



(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 5**  
**zatwierdzony decyzją Komisji Nadzoru Finansowego w dniu 9 marca 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 5 („Aneks nr 5”) do Prospektu Podstawowego mBanku Hipotecznego S.A. został sporządzony, w związku z publikacją przez Emitenta w dniu 5 marca 2018 r. sprawozdania finansowego za 2017 r. oraz w związku z wejściem w życie Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 i musi być czytany łącznie z Prospektem.

Przedmiotem Aneksu nr 5 jest aktualizacja Prospektu o historyczne informacje finansowe za 2017 r. oraz o informacje o tendencjach w okresie od 01.01.2018 r. do 31.01.2018 r.

W opinii Zarządu Emitenta, w 2017 r., nie zaistniały żadne, istotnie odbiegające od tendencji w zakresie sytuacji finansowej mBanku Hipotecznego S.A. i informacji w tym zakresie przedstawionych w Prospekcie, zmiany w sytuacji finansowej Banku. W opinii Zarządu Emitenta informacje finansowe zawarte w sprawozdaniu finansowym za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. nie mają istotnego wpływu na ocenę mBanku Hipotecznego S.A.

Emitent niniejszym Aneksem nr 5 włącza do Prospektu przez odesłanie sprawozdanie finansowe za 2017 rok („Sprawozdanie Finansowe za 2017 r.”), przekazane do publicznej wiadomości w dniu 5 marca 2018 r. i dostępne na stronie internetowej Emitenta: [www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie/raporty-okresowe](http://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 Emisyjnego**

*Po akapicie rozpoczynającym się od słów: „Inwestowanie w Listy Zastawne objęte niniejszym Prospektem łączy się z ryzykiem właściwym dla tych instrumentów” dodaje się nowy akapit o następującej treści:*

Kwoty płatne z tytułu odsetek od Listów Zastawnych o zmiennym oprocentowaniu są obliczane w odniesieniu do EURIBOR, LIBOR lub WIBOR, które – odpowiednio – opracowywane są przez Europejski Instytut Rynków Pieniężnych (European Money Markets Institute) („EMMI”), ICE Benchmark Administration Limited („ICE”) oraz GPW Benchmark S.A. („GPW Benchmark”). Zgodnie z art. 29 ust. 2 Rozporządzenia BMR Emitent jest zobowiązany zapewnić, by Prospekt zawierał informację, czy odpowiedni wskaźnik referencyjny stanowiący odniesienie dla papierów wartościowych objętych Prospektem jest opracowywany przez administratora wpisanego do rejestru, o którym mowa w art. 36 Rozporządzenia BMR. Na datę Aneksu nr 5 EMMI, ICE ani GPW

Benchmark nie zostały wpisane do rejestru prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia BMR.

**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:

	31.12.2017	31.12.2016
<b>AKTYWA</b>		
Kasa, operacje z bankiem centralnym	1 351	5 530
Należności od banków	18 737	16 262
Pochodne instrumenty finansowe	48 973	45 160
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	10 766 911	9 411 505
Inwestycyjne papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	1 277 127	1 134 049
Wartości niematerialne	25 527	13 357
Rzeczowe aktywa trwałe	8 295	7 603
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 572	8 644
Inne aktywa, w tym:	10 676	7 389
- zapasy	3 432	3 432
<b>Aktywa razem</b>	<b>12 168 169</b>	<b>10 649 499</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY</b>		
Zobowiązania wobec innych banków	3 830 026	3 316 817
Pochodne instrumenty finansowe	548	9 635
Zobowiązania wobec klientów	4 131	36 394
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	7 043 125	6 152 771
Zobowiązania podporządkowane	200 484	200 484
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	7 682	2 791
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	25 772	26 908
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>11 111 768</b>	<b>9 745 800</b>
<b>Kapitał własny</b>		
Kapitał podstawowy	734 719	614 792
- Zarejestrowany kapitał akcyjny	321 000	309 000
- Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	413 719	305 792
<b>Zyski zatrzymane</b>	<b>317 882</b>	<b>290 053</b>
- Wynik finansowy z lat ubiegłych	290 053	266 631
- Wynik bieżącego okresu	27 829	23 422
Inne pozycje kapitału własnego	3 800	-1 146
<b>Kapitały razem</b>	<b>1 056 401</b>	<b>903 699</b>
<b>Zobowiązania i kapitały razem</b>	<b>12 168 169</b>	<b>10 649 499</b>

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

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

	31.12.2017	31.12.2016
<b>Zobowiązania warunkowe udzielone i otrzymane</b>		
Udzielone zobowiązania finansowe	1 571 536	1 283 422

Instrumenty pochodne na stopę procentową	2 776 680	1 821 856
Walutowe instrumenty pochodne	2 369 047	1 732 817
Otrzymane zobowiązania finansowe	1 079 820	731 753
<b>Pozycje pozabilansowe razem</b>	<b>7 797 083</b>	<b>5 569 848</b>

*Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta*

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

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Przychody z tytułu odsetek	390 074	318 648
Koszty odsetek	-234 065	-188 507
<b>Wynik z tytułu odsetek</b>	<b>156 009</b>	<b>130 141</b>
Przychody z tytułu opłat i prowizji	1 822	6 722
Koszty z tytułu opłat i prowizji	-7 581	-5 196
<b>Wynik z tytułu opłat i prowizji</b>	<b>-5 759</b>	<b>1 526</b>
<b>Wynik na działalności handlowej, w tym:</b>	<b>-3 385</b>	<b>1 736</b>
<i>Wynik z pozycji wymiany</i>	<i>-3 332</i>	<i>4 240</i>
<i>Wynik na pozostałej działalności handlowej oraz rachunkowości zabezpieczeń</i>	<i>-53</i>	<i>-2 504</i>
Wynik na inwestycyjnych papierach wartościowych	73	5
Pozostałe przychody operacyjne	1 132	3 116
Odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek	-20 225	-21 588
Ogólne koszty administracyjne	-64 361	-62 472
Amortyzacja	-3 196	-3 197
Pozostałe koszty operacyjne	-1 089	-2 403
<b>Wynik na działalności operacyjnej</b>	<b>59 199</b>	<b>46 864</b>
Podatek od pozycji bilansowych Banku	-24 426	-16 685
<b>Zysk brutto</b>	<b>34 773</b>	<b>30 179</b>
Podatek dochodowy	-6 944	-6 757
<b>Zysk netto</b>	<b>27 829</b>	<b>23 422</b>

*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 rok 2017, zbadanego przez biegłego rewidenta, nie wystąpiły żadne istotne niekorzystne zmiany w perspektywach Emitenta.

