



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

Aneks nr 6
zatwierdzony decyzją Komisji Nadzoru Finansowego w dniu 9 sierpnia 2018 r.
do Prospektu Emisyjnego Podstawowego mBanku Hipotecznego S.A.
zatwierdzonego decyzją Komisji Nadzoru Finansowego
w dniu 26 sierpnia 2016 r.
(„Prospekt”)

Niniejszy aneks nr 6 („Aneks nr 6”) do Prospektu Podstawowego mBanku Hipotecznego S.A. został sporządzony, w związku z publikacją przez Emitenta w dniu 3 sierpnia 2018 r. skróconego sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r. i musi być czytany łącznie z Prospektem.

Przedmiotem Aneksu nr 6 jest aktualizacja Prospektu o historyczne informacje finansowe za I półrocze 2018 r. oraz o informacje o tendencjach w okresie od 01.07.2018 r. do 31.07.2018 r.

W opinii Zarządu Emitenta, w I półroczu 2018 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 sprawozdaniu finansowym za okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r. nie mają istotnego wpływu na ocenę mBanku Hipotecznego S.A.

Emitent niniejszym Aneksem nr 6 włącza do Prospektu przez odesłanie sprawozdanie finansowe za I półrocze 2018 roku („Skrócone Sprawozdanie Finansowe za I półrocze 2018 r.”), przekazane do publicznej wiadomości w dniu 3 sierpnia 2018 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 1, okładka przednia Prospektu

W akapicie rozpoczynającym się od słów: „Kwoty płatne z tytułu odsetek od Listów Zastawnych” po słowach „Na datę Aneksu nr 5” dodaje się słowa:

oraz na datę Aneksu nr 6.

Zmiana nr 2: strony 8-10, rozdział I, element B.12

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

	30.06.2018	31.12.2017
AKTYWA		
Kasa, operacje z bankiem centralnym	524	1 351

Należności od banków	nd	18 737
Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu oraz instrumenty pochodne zabezpieczające	30 454	48 973
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	nd	10 766 911
Aktywa finansowe nieprzeznaczone do obrotu wyceniane obowiązkowo w wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:	217 700	nd
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	217 700	nd
Inwestycyjne papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	nd	1 277 127
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	1 338 281	nd
Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie, w tym:	11 057 350	nd
Należności od banków	20 037	nd
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	11 037 313	nd
Wartości niematerialne	32 154	25 527
Rzeczowe aktywa trwałe	7 784	8 295
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 267	10 572
Inne aktywa	8 453	10 676
Aktywa razem	12 704 967	12 168 169
	30.06.2018	31.12.2017
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY		
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz instrumenty pochodne zabezpieczające	13 489	548
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie, w tym:	11 598 254	11 077 766
Zobowiązania wobec innych banków	3 353 225	3 830 026
Zobowiązania wobec klientów	3 270	4 131
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	8 041 306	7 043 125
Zobowiązania podporządkowane	200 453	200 484
Rezerwy	3 172	204
Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego	3 519	7 682
Inne zobowiązania	26 062	25 568
Zobowiązania razem	11 644 496	11 111 768
Kapitał podstawowy	734 719	734 719
- Zarejestrowany kapitał akcyjny	321 000	321 000
- Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	413 719	413 719
Zyski zatrzymane	321 133	317 882
- Wynik finansowy z lat ubiegłych	304 511	290 053
- Wynik okresu bieżącego	16 622	27 829
Inne pozycje kapitału własnego	4 619	3 800
Kapitały razem	1 060 471	1 056 401
Zobowiązania i kapitały razem	12 704 967	12 168 169

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

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

	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Zobowiązania pozabilansowe otrzymane i udzielone	2 568 083	2 651 356	2 121 172
Zobowiązania udzielone:	1 487 201	1 571 536	1 440 820
Zobowiązania finansowe	1 487 201	1 571 536	1 440 820
Zobowiązania otrzymane:	1 080 882	1 079 820	680 352
Zobowiązania finansowe	1 080 882	1 079 820	680 352
Pochodne instrumenty finansowe	6 798 704	5 145 727	4 346 886
Instrumenty pochodne na stopę procentową	5 943 038	2 776 680	2 564 396
Walutowe instrumenty pochodne	855 666	2 369 047	1 782 490
Pozycje pozabilansowe razem	9 366 787	7 797 083	6 468 058

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

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

	Okres od 01.01.2018 do 30.06.2018	Okres od 01.01.2017 do 30.06.2017	Okres od 01.01.2017 do 31.12.2017
Przychody z tytułu odsetek, w tym:	209 266	180 904	390 074
Przychody odsetkowe od aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie	178 062	nd	nd
Przychody odsetkowe od aktywów wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	11 013	nd	nd
Przychody o charakterze zbliżonym do odsetek od aktywów wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	20 191	nd	nd
Koszty z tytułu odsetek	-125 962	-108 679	-234 065
Wynik z tytułu odsetek	83 304	72 225	156 009
Przychody z tytułu opłat i prowizji	1 595	899	1 822
Koszty z tytułu opłat i prowizji	-2 595	-4 018	-7 581
Wynik z tytułu opłat i prowizji	-1 000	-3 119	-5 759
Wynik na działalności handlowej, w tym:	-1 006	-3 425	-3 385
Wynik z pozycji wymiany	883	-3 098	-3 332
Zyski lub straty z tytułu aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu	611	535	1 263
Zyski lub straty z tytułu rachunkowości zabezpieczeń	-2 500	-862	-1 316
Zyski lub straty z tytułu aktywów finansowych nieprzeznaczonych do obrotu obowiązkowo wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	-1 961	nd	nd
Wynik na dłużnych papierach wartościowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody	149	nd	nd
Pozostałe przychody operacyjne	604	499	1 132
Utrata wartości lub odwrócenie utraty wartości z tytułu aktywów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	-8 410	-1 742	-20 225
Wynik na inwestycyjnych papierach wartościowych	nd	nd	73

Ogólne koszty administracyjne	-31 605	-34 118	-64 361
Amortyzacja	-1 726	-1 563	-3 196
Pozostałe koszty operacyjne	-1 006	-538	-1 089
Wynik na działalności operacyjnej	37 343	28 219	59 199
Podatek od pozycji bilansowych Banku	-13 575	-11 220	-24 426
Zysk brutto	23 768	16 999	34 773
Podatek dochodowy	-7 146	-6 743	-6 944
Zysk netto	16 622	10 256	27 829

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 2018 r., podlegającego przeglądowi przez biegłego rewidenta, nie wystąpiły żadne istotne niekorzystne zmiany w perspektywach Emitenta.

Od dnia 30 czerwca 2018 roku do dnia zatwierdzenia Aneksu nr 6 wystąpiły następujące znaczące zmiany w sytuacji finansowej lub handlowej Emitenta:

- W dniu 12 lipca 2018 r. Bank zawarł nową umowę pożyczki podporządkowanej w kwocie 100 mln PLN. Przedmiotowa pożyczka została udzielona przez mBank S.A. Środki pochodzące z pożyczki zostaną przeznaczone i wykorzystane na zasilenie funduszy własnych (Tier II) Banku. W dniu 17 lipca 2018 r. Bank wystąpił z wnioskiem do KNF o wyrażenie zgody na zaliczenie nowej pożyczki do Tier II. Bank, po uzyskaniu zgody KNF na zaliczenie przedmiotowej pożyczki do Tier II, zamierza spłacić pożyczkę podporządkowaną udzieloną przez mBank S.A. na podstawie umowy z 16 października 2012 r. w kwocie 100 mln PLN. Bank w dniu 17 lipca 2018 r. złożył wniosek do KNF o zgodę na wcześniejszą spłatę tej pożyczki, która obecnie zasila fundusze własne (Tier II).

Zmiana nr 3: strony 10-11, rozdział I, element B.13

Po dotychczasowej treści dodaje się:

- W dniu 9 stycznia 2018 roku agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. podtrzymała długoterminowy rating Banku na poziomie BBB z perspektywą stabilną.
- W dniu 22 czerwca 2018 roku agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. potwierdziła rating hipotecznych listów zastawnych emitowanych przez Bank na poziomie A z perspektywą pozytywną.

Zmiana nr 4: strona 18, Rozdział II, punkt 1.1.1

Po dotychczasowej treści akapitu rozpoczynającego się słowami „Zgodnie ze stanem na dzień 31 grudnia 2017 r. żaden z limitów wynikających z Ustawy o Listach Zastawnych (...)” dodaje się:

Zgodnie ze stanem na dzień 30 czerwca 2018 r. żaden z limitów wynikających z Ustawy o Listach Zastawnych oraz Rozporządzenia CRR nie był przekroczony. W I półroczu 2018 r. limit zobowiązań, wynikający z art. 15 ust. 2 Ustawy o Listach Zastawnych nie został przekroczony.

Zmiana nr 5: 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 2018 roku, jak i w I półroczu 2017 roku żadna z norm płynności nie została przekroczona.

Zmiana nr 6: 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 2018 r. współczynnik *Earnings at Risk* (EaR) osiągnął bezpieczny poziom 3,36%.

