzyskie	86 249	1,14%
Warmińsko-mazurskie	116 573	1,54%
Wielkopolskie	655 751	8,64%
Zachodniopomorskie	256 137	3,37%
SUMA	7 589 659	100,00%

Źródło: Emitent

* Niebadane i niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

Zmiana nr 42 strona 59, Rozdział VII, punkt 1.5

Pod Tabelą 18b dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 18c Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych wg kryterium zaawansowania inwestycji* wg stanu na dzień 30.06.2017 r.

	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy w stosunku do portfela
w trakcie realizacji inwestycji budowlanych	647 660	8,53%
nieruchomości ukończone	6 941 999	91,47%
Suma	7 589 659	100,00%

Źródło: Emitent

* Niebadane i niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

Zmiana nr 43 strona 59, Rozdział VII, punkt 1.5

Po śródtytuł „Ogólny opis portfela wierzytelności z tytułu kredytów, stanowiących podstawę emisji publicznych listów zastawnych na dzień 31.12.2016 r. (kwoty w tys. PLN).”, dodaje się nowy akapit:

Rejestr zabezpieczenia publicznych listów zastawnych Emitenta według stanu na dzień 30.06.2017 r. nie zawierał zaangażowania (wartość kredytów udzielonych wynosiła 0 PLN). W konsekwencji ostatnie dostępne dane dotyczące wiarygodności z tytułu udzielonych kredytów stanowiących zabezpieczenie publicznych listów zastawnych, prezentowane dotychczas przez Emitenta w tabelach o numerach 19-23, zostały zamieszczone w Aneksie nr 3 do Prospektu Emisyjnego mBanku Hipotecznego S.A. (dane według stanu na dzień 31.12.2016 r.).

Zmiana nr 44 strona 72, Rozdział IX, punkt 1

Po dotychczasowej treści dodaje się:

Emitent oświadcza, że nie wystąpiły żadne istotne niekorzystne zmiany w perspektywach rozwoju Emitenta od czasu opublikowania jego ostatniego sprawozdania finansowego (za rok 2016) zbadanego przez biegłego rewidenta. Dane finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 30 czerwca 2017 roku podlegały przeglądowi przez biegłego rewidenta.

Zmiana nr 45 strona 75-76, Rozdział IX, punkt 2.2

Po śródtytułule rozpoczynającym się słowami: „Po zakończeniu 2016 r. wystąpiły opisane poniżej znaczące zmiany w sytuacji finansowej Emitenta” oraz po następujących po nim akapitach, dodaje się:

Po zakończeniu I półrocza 2017 r. wystąpiły opisane poniżej znaczące zmiany w sytuacji finansowej Emitenta:

W dniu 6 lipca 2017 r. mBank Hipoteczny S.A. uzyskał akceptację Komisji Nadzoru Finansowego w Luksemburgu (Commission de Surveillance du Secteur Financier, CSSF) dla nowego prospektu podstawowego związanego z wprowadzeniem do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Luksemburgu (Bourse de Luxembourg) listów zastawnych emitowanych na podstawie Międzynarodowego Programu Emisji Listów Zastawnych na łączną kwotę 3 mld EUR.

W dniu 4 lipca 2017 r. mBank Hipoteczny S.A. podpisał umowę z Commerzbank AG w sprawie ustanowienia agenta procesowego w ramach programu emisji hipotecznych listów zastawnych.

W dniu 6 lipca 2017 r. Emitent podpisał wielostronną umowę programu emisji hipotecznych listów zastawnych z Commerzbank AG w roli organizatora i jednego z pięciu dilerów programu.

W dniu 6 lipca 2017 r. pomiędzy mBankiem S.A., a mBankiem Hipotecznym S.A. zostały zawarte dwie umowy przeniesienia na rzecz mBanku Hipotecznego S.A. kredytów komercyjnych zabezpieczonych hipoteką w kwocie 8 488 tys. EUR oraz 12 791 tys. EUR.

Z dniem 12 lipca 2017 roku rezygnację z funkcji Członka Rady Nadzorczej złożył Pan Christoph Heins.

W dniu 14 lipca 2017 r. oraz 20 lipca 2017 r. nastąpiło ciągnięcie transzy kredytów otrzymanych od mBanku S.A. na kwotę odpowiednio 150 mln PLN z terminem spłaty 13 września 2024 r. oraz 150 mln PLN z terminem spłaty 22 marca 2023 r.