Od dnia 31 grudnia 2017 roku do dnia zatwierdzenia Aneksu nr 5 nie wystąpiły żadne znaczące zmiany w sytuacji finansowej lub handlowej Emitenta.

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

Po dotychczasowej treści dodaje się:

- W dniu 8 grudnia 2017 roku agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. potwierdziła długoterminowy rating Banku na poziomie BBB z perspektywą 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 2017 r. żaden z limitów wynikających z Ustawy o Listach Zastawnych (...)” dodaje się:

Zgodnie ze stanem na dzień 31 grudnia 2017 r. żaden z limitów wynikających z Ustawy o Listach Zastawnych oraz Rozporządzenia CRR nie był przekroczony. W 2017 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 roku 2017, jak i w roku 2016 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 2017 r. współczynnik *Earnings at Risk* (EaR) osiągnął bezpieczny poziom 4,41%.

**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 2017 roku wyniosły 1 103 762 tys. PLN (...)” dodaje się nowy akapit:

Fundusze własne Banku na dzień 31 grudnia 2017 roku wyniosły 1 104 182 tys. PLN (według stanu na 31 grudnia 2016 roku wyniosły 954 070 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 276 046 tys. PLN.

**Zmiana nr 8: strona 30, Rozdział II, punkt 2.1.6**

Po punkcie 2.1.5 (*Umorzenie Listów Zastawnych przed dniem wykupu*) dodaje się nowy punkt 2.1.6 o następującej treści:

**2.1.6 Ryzyko związane z nowymi regulacjami dotyczącymi wskaźników referencyjnych**

W dniu 1 stycznia 2018 roku weszło w życie Rozporządzenie BMR, które ustanawia nowe zasady dla opracowywania, udostępniania oraz stosowania wskaźników referencyjnych na terenie Unii Europejskiej. Zgodnie z Rozporządzeniem BMR wskaźnikiem referencyjnym jest, między innymi, dowolny indeks stanowiący odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu instrumentu finansowego. Rozporządzenie BMR, między innymi, nakłada na osoby zamierzające działać jako administratorzy wskaźników referencyjnych obowiązek uzyskania odpowiedniego zezwolenia lub rejestracji.

Zgodnie z Rozporządzeniem BMR, z zastrzeżeniem okresu przejściowego, podmiot nadzorowany (taki jak Emitent) może stosować w Unii Europejskiej wskaźnik referencyjny, jeśli opracowywany jest on przez administratora mającego siedzibę lub miejsce zamieszkania w Unii Europejskiej i wpisanego do rejestru prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia BMR lub wskaźnik referencyjny został wpisany do tego rejestru. Zgodnie z art. 51 ust. 1 i 51 ust. 3 Rozporządzenia BMR pewne kategorie podmiotów opracowujących wskaźniki referencyjne mogą skorzystać z okresu przejściowego do 1 stycznia 2020 r. Wskaźniki referencyjne opracowywane przez takie podmioty mogą być stosowane przez podmioty nadzorowane w trakcie całego okresu przejściowego tj. do daty 1 stycznia 2020 r. lub do daty uzyskania bądź odmowy uzyskania zezwolenia lub rejestracji jako administrator wskaźnika referencyjnego przez ww. podmiot opracowujący wskaźnik referencyjny.

Rozporządzenie BMR może mieć istotny wpływ na Listy Zastawne o zmiennej stopie procentowej, które odnoszą się do wskaźników referencyjnych EURIBOR, LIBOR lub WIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tych wskaźników lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego ulegną zmianie w celu dostosowania ich do wymogów wynikających z Rozporządzenia BMR. Zmiany te mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi odniesienie do Listów Zastawnych o zmiennym oprocentowaniu.

**Zmiana nr 9: strona 38, Rozdział V, punkt 2**

*Przed akapitem zaczynającym się od słów: „Skrócone sprawozdanie finansowe za I półrocze 2017 r. zostało poddane przeglądowi przez biegłego rewidenta (...)” dodaje się nowe następujące zdanie:*

Sprawozdanie finansowe Emitenta za rok 2017 zostało zbadane przez biegłego rewidenta. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania tego sprawozdania finansowego nie było negatywne, a opinia biegłego rewidenta nie zawierała zastrzeżeń.

**Zmiana nr 10: 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 związku ze zmianą dotychczasowej nazwy ulicy, przy której mieści się siedziba Emitenta, z „Al. Armii Ludowej” na „ul. Lecha Kaczyńskiego” od dnia 10 listopada 2017 roku, od tego dnia siedziba Banku mieści się w Warszawie pod następującym adresem:

mBank Hipoteczny S.A.  
ul. Lecha Kaczyńskiego 26  
00-609 Warszawa  
Polska

Tel.: + 48 22 579 75 00/01

**Zmiana nr 11: 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 za I półrocze 2017 r. (...)” dodaje się nowe następujące zdanie:*

Poniższe dane finansowe zostały zestawione na podstawie zbadanego przez biegłego rewidenta sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2017, zawierającego dane porównywalne za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2016.