Zmiana nr 7: strona 25, Rozdział II, punkt 1.2.2

Po dotychczasowej treści drugiego akapitu rozpoczynającego się słowami „Fundusze własne Banku na dzień 31 grudnia 2017 roku wyniosły 1 104 182 tys. PLN (...)” dodaje się nowy akapit:

Fundusze własne Banku na dzień 30 czerwca 2018 roku wyniosły 1 089 933 tys. PLN (według stanu na 30 czerwca 2017 roku wyniosły 1 103 762 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 272 483 tys. PLN.

Zmiana nr 8: strona 38, Rozdział V, punkt 2

Przed akapitem zaczynającym się od słów: „Sprawozdanie finansowe za rok 2017 zostało zbadane przez biegłego rewidenta (...)” dodaje się nowe następujące zdanie:

Skrócone Sprawozdanie Finansowe Emitenta za I półrocze 2018 r. zostało poddane przeglądowi przez biegłego rewidenta. Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu tego sprawozdania nie zawierał zastrzeżeń.

Zmiana nr 9: 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 (...)” dodaje się nowe następujące zdanie:

Poniższe dane finansowe zostały zestawione na podstawie poddanego przeglądowi przez biegłego rewidenta skróconego sprawozdania finansowego Emitenta za I półrocze 2018 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 2017 r. oraz za rok 2017.

Zmiana nr 10: strony 43-44, Rozdział VII, punkt 1.2

Pod Tabelą 1d dodaje się nową, następującą tabelę:

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

	30.06.2018	31.12.2017
AKTYWA		
Kasa, operacje z bankiem centralnym	524	1 351
Należności od banków	nd	18 737
Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu oraz instrumenty pochodne zabezpieczające	30 454	48 973
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	nd	10 766 911
Aktywa finansowe nieprzeznaczone do obrotu wyceniane obowiązkowo w wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:	217 700	nd
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	217 700	nd
Inwestycyjne papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	nd	1 277 127
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	1 338 281	nd

Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie, w tym:	11 057 350	nd
Należności od banków	20 037	nd
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	11 037 313	nd
Wartości niematerialne	32 154	25 527
Rzeczowe aktywa trwałe	7 784	8 295
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 267	10 572
Inne aktywa	8 453	10 676
Aktywa razem	12 704 967	12 168 169

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

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

Pod Tabelą 2d dodaje się nową, następującą tabelę:

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

	30.06.2018	31.12.2017
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY		
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz instrumenty pochodne zabezpieczające	13 489	548
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie, w tym:	11 598 254	11 077 766
Zobowiązania wobec innych banków	3 353 225	3 830 026
Zobowiązania wobec klientów	3 270	4 131
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	8 041 306	7 043 125
Zobowiązania podporządkowane	200 453	200 484
Rezerwy	3 172	204
Bieżące zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	3 519	7 682
Inne zobowiązania	26 062	25 568
Zobowiązania razem	11 644 496	11 111 768
Kapitał podstawowy		
- Zarejestrowany kapitał akcyjny	321 000	321 000
- Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	413 719	413 719
Zyski zatrzymane	321 133	317 882
- Wynik finansowy z lat ubiegłych	304 511	290 053
- Wynik okresu bieżącego	16 622	27 829
Inne pozycje kapitału własnego	4 619	3 800
Kapitały razem	1 060 471	1 056 401
Zobowiązania i kapitały razem	12 704 967	12 168 169

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

Zmiana nr 12: strony 44-45, Rozdział VII, punkt 1.2

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

Suma bilansowa Banku na koniec czerwca 2018 r. wyniosła 12 704 967 tys. PLN i była wyższa od stanu na koniec 2017 r. o 536 798 tys. PLN. Podstawową pozycję w strukturze aktywów stanowiły kredyty i pożyczki udzielone klientom, których udział wyniósł 88,59% aktywów ogółem.

Na koniec czerwca 2018 r. wartość całkowitego portfela kredytowego Emitenta wyniosła 12 733 582 tys. PLN (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe), co oznaczało wzrost o 3,29% względem poziomu z końca 2017 r. Na dzień 30 czerwca 2018 r. najwięcej, bo 49,87% kredytów i pożyczek (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe) udzielonych klientom, dotyczyło klientów korporacyjnych, a 48,31% klientów indywidualnych.

W I połowie 2018 r. zwiększenie całkowitego portfela kredytowego (o 405 146 tys. PLN w stosunku do 31.12.2017 r.) zostało sfinansowane głównie poprzez wzrost zobowiązań z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych (wzrost o 998 181 tys. PLN). Zobowiązania wobec innych banków uległy zmniejszeniu względem stanu na koniec 2017 r. (spadek o 12,45% do poziomu 3 353 225 tys. PLN). Obniżeniu uległy również zobowiązania wobec klientów Banku z 4 131 tys. PLN na koniec 2017 r. do 3 270 tys. PLN na koniec czerwca 2018 r.

W zobowiązaniach Emitenta nadal dominują zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, które na 30.06.2018 r. stanowiły 63,29% ogólnej sumy bilansowej, wobec 57,88% na koniec 2017 r. Na pozycję tę składają się emisje listów zastawnych oraz obligacji. Kolejną istotną pozycję zobowiązań stanowią zobowiązania wobec innych banków, których udział na 30.06.2018 r. wynosił 26,39% sumy bilansowej (na 31.12.2017 r. udział ten wynosił 31,48%). Natomiast zobowiązania wobec klientów stanowiły jedynie 0,03% sumy bilansowej na 30.06.2018 r. (wobec 0,03% na 31.12.2017 r.).

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

Pod Tabelą 3d dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 3e Pozycje pozabilansowe (w tys. PLN)

	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Zobowiązania pozabilansowe otrzymane i udzielone	2 568 083	2 651 356	2 121 172
Zobowiązania udzielone:	1 487 201	1 571 536	1 440 820
Zobowiązania finansowe	1 487 201	1 571 536	1 440 820
Zobowiązania otrzymane:	1 080 882	1 079 820	680 352
Zobowiązania finansowe	1 080 882	1 079 820	680 352
Pochodne instrumenty finansowe	6 798 704	5 145 727	4 346 886
Instrumenty pochodne na stopę procentową	5 943 038	2 776 680	2 564 396
Walutowe instrumenty pochodne	855 666	2 369 047	1 782 490
Pozycje pozabilansowe razem	9 366 787	7 797 083	6 468 058

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

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

Pod Tabelą 4d dodaje się nową, następującą tabelę:

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

	Okres od 01.01.2018 do 30.06.2018	Okres od 01.01.2017 do 30.06.2017	Okres od 01.01.2017 do 31.12.2017
Przychody z tytułu odsetek, w tym:	209 266	180 904	390 074
Przychody odsetkowe od aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie	178 062	nd	nd
Przychody odsetkowe od aktywów wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	11 013	nd	nd
Przychody o charakterze zbliżonym do odsetek od aktywów wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	20 191	nd	nd
Koszty z tytułu odsetek	-125 962	-108 679	-234 065
Wynik z tytułu odsetek	83 304	72 225	156 009
Przychody z tytułu opłat i prowizji	1 595	899	1 822
Koszty z tytułu opłat i prowizji	-2 595	-4 018	-7 581
Wynik z tytułu opłat i prowizji	-1 000	-3 119	-5 759
Wynik na działalności handlowej, w tym:	-1 006	-3 425	-3 385
Wynik z pozycji wymiany	883	-3 098	-3 332
Zyski lub straty z tytułu aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu	611	535	1 263
Zyski lub straty z tytułu rachunkowości zabezpieczeń	-2 500	-862	-1 316
Zyski lub straty z tytułu aktywów finansowych nieprzeznaczonych do obrotu obowiązkowo wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	-1 961	nd	nd
Wynik na dłużnych papierach wartościowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody	149	nd	nd
Pozostałe przychody operacyjne	604	499	1 132
Utrata wartości lub odwrócenie utraty wartości z tytułu aktywów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	-8 410	-1 742	-20 225
Wynik na inwestycyjnych papierach wartościowych	nd	nd	73
Ogólne koszty administracyjne	-31 605	-34 118	-64 361
Amortyzacja	-1 726	-1 563	-3 196
Pozostałe koszty operacyjne	-1 006	-538	-1 089
Wynik na działalności operacyjnej	37 343	28 219	59 199
Podatek od pozycji bilansowych Banku	-13 575	-11 220	-24 426
Zysk brutto	23 768	16 999	34 773
Podatek dochodowy	-7 146	-6 743	-6 944
Zysk netto	16 622	10 256	27 829

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

Zmiana nr 15: strony 45-46, Rozdział VII, punkt 1.2

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

W I połowie 2018 roku Emitent osiągnął dodatni wynik brutto w wysokości 23 768 tys. PLN, co oznacza wzrost o 6 769 tys. PLN od zysku wypracowanego w I połowie 2017 r.