W dniu 14 lipca 2017 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie mBanku Hipotecznego S.A. dokonało wyboru Pana Andreasa Boegera oraz Pana Pawła Graniewskiego na członków Rady Nadzorczej dziesiątej kadencji.

W skład Rady Nadzorczej Emitenta na dzień zatwierdzenia Aneksu wchodzi:

1. Cezary Kocik – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Lidia Jabłonowska-Luba – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej
3. Frank Bock – Członek Rady Nadzorczej
4. Andreas Boeger – Członek Rady Nadzorczej
5. Jakub Fast – Członek Rady Nadzorczej
6. Paweł Graniewski – Członek Rady Nadzorczej
7. Michał Popiołek – Członek Rady Nadzorczej
8. Mariusz Tokarski – Członek Rady Nadzorczej

Ponadto w dniu 19 czerwca 2017 r. Pan Marcin Romanowski złożył rezygnację z funkcji Członka Zarządu. Rezygnacja nastąpi z dniem 20 września 2017 r.

Zmiana nr 46: strona 77, Rozdział IX, punkt 3.1.1

Przed dotychczasową treścią dodaje się:

- Dynamika rozwoju gospodarczego oraz perspektywy rozwoju gospodarki wpływają i będą wpływać na rynek nieruchomości w Polsce, a tym samym na rynek kredytów hipotecznych. W rezultacie czynniki te mają znaczący wpływ na sytuację Emitenta. Tempo wzrostu produktu krajowego brutto w Polsce w I kwartale 2017 r. wyniosło 4,0%, zgodnie z danymi GUS. Na dzień 31.07.2017 r. nie zostały opublikowane wyniki II kwartału 2017 r., jednak analitycy wiodących banków wstępnie prognozują, iż tempo wzrostu gospodarczego w okresie kwiecień-czerwiec 2017 r. nieznacznie obniżyło się i wyniosło około 3,7%-3,8%¹. Według najnowszej projekcji NBP z dnia 10 lipca 2017 r. w całym 2017 r. tempo wzrostu produktu krajowego brutto wyniesie 4,0%, natomiast w 2018 roku koniunktura gospodarcza pogorszy się, a prognozowane tempo wzrostu PKB spadnie do 3,5%. Poprawa tempa wzrostu gospodarczego może korzystnie wpłynąć na sytuację branży budowlanej, a tym samym na segment nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych oraz może przyczynić się do wzrostu zatrudnienia oraz poziomu wynagrodzeń, co w konsekwencji może przyczynić się do poprawy popytu na kredyty hipoteczne udzielane przez Emitenta na zakup nieruchomości (zarówno komercyjnych, jak i mieszkaniowych).
- Według analiz Instytutu Prognoz i Analiz Gospodarczych, sytuacja na rynku pracy będzie się poprawiała, co będzie efektem przyspieszenia wzrostu gospodarczego w drugiej połowie 2017 r. i poprawy koniunktury makroekonomicznej. W rezultacie stopa bezrobocia w Polsce na koniec II kwartału 2017 r. wyniosła 7,1%, a na koniec roku powinna wynieść 7,9% czyli o 0,4 punktu procentowego mniej w porównaniu do stanu na koniec 2016 r. Natomiast w 2018 r. stopa bezrobocia nieco wzrośnie i wyniesie 8,1% na koniec grudnia 2018 r. Ponadto, wzrost przeciętnego zatrudnienia będzie znacznie niższy i wyniesie 1,6% w 2017 r. oraz 1,4% w 2018 r., w porównaniu do 2,3% w 2016 r. Spadek bezrobocia może mieć pozytywny wpływ na popyt na nieruchomości mieszkaniowe, a tym samym na wzrost zainteresowania kredytami hipotecznymi.
- Wskaźnik inflacji w okresie styczeń - czerwiec 2017 r. wyniósł 1,9%². Natomiast, zgodnie z najnowszymi projekcjami NBP z 10 lipca 2017 r. w całym 2017 r. średni poziom inflacji wyniesie 1,9% oraz 2,0% w 2018 roku.
- Rada Polityki Pieniężnej utrzymuje stopy procentowe na niezmiennym poziomie od marca 2015 r., kiedy to podstawowe stopy procentowe Narodowego Banku Polskiego zostały obniżone, co przełożyło się na spadek oprocentowania kredytów udzielanych przez Emitenta. Według stanu na dzień 31.07.2017 r. stopy procentowe NBP pozostały na niezmiennym poziomie, przy czym stopa referencyjna wynosi 1,5%, co pozytywnie wpływa na sprzedaż kredytów hipotecznych oraz terminowe wywiązywanie się kredytobiorców z zobowiązań kredytowych.
- Kursy walutowe mają decydujący wpływ na kształtowanie się portfela kredytowego Banku. Związane jest to z różnicami kursowymi, które przy kredytach udzielonych w walutach są następstwem wahań kursów walut i w konsekwencji mogą obciążyć kredytobiorców. Kredyty komercyjne w dużym stopniu udzielane są przez Emitenta w walutach obcych (63,25% na 30.06.2017 r.), co w przypadku kryzysu walutowego może mieć negatywny wpływ na możliwość spłaty kredytów. Wysoki udział kredytów walutowych wynika z ich niższego oprocentowania w stosunku do kredytów w złotych oraz faktu ustalania stawek czynszu w obiektach komercyjnych w walutach obcych.
- Na I półrocza 2017 r. główna stopa procentowa w strefie euro wynosiła 0,00%³, a w USA stopa procentowa od dnia 14 grudnia 2016 r. wynosiła 0,75%. Następnie w dniu 16 marca 2017 r. Amerykański Bank