**Zmiana nr 12: strony 43-44, Rozdział VII, punkt 1.2**

*Pod Tabelą 1c dodaje się nową, następującą tabelę:*

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

	31.12.2017	31.12.2016
<b>AKTYWA</b>		
Kasa, operacje z bankiem centralnym	1 351	5 530
Należności od banków	18 737	16 262
Pochodne instrumenty finansowe	48 973	45 160
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	10 766 911	9 411 505
Inwestycyjne papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	1 277 127	1 134 049
Wartości niematerialne	25 527	13 357

Rzeczowe aktywa trwałe	8 295	7 603
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 572	8 644
Inne aktywa, w tym:	10 676	7 389
- zapasy	3 432	3 432
<b>Aktywa razem</b>	<b>12 168 169</b>	<b>10 649 499</b>

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

**Zmiana nr 13: strona 44, Rozdział VII, punkt 1.2**

Pod Tabelą 2c dodaje się nową, następującą tabelę:

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

	31.12.2017	31.12.2016
<b>ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY</b>		
Zobowiązania wobec innych banków	3 830 026	3 316 817
Pochodne instrumenty finansowe	548	9 635
Zobowiązania wobec klientów	4 131	36 394
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	7 043 125	6 152 771
Zobowiązania podporządkowane	200 484	200 484
Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego	7 682	2 791
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	25 772	26 908
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>11 111 768</b>	<b>9 745 800</b>
<b>Kapitał własny</b>		
Kapitał podstawowy	734 719	614 792
- Zarejestrowany kapitał akcyjny	321 000	309 000
- Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	413 719	305 792
<b>Zyski zatrzymane</b>	<b>317 882</b>	<b>290 053</b>
- Wynik finansowy z lat ubiegłych	290 053	266 631
- Wynik bieżącego okresu	27 829	23 422
Inne pozycje kapitału własnego	3 800	-1 146
<b>Kapitały razem</b>	<b>1 056 401</b>	<b>903 699</b>
<b>Zobowiązania i kapitały razem</b>	<b>12 168 169</b>	<b>10 649 499</b>

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

**Zmiana nr 14: strony 44-45, Rozdział VII, punkt 1.2**

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

Suma bilansowa Banku na koniec 2017 r. wyniosła 12 168 169 tys. PLN i była wyższa od stanu na koniec 2016 r. o 1 518 670 tys. PLN. Podstawową pozycję w strukturze aktywów stanowiły kredyty i pożyczki udzielone klientom, których udział wyniósł 88,48% aktywów ogółem.

Na koniec 2017 r. wartość całkowitego portfela kredytowego Emitenta wyniosła 12 328 436 tys. PLN (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe), co oznaczało wzrost o 15,42% względem poziomu z końca 2016 r. Na dzień 31 grudnia 2017 r. 49,04% kredytów i pożyczek (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe) udzielonych klientom dotyczyło klientów korporacyjnych, a pozostałe 50,87% klientów indywidualnych i sektora budżetowego.



W 2017 r. zwiększenie całkowitego portfela kredytowego (o 1 647 010 tys. PLN w stosunku do 31.12.2016 r.) zostało sfinansowane poprzez wzrost zobowiązań wobec innych banków (wzrost zobowiązań z tego tytułu o 513 209 tys. PLN) oraz wzrost zobowiązań z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych (wzrost o 890 354 tys. PLN).

W zobowiązaniach Emitenta dominują zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, które na 31.12.2017 r. stanowiły 57,88% ogólnej sumy bilansowej, wobec 57,78% na koniec 2016 r. Na pozycję tę składają się emisje listów zastawnych oraz obligacji. Kolejną pozycję zobowiązań stanowiły zobowiązania wobec innych banków, których udział na 31.12.2017 r. wynosił 31,48% sumy bilansowej (na 31.12.2016 r. udział ten wynosił 31,15%). Natomiast zobowiązania wobec klientów stanowiły 0,03% sumy bilansowej na 31.12.2017 r. (wobec 0,34% na 31.12.2016 r.).

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

Pod Tabelą 3c dodaje się nową, następującą tabelę:

**Tabela 3d Pozycje pozabilansowe (w tys. PLN)**

Zobowiązania warunkowe udzielone i otrzymane	31.12.2017	31.12.2016
Udzielone zobowiązania finansowe	1 571 536	1 283 422
Instrumenty pochodne na stopę procentową	2 776 680	1 821 856
Walutowe instrumenty pochodne	2 369 047	1 732 817
Otrzymane zobowiązania finansowe	1 079 820	731 753
<b>Pozycje pozabilansowe razem</b>	<b>7 797 083</b>	<b>5 569 848</b>

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

**Zmiana nr 16: strona 45, Rozdział VII, punkt 1.2**

Pod Tabelą 4c dodaje się nową, następującą tabelę:

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

	31.12.2017	31.12.2016
Przychody z tytułu odsetek	390 074	318 648
Koszty odsetek	-234 065	-188 507
<b>Wynik z tytułu odsetek</b>	<b>156 009</b>	<b>130 141</b>
Przychody z tytułu opłat i prowizji	1 822	6 722
Koszty z tytułu opłat i prowizji	-7 581	-5 196
<b>Wynik z tytułu opłat i prowizji</b>	<b>-5 759</b>	<b>1 526</b>
<b>Wynik na działalności handlowej, w tym:</b>	<b>-3 385</b>	<b>1 736</b>
Wynik z pozycji wymiany	-3 332	4 240
Wynik na pozostałej działalności handlowej oraz rachunkowości zabezpieczeń	-53	-2 504
Wynik na inwestycyjnych papierach wartościowych	73	5
Pozostałe przychody operacyjne	1 132	3 116
Odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek	-20 225	-21 588
Ogólne koszty administracyjne	-64 361	-62 472
Amortyzacja	-3 196	-3 197
Pozostałe koszty operacyjne	-1 089	-2 403
<b>Wynik na działalności operacyjnej</b>	<b>59 199</b>	<b>46 864</b>

Podatek od pozycji bilansowych Banku	-24 426	<b>-16 685</b>
<b>Zysk brutto</b>	<b>34 773</b>	<b>30 179</b>
Podatek dochodowy	-6 944	-6 757
<b>Zysk netto</b>	<b>27 829</b>	<b>23 422</b>

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

### **Zmiana nr 17: strony 45-46, Rozdział VII, punkt 1.2**

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

W 2017 roku Emitent osiągnął dodatni wynik brutto w wysokości 34 773 tys. PLN, co oznacza wzrost o 4 594 tys. PLN od zysku wypracowanego w 2016 r.