Na dzień 30 czerwca 2018 r. Bank zanotował wzrosty na podstawowej działalności w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego. Wynik z tytułu odsetek na koniec czerwca 2018 r. wyniósł 83 304 tys. PLN (co oznacza wzrost o 15,34% w porównaniu do stanu na 30 czerwca 2017 r.). Wynik z tytułu opłat i prowizji był ujemny podobnie jak w I półroczu 2017 r., jednak strata była niższa i wyniosła -1 000 tys. PLN w porównaniu do -3 119 tys. PLN. Zdecydowanie lepszy wynik z tytułu opłat i prowizji wynika ze wzrostu przychodów o 77,42% oraz zmniejszeniu zarówno kosztów obsługi produktów kredytowych jak i kosztów związanych z programem emisji dłużnych papierów wartościowych (spadek kolejno o 54,98% i 39,21%). Wynik na działalności handlowej (wynik z pozycji wymiany oraz wynik na pozostałej działalności handlowej i rachunkowości zabezpieczeń) za I półrocze 2018 r. kształtował się na poziomie -1 006 tys. PLN, co oznacza, że strata na działalności handlowej była mniejsza w porównaniu do I półrocza 2017 r., kiedy wyniosła -3 425 tys. PLN.

Wyższy (o 39,82%) wynik brutto w I połowie 2018 r., w porównaniu do I połowy 2017 r. związany był przede wszystkim z: i) wygenerowaniem wyższego wyniku z tyt. odsetek (wzrost o 11 079 tys. PLN w porównaniu do wyniku odsetkowego w I półroczu 2017 r.), ii) niższą stratą na działalności handlowej (-1 006 tys. PLN w I połowie 2018 r. w porównaniu do -3 425 tys. PLN w I połowie 2017 r.), iii) spadkiem kosztów administracyjnych o 2 513 tys. PLN z 34 118 tys. PLN w I półroczu 2017 r. do 31 605 tys. PLN w I półroczu 2018 r. Spadek ten nastąpił m.in. w wyniku obniżenia kosztów pracowniczych (14 846 tys. PLN w I połowie 2018 r. vs 17 306 tys. PLN w I połowie 2017 r., co oznacza spadek o 14,21%). Niższe koszty pracownicze były następstwem zmian w liczbie osób zatrudnionych - w I półroczu 2018 r. przeciętne zatrudnienie wynosiło 172 osoby, podczas gdy w I półroczu 2017 r. było to 225 osób. W I półroczu 2018 r. nastąpił również wzrost pozostałych przychodów operacyjnych, które wyniosły 604 tys. PLN, w porównaniu do 499 tys. PLN w I półroczu 2017 r. (wzrost o 21,04% był głównie wynikiem rozwiązania rezerwy w wysokości 482 tys. PLN). Wynik brutto w I połowie 2018 r. ukształtował się na dużo wyższym poziomie niż w I połowie 2017 r., pomimo: i) wzrostu kosztów związanych z odpisami netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek, które wyniosły 8 410 tys. PLN (w porównaniu do 1 742 tys. PLN w I połowie 2017 r.), oraz, ii) wzrostu podatku od pozycji bilansowych Banku naliczony zgodnie z zapisami ustawy z 15 stycznia 2016 r. o podatku od niektórych instytucji finansowych (wzrost o 20,99% w porównaniu do I półrocza 2017 r.). Przed uwzględnieniem podatku osiągnięty przez Emitenta wynik na działalności operacyjnej wyniósł 37 343 tys. PLN wobec 28 219 tys. PLN w I połowie 2017 r., co stanowi wzrost o 32,33%. Zysk netto za I półrocze 2018 r. wyniósł 16 622 tys. PLN i był wyższy o 6 366 tys. PLN w stosunku do I półrocza 2017 r. Wskaźnik kosztów do dochodów obniżył się do 41,13% z 45,99% na koniec 2017 r.

W I połowie 2018 r. z uwagi na wzrost zysku netto o 62,07% w porównaniu do I połowy 2017 r., Bank odnotował wzrost wskaźników rentowności liczonych jako stosunek zysku netto lub zysku brutto do danej wielkości finansowej.

Wartość księgową na 1 akcję na 30.06.2018 r. wzrosła do 330,36 PLN wobec 322,91 PLN na 30.06.2017 r. Zysk na 1 akcję za I półrocze 2018 r. wzrósł do 5,18 PLN w porównaniu z 3,23 PLN za I półrocze 2017 r.

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

Pod Tabelą 5d dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 5e Wskaźniki efektywności Emitenta

	30.06.2018	31.12.2017
Wskaźnik rentowności aktywów brutto (ROA brutto)	0,39%	0,30%
Wskaźnik rentowności kapitału brutto (ROE brutto)	4,62%	3,46%
Wskaźnik kosztów do dochodów (C/I)	41,13%	45,99%

Wskaźnik marży odsetkowej	1,38%	1,36%
Koszty ryzyka	0,16%	0,20%
Łączny współczynnik kapitałowy	15,22%	15,79%

Źródło: Emitent

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

Pod Tabelą 5e 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 2018 roku oraz Sprawozdania Zarządu z działalności Banku w pierwszym półroczu 2018 roku, zamieszczonych na stronie internetowej Emitenta: www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie/raporty-okresowe.

Zmiana nr 18: strony 46-48, 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)	$ROA \text{ brutto} = \text{zysk brutto} / \text{średni stan aktywów}$	Średni stan aktywów (na 30.06.2018 r.) obliczone jako suma z wartości aktywów na dzień 31.12.2017 r. oraz wartości aktywów według stanu na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie 01.01.2018 r. – 30.06.2018 r. / 7 miesięcy Średni stan aktywów (na 31.12.2017 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 01.01.2017 r. – 31.12.2017 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)	$ROE \text{ brutto} = \text{zysk brutto} / \text{średni stan kapitałów własnych}$	Średni stan kapitałów własnych (na 30.06.2018 r.) obliczone jako suma z wartości kapitałów własnych na dzień 31.12.2017 r. oraz wartości kapitałów własnych według stanu na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie 01.01.2018 r. – 30.06.2018 r. / 7 miesięcy Średni stan kapitałów własnych (na 31.12.2017 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. – 31.12.2017 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)	$C/I \text{ (wskaźnik kosztów do dochodów)} = (\text{ogólne koszty administracyjne} + \text{amortyzacja}) / \text{dochód łączny}$	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	$\text{Wskaźnik marży odsetkowej} = \text{wynik odsetkowy} / \text{średni stan aktywów odsetkowych}$	Średni stan aktywów odsetkowych (na 30.06.2018 r.) – obliczone jako suma z wartości aktywów odsetkowych na dzień 31.12.2017 r. oraz wartości aktywów odsetkowych na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie 01.01.2018 r. – 30.06.2018 r. / 7 miesięcy Średni stan aktywów odsetkowych (na 31.12.2017 r.) – obliczone jako suma z wartości aktywów odsetkowych na dzień 31.12.2016 r.	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>oraz wartości aktywów odsetkowych na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie 01.01.2017 r. – 31.12.2017 r. / 13 miesięcy</p>	
Koszty ryzyka	<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 30.06.2018 r.) – obliczone jako suma wartości kredytów i pożyczek udzielonych klientom na dzień 31.12.2017 r. oraz wartości kredytów i pożyczek udzielonych klientom według stanu na koniec każdego miesiąca w okresie 01.01.2018 r. – 30.06.2018 r. / 7 miesięcy</p> <p>Średni stan kredytów i pożyczek udzielonych klientom (na 31.12.2017 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. – 31.12.2017 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>
Łączny współczynnik kapitałowy	<p>Łączny współczynnik kapitałowy = fundusze własne / łączna kwota ekspozycji na ryzyko)</p>	<p>Łączna kwota ekspozycji na ryzyko obliczona na dzień 30.06.2018 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 31.12.2017 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>Podstawowy wskaźnik regulacyjny. Wskaźnik prezentowany również w okresowych Sprawozdaniach Zarządu z działalności.</p>

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

Po akapicie rozpoczynającym się słowami: „Wskazane przez Emitenta wskaźniki efektywności będące Alternatywnymi pomiarami wyników dostarczają (...)”, przed zdaniem rozpoczynającym się słowami: „Łączny współczynnik kapitałowy na 31 grudnia 2017 r. wynosił (...)”, dodaje się nowe zdanie:

Łączny współczynnik kapitałowy na 30 czerwca 2018 r. wynosił 15,22% (wobec 15,79% na koniec 2017 r.).

Zmiana nr 20: strona 48, Rozdział VII, punkt 1.2

Przed akapitem rozpoczynającym się słowami: „Na dzień 31 grudnia 2017 r. udział kredytów z rozpoznaną utratą wartości w portfelu (...)”, dodaje się:

W związku z wdrożeniem z dniem 1 stycznia 2018r. Międzynarodowego Standardu Rachunkowości MSSF9 i zmianą formy prezentacji danych, Emitent nie dysponuje porównywalnymi danymi o udziale kredytów z rozpoznaną utratą wartości w portfelu kredytowym oraz o udziale kredytów przeterminowanych bez rozpoznanej utraty w portfelu kredytowym na dzień 30 czerwca 2018 roku.

Po akapicie rozpoczynającym się słowami: „Na dzień 31 grudnia 2017 r. udział kredytów z rozpoznaną utratą wartości w portfelu (...)”, dodaje się dwa nowe akapity:

Udział kredytów nieregularnych w portfelu Banku wzrósł na koniec czerwca 2018 r. do poziomu 3,54% (w porównaniu do 2,99% na koniec grudnia 2017 r.), przy czym udział kredytów nieregularnych z portfela komercyjnego wyniósł 6,23%, natomiast z portfela detalicznego 0,17%. Na koniec grudnia 2017 r. nieregularne kredyty komercyjne stanowiły 6,23% portfela kredytowego Banku, a nieregularne kredyty detaliczne 0,15%. Wzrost udziału kredytów nieregularnych w portfelu kredytowym związany jest z przeklasyfikowaniem dwóch ekspozycji komercyjnych jako kredytów nieregularnych.

