



(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 7
zatwierdzony decyzją Komisji Nadzoru Finansowego w dniu 8 kwietnia 2019 r.
do Prospektu Emisyjnego Podstawowego mBanku Hipotecznego S.A.
zatwierdzonego decyzją Komisji Nadzoru Finansowego
w dniu 26 sierpnia 2016 r.
(„Prospekt”)

Niniejszy aneks nr 7 („Aneks nr 7”) do Prospektu Podstawowego mBanku Hipotecznego S.A. został sporządzony, w związku z publikacją przez Emitenta w dniu 27 marca 2019 r. sprawozdania finansowego za 2018 r. i musi być czytany łącznie z Prospektem.

Przedmiotem Aneksu nr 7 jest aktualizacja Prospektu o historyczne informacje finansowe za 2018 r. oraz o informacje o tendencjach w okresie od 01.01.2019 r. do 31.01.2019 r.

W opinii Zarządu Emitenta, w 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 31 grudnia 2018 r. nie mają istotnego wpływu na ocenę mBanku Hipotecznego S.A.

Emitent niniejszym Aneksem nr 7 włącza do Prospektu przez odesłanie sprawozdanie finansowe za 2018 rok („Sprawozdanie Finansowe za 2018 r.”), przekazane do publicznej wiadomości w dniu 27 marca 2019 r. i dostępne na stronie internetowej Emitenta: <https://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

Na końcu akapitu rozpoczynającego się od słów: „Kwoty płatne z tytułu odsetek od Listów Zastawnych” dodaje się:

Na datę Aneksu nr 7 ICE jest wpisany do rejestru prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia BMR. Na datę Aneksu nr 7 zarówno EMMI jak i GPW Benchmark nie zostały wpisane do tego rejestru.

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:

| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| AKTYWA | | |
| Kasa, operacje z bankiem centralnym | 16 294 | 1 351 |



| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Należności od banków | nd | 18 737 |
| Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu oraz instrumenty pochodne zabezpieczające | 36 658 | 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: | 208 181 | nd |
| Kredyty i pożyczki udzielone klientom | 208 181 | nd |
| Inwestycyjne papiery wartościowe dostępne do sprzedaży | nd | 1 277 127 |
| Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody | 1 069 392 | nd |
| Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie, w tym: | 10 988 966 | nd |
| Należności od banków | 58 432 | nd |
| Kredyty i pożyczki udzielone klientom | 10 930 534 | nd |
| Wartości niematerialne | 40 021 | 25 527 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 8 678 | 8 295 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 12 586 | 10 572 |
| Inne aktywa, w tym: | 5 132 | 10 676 |
| - zapasy | nd | 3 432 |
| Aktywa razem | 12 385 908 | 12 168 169 |
| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
| ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY | | |
| Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz instrumenty pochodne zabezpieczające | 2 032 | 548 |
| Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie, w tym: | 11 253 826 | 11 077 766 |
| Zobowiązania wobec innych banków | 3 179 878 | 3 830 026 |
| Zobowiązania wobec klientów | 3 099 | 4 131 |
| Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 7 870 443 | 7 043 125 |
| Zobowiązania podporządkowane | 200 406 | 200 484 |
| Rezerwy | 2 557 | 204 |
| Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego | 12 704 | 7 682 |
| Inne zobowiązania | 28 842 | 25 568 |
| Zobowiązania razem | 11 299 961 | 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 | 345 748 | 317 882 |
| - Wynik finansowy z lat ubiegłych | 304 511 | 290 053 |
| - Wynik okresu bieżącego | 41 237 | 27 829 |
| Inne pozycje kapitału własnego | 5 480 | 3 800 |
| Kapitały razem | 1 085 947 | 1 056 401 |
| Zobowiązania i kapitały razem | 12 385 908 | 12 168 169 |

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

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

| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--|------------------|------------------|
| Zobowiązania pozabilansowe otrzymane i udzielone | 2 596 327 | 2 651 356 |
| Zobowiązania udzielone: | 1 515 637 | 1 571 536 |
| Zobowiązania finansowe | 1 515 637 | 1 571 536 |
| Zobowiązania otrzymane: | 1 080 690 | 1 079 820 |
| Zobowiązania finansowe | 1 080 690 | 1 079 820 |
| Pochodne instrumenty finansowe (wartość nominalna kontraktów) | 6 786 709 | 5 145 727 |
| Instrumenty pochodne na stopę procentową | 5 261 340 | 2 776 680 |
| Walutowe instrumenty pochodne | 1 525 369 | 2 369 047 |
| Pozycje pozabilansowe razem | 9 383 036 | 7 797 083 |

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 31.12.2018 | Okres od 01.01.2017 do 31.12.2017 |
|---|---|---|
| Przychody z tytułu odsetek, w tym: | 427 181 | 390 074 |
| Przychody z tytułu odsetek obliczone przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej | 387 812 | 365 573 |
| Przychody o charakterze zbliżonym do odsetek od aktywów wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy | 39 369 | 24 501 |
| Koszty odsetek | -250 904 | -234 065 |
| Wynik z tytułu odsetek | 176 277 | 156 009 |
| Przychody z tytułu opłat i prowizji | 3 038 | 1 822 |
| Koszty z tytułu opłat i prowizji | -5 540 | -7 581 |
| Wynik z tytułu opłat i prowizji | -2 502 | -5 759 |
| Wynik na działalności handlowej, w tym: | 1 210 | -3 385 |
| Wynik z pozycji wymiany | 2 286 | -3 332 |
| Zyski lub straty z tytułu aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu | 916 | 1 263 |
| Zyski lub straty z tytułu rachunkowości zabezpieczeń | -1 992 | -1 316 |
| Wynik z tytułu modyfikacji nieistotnej | -3 312 | nd |
| Wynik z tytułu zaprzestania ujmowania instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy | 1 627 | 73 |
| Zyski lub straty z tytułu aktywów finansowych nieprzeznaczonych do obrotu obowiązkowo wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy | -4 556 | nd |
| Pozostałe przychody operacyjne | 1 202 | 1 132 |
| Utrata wartości lub odwrócenie utraty wartości z tytułu aktywów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy | -16 712 | -20 225 |
| Ogólne koszty administracyjne | -59 849 | -64 361 |
| Amortyzacja | -3 798 | -3 196 |
| Pozostałe koszty operacyjne | -1 325 | -1 089 |
| Wynik na działalności operacyjnej | 88 262 | 59 199 |
| Podatek od pozycji bilansowych Banku | -27 568 | -24 426 |

| | | |
|--------------------|---------------|---------------|
| Zysk brutto | 60 694 | 34 773 |
| Podatek dochodowy | -19 457 | -6 944 |
| Zysk netto | 41 237 | 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 jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za 2018 r., zbadanego przez biegłego rewidenta, nie wystąpiły żadne istotne niekorzystne zmiany w perspektywach Emitenta.

Od dnia 31 grudnia 2018 roku do dnia zatwierdzenia Aneksu nr 7 wystąpiły następujące znaczące zmiany w sytuacji finansowej lub handlowej Emitenta:

- Z dniem 31 grudnia 2018 roku rezygnację z funkcji członka Zarządu złożył Grzegorz Trawiński. Od dnia 1 stycznia 2019 roku skład Zarządu mBanku Hipotecznego S.A. przedstawia się następująco: Piotr Cyburt - Prezes Zarządu, Andrzej Kulik – członek Zarządu i Marcin Wojtachnio - członek Zarządu.
- W dniu 1 lutego 2019 roku została zawarta umowa przeniesienia portfela pomiędzy mBankiem S.A. a mBankiem Hipotecznym S.A., na podstawie której mBank Hipoteczny S.A. nabył od mBanku S.A. portfel kredytów zabezpieczonych hipoteką o łącznej wartości godziwej 716 225 tys. zł.
- W dniu 22 lutego 2019 roku Bank dokonał emisji listów zastawnych w łącznej kwocie 100 000 tys. zł z polskiego programu emisji hipotecznych listów zastawnych.
- W okresie od 28 stycznia do 26 lutego 2019 r. została przeprowadzona w Banku przez Urząd Komisji Nadzoru Finansowego kompleksowa inspekcja na podstawie zawiadomienia z dnia 10 stycznia 2019 roku. Na datę Aneksu nr 7 Bank nie otrzymał protokołu z inspekcji.
- W dniu 7 marca 2019 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy mBanku Hipotecznego S.A. podjęło uchwałę nr 1 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego mBanku Hipotecznego S.A. oraz pozbawienia akcjonariusza prawa poboru akcji. Kapitał podstawowy zostaje podwyższony o 15 000 tys. zł to jest do kwoty 336 000 tys. zł w drodze emisji 150 000 akcji zwykłych imiennych serii I o wartości nominalnej 100 zł każda i cenie emisyjnej 1 000 zł każda. Nowe akcje zostały zaoferowane do objęcia spółce mBank S.A. w drodze subskrypcji prywatnej. Akcje zostały w pełni opłacone 20 marca 2019 roku.

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

Po dotychczasowej treści dodaje się:

- W dniu 11 lutego 2019 roku agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. podtrzymała rating hipotecznych listów zastawnych emitowanych przez Bank na poziomie A jednocześnie zmieniając perspektywę z pozytywnej na stabilną.