Podobnie jak w 2016 roku, duży wpływ na wynik finansowy w 2017 r. miały niskie stopy procentowe oraz duża presja na marże. Pomimo tego, na dzień 31 grudnia 2017 r. Bank zanotował wzrosty na podstawowej działalności w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego. Wynik z tytułu odsetek na koniec grudnia 2017 r. wzrósł o 25 868 tys. PLN (o 19,88% w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2016 r.). Natomiast wynik z tytułu opłat i prowizji był ujemny i wyniósł -5 759 tys. PLN (istotny spadek przychodów z tyt. opłat i prowizji z działalności kredytowej oraz wzrost kosztów obsługi produktów kredytowych oraz kosztów związanych z programem emisji dłużnych papierów wartościowych). Ponadto wynik na działalności handlowej (wynik z pozycji wymiany oraz wynik na pozostałej działalności handlowej i rachunkowości zabezpieczeń) za 2017 r. kształtował się na poziomie -3 385 tys. PLN i był istotnie niższy w porównaniu 2016 r., kiedy to jego wartość wyniosła 1 736 tys. PLN.

Wyższy (o 15,22%) wynik brutto w 2017 r., w porównaniu do 2016 r. związany był przede wszystkim ze znacznie wyższym poziomem przychodów z tyt. odsetek (wzrost o 22,42% w porównaniu do odpisów utworzonych na koniec 2016 r.). Natomiast wynik na działalności handlowej był blisko 3-krotnie niższy w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego). W 2017 r. nastąpił również spadek pozostałych przychodów operacyjnych, które wyniosły 1 132 tys. PLN, w porównaniu do 3 116 tys. PLN w 2016 r. (spadek o 63,67%). Wynik brutto w 2017 r. ukształtował się na wysokim poziomie pomimo wzrostu kosztów administracyjnych o 3,02% w porównaniu do roku poprzedniego oraz podatku od pozycji bilansowych Banku, który wzrósł o 46,39% w porównaniu do 2016 r. Wzrost kosztów administracyjnych o 1 889 tys. PLN z 62 472 tys. PLN w 2016 r. do 64 361 tys. PLN w 2017 r. nastąpił m.in. w wyniku wzrostu kosztów IT (6 789 tys. PLN w 2017 r. vs 5 430 tys. PLN w 2016 r.) oraz wzrostu kosztów z tyt. składki na Bankowy Fundusz Gwarancyjny (5 152 tys. PLN w 2017 r. vs 3 572 tys. PLN w 2016 r., co oznacza wzrost o 44,23%). Wskaźnik kosztów do dochodów obniżył się do 45,99% z 48,96% na koniec 2016 r.

Znaczący wpływ na wynik brutto miał również podatek od pozycji bilansowych Banku naliczony zgodnie z zapisami ustawy z 15 stycznia 2016 r. o podatku od niektórych instytucji finansowych. Koszt tego podatku ujęty w wyniku finansowym Emitenta za 2017 r. wyniósł aż 24 426 tys. PLN w porównaniu do 16 685 tys. PLN w roku poprzednim. Przed uwzględnieniem podatku osiągnięty przez Emitenta wynik na działalności operacyjnej wyniósł 59 199 tys. PLN wobec 46 864 tys. PLN w 2016 r., co stanowi wzrost o 26,32%.

Zysk netto za 2017 r. wyniósł 27 829 tys. PLN i był wyższy o 4 407 tys. PLN w stosunku do 2016 r.

W 2017 r. z uwagi na wzrost zysku netto o 18,82% w porównaniu do roku 2016, Bank odnotował ten sam poziom lub wzrost wskaźników rentowności liczonych jako stosunek zysku netto lub zysku brutto do danej wielkości finansowej.

Wartość księgowa na 1 akcję na 31.12.2017 r. wzrosła do 329,10 PLN wobec 292,46 PLN na 31.12.2016 r. Zysk na 1 akcję za 2017 r. wzrósł do 8,72 PLN w porównaniu z 7,70 PLN za 2016 r.



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

Pod Tabelą 5c dodaje się nową, następującą tabelę:

**Tabela 5d Wskaźniki efektywności Emitenta**

	31.12.2017	31.12.2016
Wskaźnik rentowności aktywów brutto (ROA brutto)	0,30%	0,31%
Wskaźnik rentowności kapitału brutto (ROE brutto)	3,46%	3,62%
Wskaźnik kosztów do dochodów (C/I)	45,99%	48,96%
Wskaźnik marży odsetkowej	1,36%	1,37%
Koszty ryzyka	0,20%	0,26%
Łączny współczynnik kapitałowy	15,79%	14,54%

Źródło: Emitent

**Zmiana nr 19: strona 46, Rozdział VII, punkt 1.2**

Pod Tabelą 5d 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 2017 roku oraz Sprawozdania Zarządu z działalności Banku w 2017 roku, zamieszczonych na stronie internetowej Emitenta: [www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie/raporty-okresowe](http://www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie/raporty-okresowe).