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 dzień 30 czerwca 2018 r. koszt ryzyka kredytów z portfela komercyjnego wynosił 0,15%, natomiast kredytów z portfela detalicznego 0,03% (dla porównania wskaźniki te wynosiły odpowiednio 0,38% oraz 0,02% na koniec grudnia 2017 r.).

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

Do akapitu rozpoczynającego się słowami: „Wolumen portfela kredytowego (łącznie z pozycjami pozabilansowymi) na koniec grudnia 2017 r. (...)\”, dodaje się na początku:

Wolumen portfela kredytowego (łącznie z pozycjami pozabilansowymi) na koniec czerwca 2018 r. zwiększył się o 405 146 tys. PLN względem poziomu na koniec 2017 r. Całkowite zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe osiągnęło na koniec I półrocza 2018 r. poziom 12 733 582 tys. PLN (kredyty komercyjne, kredyty mieszkaniowe, kredyty dla JST), przy czym wartość kredytów udzielonych w pierwszej połowie 2018 r. wyniosła 1 221 973 tys. PLN.

Do akapitu rozpoczynającego się słowami: „Kredyty komercyjne na koniec grudnia 2017 roku stanowiły 49,04% (...)\”, dodaje się na początku:

Kredyty komercyjne na koniec czerwca 2018 roku stanowiły 49,87% całkowitego portfela kredytowego Banku. W strukturze walutowej całkowitego portfela dominowały kredyty udzielone w PLN, a w dalszej kolejności w EUR. Na koniec I półrocza 2018 r. kredyty udzielone w PLN stanowiły 67,24 % wartości całkowitego portfela kredytowego, natomiast kredyty walutowe stanowiły 32,76% wartości całkowitego portfela kredytowego (Tabela 7e).

Zmiana nr 22: strony 48-49, Rozdział VII, punkt 1.3

Pod Tabelą 6d dodaje się nową, następującą tabelę:

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

Produkt	30.06.2018	31.12.2017	Dynamika 30.06.2018/ 31.12.2017	
Kredyty komercyjne	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	4 949 002	4 698 808	5,3%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	1 400 939	1 347 389	4,0%
	<i>Całkowite zaangażowanie</i>	6 349 941	6 046 197	5,0%
Kredyty mieszkaniowe	<i>Zaangażowanie bilansowe**</i>	6 073 907	5 853 706	3,8%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	77 630	214 137	-63,7%
	<i>Całkowite zaangażowanie</i>	6 151 537	6 067 843	1,4%
Kredyty dla JST	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	191 079	201 386	-5,1%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	0	0	0,0%
	<i>Całkowite zaangażowanie</i>	191 079	201 386	-5,1%
Razem	<i>Zaangażowanie bilansowe***</i>	11 255 013	10 766 911	4,5%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	1 478 569	1 561 525	-5,3%
	<i>Całkowite zaangażowanie</i>	12 733 582	12 328 436	3,3%

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 -1 434,35 tys. PLN (wg stanu na 30.06.2018 r.) oraz - 2 111,53 tys. PLN (wg stanu na 31.12.2017 r.)*

****Portfel kredytowy, oprócz kredytów komercyjnych, kredytów mieszkaniowych i kredytów dla JST, uwzględnia depozyt zabezpieczający w kwocie 41 024,3 tys. PLN wg stanu na 30.06.2018 r. oraz depozyt zabezpieczający w kwocie 13 010,24 tys. PLN wg stanu na 31.12.2017 r.*

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

Pod Tabelą 7d dodaje się nową, następującą tabelę:

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

Produkt	30.06.2018			31.12.2017		
	PLN	EUR	USD	PLN	EUR	USD
Kredyty komercyjne	34,76%	64,33%	0,91%	36,48%	62,54%	0,98%
Kredyty mieszkaniowe**	99,74%	0,22%	0,04%	99,73%	0,23%	0,04%
Kredyty dla JST	100,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%
Całkowity portfel kredytowy (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe)***	67,24%	32,29%	0,47%	68,68%	30,82%	0,50%

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 -1 434,35 tys. PLN (wg stanu na 30.06.2018 r.) oraz -2 111,53 tys. PLN (wg stanu na 31.12.2017 r.)*

****Pozycja „Całkowity portfel kredytowy” nie uwzględnia depozytu zabezpieczającego w kwocie 41 024,3 tys. PLN (wg stanu na 30.06.2018 r.) oraz 13 010,24 tys. PLN (wg stanu na 31.12.2017 r.)*

Zmiana nr 24: strony 49-50, Rozdział VII, punkt 1.3

Pod Tabelą 8d dodaje się nową, następującą tabelę:

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

Produkt	01.01.2018-30.06.2018		01.01.2017-30.06.2017	
	wartość**	liczba	wartość**	Liczba
Kredyty komercyjne	913 992	31	409 426	20
w tym na:				
- inwestycje budowlane	149 137	5	0	0
- refinansowanie nieruchomości	454 623	16	125 828	10
- kredyty dla deweloperów mieszkaniowych	310 233	10	283 598	10
Kredyty mieszkaniowe (detal – Model Agencyjny i Model Poolingowy)***	307 981	1 159	1 327 235	4 180
Razem	1 221 973	1 190	1 736 661	4 200

Źródło: Emitent

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

*** Wartość sprzedaży w I półroczu 2017 r. i I półroczu 2018 r. uwzględnia umowy - aneksy podwyższające kapitał kredytów z poprzednich lat, w wysokości 0 mln PLN.*

**** Od 22 lipca 2017 r. proces sprzedaży kredytów detalicznych został przeniesiony z mBanku Hipotecznego do mBanku. Model oparty na zakupie wierzytelności od mBanku S.A. (Model Poolingowy) zastąpił w całości model oparty na sprzedaży hipotecznych kredytów detalicznych bezpośrednio przez mBank Hipoteczny.*

Zmiana nr 25: strona 51, Rozdział VII, punkt 1.3.1

Przed akapitem rozpoczynającym się słowami: „Całkowity portfel kredytów komercyjnych na koniec 2017 r. (...)”, dodaje się nowe zdanie:

Całkowity portfel kredytów komercyjnych na koniec I półroczu 2018 r. zwiększył się w porównaniu ze stanem na koniec 2017 r. i osiągnął wartość 6 349 941 tys. PLN (bilansowy i pozabilansowy).

Przed akapitem rozpoczynającym się słowami: „W 2017 r. w obszarze nieruchomości komercyjnych Bank finansował. (...)”, dodaje się nowe zdanie:

W pierwszym półroczu 2018 roku w obszarze nieruchomości komercyjnych Bank finansował w szczególności biurowce i obiekty handlowe.

Przed akapitem rozpoczynającym się słowami: „W 2017 r. średni okres spłaty kredytów wynosił 9,4 lat. (...)”, dodaje się nowe zdanie:

W pierwszym półroczu 2018 r. średni okres spłaty kredytów komercyjnych wynosił 8,7 lat. Przeważały kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej. Większość portfela kredytów dla podmiotów komercyjnych stanowiły kredyty walutowe, z udziałem 65,24% na koniec czerwca 2018 r.

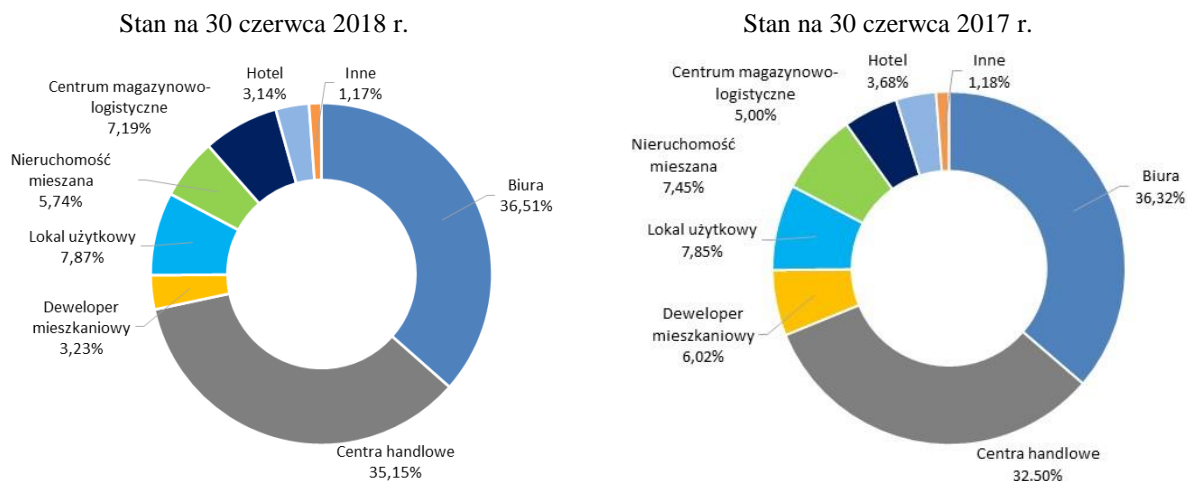
Do akapitu rozpoczynającego się słowami: „W portfelu kredytów dla podmiotów gospodarczych. (...)”, dodaje się na początku:

W portfelu kredytów dla podmiotów gospodarczych największy udział na koniec czerwca 2018 r. miały nieruchomości biurowe, które stanowiły 36,51% portfela kredytów komercyjnych (wzrost o 0,19 p.p. w porównaniu do I półrocza 2017 r.). Udział finansowania centrów handlowych wzrósł do poziomu 35,15% na koniec czerwca 2018 r. (wzrost o 2,65 p.p. wobec stanu na 30.06.2017 r.). Na koniec czerwca 2018 r. wzrósł udział portfela lokali użytkowych (7,87% na 30.06.2018 r. wobec 7,85% na 30.06.2017 r.). Udział centrów magazynowych i logistycznych wzrósł istotnie do poziomu 7,19% portfela kredytów komercyjnych w I półroczu 2018 r. (wzrost o 2,19 p.p. w stosunku do I półrocza 2017 r.). Ponadto o 2,79 p.p. spadł udział finansowania deweloperów mieszkaniowych (z 6,02% na koniec czerwca 2017 r. do 3,23% na koniec czerwca 2018 r.) oraz o 1,71 p.p. spadł udział finansowania nieruchomości mieszanych (z poziomu 7,45% w I półroczu 2017 r. do 5,74% w I półroczu 2018 r.).