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

Po dotychczasowej treści akapitu rozpoczynającego się słowami „Zgodnie ze stanem na dzień 30 czerwca 2018 r. żaden z limitów wynikających z Ustawy o Listach Zastawnych (...)” dodaje się:

Zgodnie ze stanem na dzień 31 grudnia 2018 r. żaden z limitów wynikających z Ustawy o Listach Zastawnych oraz Rozporządzenia CRR nie był przekroczony. W 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 2018 roku, jak i w 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 grudnia 2018 r. współczynnik *Earnings at Risk* (EaR) osiągnął bezpieczny poziom 3,96%.

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

Po dotychczasowej treści drugiego akapitu rozpoczynającego się słowami „Fundusze własne Banku na dzień 30 czerwca 2018 roku wyniosły 1 089 933 tys. PLN (...)” dodaje się nowy akapit:

Fundusze własne Banku na dzień 31 grudnia 2018 roku wyniosły 1 133 394 tys. PLN (według stanu na 31 grudnia 2017 roku wyniosły 1 104 182 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 283 348 tys. PLN.

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

Przed akapitem zaczynającym się od słów: „Skrócone Sprawozdanie Finansowe Emitenta za I półrocze 2018 zostało poddane przeglądowi przez biegłego rewidenta (...)” dodaje się nowe następujące zdanie:

Sprawozdanie Finansowe Emitenta za 2018 r. zostało zbadane przez biegłego rewidenta. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania tego sprawozdania nie było negatywne, a opinia biegłego rewidenta nie zawierała zastrzeżeń.

Zmiana nr 9: strona 40, Rozdział VI, punkt 1.4

Po akapicie rozpoczynającym się od słów: „Siedziba Banku mieści się w Warszawie pod następującym adresem: (...)”, dodaje się nowy akapit o następującej treści:

W dniu 19 lutego 2019 r. zmianie uległa dotychczasowa nazwa ulicy, przy której mieści się siedziba Emitenta, z „ul. Lecha Kaczyńskiego” na „al. Armii Ludowej”. Od tego dnia siedziba Banku mieści się w Warszawie pod następującym adresem:

mBank Hipoteczny S.A.
al. Armii Ludowej 26
00-609 Warszawa
Polska

Zmiana nr 10: strona 43, Rozdział VII, punkt 1.2

Przed akapitem zaczynającym się od słów: „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 (...)” dodaje się nowe następujące zdanie:

Poniższe dane finansowe zostały zestawione na podstawie zbadanego przez biegłego rewidenta sprawozdania finansowego za 2018 r., sporządzonego zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską, zawierającego dane porównywalne za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2017.

Zmiana nr 11: strony 43-44, Rozdział VII, punkt 1.2

Pod Tabelą 1e dodaje się nową, następującą tabelę:

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

| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--|-------------------|-------------------|
| AKTYWA | | |
| Kasa, operacje z bankiem centralnym | 16 294 | 1 351 |
| Należności od banków | nd | 18 737 |
| Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu oraz instrumenty pochodne zabezpieczające | 36 658 | 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: | 208 181 | nd |
| Kredyty i pożyczki udzielone klientom | 208 181 | nd |
| Investycyjne papiery wartościowe dostępne do sprzedaży | nd | 1 277 127 |
| Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody | 1 069 392 | nd |
| Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie, w tym: | 10 988 966 | nd |
| Należności od banków | 58 432 | nd |
| Kredyty i pożyczki udzielone klientom | 10 930 534 | nd |
| Wartości niematerialne | 40 021 | 25 527 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 8 678 | 8 295 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 12 586 | 10 572 |
| Inne aktywa, w tym: | 5 132 | 10 676 |
| - zapasy | nd | 3 432 |
| Aktywa razem | 12 385 908 | 12 168 169 |

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

Zmiana nr 12: strona 44, Rozdział VII, punkt 1.2

Pod Tabelą 2e dodaje się nową, następującą tabelę:

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

| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|-------------------|-------------------|
| ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY | | |
| Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz instrumenty pochodne zabezpieczające | 2 032 | 548 |
| Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie, w tym: | 11 253 826 | 11 077 766 |
| Zobowiązania wobec innych banków | 3 179 878 | 3 830 026 |
| Zobowiązania wobec klientów | 3 099 | 4 131 |
| Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 7 870 443 | 7 043 125 |
| Zobowiązania podporządkowane | 200 406 | 200 484 |
| Rezerwy | 2 557 | 204 |
| Bieżące zobowiązania z tytułu podatku dochodowego | 12 704 | 7 682 |
| Inne zobowiązania | 28 842 | 25 568 |
| Zobowiązania razem | 11 299 961 | 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 | 345 748 | 317 882 |
| - Wynik finansowy z lat ubiegłych | 304 511 | 290 053 |
| - Wynik okresu bieżącego | 41 237 | 27 829 |
| Inne pozycje kapitału własnego | 5 480 | 3 800 |
| Kapitały razem | 1 085 947 | 1 056 401 |
| Zobowiązania i kapitały razem | 12 385 908 | 12 168 169 |

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

Zmiana nr 13: strony 44-45, Rozdział VII, punkt 1.2

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

Suma bilansowa Banku na koniec grudnia 2018 r. wyniosła 12 385 908 tys. PLN i była wyższa od stanu na koniec 2017 r. o 217 739 tys. PLN. Podstawową pozycję w strukturze aktywów stanowiły kredyty i pożyczki udzielone klientom, których udział wyniósł 89,93% aktywów ogółem.

Na koniec grudnia 2018 r. wartość całkowitego portfela kredytowego Emitenta wyniosła 12 645 144 tys. PLN (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe), co oznaczało wzrost o 2,57% względem poziomu z końca 2017 r. Na dzień 31 grudnia 2018 r. najwięcej, bo 49,26% kredytów i pożyczek (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe) udzielonych klientom, dotyczyło klientów korporacyjnych, a 49,05% klientów indywidualnych.

W 2018 r. zwiększenie całkowitego portfela kredytowego (o 316 707 tys. PLN w stosunku do 31.12.2017 r.) zostało sfinansowane głównie poprzez wzrost zobowiązań z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych (wzrost o 827 318 tys. PLN). Zobowiązania wobec innych banków uległy zmniejszeniu względem stanu na koniec 2017 r. (spadek o 16,98% do poziomu 3 179 878 tys. PLN). Obniżeniu uległy również zobowiązania wobec klientów Banku z 4 131 tys. PLN na koniec 2017 r. do 3 099 tys. PLN na koniec grudnia 2018 r.

W zobowiązaniach Emitenta nadal dominują zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, które na 31.12.2018 r. stanowiły 63,54% 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 31.12.2018 r. wyniósł 25,67% sumy bilansowej (na 31.12.2017 r. udział ten wyniósł 31,48%). Natomiast zobowiązania wobec klientów stanowiły jedynie 0,03% sumy bilansowej na 31.12.2018 r. (wobec 0,03% na 31.12.2017 r.).

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

Pod Tabelą 3e dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 3f Pozycje pozabilansowe (w tys. PLN)

| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|-------------------|-------------------|
| Zobowiązania pozabilansowe otrzymane i udzielone | 2 596 327 | 2 651 356 |
| Zobowiązania udzielone: | 1 515 637 | 1 571 536 |
| Zobowiązania finansowe | 1 515 637 | 1 571 536 |
| Zobowiązania otrzymane: | 1 080 690 | 1 079 820 |
| Zobowiązania finansowe | 1 080 690 | 1 079 820 |

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Pochodne instrumenty finansowe (wartość nominalna kontraktów) | 6 786 709 | 5 145 727 |
| Instrumenty pochodne na stopę procentową | 5 261 340 | 2 776 680 |
| Walutowe instrumenty pochodne | 1 525 369 | 2 369 047 |
| Pozycje pozabilansowe razem | 9 383 036 | 7 797 083 |

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

Zmiana nr 15: strona 45, Rozdział VII, punkt 1.2

Pod Tabelą 4e dodaje się nową, następującą tabelę:

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

| | Okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 | Okres od 01.01.2017 do 31.12.2017 |
|---|---|---|
| Przychody z tytułu odsetek, w tym: | 427 181 | 390 074 |
| Przychody z tytułu odsetek obliczone przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej | 387 812 | 365 573 |
| Przychody o charakterze zbliżonym do odsetek od aktywów wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy | 39 369 | 24 501 |
| Koszty odsetek | -250 904 | -234 065 |
| Wynik z tytułu odsetek | 176 277 | 156 009 |
| Przychody z tytułu opłat i prowizji | 3 038 | 1 822 |
| Koszty z tytułu opłat i prowizji | -5 540 | -7 581 |
| Wynik z tytułu opłat i prowizji | -2 502 | -5 759 |
| Wynik na działalności handlowej, w tym: | 1 210 | -3 385 |
| Wynik z pozycji wymiany | 2 286 | -3 332 |
| Zyski lub straty z tytułu aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu | 916 | 1 263 |
| Zyski lub straty z tytułu rachunkowości zabezpieczeń | -1 992 | -1 316 |
| Wynik z tytułu modyfikacji nieistotnej | -3 312 | nd |
| Wynik z tytułu zaprzestania ujmowania instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy | 1 627 | 73 |
| Zyski lub straty z tytułu aktywów finansowych nieprzeznaczonych do obrotu obowiązkowo wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy | -4 556 | nd |
| Pozostałe przychody operacyjne | 1 202 | 1 132 |
| Utrata wartości lub odwrócenie utraty wartości z tytułu aktywów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy | -16 712 | -20 225 |
| Ogólne koszty administracyjne | -59 849 | -64 361 |
| Amortyzacja | -3 798 | -3 196 |
| Pozostałe koszty operacyjne | -1 325 | -1 089 |
| Wynik na działalności operacyjnej | 88 262 | 59 199 |
| Podatek od pozycji bilansowych Banku | -27 568 | -24 426 |
| Zysk brutto | 60 694 | 34 773 |
| Podatek dochodowy | -19 457 | -6 944 |
| Zysk netto | 41 237 | 27 829 |

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

Zmiana nr 16: strony 45-46, Rozdział VII, punkt 1.2

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

W 2018 roku Emitent osiągnął dodatni wynik brutto w wysokości 60 694 tys. PLN, co oznacza wzrost o 25 921 tys. PLN od zysku wypracowanego w 2017 r.