**Zmiana nr 20: 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 brutto = zysk brutto / średni stan aktywów	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 31.01.2017 r. – 31.12.2017 r. / 13 miesięcy Średni stan aktywów (na 31.12.2016 r.) – obliczone jako suma z wartości aktywów na dzień 31.12.2015 r. oraz wartości aktywów według stanu na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie 01.01.2016 r. – 31.12.2016 r. / 13 miesięcy	Podstawowy wskaźnik efektywności działania banku. Zmiany wartości wskaźnika w czasie obrazują tendencje w zakresie zdolności aktywów do generowania dochodu. Powszechnie stosowany do analizy porównawczej na tle konkurencji. Wskaźnik prezentowany również w okresowych Sprawozdaniach Zarządu z działalności.
Wskaźnik rentowności kapitału brutto (ROE brutto)	ROE brutto = zysk brutto / średni stan kapitałów własnych	Średni stan kapitałów własnych (na 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 Średni stan kapitałów własnych (na 31.12.2016 r.) – obliczone jako suma z wartości kapitałów własnych na dzień 31.12.2015 r. oraz wartości kapitałów własnych według stanu na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie 01.01.2016 r. – 31.12.2016 r. / 13 miesięcy	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.

<p>Wskaźnik kosztów do dochodów (C/I)</p>	<p>C/I (wskaźnik kosztów do dochodów) = (ogólne koszty administracyjne + amortyzacja) / dochód łączny</p>	<p>Dochód łączny = wynik z tytułu odsetek + wynik z tytułu opłat i prowizji + wynik z działalności handlowej + pozostałe przychody operacyjne – pozostałe koszty operacyjne</p>	<p>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.</p>
<p>Wskaźnik marży odsetkowej</p>	<p>Wskaźnik marży odsetkowej = wynik odsetkowy / średni stan aktywów odsetkowych</p>	<p>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 Średni stan aktywów odsetkowych (na 31.12.2016 r.) – obliczone jako suma z wartości aktywów odsetkowych na dzień 31.12.2015 r. oraz wartości aktywów odsetkowych na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie 01.01.2016 r. – 31.12.2016 r. / 13 miesięcy</p>	<p>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>
<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 31.12.2017 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 Średni stan kredytów i pożyczek udzielonych klientom (na 31.12.2016 r.) – obliczone jako suma wartości kredytów i pożyczek udzielonych klientom na dzień 31.12.2015 r. oraz wartości kredytów i pożyczek udzielonych klientom według stanu na koniec każdego miesiąca w okresie 01.01.2016 r. – 31.12.2016 r. / 13 miesięcy</p>	<p>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. 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 31.12.2017 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 Łączna kwota ekspozycji na ryzyko obliczona na dzień 31.12.2016 r. stanowi sumę: (i) kwoty ekspozycji ważonych ryzykiem dla ryzyka kredytowego przy zastosowaniu metody wewnętrznych ratingów z zastosowaniem podejścia nadzorczego w zakresie przypisywania ekspozycji z tytułu kredytowania specjalistycznego do kategorii ryzyka (ii) wymogu z tytułu ryzyka operacyjnego przemnożonego przez 12,5, (iii) kwot ekspozycji ważonych ryzykiem w odniesieniu do ryzyka kontrahenta w odniesieniu do instrumentów pochodnych</p>	<p>Podstawowy wskaźnik regulacyjny. Wskaźnik prezentowany również w okresowych Sprawozdaniach Zarządu z działalności.</p>

**Zmiana nr 21: 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: „Współczynnik kapitałowy na 30 czerwca 2017 r. wyniósł (...)”, dodaje się nowe zdanie:

Łączny współczynnik kapitałowy na 31 grudnia 2017 r. wyniósł 15,79% (wobec 14,54% na koniec 2016 r.).

**Zmiana nr 22: strona 48, Rozdział VII, punkt 1.2**

*Przed akapitem rozpoczynającym się słowami: „Na dzień 30 czerwca 2017 r. udział kredytów z rozpoznaną utratą wartości w portfelu (...)”, dodaje się:*

Na dzień 31 grudnia 2017 r. udział kredytów z rozpoznaną utratą wartości w portfelu kredytowym Banku spadł do poziomu 2,58% w porównaniu do 3,29% na koniec 2016 r. Ponadto na koniec 2017 r. wzrosły kredyty przeterminowane bez rozpoznanej utraty wartości do poziomu 2,91% (jakość portfela kredytowego mierzona wielkością pozycji bez utraty wartości w stosunku do łącznej wartości brutto kredytów i pożyczek udzielonych klientom) wobec 2,24% na koniec 2016 r.

*Po akapicie rozpoczynającym się słowami: „Na dzień 30 czerwca 2017 r. udział kredytów z rozpoznaną utratą wartości w portfelu (...)”, dodaje się dwa nowe akapity:*

Dzięki działaniom podjętym przez Emitenta w zakresie zarządzania kredytami trudnymi oraz na skutek zwiększenia portfela kredytowego, udział kredytów nieregularnych w portfelu Banku spadł na koniec grudnia 2017 r. do poziomu 2,99% (w porównaniu do 3,72% na koniec grudnia 2016 r.), przy czym udział kredytów nieregularnych z portfela komercyjnego wyniósł 6,23%, natomiast z portfela detalicznego 0,15%. Na koniec grudnia 2016 r. nieregularne kredyty komercyjne stanowiły 7,18% portfela kredytowego Banku, a nieregularne kredyty detaliczne 0,08%.

W związku z tym, istotnym wskaźnikiem obserwowanym przez Bank jest koszt ryzyka, którego wielkość dzięki podejmowanym przez Emitenta działaniom utrzymuje się na bardzo dobrym poziomie – na 31 grudnia 2017 r. koszt ryzyka kredytów z portfela komercyjnego wynosił 0,38%, natomiast kredytów z portfela detalicznego 0,02% (dla porównania wskaźniki te wynosiły odpowiednio 0,49% oraz 0,04% na koniec grudnia 2016 r.).

**Zmiana nr 23: strona 48, Rozdział VII, punkt 1.3**

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

Wolumen portfela kredytowego (łącznie z pozycjami pozabilansowymi) na koniec grudnia 2017 r. zwiększył się o 1 647 010 tys. PLN względem poziomu na koniec 2016 r. Całkowite zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe osiągnęło na koniec 2017 r. poziom 12 328 436 tys. PLN (kredyty komercyjne, kredyty mieszkaniowe, kredyty dla JST), przy czym wartość kredytów udzielonych w 2017 r. wyniosła 3 668 161 tys. PLN.