¹ Puls Biznesu, 24.07.2017 r. (<https://www.pb.pl/polski-pkb-gra-w-dwoch-tempach-867016>)

² GUS, Wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych w czerwcu 2017 r.

³ The European Central Bank, <https://www.ecb.europa.eu/stats/monetary/rates/html/index.en.html>

Centralny (FED) podniósł stopę procentową do poziomu 1,0%, a w dniu 14 czerwca 2017 r. ponownie do poziomu 1,25%⁴.

Zmiana nr 47: strona 78, Rozdział IX, punkt 3.1.2

Akapit rozpoczynający się słowami: „Pod koniec trzeciego kwartału 2016 r. rząd uchwalił (...)” otrzymuje brzmienie:

Pod koniec trzeciego kwartału 2016 r. rząd uchwalił zapowiadany wcześniej Narodowy Program Mieszkaniowy. 20 lipca 2017 r. Sejm uchwalił Ustawę o Krajowym Zasobie Nieruchomości, która w dniu 27 lipca została przyjęta przez Senat. Obecnie oczekuje ona na podpisanie przez prezydenta.

Zmiana nr 48: strona 78-79, Rozdział IX, punkt 3.1.2

Przed dotychczasową treścią dodaje się:

- W pierwszym półroczu 2017 r. sprzedaż mieszkań w sześciu największych miastach Polski wyniosła 35,4 tys. (wzrost o blisko 24,0% w porównaniu do analogicznego okresu 2016 r.), natomiast w ofercie pojawiło się 50,0 tys. nowych lokali (wzrost o 2% w stosunku do stanu na koniec czerwca 2016 r.). Wzrost popytu przewyższał podaż mieszkań. Liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w okresie styczeń – czerwiec 2017 r. wyniosła 33,4 tys. lokali (wzrost o 6,4% w porównaniu do roku poprzedniego), co było konsekwencją decyzji inwestycyjnych podjętych przez deweloperów we wcześniejszych okresach⁵.
- Według danych GUS w okresie styczeń - czerwiec 2017 r. oddano do użytkowania 78,3 tys. mieszkań (wzrost o 6,1% w porównaniu do analogicznego okresu 2016 roku), z czego inwestorzy indywidualni oddali 39,4 tys. mieszkań (wzrost o 6,6% r/r), natomiast deweloperzy 37,4 tys. mieszkań (o 7,6% więcej w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego). W konsekwencji wysokiego zainteresowania deweloperów terenami pod zabudowę mieszkaniową w 2016 r., wzrosła liczba uzyskanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczynanych nowych inwestycji w okresie styczeń - czerwiec 2017 r. W pierwszej połowie 2017 r. wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszeń zgodnie z projektem budowlanym na budowę 130,7 tys. mieszkań (wzrost o 33,2%), z czego 71,2 tys. pozwoleń wydano deweloperom (+44,5% w porównaniu do tego samego okresu 2016 r.) oraz 56,6 tys. pozwoleń wydano inwestorom indywidualnym (+21,3% w stosunku do I półrocza 2016 r.). Wzrosła również liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto - do 106,0 tys. czyli o 7,5% więcej w porównaniu do tego samego okresu 2016 r⁶.