Na dzień 31 grudnia 2018 r. Bank zanotował wzrosty na podstawowej działalności w porównaniu do roku poprzedniego. Wynik z tytułu odsetek w 2018 r. wyniósł 176 277 tys. PLN (co oznacza wzrost o 12,99% w porównaniu do 2017 r.). Wynik z tytułu opłat i prowizji był ujemny podobnie jak w 2017 r., jednak strata była niższa i wyniosła -2 502 tys. PLN w porównaniu do -5 759 tys. PLN. Lepszy wynik z tytułu opłat i prowizji wynika ze wzrostu przychodów o 66,74% oraz zmniejszeniu zarówno kosztów obsługi produktów kredytowych jak i kosztów związanych z programem emisji dłużnych papierów wartościowych (spadek kolejno o 26,63% i 41,23%). Wynik na działalności handlowej (wynik z pozycji wymiany oraz wynik na pozostałej działalności handlowej i rachunkowości zabezpieczeń) za 2018 r. kształtował się na poziomie 1 210 tys. PLN, co oznacza, że był dodatni w porównaniu do straty w 2017 r., która wyniosła -3 385 tys. PLN.

Wyższy (o 74,54%) wynik brutto w 2018 r., w porównaniu do 2017 r. związany był przede wszystkim z: i) wygenerowaniem wyższego wyniku z tyt. odsetek (wzrost o 18 283 tys. PLN w porównaniu do wyniku odsetkowego w 2017 r.), ii) pozytywnym wynikiem na działalności handlowej (1 210 tys. PLN w 2018 r. w porównaniu do -3 385 tys. PLN w 2017 r.), iii) spadkiem ogólnych kosztów administracyjnych o 4 512 tys. PLN z 64 361 tys. PLN w 2017 r. do 59 849 tys. PLN w 2018 r. Spadek ten nastąpił m.in. w wyniku obniżenia kosztów pracowniczych (30 448 tys. PLN w 2018 r. vs 34 009 tys. PLN w 2017 r., co oznacza spadek o 10,47%). Niższe koszty pracownicze były następstwem zmian w liczbie osób zatrudnionych - w 2018 r. przeciętne zatrudnienie wynosiło 170 osób, podczas gdy w 2017 r. było to 208 osób. W 2018 r. nastąpił również niewielki wzrost pozostałych przychodów operacyjnych, które wyniosły 1 202 tys. PLN, w porównaniu do 1 132 tys. PLN w 2017 r. Wynik brutto w 2018 r. ukształtował się na dużo wyższym poziomie niż w 2017 r., pomimo wzrostu podatku od pozycji bilansowych Banku naliczony zgodnie z zapisami ustawy z 15 stycznia 2016 r. o podatku od niektórych instytucji finansowych (wzrost o 12,86% w porównaniu do 2017 r.). Przed uwzględnieniem podatku osiągnięty przez Emitenta wynik na działalności operacyjnej wyniósł 88 262 tys. PLN wobec 59 199 tys. PLN w 2017 r., co stanowi wzrost o 49,09%. Zysk netto za 2018 r. wyniósł 41 237 tys. PLN i był wyższy o 13 408 tys. PLN w stosunku do 2017 r. Wskaźnik kosztów do dochodów obniżył się do 36,78% z 45,99% na koniec 2018 r.

W 2018 r. z uwagi na wzrost zysku netto o 48,18% w porównaniu do 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 31.12.2018 r. wzrosła do 338,30 PLN wobec 329,10 PLN na 31.12.2017 r. Zysk na 1 akcję w 2018 r. wzrósł do 12,85 PLN w porównaniu z 8,72 PLN w 2017 r.

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

Pod Tabelą 5e dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 5f Wskaźniki efektywności Emitenta

| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|------------|------------|
| Wskaźnik rentowności aktywów brutto (ROA brutto) | 0,49% | 0,30% |
| Wskaźnik rentowności kapitału brutto (ROE brutto) | 5,85% | 3,46% |
| Wskaźnik kosztów do dochodów (C/I) | 36,78% | 45,99% |
| Wskaźnik marży odsetkowej | 1,44% | 1,36% |
| Koszty ryzyka | 0,19% | 0,20% |
| Łączny współczynnik kapitałowy | 16,25% | 15,79% |

Źródło: Emitent

Zmiana nr 18: strona 46, Rozdział VII, punkt 1.2

Pod Tabelą 5f 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 Sprawozdania Finansowego za 2018 rok oraz Sprawozdania Zarządu z działalności Banku w 2018 roku, zamieszczonych na stronie internetowej Emitenta: <https://www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie/raporty-okresowe/>.

Zmiana nr 19: 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 31.12.2018 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.– 31.12.2018 r. /13 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 31.12.2018 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.– 31.12.2018 r. / 13 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) | $C/I \text{ (wskaźnik kosztów do dochodów)} = (\text{ogólne koszty administracyjne} + \text{amortyzacja}) / \text{dochód łączny}$ | $\text{Dochód łączny} = \text{wynik z tytułu odsetek} + \text{wynik z tytułu opłat i prowizji} + \text{wynik z działalności handlowej} + \text{pozostałe przychody operacyjne} - \text{pozostałe koszty operacyjne}$ | 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 31.12.2018 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. – 31.12.2018 r. / 13 miesięcy Średni stan aktywów odsetkowych (na 31.12.2017 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. – 31.12.2017 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 31.12.2018 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. – 31.12.2018 r. / 13 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> |
| <p>Łączny współczynnik kapitałowy</p> | <p>Łączny współczynnik kapitałowy = fundusze własne / łączna kwota ekspozycji na ryzyko</p> | <p>Łączna kwota ekspozycji na ryzyko obliczona na dzień 31.12.2018 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.</p> <p>Wskaźnik prezentowany również w okresowych Sprawozdaniach Zarządu z działalności.</p> |

Zmiana nr 20: 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 30 czerwca 2018 r. wynosił (...)”, dodaje się nowe zdanie:

Łączny współczynnik kapitałowy na 31 grudnia 2018 r. wynosił 16,25% (wobec 15,79% na koniec 2017 r.).

Zmiana nr 21: strona 48, Rozdział VII, punkt 1.2

Przed akapitem rozpoczynającym się słowami: „W związku z tym, istotnym wskaźnikiem obserwowanym przez Bank jest koszt ryzyka (...)”, 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 31 grudnia 2018 roku.

Po akapicie rozpoczynającym się słowami: „W związku z wdrożeniem z dniem 1 stycznia 2018r. Międzynarodowego Standardu Rachunkowości MSSF9 (...)”, dodaje się dwa nowe akapity:

Udział kredytów nieregularnych w portfelu Banku wzrósł na koniec grudnia 2018 r. do poziomu 3,59% (w porównaniu do 2,99% na koniec grudnia 2017 r.), przy czym udział kredytów nieregularnych z portfela komercyjnego wyniósł 7,62%, natomiast z portfela detalicznego 0,31%. 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. Większość zobowiązań spłacana jest terminowo, a kredytobiorcy o wyższym profilu ryzyka są objęci pogłębionym monitoringiem.

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 31 grudnia 2018 r. koszt ryzyka kredytów z portfela komercyjnego wyniósł 0,42%, natomiast kredytów z portfela detalicznego 0,04% (dla porównania wskaźniki te wyniosły odpowiednio 0,38% oraz 0,02% na koniec grudnia 2017 r.).

Zmiana nr 22: strona 48, Rozdział VII, punkt 1.3

Do akapitu rozpoczynającego się słowami: „Wolumen portfela kredytowego (łącznie z pozycjami pozabilansowymi) na koniec czerwca 2018 r. (...)”, dodaje się na początku:

Wolumen portfela kredytowego (łącznie z pozycjami pozabilansowymi) na koniec grudnia 2018 r. zwiększył się o 316 707 tys. PLN względem poziomu na koniec 2017 r. Całkowite zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe osiągnęło na koniec 2018 r. poziom 12 645 144 tys. PLN (kredyty komercyjne, kredyty mieszkaniowe, kredyty dla JST), przy czym wartość kredytów udzielonych w 2018 r. wyniosła 2 426 824 tys. PLN.

Do akapitu rozpoczynającego się słowami: „Kredyty komercyjne na koniec czerwca 2018 roku stanowiły 49,87% (...)”, dodaje się na początku:

Kredyty komercyjne na koniec grudnia 2018 roku stanowiły 49,26% całkowitego portfela kredytowego Banku. W strukturze walutowej całkowitego portfela dominowały kredyty udzielone w PLN, a w dalszej kolejności w EUR. Na koniec 2018 r. kredyty udzielone w PLN stanowiły 68,02 % wartości całkowitego portfela kredytowego, natomiast kredyty walutowe stanowiły 31,98% wartości całkowitego portfela kredytowego (Tabela 7f).