*Do akapitu rozpoczynającego się słowami: „Kredyty komercyjne na koniec czerwca 2017 roku stanowiły 47,73% (...)”, dodaje się na początku:*

Kredyty komercyjne na koniec 2017 roku stanowiły 49,04% całkowitego portfela kredytowego Banku. W strukturze walutowej całkowitego portfela dominowały kredyty udzielone w PLN, a w dalszej kolejności w EUR. Na koniec 2017 r. kredyty udzielone w PLN stanowiły 68,69% wartości całkowitego portfela kredytowego, natomiast kredyty walutowe stanowiły 31,31% wartości całkowitego portfela kredytowego (Tabela 7d).

**Zmiana nr 24: strony 48-49, Rozdział VII, punkt 1.3**

*Pod Tabelą 6c dodaje się nową, następującą tabelę:*

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

Produkt		31.12.2017	31.12.2016	Dynamika 31.12.2017/ 31.12.2016
<b>Kredyty komercyjne</b>	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	4 698 808	4 710 560	-0,2%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	1 347 389	1 049 123	28,4%
	<b><i>Całkowite zaangażowanie</i></b>	<b>6 046 197</b>	<b>5 759 683</b>	<b>5,0%</b>
<b>Kredyty mieszkaniowe</b>	<i>Zaangażowanie bilansowe**</i>	5 853 706	4 371 412	34,0%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	214 137	220 798	-3,0%

<b>Kredyty dla JST</b>	<b>Calkowite zaangażowanie</b>	<b>6 069 955</b>	<b>4 592 210</b>	<b>32,2%</b>
	Zaangażowanie bilansowe	201 386	321 826	-37,4%
	Zaangażowanie pozabilansowe	0	0	0,0%
<b>Razem</b>	<b>Calkowite zaangażowanie</b>	<b>201 386</b>	<b>321 826</b>	<b>-37,4%</b>
	Zaangażowanie bilansowe***	10 766 911	9 411 505	14,4%
	Zaangażowanie pozabilansowe	1 561 525	1 269 921	23,0%
	<b>Calkowite zaangażowanie</b>	<b>12 328 436</b>	<b>10 681 426</b>	<b>15,4%</b>

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 -2 111,53 tys. PLN (wg stanu na 31.12.2017 r.) oraz 4 373,4 tys. PLN (wg stanu na 31.12.2016 r.)

\*\*\*Portfel kredytowy, oprócz kredytów komercyjnych, kredytów mieszkaniowych i kredytów dla JST, uwzględnia depozyt zabezpieczający w kwocie 7 706,1 tys. PLN wg stanu na 31.12.2016 r. oraz depozyt zabezpieczający w kwocie 13 010,2 tys. PLN wg stanu na 31.12.2017 r.

### **Zmiana nr 25: strona 49, Rozdział VII, punkt 1.3**

Pod Tabelą 7c dodaje się nową, następującą tabelę:

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

Produkt	31.12.2017			31.12.2016		
	PLN	EUR	USD	PLN	EUR	USD
Kredyty komercyjne	36,48%	62,54%	0,98%	35,26%	63,40%	1,34%
Kredyty mieszkaniowe**	99,73%	0,23%	0,04%	99,54%	0,37%	0,09%
Kredyty dla JST	100,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%
<b>Calkowity portfel kredytowy (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe)***</b>	<b>68,69%</b>	<b>30,81%</b>	<b>0,50%</b>	<b>64,87%</b>	<b>34,37%</b>	<b>0,76%</b>

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 -2 111,53 tys. PLN (wg stanu na 31.12.2017 r.) oraz 4 373,4 tys. PLN (wg stanu na 31.12.2016 r.)

\*\*\*Pozycja „Calkowity portfel kredytowy” nie uwzględnia depozytu zabezpieczającego w kwocie 13 010,2 tys. PLN (wg stanu na 31.12.2017 r.) oraz 7 706,1 tys. PLN (wg stanu na 31.12.2016 r.)

### **Zmiana nr 26: strony 49-50, Rozdział VII, punkt 1.3**

Pod Tabelą 8c dodaje się nową, następującą tabelę:

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

Produkt	01.01.2017-31.12.2017**		01.01.2016-31.12.2016***	
	wartość	liczba	wartość	liczba
<b>Kredyty komercyjne</b>	<b>1 812 354</b>	<b>60</b>	<b>1 871 068</b>	<b>51</b>
w tym na:	0			
- inwestycje budowlane	0		478 801	11
- refinansowanie nieruchomości	439 415	7	845 596	22
- kredyty dla deweloperów mieszkaniowych	806 810	30	546 671	18
<b>Kredyty mieszkaniowe (detal – Model Agencyjny i Model Poolingowy)</b>	<b>566 129</b>	<b>23</b>	<b>2 118 950</b>	<b>7 179</b>
<b>Kredyty dla JST</b>	<b>1 855 808</b>	<b>5 826</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Razem</b>	<b>3 668 161</b>	<b>5 886</b>	<b>3 990 018</b>	<b>7 230</b>

Źródło: Emitent

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

\*\*Wartość sprzedaży 2017 uwzględnia umowy - aneksy podwyższające kapitał kredytów z poprzednich lat, w wysokości 2 mln PLN.

\*\*\*Wartość sprzedaży 2016 uwzględnia umowy - aneksy podwyższające kapitał kredytów z poprzednich lat, w wysokości 0 PLN.

**Zmiana nr 27: strona 51, Rozdział VII, punkt 1.3.1**

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

Całkowity portfel kredytów komercyjnych na koniec 2017 r. zwiększył się w porównaniu ze stanem na koniec 2016 r. i osiągnął wartość 6 046 197 tys. PLN (bilansowy i pozabilansowy).