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

Pod Rysunkiem 1d dodaje się nowy, następujący rysunek:

Rysunek 1e Kredyty dla podmiotów gospodarczych według rodzaju finansowanej nieruchomości na dzień 30.06.2018 r. oraz 30.06.2017 r.*



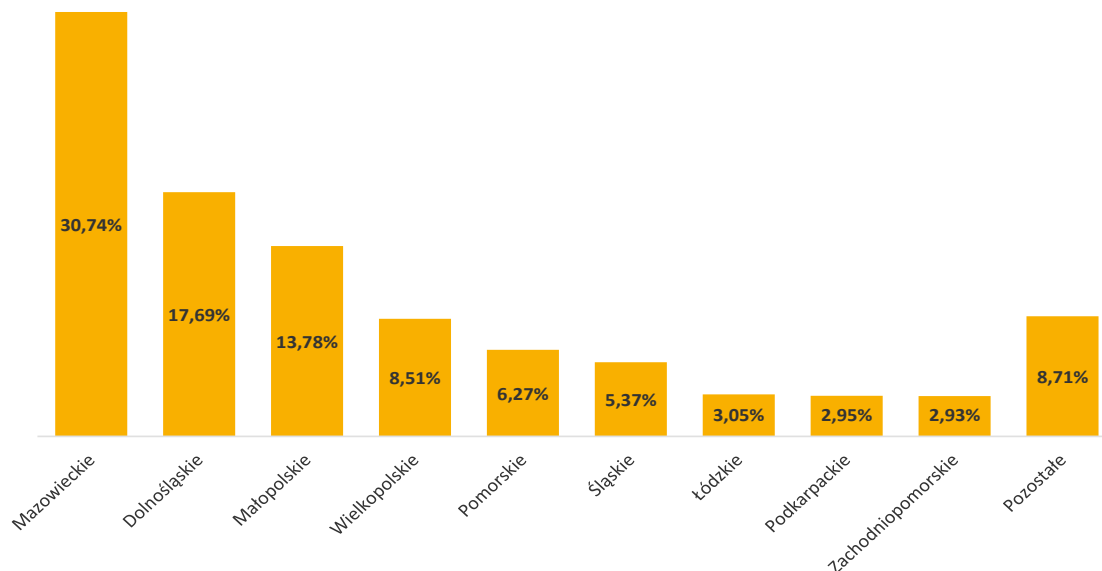
Źródło: Emitent

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

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

Pod Rysunkiem 2d dodaje się nowy, następujący rysunek:

Rysunek 2e Kredyty komercyjne – podział geograficzny na dzień 30.06.2018 r.*



Źródło: Emitent

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

Zmiana nr 28: 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 276 046 tys. PLN (na dzień 31.12.2017 r.)” dodaje się:

Zgodnie z limitem koncentracji wysokość finansowania jednego podmiotu lub grupy podmiotów powiązanych kapitałowo lub organizacyjnie nie przekroczyła 25% uznanego kapitału Banku tj. nie przekroczyła kwoty 272 483 tys. PLN (na dzień 30.06.2018 r.).

W I półroczu 2018 roku Bank nie kierował pozwów, a także nie składał wniosków o ogłoszenie upadłości w sprawach klientów komercyjnych. W dniu 25 maja 2018 r. nastąpiła sprzedaż licytacyjna jednej z nieruchomości objętych postępowaniem egzekucyjnym. Nieruchomość została wylicytowana za cenę 10 mln PLN. Dodatkowo Bank uzyskał informację, iż w dniu 24 maja 2018 r. inny podmiot złożył wniosek o ogłoszenie upadłości spółki, która była właścicielem ww. zlicytowanej nieruchomości. W dniu 21 czerwca 2018 r. Sąd wydał postanowienie o ustanowieniu Tymczasowego Nadzorca Sądowego dla przedmiotowej spółki. W dniu 25 lipca 2018 r. Sąd Upadłościowy ogłosił upadłość spółki. Postanowienie Sądu w przedmiocie ogłoszenia upadłości nie jest prawomocne.

W obszarze kredytów detalicznych w I półroczu 2018 r. wystawiono 5 pozwów na łączną kwotę 926,9 tys. PLN. Dwa pozwy dotyczą klientów starego portfela detalicznego (kredyty udzielane bez współpracy z mBankiem), natomiast 3 pozwy dotyczą nowego portfela (1 kredyt w Modelu Poolingowym i 2 kredyty w Modelu Agencyjnym). Na datę Aneksu nr 6 Bank uzyskał już tytuł wykonawczy w jednej z ww. spraw.

Zmiana nr 29: strona 53, Rozdział VII, punkt 1.3.1

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

W pierwszym półroczu 2018 r. tzw. pooling komercyjny nie był realizowany.

Zmiana nr 30: strona 54, Rozdział VII, punkt 1.3.2

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

Wartość portfela kredytów mieszkaniowych wzrosła o 1,4% na koniec czerwca 2018 r. w porównaniu do stanu na koniec czerwca 2017 r. do 6 151 537 tys. PLN (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe).

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

W 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 są procesowane i udzielane przez mBank S.A. W I półroczu 2018 roku jedynym źródłem zasilania portfela kredytowego Banku w aktywa detaliczne były transakcje poolingowe (Model Poolingowy).

Zmiana nr 31: strony 54-55, Rozdział VII, punkt 1.3.3

W drugim akapicie przed zdaniem zaczynającym się od słów „Brak nowych umów w 2017 r. (...)” dodaje się nowe zdanie:

Brak nowych umów w I półroczu 2018 r. przy jednocześnie znacznych spłatach przedterminowych znajduje odzwierciedlenie w niższym zaangażowaniu bilansowym tych kredytów (spadek o 5,1% według stanu na 30.06.2018 r. w porównaniu do 31.12.2017 r.).

Na początku akapitu rozpoczynającego się słowami „Na koniec grudnia 2017 r. wartość całkowitego zaangażowania bilansowego i pozabilansowego (...)”, dodaje się nowe zdanie:

Na koniec czerwca 2018 r. wartość całkowitego zaangażowania bilansowego i pozabilansowego w sektorze publicznym stanowiła 1,50% całkowitego zaangażowania kredytowego i wyniosła 191 079 tys. PLN. W portfelu kredytów dla jednostek samorządu terytorialnego przeważają kredyty z przeciętnym okresem spłaty wynoszącym 15,0 lat.

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

Po akapicie rozpoczynającym się słowami: „Według stanu na 31 stycznia 2018 r. wartość wszystkich listów zastawnych mBanku Hipotecznego znajdujących się w obrocie (...)”, dodaje się nowe zdanie:

Według stanu na 31 lipca 2018 r. wartość wszystkich listów zastawnych Emitenta znajdujących się w obrocie przekroczyła 7,44 mld PLN, co stanowi według szacunków Banku około 35,27% rynku tych papierów w Polsce.

W I półroczu 2018 roku oraz w okresie od 01.07.2018 r. do 31.07.2018 r. mBank Hipoteczny S.A. uplasował na rynku dwie duże emisje hipotecznych listów zastawnych o łącznej wartości nominalnej wynoszącej wg stanu na 30 czerwca 2018 roku ok. 1,61 mld PLN, W kwietniu odbyła się historyczna, pierwsza w ok. 20-letniej historii Banku, zagraniczna emisja z terminem wymagalności 7 lat, w kwocie 300 mln EUR, stanowiącej tzw. mały benchmark. Druga seria hipotecznych listów zastawnych, tym razem 6 letnia, została wyemitowana w kwocie 300 mln PLN w miesiącu czerwcu.

Ponadto w ramach restrukturyzacji zadłużenia w pierwszej połowie 2018 r. Bank dokonał odkupu na rynku wtórnym jednej serii hipotecznych listów zastawnych z oferty prywatnej o wartości 400 mln PLN.

Na koniec pierwszego półrocza 2018 roku Bank nie posiadał zobowiązań z tytułu emisji publicznych listów zastawnych.