- Wolumen transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych osiągnął w 2016 r. najwyższy od 10 lat wynik 4,6 mld EUR. Natomiast wartość transakcji zrealizowanych w I półroczu 2017 r. wyniosła ponad 1,5 mld EUR i był nieznacznie niższy od zanotowanego w analogicznym okresie 2016 r. Zgodnie z prognozami ekspertów całoroczny wolumen transakcji będzie bardzo zbliżony do 2016 roku i wyniesie około 4,5 mld EUR. W pierwszym półroczu 2017 r. dominowały przejęcia obiektów handlowych, które stanowiły 59% wszystkich transakcji. Natomiast transakcje na rynku hotelowym i biurowym stanowiły odpowiednio 23% oraz 18%⁷.
- W półroczu 2017 r. podaż powierzchni biurowej na dziewięciu głównych rynkach biurowych w Polsce osiągnęła 9,28 mln m². Wielkość nowo zrealizowanej powierzchni osiągnęła 319,9 tys. m². Popyt na powierzchnie biurowe pozostał na wysokim poziomie - całkowity wolumen transakcji najmu wyniósł 722,9 tys. m². Średnia stopa pustostanów w okresie styczeń – marzec 2017 r. wyniosła 11,9% (spadek o 0,8 pp. w stosunku do 2016 r.), a stawki czynszów pozostały na stabilnym poziomie. Wolumen nowoczesnej powierzchni biurowej w budowie rośnie dynamicznie i wynosi ponad 1,75 mln m² (stan na koniec pierwszego półrocza 2017 r.), z czego około 720 tys. m² na największym rynku w Polsce, tj. w Warszawie⁸. W I półroczu 2017 r. w stolicy przybyło 131,4 tys. m² nowej powierzchni biurowej, a w budowie jest około 750 tys. m², z czego

⁴ FED, <http://www.global-rates.com/interest-rates/central-banks/central-bank-america/fed-interest-rate.aspx>

⁵ REAS, Rynek mieszkaniowy w Polsce, II kwartał 2017 r. oraz I kwartał 2017 r.

⁶ GUS, Budownictwo mieszkaniowe w okresie I-VI 2017 r.

⁷ Knight Frank, Handel zdominował rynek inwestycyjny, 21.07.2017 r.

⁸ Colliers International, Market Insights, Polska, I połowa 2017 – Rynek biurowy

około 155,0 tys.m² trafi na rynek do końca 2017 r. W konsekwencji zasoby stolicy na koniec czerwca 2017 r. wyniosły około 5,2 mln m². Popyt brutto w tym okresie wyniósł 391,4 tys. m² (+8,7% w porównaniu do I półrocza 2016 r.). Poziom pustostanów w Warszawie spadł do poziomu 13,9% (-0,3 pp. w porównaniu do końca 2016 r.). Widocznym trendem na rynku biurowym jest zainteresowanie inwestorów nie tylko stolicą, ale również rynkami regionalnymi, gdzie wskaźnik pustostanów systematycznie spada, a aktywność deweloperów utrzymuje się na wysokim poziomie⁹.

- Rynek powierzchni handlowej w Polsce staje się rynkiem dojrzałym. Zgodnie z danymi JLL całkowita wielkość powierzchni handlowej oddanej do użytku w trakcie dwóch kwartałów 2017 r. wyniosła 63,1 tys. m², a zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej wyniosły łącznie około 13,4 mln m². Na koniec II kwartału 2017 r. w budowie znajdowało się ok. 651 tys. m² powierzchni handlowej, z czego blisko 372 tys. m² z planowanym terminem ukończenia do końca 2017 r. Średni współczynnik powierzchni niewynajętej dla 18 największych miast Polski, wyniósł około 3,5% na koniec 2016 r. Całkowita wartość transakcji inwestycyjnych dotyczących nieruchomości sektora handlowego w okresie I-II kwartał 2017 r. wyniosła 981 mln EUR (spadek o blisko 4% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego).