Zmiana nr 23: strony 48-49, Rozdział VII, punkt 1.3

Pod Tabelą 6e dodaje się nową, następującą tabelę:

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

| Produkt | 31.12.2018 | 31.12.2017 | Dynamika 31.12.2018/ 31.12.2017 | |
|-----------------------------|--------------------------------|-------------------|---------------------------------------|---------------|
| Kredyty komercyjne | Zaangażowanie bilansowe | 4 747 604 | 4 698 808 | 1,0% |
| | Zaangażowanie pozabilansowe | 1 481 698 | 1 347 389 | 10,0% |
| | Całkowite zaangażowanie | 6 229 302 | 6 046 197 | 3,0% |
| Kredyty mieszkaniowe | Zaangażowanie bilansowe** | 6 177 906 | 5 853 706 | 5,5% |
| | Zaangażowanie pozabilansowe | 24 730 | 214 137 | -88,5% |
| | Całkowite zaangażowanie | 6 202 636 | 6 067 843 | 2,2% |
| Kredyty dla JST | Zaangażowanie bilansowe | 181 262 | 201 386 | -10,0% |
| | Zaangażowanie pozabilansowe | 0 | 0 | 0,0% |
| | Całkowite zaangażowanie | 181 262 | 201 386 | -10,0% |
| Razem | Zaangażowanie bilansowe*** | 11 138 715 | 10 766 911 | 3,5% |
| | Zaangażowanie pozabilansowe | 1 506 428 | 1 561 525 | -3,5% |
| | Całkowite zaangażowanie | 12 645 144 | 12 328 436 | 2,6% |

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 -1 120,08 tys. PLN (wg stanu na 31.12.2018 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 31 943,14 tys. PLN wg stanu na 31.12.2018 r. oraz depozyt zabezpieczający w kwocie 13 010,24 tys. PLN wg stanu na 31.12.2017 r.

Zmiana nr 24: strona 49, Rozdział VII, punkt 1.3

Pod Tabelą 7e dodaje się nową, następującą tabelę:

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

| Produkt | 31.12.2018 | | | 31.12.2017 | | |
|---|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| | PLN | EUR | USD | PLN | EUR | USD |
| Kredyty komercyjne | 35,48% | 63,92% | 0,60% | 36,48% | 62,54% | 0,98% |
| Kredyty mieszkaniowe** | 99,76% | 0,20% | 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)*** | 68,02% | 31,67% | 0,31% | 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 -1 120,08 tys. PLN (wg stanu na 31.12.2018 r.) oraz -2 111,53 tys. PLN (wg stanu na 31.12.2017 r.)

*** Pozycja „Całkowity portfel kredytowy” nie uwzględnia depozytu zabezpieczającego w kwocie 31 943,14 tys. PLN (wg stanu na 31.12.2018 r.) oraz 13 010,24 tys. PLN (wg stanu na 31.12.2017 r.)

Zmiana nr 25: strony 49-50, Rozdział VII, punkt 1.3

Pod Tabelą 8e dodaje się nową, następującą tabelę:

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

| Produkt | 01.01.2018-31.12.2018 | 01.01.2017-31.12.2017 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | wartość | wartość |
| Kredyty komercyjne | 1 823 870 | 1 812 354 |
| Kredyty mieszkaniowe (detal – Model Agencyjny i Model Poolingowy)** | 602 954 | 1 855 808 |
| Razem | 2 426 824 | 3 668 161 |

Źródło: Emitent

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

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

Zmiana nr 26: strona 51, Rozdział VII, punkt 1.3.1

Przed akapitem rozpoczynającym się słowami: „Całkowity portfel kredytów komercyjnych na koniec I półrocza 2018 r. (...)”, dodaje się nowe zdanie:

Całkowity portfel kredytów komercyjnych na koniec 2018 r. zwiększył się w porównaniu ze stanem na koniec 2017 r. i osiągnął wartość 6 229 302 tys. PLN (bilansowy i pozabilansowy).

Przed akapitem rozpoczynającym się słowami: „W pierwszym półroczu 2018 r. w obszarze nieruchomości komercyjnych Bank finansował (...)”, dodaje się nowe zdanie:

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

Przed akapitem rozpoczynającym się słowami: „W pierwszym półroczu 2018 r. średni okres spłaty kredytów wynosił 8,7 lat. (...)”, dodaje się nowe zdanie:

W 2018 r. średni okres spłaty kredytów komercyjnych wynosił 8,4 lat. Przeważały kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej. Większość portfela kredytów dla podmiotów komercyjnych stanowiły kredyty walutowe, z udziałem 64,52% na koniec grudnia 2018 r.

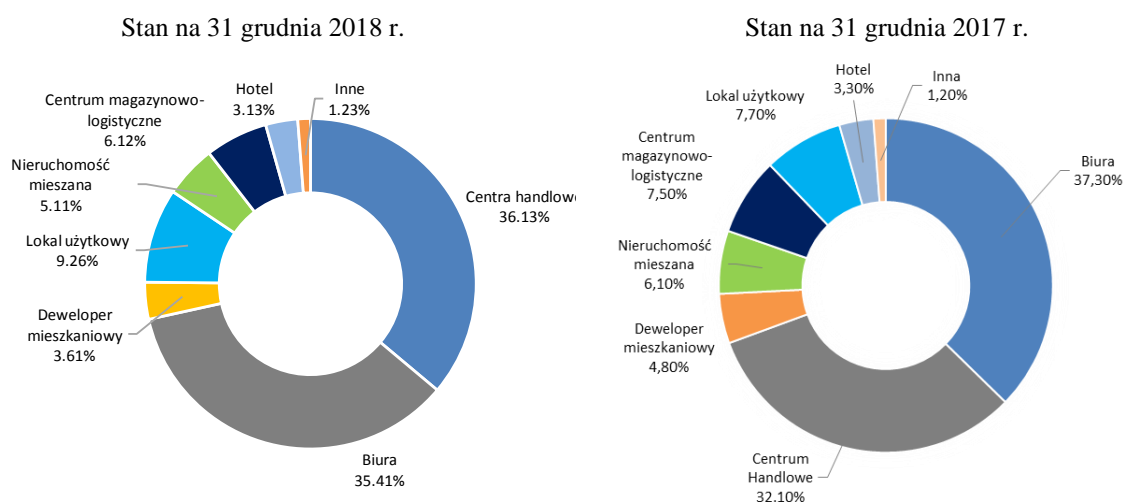
Do akapitu rozpoczynającego się słowami: „W portfelu kredytów dla podmiotów gospodarczych. (...)”, dodaje się na początku:

W portfelu kredytów dla podmiotów gospodarczych największy udział na koniec grudnia 2018 r. miały centra handlowe, które stanowiły 36,13% portfela kredytów komercyjnych (wzrost o 4,03 p.p. w porównaniu do 2017 r.). Udział finansowania biur spadł do poziomu 35,41% na koniec grudnia 2018 r. (spadek o 1,89 p.p. wobec stanu na 31.12.2017 r.). Na koniec grudnia 2018 r. wzrósł udział portfela lokali użytkowych (9,26% wobec 7,70% na 31.12.2017 r.). Udział finansowania centrów magazynowych i logistycznych spadł do poziomu 6,12% wartości portfela kredytów komercyjnych w 2018 r. (spadek o 1,38 p.p. w stosunku do 2017 r.). Ponadto o 1,19 p.p. spadł udział finansowania deweloperów mieszkaniowych (z 4,80% na koniec 2017 r. do 3,61% na koniec grudnia 2018 r.) oraz o 0,99 p.p. spadł udział finansowania nieruchomości mieszanych (z poziomu 6,10% w 2017 r. do 5,11% w 2018 r.).

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

Pod Rysunkiem 1e dodaje się nowy, następujący rysunek:

Rysunek 1f Kredyty dla podmiotów gospodarczych według rodzaju finansowanej nieruchomości na dzień 31.12.2018 r. oraz 31.12.2017 r.*



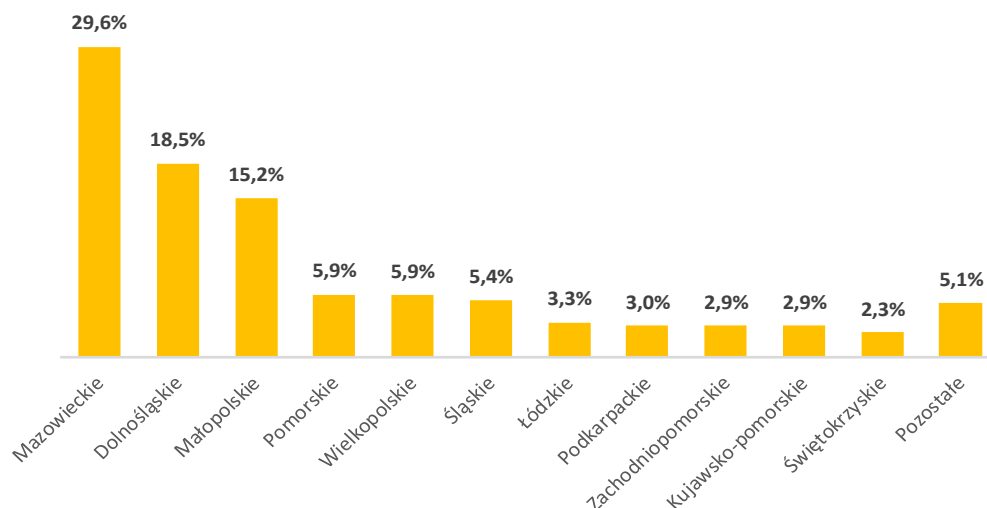
Źródło: Emitent

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

Zmiana nr 28: strona 52, Rozdział VII, punkt 1.3.1

Pod Rysunkiem 2e dodaje się nowy, następujący rysunek:

Rysunek 2f Kredyty komercyjne – podział geograficzny na dzień 31.12.2018 r.*



Źródło: Emitent

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

Zmiana nr 29: 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 272 483 tys. PLN (na dzień 30.06.2018 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 283 348 tys. PLN (na dzień 31.12.2018 r.).