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

W 2017 roku w obszarze nieruchomości komercyjnych Bank finansował w szczególności biurowce i obiekty handlowe.

Przed akapitem rozpoczynającym się słowami: „W I półroczu 2017 r. średni okres spłaty kredytów wynosił 8,5 lat. (...)”, dodaje się nowe zdanie:

W 2017 r. średni okres spłaty kredytów wynosił 9,4 lat. Przeważały kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej. Większość portfela kredytów dla podmiotów komercyjnych stanowiły kredyty walutowe, z udziałem 63,52% na koniec grudnia 2017 r.

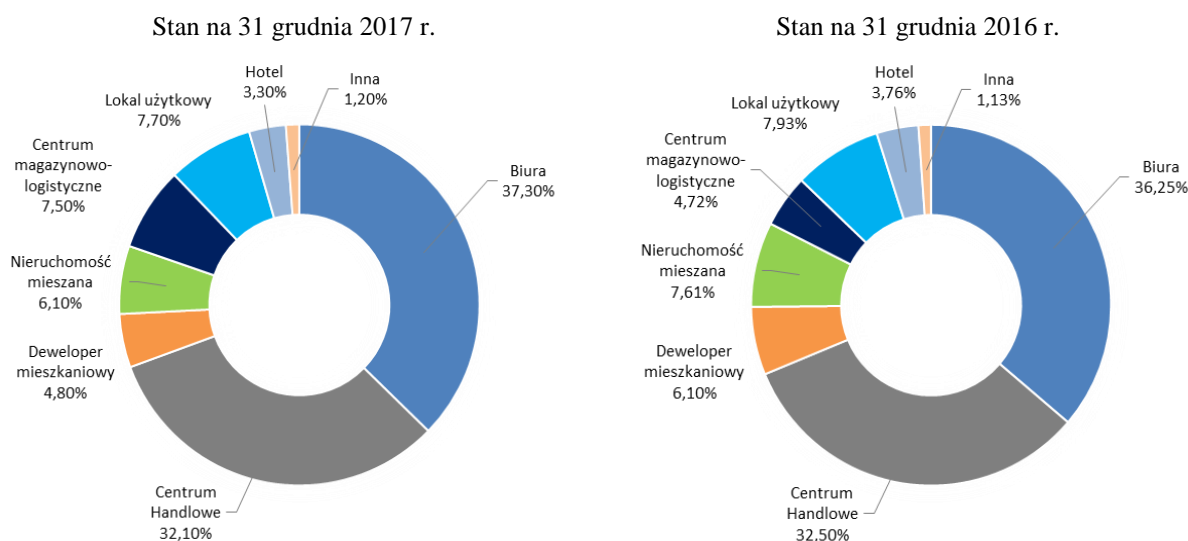
Do akapitu rozpoczynającego się słowami: „W portfelu kredytów dla podmiotów gospodarczych (...)”, dodaje się na początku:

W portfelu kredytów dla podmiotów gospodarczych największy udział na koniec grudnia 2017 r. miały nieruchomości biurowe, które stanowiły 37,30% portfela kredytów komercyjnych (wzrost o 1,05 p.p. w porównaniu do 2016 r.). Udział finansowania centrów handlowych spadł do poziomu 32,10% na koniec grudnia 2017 r. (spadek o 0,40 p.p. wobec stanu na 31.12.2016 r.). Na koniec grudnia 2017 r. spadł udział portfela lokali użytkowych (7,70% na 31.12.2017 r. wobec 7,93% na 31.12.2016 r.). Udział centrów magazynowych i logistycznych wzrósł istotnie do poziomu 7,50% portfela kredytów komercyjnych w 2017 r. (wzrost o 2,80 p.p. w stosunku do 2016 r.). Ponadto o 1,30 p.p. spadł udział finansowania deweloperów mieszkaniowych (z 6,10% na koniec grudnia 2016 r. do 4,80% na koniec grudnia 2017 r.) oraz o 1,51 p.p. spadł udział finansowania nieruchomości mieszanych (z poziomu 7,61% w 2016 r. do 6,10% w 2017 r.).

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

Pod Rysunkiem 1c dodaje się nowy, następujący rysunek:

**Rysunek 1d Kredyty dla podmiotów gospodarczych według rodzaju finansowej nieruchomości na dzień 31.12.2017 r. oraz 31.12.2016 r.\***



Źródło: Emitent

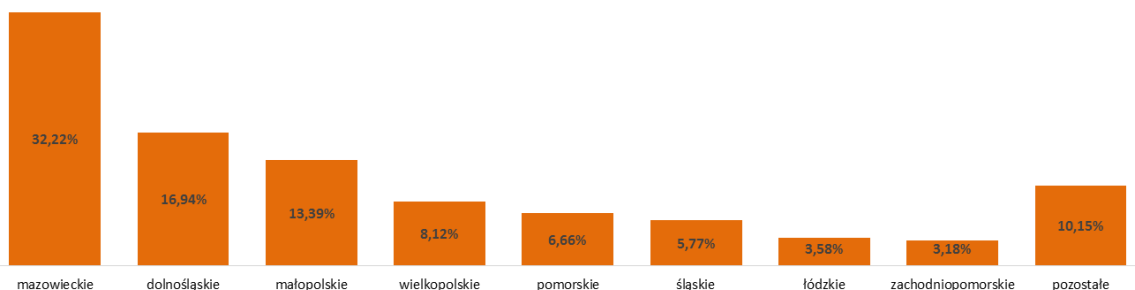
\* Niezbadane przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.



**Zmiana nr 29: strona 52, Rozdział VII, punkt 1.3.1**

Pod Rysunkiem 2c dodaje się nowy, następujący rysunek:

**Rysunek 2d Kredyty komercyjne – podział geograficzny na dzień 31.12.2017 r.\***



Źródło: Emitent

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

**Zmiana nr 30: 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 275 940 tys. PLN (na dzień 30.06.2017 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 276 046 tys. PLN (na dzień 31.12.2017 r.).