- Z kolei prognozy dla rynku powierzchni magazynowej są bardzo pozytywne dzięki wysokiej atrakcyjności tego segmentu dla zagranicznych inwestorów. W pierwszej połowie 2017 r. miała miejsce bardzo wysoka aktywność deweloperów (wzrost o 10% w porównaniu do analogicznego okresu 2016 r.) i najemców nowoczesnej powierzchni magazynowej (wzrost popytu o 36% w stosunku do pierwszego półrocza 2016 r.). Popyt i podaż utrzymują się na wysokim poziomie. Łączna podaż powierzchni magazynowej dostarczonej na rynek w I półroczu 2017 r. wyniosła 793 tys. m², a całkowite zasoby powierzchni magazynowej przekroczyły 12,0 mln m². Aktywność deweloperów, realizujących nowe inwestycje, pozostaje wysoka (wzrost zaangażowania o 10% w porównaniu do I półrocza 2016 r.). W pierwszym półroczu 2017 r. najwięcej nowej powierzchni magazynowej oddano do użytkowania w Warszawie (w strefach II oraz III łącznie 115,8 tys. m²), w Toruniu (113,0 tys. m²) oraz w Poznaniu (111,8 tys. m²). Wysokim poziomem podaży charakteryzował się również region Górnego Śląska (93 tys. m²). Wysoki wzrost popytu (+36% w porównaniu do I półrocza 2016 r.) sprawił, że na polskim rynku magazynowym podpisano ponad 250 umów, w ramach których wynajęto 1,9 mln m² powierzchni (1,4 mln m² w analogicznym okresie 2016 r.), z czego aż 21,3% umów najmu zostało podpisanych na rynku warszawskim. Na koniec czerwca 2017 r. w budowie pozostawało około 1,6 mln m² nowoczesnej powierzchni magazynowej. Poziom pustostanów na koniec I półrocza 2017 r. wzrósł do poziomu 5,9% w porównaniu do 5,4% na koniec 2016 r. Z kolei stawki czynszów na głównych rynkach utrzymywały się na stabilnym poziomie, przy czym najwyższe czynsze obowiązują w Warszawie (w strefie I) oraz Krakowa., Prognozy dla rynku powierzchni magazynowej pozostają korzystne biorąc pod uwagę rosnącą dynamikę wzrostu gospodarczego, dalsze inwestycje infrastrukturalne oraz rozwój branży e-commerce i sektora produkcyjnego¹⁰.

Zmiana nr 49: strona 80, Rozdział IX, punkt 3.1.3

Przed akapitem rozpoczynającym się słowami: „Wartość wszystkich listów zastawnych znajdujących się w obrocie na koniec 2016 r. (...)” dodaje się:

- Wartość wszystkich listów zastawnych znajdujących się w obrocie na koniec I półrocza 2017 r. wyniosła 11,57 mld PLN, z czego 4,18 mld PLN zostało wyemitowanych przez Bank, co stanowi 36,13% udziału w rynku. Pozostała część to listy zastawne wyemitowane przez PKO Bank Hipoteczny (6,13 mld PLN, tj. 52,98% udziału w rynku) oraz Pekao Bank Hipoteczny (1,26 mld PLN, co stanowi 10,89% udziału w rynku). W obrocie przeważają listy zastawne z okresem wykupu od 4 do 7 lat.

Zmiana nr 50: strona 80-81, Rozdział IX, punkt 3.1.4

Po ostatnim akapicie dodaje się:

⁹ JLL, Warszawski rynek biurowy, I połowa 2017

¹⁰ Colliers International, Market Insights, Polska, I połowa 2017 – Rynek magazynowy

- W dniu 23 czerwca 2017 r. agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. potwierdziła ocenę ratingową hipotecznych listów zastawnych na poziomie 'A' z perspektywą pozytywną, wskazując na poprawę charakterystyk ryzyka rejestru zabezpieczenia oraz wzrost nadzabezpieczenia.