W II półroczu 2018 roku Bank nie kierował nowych pozwów, natomiast skierował do sądów trzy wnioski o ogłoszenie upadłości w sprawach klientów komercyjnych. Do dnia 31 grudnia 2018 roku sąd nie rozpatrzył przedmiotowych wniosków. Jak wskazano poniżej w dniu 24 maja 2018 r. inny podmiot złożył wniosek o ogłoszenie upadłości spółki, która była właścicielem nieruchomości objętej sprzedażą licytacyjną. Wskazane poniżej postanowienie z dnia 25 lipca 2018 r. o ogłoszeniu upadłości przedmiotowej spółki uprawomocniło się w dniu 6 grudnia 2018 roku. W II półroczu 2018 roku doszło także do sprzedaży licytacyjnej nieruchomości w Lublinie za kwotę 4,8 mln zł plus VAT 23%. Na datę Aneksu nr 7 Bank oczekuje na sporządzenie częściowego planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

W obszarze kredytów detalicznych w II półroczu 2018 r. wniesiono 2 pozwy na łączną kwotę 615,3 tys. zł. Pozwy dotyczą nowego portfela (dwa kredyty poolingowe). Na datę Aneksu nr 7 Bank uzyskał tytuł wykonawczy w jednej ze spraw skierowanych do sądu w I półroczu, pozostałe sprawy są w toku.

Zmiana nr 30: strona 53, Rozdział VII, punkt 1.3.1

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

W 2018 r. ze względu na prace wdrożeniowe standardu MSFF9, tzw. pooling komercyjny nie był realizowany.

Zmiana nr 31: 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 2,22% na koniec grudnia 2018 r. w porównaniu do stanu na koniec grudnia 2017 r. do 6 202 363 tys. PLN (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe).

Na końcu akapitu zaczynającego się od słów: „W 2017 r. mBank S.A. podjął decyzję o przeniesieniu sprzedaży kredytów detalicznych (...)”, dodaje się nowe zdanie:

W całym 2018 roku jedynym źródłem zasilania portfela kredytowego Banku w aktywa detaliczne pozostawały transakcje poolingowe (Model Poolingowy).

Zmiana nr 32: strony 54-55, Rozdział VII, punkt 1.3.3

W drugim akapicie przed zdaniem zaczynającym się od słów „Brak nowych umów w I półroczu 2018 r. (...)” dodaje się nowe zdanie:

Brak nowych umów w 2018 r. przy jednoczesnych znaczących spłatach przedterminowych znajduje odzwierciedlenie w niższym zaangażowaniu bilansowym tych kredytów (spadek o 10,0% według stanu na 31.12.2018 r. w porównaniu do 31.12.2017 r.).

Na początku akapitu rozpoczynającego się słowami „Na koniec czerwca 2018 r. wartość całkowitego zaangażowania bilansowego i pozabilansowego (...)”, dodaje się nowe zdanie:

Na koniec grudnia 2018 r. wartość całkowitego zaangażowania bilansowego i pozabilansowego w sektorze publicznym stanowiła 1,43% całkowitego zaangażowania kredytowego i wyniosła 181 262 tys. PLN. W portfelu kredytów dla jednostek samorządu terytorialnego przeważają kredyty z przeciętnym okresem spłaty wynoszącym 14,8 lat.

Zmiana nr 33: strona 55, Rozdział VII, punkt 1.5

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

Według stanu na 31 stycznia 2019 r. wartość wszystkich listów zastawnych Emitenta znajdujących się w obrocie przekroczyła 7,16 mld PLN, co stanowi według szacunków Banku około 30,76% rynku tych papierów w Polsce, który wynosi ponad 23,26 mld PLN.

W 2018 roku mBank Hipoteczny S.A. uplasował na rynku trzy emisje hipotecznych listów zastawnych o łącznej wartości nominalnej wynoszącej wg stanu na 31 grudnia 2018 roku ok. 1,60 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. Trzecia seria hipotecznych listów zastawnych, również 6 letnia, została wyemitowana w kwocie 10 mln PLN w październiku. Emisja w kwocie 10 mln PLN została przeprowadzona w celu asymilacji z emisją 300 mln PLN z czerwca 2018. Zakres uprawnień posiadaczy listów zastawnych jest tożsamy dla obu łączonych serii. Była to pierwsza w historii polskiego rynku kapitałowego asymilacja dwóch serii listów zastawnych.

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

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

Zmiana nr 34: strony 55-56, Rozdział VII, punkt 1.5

Pod Tabelą 9d dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 9e Emisje hipotecznych listów zastawnych mBanku Hipotecznego S.A. notowane na rynku regulowanym (denominowane w tys. PLN) wg stanu na 31.01.2019 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 |
| 15.10.2018 | 10.06.2024 | HPA34 | PLN | 10.000 | A |
| SUMA | | | PLN | 4.045.000 | |

Źródło: Emitent

Zmiana nr 35: strona 56, Rozdział VII, punkt 1.5

Pod Tabelą 10d dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 10e Emisje hipotecznych listów zastawnych mBanku Hipotecznego S.A. notowane na rynku regulowanym (denominowane w tys. EUR) wg stanu na 31.01.2019 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 |
| 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 |
| 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 | 726.900 | |

Źródło: Emitent

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

Po akapitach zamieszczonych pod Tabelą 11c, w ramach śródtytułu „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)”, dodaje się nowy śródtytuł oraz następujący po nim opis portfela wierzytelności na dzień 31.12.2018 r.:

Ogólny opis portfela wierzytelności z tytułu kredytów zabezpieczonych hipoteką, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych na dzień 31.12.2018 r. (kwoty w tys. PLN)

Według stanu na dzień 31 grudnia 2018 r. zabezpieczenie emisji hipotecznych listów zastawnych stanowiły wierzytelności o wartości 9 349,4 mln PLN łącznie z 20 937 kredytów. Natomiast rejestr zabezpieczenia publicznych listów zastawnych Emitenta według stanu na dzień 31.12.2018 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 200 mln PLN.

Na dzień 31 grudnia 2018 r. poziom nadzabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych wynosił 32,05%.

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

Pod Tabelą 12e dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 12f Struktura walutowa oraz przedziały kwotowe wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych* wg stanu na dzień 31.12.2018 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 | 1 706 939 | 4 148 | 926 | 1 712 013 |
| 250,1 - 500 | 2 497 842 | 7 431 | 464 | 2 505 736 |
| 500,1 - 1 000 | 924 543 | 12 634 | 505 | 937 681 |
| 1 000,1 - 5 000 | 247 044 | 143 034 | 0 | 390 078 |
| 5000,1 – 10 000 | 188 138 | 140 826 | 0 | 328 965 |
| 10 000,1 – 15 000 | 129 123 | 265 707 | 25 043 | 419 872 |
| 15 000,1 – 20 000 | 211 603 | 239 231 | 0 | 450 834 |
| 20 000,1 – 30 000 | 124 147 | 400 082 | 0 | 524 229 |
| 30 000,1 – 40 000 | 99 373 | 342 536 | 0 | 441 909 |
| 40 000,1 – 50 000 | 0 | 386 842 | 0 | 386 842 |
| >50 000,1 | 56 819 | 1 194 414 | 0 | 1 251 233 |
| Suma | 6 185 571 | 3 136 884 | 26 937 | 9 349 392 |
| Udział procentowy w stosunku do portfela wierzytelności | 66,16% | 33,55% | 0,29% | 100,00% |

Źródło: Emitent

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

Zmiana nr 38: strony 57-58, Rozdział VII, punkt 1.5

Pod Tabelą 13e dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 13f Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na kredytobiorcę* wg stanu na dzień 31.12.2018 r.

| Podmiot kredytowany | Wartość (w tys. PLN) | Udział procentowy w stosunku do portfela |
|--|----------------------|--|
| Osoby prawne / osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą | 4 086 327 | 43,71% |
| Osoby fizyczne | 5 263 065 | 56,29% |
| Suma | 9 349 392 | 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 14e dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 14f Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na przeznaczenie* wg stanu na dzień 31.12.2018 r.

| Przeznaczenie | Wartość (w tys. PLN) | Udział procentowy w stosunku do portfela |
|----------------------------|----------------------|--|
| nieruchomości komercyjne | 4 016 436 | 42,96% |
| nieruchomości mieszkaniowe | 5 332 956 | 57,04% |
| Suma | 9 349 392 | 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 15e dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 15f Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na typ oprocentowania* wg stanu na dzień 31.12.2018 r.