Zmiana nr 33: strony 55-56, Rozdział VII, punkt 1.5

Pod Tabelą 9c dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 9d Emisje hipotecznych listów zastawnych mBanku Hipotecznego S.A. notowane na rynku regulowanym (denominowane w tys. PLN) wg stanu na 31.07.2018 r.

Data emisji	Dzień wykupu	Seria	Waluta	Wartość w tys.	Rating Fitch Ratings Ltd.
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
29.09.2017	10.09.2022	HPA31	PLN	500.000	A
11.10.2017	15.09.2023	HPA32	PLN	1.000.000	A
22.06.2018	10.06.2024	HPA33	PLN	300.000	A
SUMA			PLN	4.035.000	

Źródło: Emitent

Zmiana nr 34: strona 56, Rozdział VII, punkt 1.5

Pod Tabelą 10c dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 10d Emisje hipotecznych listów zastawnych mBanku Hipotecznego S.A. notowane na rynku regulowanym (denominowane w tys. EUR) wg stanu na 31.07.2018 r.

Data emisji	Dzień wykupu	Seria	Waluta	Wartość w tys.	Rating Fitch Ratings Ltd.
26.07.2013	28.07.2020	HPE2	EUR	30.000	A
22.11.2013	22.10.2018	HPE3	EUR	50.000	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

30.10.2017	22.06.2022	HPE17	EUR	100.000	A
26.04.2018	05.03.2025	1	EUR	300.000	A
SUMA			EUR	796.900	

Źródło: Emitent

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

Po akapitach zamieszczonych pod Tabelą 11b, w ramach śródtytułu „Ogólny opis portfela wierzytelności z tytułu kredytów zabezpieczonych hipoteką, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych na dzień 31.12.2017 r. (kwoty w tys. PLN)”, dodaje się nowy śródtytuł oraz następujący po nim opis portfela wierzytelności na dzień 30.06.2018 r.:

Ogólny opis portfela wierzytelności z tytułu kredytów zabezpieczonych hipoteką, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych na dzień 30.06.2018 r. (kwoty w tys. PLN)

Według stanu na dzień 30 czerwca 2018 r. zabezpieczenie emisji hipotecznych listów zastawnych stanowiły wierzytelności o wartości 9 124,7 mln PLN łącznie z 19 723 kredytów. Natomiast rejestr zabezpieczenia publicznych listów zastawnych Emitenta według stanu na dzień 30.06.2018 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 340 mln PLN.

Na dzień 30 czerwca 2018 r. poziom nadzabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych wynosił 25,21%.

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

Pod Tabelą 12d dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 12e Struktura walutowa oraz przedziały kwotowe wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych* wg stanu na dzień 30.06.2018 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	1 601 334	4 151	1 233	1 606 718
250,1 - 500	2 347 594	8 042	469	2 356 105
500,1 - 1 000	892 090	12 329	1 204	905 622
1 000,1 - 5 000	260 457	148 854	7 661	416 971
5000,1 – 10 000	156 141	149 394	10 982	316 517
10 000,1 – 15 000	163 771	166 136	25 751	355 658
15 000,1 – 20 000	162 028	317 592	0	479 620
20 000,1 – 30 000	95 475	341 884	0	437 360
30 000,1 – 40 000	136 773	442 913	0	579 686
40 000,1 – 50 000	0	263 440	0	263 440
>50 000,1	55 581	1 351 400	0	1 406 981
Suma	5 871 246	3 206 134	47 299	9 124 678
Udział procentowy w stosunku do portfela wierzytelności	64,34%	35,14%	0,52%	100,00%

Źródło: Emitent

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

Zmiana nr 37: strony 57-58, Rozdział VII, punkt 1.5

Pod Tabelą 13d dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 13e Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na kredytobiorcę* wg stanu na dzień 30.06.2018 r.

Podmiot kredytowany	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy w stosunku do portfela
Osoby prawne / osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	4 141 753	45,39%
Osoby fizyczne	4 982 925	54,61%
Suma	9 124 678	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 14d dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 14e Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na przeznaczenie* wg stanu na dzień 30.06.2018 r.

Przeznaczenie	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy w stosunku do portfela
nieruchomości komercyjne	4 086 991	44,79%
nieruchomości mieszkaniowe	5 037 687	55,21%
Suma	9 124 678	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 15d dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 15e Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na typ oprocentowania* wg stanu na dzień 30.06.2018 r.

Typ oprocentowania	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy w stosunku do portfela
oprocentowanie zmienne	9 124 678	100,00%
oprocentowanie stałe	0	0,00%
Suma	9 124 678	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 16d dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 16e Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na okres zapadalności* wg stanu na dzień 30.06.2018 r.

Przedziały w latach	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy w stosunku do portfela
0 -2 lata	92 370,7	1,01%
2 - 3 lata	194 713,4	2,13%

3 - 4 lata	215 599,9	2,36%
4 - 5 lat	713 235,8	7,82%
5 - 10 lat	1 430 836,7	15,68%
> 10 lat	6 477 921,9	71,00%
SUMA	9 124 678	100,00%

Źródło: Emitent

* Niezbadane 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 17d dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 17e Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na regiony geograficzne* wg stanu na dzień 30.06.2018 r.

Województwo	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy
Dolnośląskie	1 320 187	14,47%
Kujawsko-pomorskie	137 644	1,51%
Lubelskie	153 271	1,68%
Lubuskie	46 487	0,51%
Łódzkie	329 881	3,61%
Małopolskie	1 126 708	12,35%
Mazowieckie	3 229 909	35,40%
Opolskie	105 803	1,16%
Podkarpackie	204 207	2,24%
Podlaskie	171 952	1,88%
Pomorskie	702 476	7,70%
Śląskie	493 101	5,40%
Świętokrzyskie	85 358	0,93%
Warmińsko-mazurskie	84 004	0,92%
Wielkopolskie	679 517	7,45%
Zachodniopomorskie	254 172	2,79%
SUMA	9 124 678	100,00%

Źródło: Emitent

* Niezbadane 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 18d dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 18e Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych wg kryterium zaawansowania inwestycji* wg stanu na dzień 30.06.2018 r.

	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy w stosunku do portfela
w trakcie realizacji inwestycji budowlanych	605 980	6,64%
nieruchomości ukończone	8 518 699	93,36%
Suma	9 124 678	100,00%

Źródło: Emitent

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

Zmiana nr 43: 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 2017) zbadanego przez biegłego rewidenta. Dane finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia 30 czerwca 2018 roku podlegały przeglądowi przez biegłego rewidenta.

Zmiana nr 44: strony 75-76, Rozdział IX, punkt 2.2

Po śródtytule rozpoczynającym się słowami: „Po zakończeniu 2017 r. nie wystąpiły znaczące zmiany w sytuacji finansowej Emitenta” oraz po następujących po nim akapitach, dodaje się:

Po zakończeniu I półrocza 2018 r. wystąpiła następująca znacząca zmiana w sytuacji finansowej Emitenta:

- W dniu 12 lipca 2018 r. Bank zawarł nową umowę pożyczki podporządkowanej w kwocie 100 mln PLN. Przedmiotowa pożyczka została udzielona przez mBank S.A. Środki pochodzące z pożyczki zostaną przeznaczone i wykorzystane na zasilenie funduszy własnych (Tier II) Banku. W dniu 17 lipca 2018 r. Bank wystąpił z wnioskiem do KNF o wyrażenie zgody na zaliczenie nowej pożyczki do Tier II. Bank, po uzyskaniu zgody KNF na zaliczenie przedmiotowej pożyczki do Tier II, zamierza spłacić pożyczkę podporządkowaną udzieloną przez mBank S.A. na podstawie umowy z 16 października 2012 r. w kwocie 100 mln PLN. Bank w dniu 17 lipca 2018 r. złożył wniosek do KNF o zgodę na wcześniejszą spłatę tej pożyczki, która obecnie zasilą fundusze własne (Tier II).

Zmiana nr 45: 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. Zgodnie ze wstępnymi szacunkami GUS, tempo wzrostu produktu krajowego brutto w Polsce w I kwartale 2018 r. wyniosło 5,1%, w porównaniu ze wzrostem na poziomie 4,4% w I kwartale 2017 r. Na dzień 31.07.2018 r. nie zostały opublikowane wyniki II kwartału 2017 r., jednak według najnowszych projekcji NBP z dnia 12 marca 2018 r. szacowane jest niewielkie spowolnienie tempa wzrostu produktu krajowego brutto w latach 2018-2019, kolejno do 4,2% oraz do 3,8%¹. Kontynuacja dobrej sytuacji makroekonomicznej i utrzymanie tempa wzrostu gospodarczego na takich poziomach 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).
- Zgodnie z danymi publikowanymi przez GUS, w ostatnich latach sytuacja na rynku pracy stopniowo ulegała poprawie, co mogło być efektem przyspieszenia wzrostu gospodarczego i poprawy koniunktury makroekonomicznej. W rezultacie, stopa bezrobocia w Polsce na koniec I kwartału 2018 r. wyniosła 6,6% i była niższa o 1,4 punktu procentowego w porównaniu do stanu na koniec I kwartału 2017 r. i utrzymała się na tym samym poziomie w porównaniu z grudniem 2017 r.² W projekcie budżetu na 2018 r. rząd polski przyjął, że stopa bezrobocia wyniesie ok. 6,4% na koniec 2018 r. Kontynuacja obniżania się stopy bezrobocia może mieć pozytywny wpływ na popyt na nieruchomości mieszkaniowe, a tym samym na wzrost zainteresowania kredytami hipotecznymi.