Zmiana nr 51: strona 85, Rozdział IX, punkt 3.1.5

Po ostatnim akapicie dodaje się:

W dniu 23 marca 2017 r. uchwalona została Ustawa o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami, która reguluje m.in. zasady i tryb zawierania umów o kredyt hipoteczny, prawa i obowiązki kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego i agenta w zakresie informacji udzielanych przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny, prawa i obowiązki konsumenta i kredytodawcy, skutki uchybienia nakładanym przez ustawę obowiązkom oraz zasady i tryb sprawowania nadzoru nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami. Ustawa o kredycie hipotecznym weszła w życie 22 lipca 2017 r. (za wyjątkiem kilku przepisów, z późniejszym terminem wejścia w życie). Ustawa o kredycie hipotecznym przez umowę o kredyt hipoteczny rozumie, w ramach której kredytodawca udziela konsumentowi kredytu lub daje mu przyrzeczenie udzielenia kredytu zabezpieczonego hipoteką lub innym prawem związanym z nieruchomością mieszkalną lub przeznaczoną na sfinansowanie niezwiązanego z działalnością gospodarczą lub prowadzeniem gospodarstwa rolnego nabycia lub utrzymania. Oznacza to, że stosuje się ona jedynie do umów zawieranych przez kredytodawcę z konsumentami. W związku z tym, a także ze względu na fakt, że ustawa ta ma zastosowanie do umów zawieranych po jej wejściu w życie, przy czym data wejścia w życie ww. ustawy jest skorelowana z datą przejścia sprzedaży kredytów hipotecznych dla konsumentów przez mBank S.A. i zaprzestania tej działalności w mBanku Hipotecznym S.A., wywiera ona ograniczony wpływ na działalność Emitenta. Jednocześnie, w przypadku zawartych od dnia wejścia w życie ww. ustawy kredytów hipotecznych nabytych przez mBank Hipoteczny S.A., zastosowanie będą miały określone wymogi i obowiązki zawarte w tej ustawie. Ustawa nakładała obowiązek dostosowania procedur wewnętrznych, co w przypadku Emitenta zostało wprowadzone. Bank będzie stosował się do wszystkich obowiązków wynikających z ustawy o kredycie hipotecznym.

Ponadto, w mBanku Hipotecznym S.A. prowadzone są prace mające na celu dostosowanie procedur działalności i infrastruktury informatycznej do wymagań Rozporządzenia 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/W (ogólne rozporządzenie o danych osobowych). Rozporządzenie to będzie mieć zastosowanie od dnia 25 maja 2018 roku.

Zmiana nr 52: strona 82, Rozdział IX, punkt 3.2

Po dotychczasowej treści dodaje się nowe akapity:

- Prace związane z wdrożeniem Rozporządzenia o ochronie danych osobowych (RODO) i powołanie Zespołu projektowego ds. RODO (na podstawie uchwały zarządu Emitenta). mBank Hipoteczny S.A. nawiązał współpracę z kancelarią prawną DLA Piper, która specjalizuje się w problematyce bezpieczeństwa informacji. Emitent we współpracy z kancelarią prawną prowadzi obecnie prace związane z analizą systemów informatycznych służących do przetwarzania danych osobowych administrowanych w Banku, w celu weryfikacji zgodności tych systemów z obecnie obowiązującą ustawą o ochronie danych osobowych oraz z przepisami RODO.
- Zakończenie prac związanych z wdrożeniem wymagań ustawy z 9 marca 2017 r. o wymianie informacji podatkowych z innymi państwami, która implementuje do polskiego porządku prawnego przepisy unijne raz umożliwia wymianę informacji z innymi niż unijne państwami (w oparciu o procedury *Common Reporting Standard*).
- Wdrożenie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Finansów w sprawie systemu zarządzania ryzykiem i systemu kontroli wewnętrznej, polityki wynagrodzeń oraz szczegółowego sposobu szacowania kapitału wewnętrznego w bankach z dnia 6 marca 2017 r. oraz wydania przez Komisję Nadzoru Finansowego Rekomendacji H, dotyczącej systemu kontroli wewnętrznej w bankach. W celu implementacji zapisów

Rozporządzenia oraz Rekomendacji H, zarząd Emitenta powołał Zespół projektowy ds. RMF i Rekomendacji H, który opracował analizę luki i prowadzi prace nad dostosowaniem procedur wewnętrznych do zapisów Rozporządzenia oraz Rekomendacji H.

- Implementacja niezbędnych rozwiązań dla poszczególnych wymogów standardu MSSF 9: „Instrumenty finansowe”, który wejdzie w życie od 1 stycznia 2018 r., w oparciu o przeprowadzoną analizę luki oraz zdefiniowane założenia metodologiczne.