| Typ oprocentowania | Wartość (w tys. PLN) | Udział procentowy w stosunku do portfela |
|------------------------|----------------------|--|
| oprocentowanie zmienne | 9 349 392 | 100,00% |
| oprocentowanie stałe | 0 | 0,00% |
| Suma | 9 349 392 | 100,00% |

Źródło: Emitent

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

Zmiana nr 41: strona 58, Rozdział VII, punkt 1.5

Pod Tabelą 16e dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 16f Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na okres zapadalności* wg stanu na dzień 31.12.2018 r.

| Przedziały w latach | Wartość (w tys. PLN) | Udział procentowy w stosunku do portfela |
|---------------------|----------------------|--|
| 0 - 2 lata | 89 005 | 0,95% |
| 2 - 3 lata | 31 176 | 0,34% |
| 3 - 4 lata | 424 617 | 4,54% |
| 4 - 5 lat | 585 161 | 6,26% |
| 5 - 10 lat | 1 669 156 | 17,85% |
| > 10 lat | 6 550 278 | 70,06% |
| SUMA | 9 349 392 | 100,00% |

Źródło: Emitent

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

Zmiana nr 42: strony 58-59, Rozdział VII, punkt 1.5

Pod Tabelą 17e dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 17f Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na regiony geograficzne* wg stanu na dzień 31.12.2018 r.

| Województwo | Wartość (w tys. PLN) | Udział procentowy |
|---------------------|-------------------------|-------------------|
| Dolnośląskie | 1 375 179 | 14,71% |
| Kujawsko-pomorskie | 256 576 | 2,74% |
| Lubelskie | 153 763 | 1,64% |
| Lubuskie | 48 189 | 0,52% |
| Łódzkie | 331 400 | 3,54% |
| Małopolskie | 1 241 989 | 13,28% |
| Mazowieckie | 3 119 135 | 33,36% |
| Opolskie | 92 444 | 0,99% |
| Podkarpackie | 196 888 | 2,11% |
| Podlaskie | 245 400 | 2,62% |
| Pomorskie | 703 202 | 7,52% |
| Śląskie | 503 422 | 5,38% |
| Świętokrzyskie | 83 517 | 0,89% |
| Warmińsko-mazurskie | 124 344 | 1,33% |
| Wielkopolskie | 624 783 | 6,68% |
| Zachodniopomorskie | 249 161 | 2,66% |
| SUMA | 9 349 392 | 100,00% |

Źródło: Emitent

* Niezbadane 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

Pod Tabelą 18e dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 18f Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych wg kryterium zaawansowania inwestycji* wg stanu na dzień 31.12.2018 r.

| | Wartość (w tys. PLN) | Udział procentowy w stosunku do portfela |
|---|----------------------|---|
| w trakcie realizacji inwestycji budowlanych | 553 668 | 5,92% |
| nieruchomości ukończone | 8 795 724 | 94,08% |
| Suma | 9 349 392 | 100,00% |

Źródło: Emitent

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

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 2018) zbadanego przez biegłego rewidenta. Dane finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 stycznia 2019 roku nie podlegały przeglądowi ani badaniu przez biegłego rewidenta.

Zmiana nr 45: strony 72-75, Rozdział IX, punkt 2.1

Po dotychczasowym tytule punktu 2.1c „Ogólny opis sytuacji finansowej Emitenta w okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 stycznia 2018 r.” oraz następującym po nim opisie, dodaje się nowy tytuł punktu oraz następujący po nim opis sytuacji finansowej Emitenta w okresie 1 stycznia 2019 r. – 31 stycznia 2019 r.:

2.1d Ogólny opis sytuacji finansowej Emitenta w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 stycznia 2019 r.

Poniżej przedstawiamy ogólny opis sytuacji finansowej Emitenta w okresie od daty zakończenia ostatniego okresu obrotowego, za który opublikowano zbadane informacje finansowe tj. od dnia 01.01.2019 r. do 31.01.2019 r.

Wolumen portfela kredytowego (łącznie z pozycjami pozabilansowymi) na koniec stycznia 2019 r. wzrósł o 50 940 tys. PLN (wzrost o 0,40%) względem poziomu na koniec 2018 r. Całkowite zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe osiągnęło na koniec stycznia 2019 r. poziom 12 696 084 tys. PLN (kredyty komercyjne, kredyty mieszkaniowe oraz kredyty dla jednostek samorządu terytorialnego), przy czym wartość kredytów udzielonych do dnia 31.01.2019 r. wyniosła 174 000 tys. PLN (Tabela 25d). Sprzedaż w roku 2019 jest wynikiem finalizacji wniosków z roku 2018 (od stycznia 2019 r. sprzedaż kredytów komercyjnych została przeniesiona do mBanku).

Całkowity portfel kredytów komercyjnych na koniec stycznia 2019 r., w porównaniu ze stanem na koniec grudnia 2018 r. wzrósł o 1,47%, osiągając wartość 6 321 108 tys. PLN. Kredyty przeznaczone na finansowanie nieruchomości komercyjnych stanowiły na koniec stycznia 2019 r. 49,79% całkowitego portfela kredytowego Banku.

Całkowity portfel kredytów mieszkaniowych na koniec stycznia 2019 r., w porównaniu do stanu na koniec grudnia 2018 r. zmniejszył się o 0,63% i wyniósł 6 163 572 tys. PLN. Natomiast udział kredytów mieszkaniowych w całkowitym portfelu Banku wyniósł 48,55% na 31.01.2019 r.

Całkowity portfel kredytów dla jednostek samorządu terytorialnego (JST) na koniec stycznia 2019 r. w porównaniu do stanu na koniec grudnia 2018 r. zmniejszył się o 0,57%, osiągając wartość 180 221 tys. PLN. Kredyty dla JST stanowiły 1,42% całkowitego portfela kredytowego Emitenta na dzień 31.01.2019 r.

W strukturze walutowej całkowitego portfela kredytowego utrzymuje się tendencja wysokiego udziału kredytów udzielanych w PLN, które stanowiły 68,46% portfela kredytów na koniec stycznia 2019 r. Z kolei kredyty walutowe stanowiły 31,54% wartości całkowitego portfela kredytowego, przy czym w tej grupie dominowały kredyty udzielone w EUR (31,23% portfela) (Tabela 26d).

Wartość umów kredytowych podpisanych w styczniu 2019 r. wyniosła 174 000 tys. PLN (Tabela 27d). Sprzedaż w roku 2019 jest wynikiem finalizacji wniosków z roku 2018 (od stycznia 2019 r. sprzedaż kredytów komercyjnych została przeniesiona do mBanku).

Zmiana nr 46: strona 73, Rozdział IX, punkt 2.1

Pod Tabelą 25c dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 25d Całkowity portfel kredytowy Banku wg grup produktowych (w tys. PLN)*

| Produkt | | 31.01.2019*** | 31.12.2018 | Dynamika 31.01.2018/ 31.12.2018 |
|-----------------------------|------------------------------------|------------------|------------------|---------------------------------------|
| Kredyty komercyjne | <i>Zaangażowanie bilansowe</i> | 4 784 489 | 4 747 604 | 0,78% |
| | <i>Zaangażowanie pozabilansowe</i> | 1 536 619 | 1 481 698 | 3,71% |
| | Całkowite zaangażowanie | 6 321 108 | 6 229 302 | 1,47% |
| Kredyty mieszkaniowe | <i>Zaangażowanie bilansowe</i> | 6 142 620 | 6 177 906 | -0,57% |
| | <i>Zaangażowanie pozabilansowe</i> | 20 952 | 24 730 | -15,28% |
| | Całkowite zaangażowanie | 6 163 572 | 6 202 636 | -0,63% |

| | | | | |
|------------------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| Kredyty dla JST | <i>Zaangażowanie bilansowe</i> | 180 221 | 181 262 | -0,57% |
| | <i>Zaangażowanie pozabilansowe</i> | 0 | 0 | - |
| | <i>Calkowite zaangażowanie</i> | 180 221 | 181 262 | -0,57% |
| Razem | <i>Zaangażowanie bilansowe**</i> | 11 138 513 | 11 138 715 | -0,00% |
| | <i>Zaangażowanie pozabilansowe</i> | 1 557 570 | 1 506 428 | 3,39% |
| | <i>Calkowite zaangażowanie</i> | 12 696 084 | 12 645 144 | 0,40% |

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.

** Portfel kredytowy, oprócz kredytów komercyjnych, kredytów mieszkaniowych i kredytów dla JST, uwzględnia depozyt zabezpieczający w kwocie 31 183,06 tys. PLN wg stanu na 31.01.2018 r.

** Portfel kredytowy, oprócz kredytów komercyjnych, kredytów mieszkaniowych i kredytów dla JST, uwzględnia depozyt zabezpieczający w kwocie 31 943,14 tys. PLN wg stanu na 31.12.2018 r.