¹ NBP, Projekcja inflacji i wzrostu gospodarczego Narodowego Banku Polskiego na podstawie modelu NECMOD, 12 marca 2018 r.

² GUS, Informacja o rynku pracy w pierwszym kwartale 2018 r.

- Wskaźnik inflacji w okresie styczeń – czerwiec 2018 r. wyniósł 1,9%³. Zgodnie z najnowszymi projekcjami NBP z marca 2018 r. spodziewany średni poziom inflacji wyniesie 2,1% w 2018 r., w 2019 r. 2,7%, natomiast w 2020 r. wyniesie 3,0%.
- 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 31.07.2018 r. stopy procentowe NBP pozostały na niezmiennym poziomie, przy czym stopa referencyjna wynosi 1,50%, 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 (65,24% na 30.06.2018 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 koniec I półrocza 2018 r. główna stopa procentowa w strefie euro pozostawała bez zmian i wynosiła 0,00% (pozostaje na niezmiennym poziomie od marca 2016 r.)⁴. W USA w I półroczu 2018 r. Amerykański Bank Centralny (FED) podniósł stopę procentową dwukrotnie: w dniu 21 marca 2018 r. do poziomu 1,75%, a następnie w dniu 13 czerwca 2018 r. do poziomu 2,0%⁵.

Zmiana nr 46: strony 78-79, Rozdział IX, punkt 3.1.2

Przed dotychczasową treścią dodaje się:

- Po rekordowym roku 2017 r. na rynku mieszkaniowym pod względem liczby sprzedanych mieszkań, w I kwartale 2018 r. sprzedaż mieszkań w sześciu największych miastach Polski wyniosła 18,4 tys. (spadek o 1,1% w porównaniu do I kwartału 2017 r.). Wzrost popytu przewyższał podaż mieszkań. Liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w I kwartale 2018 r. wyniosła 14,9 tys. lokali (spadek o 6,9% w porównaniu z analogicznym okresem w roku poprzednim), co było konsekwencją decyzji inwestycyjnych podjętych przez deweloperów we wcześniejszych okresach⁶. Wielkość oferty na koniec pierwszego kwartału 2018 r. wyniosła 44,7 tys. lokali (spadek o 7,3% w stosunku do stanu na koniec 2017 r.).
- Według danych GUS w okresie styczeń 2018 – maj 2018 r. oddano do użytkowania 69,9 tys. mieszkań (wzrost o 9,5% w porównaniu do analogicznego okresu w 2017 r.), z czego inwestorzy indywidualni oddali 27,9 tys. mieszkań (spadek o 15,5% w porównaniu do analogicznego okresu w 2017 r.), natomiast deweloperzy 40,2 tys. mieszkań (o 35,6% więcej w porównaniu do analogicznego okresu w 2017 r.). W konsekwencji wysokiego zainteresowania deweloperów terenami pod zabudowę mieszkaniową wzrosła liczba uzyskanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczynanych nowych inwestycji. W pierwszych pięciu miesiącach 2018 r. wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszeń zgodnie z projektem budowlanym na budowę 109,5 tys. mieszkań (wzrost o 2,5% w porównaniu do analogicznego okresu w 2017 r.), z czego 69,2 tys. pozwoleń wydano deweloperom (+50,1% w porównaniu do okresu styczeń - maj 2017 r., co stanowiło 63% wszystkich wydanych pozwoleń) oraz 37,6 tys. pozwoleń wydano inwestorom indywidualnym (-35,4% w stosunku do okresu styczeń – maj 2017 r., co stanowiło 34% wszystkich wydanych pozwoleń). W okresie od stycznia do maja 2018 r. liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto wyniosła 91,4 tys., tj. o 9,3% więcej w porównaniu do analogicznego okresu w 2017 r.⁷.

³ GUS, Szybki szacunek wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w czerwcu 2018 r., komunikat z dnia 2 lipca 2018 r.

⁴ The European Central Bank, <https://www.ecb.europa.eu/stats/monetary/rates/html/index.en.html>

⁵ FED, <http://www.global-rates.com/interest-rates/central-banks/central-bank-america/fed-interest-rate.aspx>

⁶ REAS, Rynek mieszkaniowy w Polsce, I kwartał 2018 r.

⁷ GUS, Budownictwo mieszkaniowe w okresie I-V 2018 r., Budownictwo mieszkaniowe w okresie I-V 2017 r.

- Po rekordowym wyniku wolumenu transakcji inwestycyjnych na rynku nieruchomości komercyjnych w 2017 r., który osiągnął wartość 5,1 mld EUR (wzrost aktywności inwestycyjnej o 10% w porównaniu do wyniku osiągniętego w 2016 r., tj. 4,6 mld EUR), nastąpił najlepszy w historii pierwszy kwartał. Według szacunków firmy Knight Frank dzięki dużym transakcjom portfelowym, przesuniętym z końca 2017 r., pierwszy kwartał 2018 r. na rynku inwestycyjnym w sektorze nieruchomości komercyjnych w Polsce zakończył się na poziomie 2,1 mld EUR.⁸ Co więcej firma Savills szacuje, że całoroczny wolumen transakcji w 2018 r. może zbliżyć się do 6 mld EUR, co oznaczałoby wzrost o 17,6% w porównaniu do 2017 r.⁹
- Na koniec I kwartału 2018 r. całkowita podaż powierzchni biurowej na dziewięciu głównych rynkach biurowych w Polsce wyniosła blisko 9,8 mln m². Duże zainteresowanie powierzchniami biurowymi powoduje wzmożoną aktywność deweloperską w Polsce. W pierwszym kwartale 2018 r. wielkość nowo zrealizowanej powierzchni osiągnęła 129,0 tys. m². Popyt na powierzchnie biurowe pozostał na wysokim poziomie - całkowity wolumen transakcji najmu zawartych w tym okresie wyniósł blisko 329,1 tys. m². Średnia stopa pustostanów wyniosła 9,3% (spadek wobec 10,8% na koniec 2017 r.). Stawki czynszów pozostały na stabilnym poziomie, jednak w takich miastach jak Katowice, Poznań czy Szczecin można było zaobserwować tendencję wzrostową czynszów. Wolumen nowoczesnej powierzchni biurowej w budowie rośnie dynamicznie i wynosi ponad 1,01 mln m² (stan na koniec pierwszego kwartału 2018 r.), z czego 880 tys. m² na największym rynku w Polsce, tj. w Warszawie¹⁰. W I kwartale 2018 r. w stolicy przybyło 23,7 tys. m² nowej powierzchni biurowej. W konsekwencji zasoby stolicy na koniec marca 2018 r. wyniosły 5,3 mln m². Popyt brutto w tym okresie wyniósł 202,0 tys. m². Wskaźnik pustostanów w Warszawie spadł do poziomu 10,8% (-0,9 p.p. w porównaniu stanu na koniec 2017 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 poziomie. Pod względem inwestycji wyróżniają się rynki w Krakowie oraz we Wrocławiu, gdzie na koniec marca 2018 r. w budowie pozostawało łącznie 565,0 tys. m² powierzchni biurowej¹¹.
- Na koniec I kwartału 2018 r. całkowite zasoby powierzchni handlowej wyniosły w Polsce 11,6 mln m². Zgodnie z danymi Colliers całkowita wielkość powierzchni handlowej oddanej do użytku w pierwszym kwartale 2018 r. wyniosła blisko 55,3 tys. m². Na koniec marca 2018 r. w budowie znajdowało się ok. 650 tys. m² powierzchni handlowej. Średni współczynnik powierzchni niewynajętej dla 18 największych miast Polski, wyniósł około 4,0% na koniec 2017 r.
- Po bardzo dobrych wynikach rynku powierzchni magazynowych w 2017 r., w I kwartale obserwowana była kontynuacja wysokiego tempa rozwoju. Prognozy dla rynku powierzchni magazynowej są pozytywne dzięki wysokiej atrakcyjności tego segmentu dla zagranicznych inwestorów. W 2017 r. miała miejsce bardzo wysoka aktywność deweloperów (wzrost o 83% w porównaniu do 2016 r.). Łączna podaż powierzchni magazynowej dostarczonej na rynek w pierwszym kwartale 2018 r. wyniosła 365,0 tys. m², a całkowite zasoby powierzchni magazynowej zwiększyły się z 13,5 na koniec 2017 r. do 13,9 mln m². Najwięcej nowej powierzchni magazynowej oddano do użytkowania w regionie Polski Centralnej (ok. 150 tys. m²) oraz w Warszawie (ok. 40 tys. m²). W pierwszym kwartale 2018 r. popyt na powierzchnie magazynowe odnotował wartość 1,2 mln m², co oznacza najwyższą wartość odnotowaną w pierwszym kwartale w okresie od 2008 r. Na koniec marca 2018 r. w budowie pozostawało ok. 1,9 mln m² nowoczesnej powierzchni magazynowej. Poziom pustostanów obniżył się do poziomu 4,9% z poziomu 5,4% na koniec 2017 r. Z kolei stawki czynszów na głównych rynkach nie odnotowały znaczących zmian, przy czym najwyższe czynsze obowiązują w Warszawie (w strefie I) oraz Krakowie, czynsze w tych regionach wahają się pomiędzy 4,1-5,1 EUR oraz 3,8-4,5 EUR. Prognozy dla rynku powierzchni magazynowej na 2018 r. pozostają korzystne biorąc pod uwagę

⁸ Knight Frank, Polska rynek biurowy i inwestycyjny I kw. 2018 r.