Zmiana nr 53: strona 83-85, Rozdział IX, punkt 4

Na końcu akapitu rozpoczynającego się słowami: „W 2016 r. Emitent kontynuował działania polegające na budowie portfela hipotecznych kredytów detalicznych (...)”, dodaje się nowe zdanie:

Na początku 2017 r. Emitent kontynuował działania polegające na budowie nowego portfela hipotecznych kredytów detalicznych pozyskiwanych w formule współpracy z mBankiem, doskonaleniu procesu kredytowego, przejmowaniu portfela kredytów detalicznych od mBanku w ramach modelu poolingowego oraz refinansowaniu tego portfela poprzez emisje listów zastawnych.

Po powyższym zdaniu dodaje się nowy akapit :

W okresie maj – czerwiec 2017 r. Bank rozpoczął przygotowania do kolejnej zmiany w sposobie realizacji strategii. Podstawowe założenia strategii pozostają niezmienione. Bank realizuje funkcje finansowania kredytów zabezpieczonych hipotecznie w oparciu o swoją zdolność emisyjną jako element szerszej strategii zarządzania bilansem Grupy mBank i stopniowo rozszerza swój udział w rynku listów zastawnych. Niemniej pojawiła się przesłanka zakładająca zmianę modelu sprzedaży detalicznych produktów hipotecznych w Grupie mBanku. Od 22 lipca 2017 r. cała sprzedaż tych produktów realizowana będzie wyłącznie przez mBank S.A. w ramach jednolitego procesu sprzedaży i obsługi kredytów. W konsekwencji zmieni się sposób zasilania Emitenta w aktywa detaliczne. Zakup wierzytelności od mBanku S.A. (tzw. pooling detaliczny) zastąpi w całości wiodący dotąd model oparty na sprzedaży hipotecznych kredytów detalicznych przez mBank Hipoteczny S.A.

Zmiana nr 54: strona 83-85, Rozdział IX, punkt 5

Przed dotychczasową treścią dodaje się nowe zdanie:

Od 30.06.2017 r. do dnia zatwierdzenia Aneksu nie zaszły żadne znaczące zmiany w sytuacji finansowej i ekonomicznej Emitenta poza zmianami opisanymi w punkcie 2.2 niniejszego Rozdziału.

Zmiana nr 55: strona 89, Rozdział XI, punkt 2.1

Po zdaniu rozpoczynającym się słowami „Jedynym akcjonariuszem Emitenta jest mBank.” dodaje się nowe zdanie:

Na dzień zatwierdzenia Aneksu mBank posiada łącznie 3.210.000 akcji imiennych w kapitale zakładowym Emitenta o wartości nominalnej 100 złotych każda (w tym 500.000 zwykłych akcji serii A, 850.000 zwykłych akcji serii B, 400.000 zwykłych akcji serii C, 1.000.000 zwykłych akcji serii D, 100.000 zwykłych akcji serii E, 140.000 zwykłych akcji serii F, 100.000 zwykłych akcji serii G oraz 120.000 zwykłych akcji serii H).

Zmiana nr 56: strona 91, Rozdział XII, punkt 1

Na końcu dodaje się nowy akapit:

Skrócone Sprawozdanie Finansowe Spółki za I półrocze 2017 r. zostało poddane przeglądowi przez biegłego rewidenta Agnieszkę Accordi (nr ewidencyjny 11665) reprezentującego PricewaterhouseCoopers sp z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Armii Ludowej 14, 00-638 Warszawa.

Zmiana nr 57: strona 92, Rozdział XIII

Po akapicie, który brzmi: „Historyczne informacje finansowe Emitenta zostały włączone do Prospektu przez odniesienie do raportów okresowych Banku.”, dodaje się nowy akapit:

Skrócone sprawozdanie finansowe Emitenta za I półrocze 2017 r. wraz z raportem niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu tego sprawozdania finansowego, zostało zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie do raportu półrocznego Emitenta za I półrocze 2017 r. opublikowanego 4 sierpnia 2017 r. i zamieszczonego na stronie internetowej Emitenta: www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie/raporty-okresowe.

Zmiana nr 58: strona 94, Rozdział XV

Na końcu dodaje się nowy tiret:

- skrócone sprawozdanie finansowe Emitenta za I półrocze 2017 r., poddane przeglądowi przez biegłego rewidenta wraz z raportem z przeglądu.