***Zgodnie z zasadami IFRS9.

Zmiana nr 47: strony 73-74, Rozdział IX, punkt 2.1

Pod Tabelą 26c dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 26d Struktura walutowa całkowitego portfela kredytowego wg głównych grup produktowych*

| Produkt | 31.01.2019 | | | 31.01.2018 | | |
|--|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| | PLN | EUR | USD | PLN | EUR | USD |
| Kredyty komercyjne | 37,04% | 62,38% | 0,58% | 36,40% | 62,67% | 0,93% |
| Kredyty mieszkaniowe | 99,77% | 0,20% | 0,03% | 99,73% | 0,20% | 0,04% |
| Kredyty dla JST | 100,00% | 0,00% | 0,00% | 100,00% | 0,00% | 0,00% |
| Calkowity portfel kredytowy (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe) | 68,46% | 31,23% | 0,31% | 68,64% | 30,88% | 0,48% |

Źródło: Emitent

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

Zmiana nr 48: strona 73, Rozdział IX, punkt 2.1

Pod Tabelą 27c dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 27d Sprzedaż kredytów – wartość i liczba podpisanych umów kredytowych wg grup produktowych z uwzględnieniem transakcji poolingowych (Model Poolingowy) (w tys. PLN)*

| Produkt | 01.01.2019-31.01.2019 | 01.01.2018-31.01.2018 |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | wartość** | wartość** |
| Kredyty komercyjne**** | 174 000 | 56 685 |
| Kredyty mieszkaniowe**** | 0 | 0 |
| Razem | 174 000 | 56 685 |

Źródło: Emitent

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

** Wartość umów jest kwotą kredytu z umowy, przeliczoną po kursie historycznym.

*** Od lipca 2017 r. proces sprzedaży portfela detalicznego został przeniesiony z mBanku Hipotecznego do mBanku SA

**** Od stycznia 2019 r. proces sprzedaży kredytów komercyjnych został przeniesiony do mBanku (sprzedaż 174 mln jest wynikiem finalizacji wniosków z 2018 r.)

Zmiana nr 49: strony 75-76, Rozdział IX, punkt 2.2

Po śródtytułule rozpoczynającym się słowami: „Po zakończeniu I półrocza 2018 r. nie wystąpiły znaczące zmiany w sytuacji finansowej Emitenta” oraz po następujących po nim akapitach, dodaje się:

Po zakończeniu 2018 r. wystąpiły następujące znaczące zmiany w sytuacji finansowej Emitenta:

- Z dniem 31 grudnia 2018 roku rezygnację z funkcji członka Zarządu złożył Grzegorz Trawiński. Od dnia 1 stycznia 2019 roku skład Zarządu mBanku Hipotecznego S.A. przedstawia się następująco: Piotr Cyburt - Prezes Zarządu, Andrzej Kulik – członek Zarządu i Marcin Wojtachnio - członek Zarządu.
- W dniu 1 lutego 2019 roku została zawarta umowa przeniesienia portfela pomiędzy mBankiem S.A. a mBankiem Hipotecznym S.A., na podstawie której mBank Hipoteczny S.A. nabył od mBanku S.A. portfel kredytów zabezpieczonych hipoteką o łącznej wartości godziwej 716 225 tys. zł.
- W dniu 22 lutego 2019 roku Bank dokonał emisji listów zastawnych w łącznej kwocie 100 000 tys. zł z polskiego programu emisji hipotecznych listów zastawnych.
- W okresie od 28 stycznia do 26 lutego 2019 r. została przeprowadzona w Banku przez Urząd Komisji Nadzoru Finansowego kompleksowa inspekcja na podstawie zawiadomienia z dnia 10 stycznia 2019 roku. Na datę Aneksu nr 7 Bank nie otrzymał protokołu z inspekcji.
- W dniu 7 marca 2019 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy mBanku Hipotecznego S.A. podjęło uchwałę nr 1 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego mBanku Hipotecznego S.A. oraz pozbawienia akcjonariusza prawa poboru akcji. Kapitał podstawowy zostaje podwyższony o 15 000 tys. zł to jest do kwoty 336 000 tys. zł w drodze emisji 150 000 akcji zwykłych imiennych serii I o wartości nominalnej 100 zł każda i cenie emisyjnej 1 000 zł każda. Nowe akcje zostały zaoferowane do objęcia spółce mBank S.A. w drodze subskrypcji prywatnej. Akcje zostały w pełni opłacone 20 marca 2019 roku.

Zmiana nr 50: strona 77, Rozdział IX, punkt 3.1.1

Przed dotychczasową treścią dodaje się:

- Zgodnie ze wstępnymi szacunkami GUS, tempo wzrostu produktu krajowego brutto w Polsce w IV kwartale 2018 r. wyniosło 4,9%, w porównaniu ze wzrostem na poziomie 5,0% w IV kwartale 2017 r. Według najnowszych projekcji NBP z dnia 13 listopada 2018 r. szacowane jest niewielkie spowolnienie tempa wzrostu produktu krajowego brutto w latach 2019-2020, kolejno do 3,6% oraz do 3,4%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, stopa bezrobocia w Polsce na koniec 2018 r. wyniosła 5,8% i była niższa o 0,8 punktu procentowego w porównaniu do stanu na 2017 r.² Kontynuacja obniżania się stopy bezrobocia może mieć pozytywny wpływ na popyt na nieruchomości mieszkaniowe, a tym samym na wzrost zainteresowania kredytami hipotecznymi.
- Wskaźnik inflacji w okresie styczeń – grudzień 2018 r. wyniósł 1,6%³. Zgodnie z najnowszymi projekcjami NBP z listopada 2018 r. spodziewany średni poziom inflacji wyniesie 3,2% w 2019 r. oraz 2,9% w 2020 r.
- 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 31.01.2019 r. stopy procentowe NBP pozostały na niezmiennym poziomie, przy czym stopa referencyjna wynosi 1,50%, co

¹ NBP, Projekcja inflacji i wzrostu gospodarczego Narodowego Banku Polskiego na podstawie modelu NECMOD, 13 listopada 2018 r.

² GUS, Informacja o rynku pracy na koniec 2018 r.

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

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 (64,52% na 31.12.2018 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 2018 r. główna stopa procentowa w strefie euro pozostawała bez zmian i wynosiła 0,00% (pozostaje na niezmienionym poziomie od marca 2016 r.)⁴. W USA w 2018 r. Amerykański Bank Centralny (FED) podnosił stopę procentową czterokrotnie: w dniu 21 marca 2018 r. do poziomu 1,75%, w dniu 13 czerwca 2018 r. do poziomu 2,0%, w dniu 26 sierpnia 2018 r. do poziomu 2,25% oraz w dniu 19 grudnia 2018 r. do poziomu 2,5%⁵.

Zmiana nr 51: 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 (72,8 tys. sprzedanych mieszkań), w 2018 r. sprzedaż mieszkań w sześciu największych miastach Polski wyniosła 64,8 tys. (spadek o 11% w porównaniu do 2017 r.). Jednak dzięki wyższym cenom sprzedaży, spadek wartości zawartych umów sprzedaży wyniósł tylko 4% w porównaniu z rokiem 2017. Liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w 2018 r. wyniosła 65,7 tys. lokali (spadek o 2,7% w porównaniu z 2017 r.), co było konsekwencją decyzji inwestycyjnych podjętych przez deweloperów we wcześniejszych okresach⁶. Wielkość oferty na koniec 2018 r. wyniosła 50,7 tys. lokali (wzrost o 5,0% w stosunku do stanu na koniec 2017 r.).
- Według danych GUS w okresie styczeń 2018 – grudzień 2018 r. oddano do użytkowania 184,7 tys. mieszkań (wzrost o 3,7% w porównaniu do analogicznego okresu w 2017 r.), z czego inwestorzy indywidualni oddali 66,7 tys. mieszkań (spadek o 19,3% w porównaniu do analogicznego okresu w 2017 r.), natomiast deweloperzy 111,6 tys. mieszkań (o 38,0% więcej w porównaniu do analogicznego okresu w 2017 r.). W 2018 r. wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszeń zgodnie z projektem budowlanym na budowę 257,1 tys. mieszkań (wzrost o 2,7% w porównaniu do 2017 r.), z czego 159,9 tys. pozwoleń wydano deweloperom (+24,5% w porównaniu do 2017 r., co stanowiło 62,2% wszystkich wydanych pozwoleń) oraz 91,5 tys. pozwoleń wydano inwestorom indywidualnym (spadek o 20,4% w stosunku do 2017 r., co stanowiło 35,6% wszystkich wydanych pozwoleń). W 2018 r. liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto wyniosła 221,9 tys., tj. o 7,7% więcej w porównaniu do 2017 r.⁷
- W I połowie 2018 r. wolumen transakcji inwestycyjnych na rynku nieruchomości komercyjnych osiągnął wartość 3,24 mld EUR. Według szacunków firmy Colliers, biorąc pod uwagę liczbę i poziom zaawansowania transakcji toczących się na tamten moment, zamknięcie roku 2018 r. może być na poziomie rekordowego 2017 r. lub nawet wyższe. Co więcej firma Savills szacuje, że całoroczny wolumen transakcji w 2018 r. może przekroczyć 6 mld EUR, co oznaczałoby wzrost o blisko 20% w porównaniu do 2017 r.⁸
- Na koniec I połowy 2018 r. całkowita podaż powierzchni biurowej na dziewięciu głównych rynkach biurowych w Polsce wyniosła ponad 10,0 mln m². Duże zainteresowanie powierzchniami biurowymi powoduje wzmożoną aktywność deweloperską w Polsce. W pierwszej połowie 2018 r. wielkość nowo zrealizowanej powierzchni osiągnęła 430,2 tys. m². Popyt na powierzchnie biurowe pozostał na wysokim poziomie -

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, IV kwartał 2018 r.