⁹ Colliers International, Market Insights, Polska, Raport roczny 2018 – Rynek inwestycyjny; artykuł:

http://www.savills.pl/_news/article/112850/240315-0/4/2018/rekordowy-pierwszy-kwarta%20na-rynku-nieruchomosci-w-polsce

¹⁰ Colliers International, Market Insights, Polska, Raport roczny 2018 oraz I kw. 2018 – Rynek biurowy

¹¹ Colliers International, Market Insights, Polska, Raport roczny 2018 oraz I kw. 2018 – Rynek handlowy; Knight Frank, Polska rynek biurowy i inwestycyjny I kw. 2018 r.

rosnącą dynamikę wzrostu gospodarczego, dalsze inwestycje infrastrukturalne oraz rozwój branży e-commerce i sektora produkcyjnego¹².

Zmiana nr 47: strona 80, Rozdział IX, punkt 3.1.3

Przed akapitem rozpoczynającym się słowami: „Wartość wszystkich listów zastawnych znajdujących się w obrocie na koniec 2017 r. (...)” dodaje się:

- Wartość wszystkich listów zastawnych znajdujących się w obrocie na koniec I półrocza 2018 r. wyniosła 20,85 mld PLN, z czego 7,51 mld PLN zostało wyemitowanych przez Bank, co stanowi 36,02% udziału w rynku. Pozostała część to listy zastawne wyemitowane przez PKO Bank Hipoteczny (12,16 mld PLN, tj. 58,33% udziału w rynku) oraz Pekao Bank Hipoteczny (1,18 mld PLN, co stanowi 5,65% udziału w rynku). W obrocie przeważają listy zastawne z okresem wykupu od 5 do 7 lat.

Zmiana nr 48: strony 80-81, Rozdział IX, punkt 3.1.4

Po ostatnim akapicie dodaje się:

- W dniu 9 stycznia 2018 roku agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. podtrzymała długoterminowy rating Banku na poziomie BBB z perspektywą stabilną.
- W dniu 22 czerwca 2018 r. agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. potwierdziła rating hipotecznych listów zastawnych emitowanych przez Bank na poziomie A z perspektywą pozytywną.

Zmiana nr 49: strony 82-83, Rozdział IX, punkt 3.2

Po dotychczasowej treści punktu 3.2 dodaje się nowe akapity:

- Bank rozpoczął przygotowania do wdrożenia zmian związanych z wejściem w życie rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2018/171 z dnia 19 października 2017 r. wydanego na podstawie artykułu 178 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych (CRR) dotyczącej zmian w stosowanej przez banki definicji niewykonania zobowiązania. Prace prowadzone będą w ramach ścisłej współpracy z odpowiednim zespołem projektowym powołanym do tego celu w mBanku S.A.
- Na dzień 1 stycznia 2018 r. Bank dokonał zmiany klasyfikacji oraz metody wyceny dla 25 kredytów korporacyjnych wycenianych zamortyzowanym kosztem zgodnie z MSR 39 na wyceniane do wartości godziwej przez wynik finansowy zgodnie z MSSF 9 w związku z niespełnieniem kryterium SPPI w kategorii aktywów z niepełną odpowiedzialnością dłużnika (ang. *non-recourse assets*). Wpływ zmiany wyceny metody powyższych kredytów z wyceny zamortyzowanym kosztem na wycenę do wartości godziwej był ujemny i wyniósł 2 258 tys. zł bez uwzględniania podatku odroczonego. Na dzień 1 stycznia 2018 r. Bank nie wyznaczył żadnych składników aktywów finansowych do kategorii wyceny w wartości godziwej przez wynik finansowy celem zmniejszenia niedopasowania księgowego. W wyniku wdrożenia wymogów MSSF 9 Bank nie dokonał zmian w klasyfikacji zobowiązań finansowych w stosunku do dotychczasowej klasyfikacji zgodnej z MSR 39, które mogłyby mieć istotny wpływ na sprawozdanie z sytuacji finansowej i/lub wynik finansowy Banku.

Zmiana nr 50: strona 83-85, Rozdział IX, punkt 4

Po dotychczasowej treści punktu 4 dodaje się nowe akapity:

- W lipcu 2018 r. mBank Hipoteczny S.A. przyjął nowe założenia strategii działania na lata 2019-2022. Strategia ta odpowiada przede wszystkim na wyzwania wynikające z obecnego i oczekiwanego intensywnego rozwoju rynku listów zastawnych w Polsce, jak również z silnego popytu na polskie listy zastawne w Unii

¹² Colliers International, Market Insights, Polska, Raport roczny 2018 oraz I kw. 2018 – Rynek magazynowy

Europejskiej, wspieranego przez utrzymujące się na niskim poziomie stopy procentowe. Równocześnie strategia kontynuuje założenia dotyczące bezpiecznej struktury finansowania Grupy mBanku.

- Nowa strategia zakłada, że fundamentem działalności Banku będzie pozyskiwanie długoterminowego refinansowania dla Grupy mBanku, tj. emisja listów zastawnych, w możliwie jak najbardziej efektywnym kosztowo modelu biznesowym. Wymagać to będzie przede wszystkim zapewnienia odpowiedniej skali aktywów w bilansie Banku spełniających kryteria zabezpieczenia listów zastawnych.
- Obecnie w Banku funkcjonują dwa obszary biznesowe: i) detaliczny, skupiony na pozyskiwaniu kredytów hipotecznych dla osób fizycznych, oraz ii) komercyjny, finansujący transakcje dotyczące komercyjnych nieruchomości przychodowych oraz kredytujący mieszkaniowe projekty deweloperskie. W kolejnych latach Bank planuje rozwój portfela detalicznych kredytów hipotecznych oraz kredytów dotyczących komercyjnych nieruchomości przychodowych w formule ścisłej współpracy z mBankiem, tj. przy założeniu realizacji sprzedaży przez siły mBanku zarówno w obszarze detalicznym, w ramach już funkcjonującego modelu współpracy, jak i komercyjnym w kontekście planowanych zmian modelu.
- Od końca 2012 r. Bank nie finansuje jednostek samorządu terytorialnego ani innych podmiotów z poręczeniem jednostek samorządu terytorialnego, co wynika z profilu ryzyka tego segmentu oraz nieadekwatnych marż kredytowych. To podejście zostało utrzymane w nowelizacji strategii na lata 2019-2022.
- W obszarze projektów komercyjnych sytuacja ulega zmianom w zakresie projektów deweloperskich, ze względu na rosnące koszty materiałów, a przede wszystkim robocizny. Aktywność inwestorów na rynku należy określić jako stabilną. W obszarze finansowania budownictwa mieszkaniowego projekty nadal są sprzedawane na bardzo wczesnym etapie inwestycji, co wpływa na niski poziom wykorzystania kredytów budowlanych. Podobnie jak w projektach komercyjnych, następuje wzrost kosztów wykonawstwa.

Zmiana nr 51: strona 85, Rozdział IX, punkt 5

Przed dotychczasową treścią dodaje się nowe zdanie:

Od 30.06.2018 r. do dnia zatwierdzenia Aneksu nr 6 nie zaszły żadne znaczące zmiany w sytuacji finansowej i ekonomicznej Emitenta poza zmianami opisanymi w punkcie 2.2 niniejszego Rozdziału.

Zmiana nr 52: strona 91, Rozdział XII, punkt 1

Na końcu dodaje się nowy akapit:

Skrócone Sprawozdanie Finansowe Emitenta za I półrocze 2018 r. zostało poddane przeglądowi przez biegłego rewidenta Maję Mandelę (nr ewidencyjny 11942) reprezentującego Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie, ul. Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa.

Zmiana nr 53: strona 91, Rozdział XII, punkt 2

W dniu 22 czerwca 2018 r. mBank Hipoteczny S.A. podpisał umowę z firmą Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, której głównym przedmiotem było przeprowadzenie badania, przeglądu i weryfikacji sprawozdań finansowych Banku, w zakresie:

- 1) badania Jednostkowego Sprawozdania Finansowego Banku za okres od 01 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. oraz za okres od 01 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r., celem sporządzenia sprawozdania z badania przez niezależnego biegłego rewidenta;
- 2) przeglądu Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego Banku za okres obrotowy od 01 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r. oraz za okres od 01 stycznia 2019 r. do 30 czerwca 2019 r., celem sporządzenia raportu z przeglądu przez niezależnego biegłego rewidenta.

Zmiana nr 54: 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 2018 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 2018 r. opublikowanego 3 sierpnia 2018 r. i zamieszczonego na stronie internetowej Emitenta: www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie/raporty-okresowe.

Zmiana nr 55: strona 94, Rozdział XV

Na końcu dodaje się nowy tiret:

- Skrócone Sprawozdanie Finansowe Emitenta za I półrocze 2018 r., poddane przeglądowi przez biegłego rewidenta wraz z raportem z przeglądu.