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

⁸ Colliers International, Market Insights, Polska, I połowa 2018 – Rynek inwestycyjny: Savills, Think outside the big box Report

całkowity wolumen transakcji najmu zawartych w tym okresie wyniósł blisko 686,5 tys. m². Średnia stopa pustostanów wyniosła 10,2% (niewielki wzrost wobec 10,1% na koniec I kwartału 2018 r.). Stawki czynszów pozostały na stabilnym poziomie. Wolumen nowoczesnej powierzchni biurowej w budowie rośnie dynamicznie i wynosi ponad 1,7 mln m² (stan na koniec połowy 2018 r.), z czego 734 tys. m² na największym rynku w Polsce, tj. w Warszawie⁹. W I połowie 2018 r. w stolicy przybyło 173,7 tys. m² nowej powierzchni biurowej. W konsekwencji zasoby stolicy na koniec czerwca 2018 r. wyniosły 5,4 mln m². Popyt brutto w tym okresie wyniósł 424,7 tys. m². Wskaźnik pustostanów w Warszawie wzrósł do poziomu 11,1% w porównaniu do 10,8% na koniec marca 2018 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, Wrocławiu czy Trójmieście, gdzie na koniec czerwca 2018 r. w budowie pozostawało łącznie 644,0 tys. m² powierzchni biurowej¹⁰.

- Na koniec I połowy 2018 r. całkowite zasoby powierzchni handlowej wyniosły w Polsce 11,7 mln m². Zgodnie z danymi Colliers całkowita wielkość powierzchni handlowej oddanej do użytku w pierwszej połowie 2018 r. wyniosła 170 tys. m². Na koniec czerwca 2018 r. w budowie znajdowało się ok. 425 tys. m² powierzchni handlowej. Średni współczynnik powierzchni niewynajętej dla 18 największych miast Polski, wyniósł około 3,2% na koniec czerwca 2018 r.

- Po bardzo dobrych wynikach rynku powierzchni magazynowych w 2017 r., w I połowie 2018 r. obserwowana była kontynuacja wysokiego tempa rozwoju. Prognozy dla rynku powierzchni magazynowej są pozytywne dzięki wysokiej atrakcyjności tego segmentu dla zagranicznych inwestorów. W I połowie 2018 r. łączna podaż powierzchni magazynowej dostarczonej na rynek wyniosła 741 tys. m², a całkowite zasoby powierzchni magazynowej zwiększyły się z 13,5 na koniec 2017 r. do 14,4 mln m². Najwięcej nowej powierzchni magazynowej oddano do użytkowania w regionie Polski Centralnej (ok. 259 tys. m²). W pierwszej połowie 2018 r. popyt na powierzchnie magazynowe odnotował wartość 2,2 mln m², co stanowi wzrost o ok. 16% w porównaniu do analogicznego okresu 2017 r., kiedy wyniósł 1,9 mln m². Na koniec czerwca 2018 r. w budowie pozostawało ok. 2,2 mln m² nowoczesnej powierzchni magazynowej. Poziom pustostanów ukształtował się na rekordowo niskim poziomie 4,3% (spadek 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 3,5-4,4 EUR oraz 2,5-3,2 EUR¹¹.

Zmiana nr 52: strona 80, Rozdział IX, punkt 3.1.3

Przed akapitem rozpoczynającym się słowami: „Wartość wszystkich listów zastawnych znajdujących się w obrocie na koniec I półrocza 2018 r. (...)” dodaje się:

- Wartość wszystkich listów zastawnych znajdujących się w obrocie na koniec 2018 r. wyniosła 21,18 mld PLN, z czego 7,17 mld PLN zostało wyemitowanych przez Bank, co stanowi 33,86% udziału w rynku. Pozostała część to listy zastawne wyemitowane przez PKO Bank Hipoteczny (12,82 mld PLN, tj. 60,55% udziału w rynku) oraz Pekao Bank Hipoteczny (1,18 mld PLN, co stanowi 5,59% udziału w rynku). W obrocie przeważają listy zastawne z okresem wykupu od 5 do 7 lat.

Zmiana nr 53: strony 80-81, Rozdział IX, punkt 3.1.4

Po ostatnim akapicie dodaje się:

- W dniu 11 lutego 2019 roku agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. podtrzymała rating hipotecznych listów zastawnych emitowanych przez Bank na poziomie A jednocześnie zmieniając perspektywę z pozytywnej na stabilną.

⁹ Colliers International, Market Insights, I połowa 2018 – Rynek biurowy

¹⁰ Colliers International, Market Insights, I połowa 2018 – Rynek handlowy

¹¹ Colliers International, Market Insights, I połowa 2018 – Rynek magazynowy

Zmiana nr 54: strona 83-85, Rozdział IX, punkt 4

Po dotychczasowej treści punktu 4 dodaje się nowy akapit:

Strategiczne cele biznesowe Banku na lata 2019-2022 to:

- Maksymalne wykorzystanie listów zastawnych jako narzędzia refinansowania portfela długoterminowych kredytów hipotecznych.
- Dynamiczny rozwój portfela kredytowych aktywów nieruchomościowych (mieszkaniowych i komercyjnych) w ramach obowiązującej strategii zarządzania ryzykiem, które spełniają kryteria zabezpieczenia listów zastawnych.
- Optymalne wykorzystanie zasobów i kompetencji w Banku oraz mBanku S.A. oraz innych podmiotach w Grupie mBanku, pozwalających na osiągnięcie synergii w celu zapewnienia efektywnego procesu emisji, przy jednoczesnym zachowaniu zasad bezpiecznego i ostrożnego zarządzania Bankiem, aby Bank był bezpiecznym, efektywnym i sprawnym emitentem listów zastawnych na rynku.

Zmiana nr 55: strona 85, Rozdział IX, punkt 5

Przed dotychczasową treścią dodaje się nowe zdanie:

Od 31.12.2018 r. do dnia zatwierdzenia Aneksu nr 7 nie zaszły żadne znaczące zmiany w sytuacji finansowej i ekonomicznej Emitenta poza zmianami opisanymi w punkcie 2.2 niniejszego Rozdziału.

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

Na końcu dodaje się nowy akapit:

Sprawozdanie Finansowe Emitenta za 2018 r. zostało zbadane 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 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:

Sprawozdanie Finansowe Emitenta za 2018 r. wraz ze Sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania tego sprawozdania finansowego, zostało zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie do raportu rocznego Emitenta za 2018 r. opublikowanego 27 marca 2019 r. i zamieszczonego na stronie internetowej Emitenta: <https://www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie/raporty-okresowe/>.

Zmiana nr 58: strona 94, Rozdział XV

Na końcu dodaje się nowy tiret:

- Sprawozdanie Finansowe Emitenta za 2018 r., zbadane przez biegłego rewidenta wraz ze Sprawozdaniem z badania.

Zmiana nr 59: strona 94, Rozdział XV

W akapicie rozpoczynającym się od słów: „W okresie ważności niniejszego Prospektu, następujące dokumenty zostaną udostępnione do wglądu”, po słowach „ul. Lecha Kaczyńskiego 26, 00-609 Warszawa” dodaje się słowa:

(od dnia 19 lutego 2019 r.) – przy al. Armii Ludowej 26, 00-609 Warszawa.

Zmiana nr 60: strona 82, Rozdział IX, punkt 3.1.5

Po ostatnim akapicie dodaje się:

W dniu 1 stycznia 2019 roku weszły w życie zmiany wprowadzone ustawą z 23 października 2018 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, ustawy - Ordynacja podatkowa oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 r. poz. 2193, ze zmianami). Nowe przepisy, między innymi, przewidują nowy mechanizm poboru podatku u źródła z tytułu wypłacanych należności (w tym odsetek lub dyskonta) na rzecz nierezydentów.

Najważniejsze zmiany w tym zakresie dotyczą:

- nałożenia na płatników, którzy dokonują wypłat niektórych należności (w tym odsetek) do wysokości nieprzekraczającej w roku podatkowym obowiązującym u wypłacającego te należności łącznie kwoty 2 milionów złotych na rzecz tego samego podatnika, obowiązku pobrania w dniu dokonania wypłaty podatku potrącanego u źródła od tych wypłat oraz obowiązku dochowania należytej staranności przy weryfikacji warunków zastosowania stawki podatku potrącanego u źródła innej niż ogólna stawka określona w ustawie (w przypadku odsetek lub dyskonta - 20%), zwolnienia lub warunków jego niepobrania, wynikających m.in. z przepisów szczególnych ustawy; oraz
- wprowadzenia obowiązku pobrania przez płatnika w dniu dokonania wypłaty podatku potrącanego u źródła od tych wypłat według stawki określonej w ustawie w przypadku przekroczenia progu 2 milionów złotych (w przypadku odsetek lub dyskonta – 20%), od nadwyżki ponad kwotę 2 milionów złotych, bez uwzględniania zwolnień lub stawek wynikających m.in. z przepisów szczególnych, przy czym nowe przepisy wprowadzają domniemanie, zgodnie z którym w przypadku gdy nie można ustalić wysokości należności wypłaconych na rzecz tego samego podatnika, domniemywa się, że przekroczyła ona kwotę 2 milionów złotych.

Jednocześnie wprowadzony został nowy mechanizm zwrotu pobranego podatku potrącanego u źródła na wniosek podatnika lub płatnika. Wysokość zwrotu określa się na podstawie zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.