Jak wskazano poniżej w dniu 19 kwietnia 2017 r. Bank złożył do Sądu wnioski o otwarcie postępowania sanacyjnego w sprawie jednego klienta komercyjnego. W dniu 20 lipca 2017 roku Sąd wydał postanowienie o otwarciu postępowania sanacyjnego. Postępowanie sanacyjne jest w toku. W II półroczu, w dniu 25 lipca 2017 r., Bank złożył wniosek o ogłoszenie upadłości dotyczący dłużnika z tytułu wierzytelności komercyjnej w kwocie 357,56 tys. EUR i kwocie 0,37 tys. PLN. Na dzień sporządzenia niniejszego Aneksu nr 5 Sąd nie ogłosił upadłości wyżej wskazanego dłużnika, ale wyznaczył Tymczasowego Nadzorcę Sądowego.

**Zmiana nr 31: strona 53, Rozdział VII, punkt 1.3.1**

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

W lipcu oraz wrześniu 2017 r. Emitent przeprowadził trzy transakcje w ramach poolingu komercyjnego, polegające na przeniesieniu na rzecz mBanku Hipotecznego S.A. wierzytelności z tytułu kredytów komercyjnych zabezpieczonych hipoteką udzielonych przez mBank S.A. w łącznej kwocie 38 721 tys. EUR.

**Zmiana nr 32: strona 54, Rozdział VII, punkt 1.3.2**

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

Wartość portfela kredytów mieszkaniowych wzrosła o 32,18% na koniec grudnia 2017 r. w porównaniu do stanu na koniec grudnia 2016 r. do 6 069 955 tys. PLN (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe).

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

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



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

W 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.

Po zdaniu rozpoczynającym się słowami: „W I półroczu 2017 r., podobnie jak w 2016 r. najważniejszymi kanałami sprzedaży kredytów detalicznych (...)”, dodaje się nowe zdanie:

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

### **Zmiana nr 33: strony 54-55, Rozdział VII, punkt 1.3.3**

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

Brak nowych umów w 2017 r. przy jednocześnie znacznych spłatach przedterminowych znajduje odzwierciedlenie w niższym zaangażowaniu bilansowym tych kredytów (o 37,4% według stanu na 31.12.2017 r. w porównaniu do 31.12.2016 r.).

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

Na koniec grudnia 2017 r. wartość całkowitego zaangażowania bilansowego i pozabilansowego w sektorze publicznym stanowiła 1,63% całkowitego zaangażowania kredytowego i wyniosła 201 386 tys. PLN. W portfelu kredytów dla jednostek samorządu terytorialnego przeważają kredyty z przeciętnym okresem spłaty wynoszącym 15,2 lat.

### **Zmiana nr 34: strona 55, Rozdział VII, punkt 1.5**

Po akapicie rozpoczynającym się słowami: „Według stanu na 31 lipca 2017 r. wartość wszystkich listów zastawnych mBanku Hipotecznego znajdujących się w obrocie (...)”, dodaje się nowe zdanie:

Według stanu na 31 stycznia 2018 r. wartość wszystkich listów zastawnych Emitenta znajdujących się w obrocie przekroczyła 6,4 mld PLN, co stanowi według szacunków Banku około 38,7% rynku tych papierów w Polsce.

W 2017 roku mBank Hipoteczny uplasował na rynku sześć emisji hipotecznych listów zastawnych o łącznej wartości nominalnej wynoszącej wg stanu na 31 grudnia 2017 roku ok. 2,73 mld PLN, w tym dwie emisje w ofercie prywatnej o wartości 700 mln PLN. Wartość czterech emisji w walucie krajowej wyniosła 2,2 mld PLN. Wartość dwóch emisji denominowanych w euro wyniosła 124,9 mln EUR.

Należy podkreślić fakt, że uplasowana w październiku 2017 r. na rynku krajowym emisja o wartości nominalnej 1 mld PLN była największą emisją nie tylko w historii Banku, ale również w historii współczesnej polskiej bankowości hipotecznej.

W ramach restrukturyzacji zadłużenia w 2017 r. Bank dokonał odkupu na rynku wtórnym 3 serii hipotecznych listów zastawnych wyemitowanych w ofercie prywatnej o łącznej wartości nominalnej 700 mln PLN i 70 mln EUR.

### **Zmiana nr 35: strony 55-56, Rozdział VII, punkt 1.5**

Pod Tabelą 9b dodaje się nową, następującą tabelę:

**Tabela 9c Emisje hipotecznych listów zastawnych mBanku Hipotecznego S.A. notowane na rynku regulowanym (denominowane w tys. PLN) wg stanu na 31.01.2018 r.**

Data emisji	Dzień wykupu	Seria	Waluta	Wartość w tys.	Rating Fitch Ratings Ltd.
-------------	--------------	-------	--------	----------------	---------------------------

15.06.2012	15.06.2018	HPA19	PLN	200.000	A
20.06.2013	21.06.2019	HPA21	PLN	80.000	A
28.07.2014	28.07.2022	HPA22	PLN	300.000	A
04.08.2014	20.02.2023	HPA23	PLN	200.000	A
20.02.2015	28.04.2022	HPA24	PLN	200.000	A
15.04.2015	16.10.2023	HPA25	PLN	250.000	A
17.09.2015	10.09.2020	HPA26	PLN	500.000	A
02.12.2015	20.09.2021	HPA27	PLN	255.000	A
09.03.2016	05.03.2021	HPA28	PLN	300.000	A
28.04.2016	28.04.2020	HPA29	PLN	50.000	A
11.05.2016	28.04.2020	HPA30	PLN	100.000	A
29.09.2017	10.09.2022	HPA31	PLN	500.000	A
11.10.2017	15.09.2023	HPA32	PLN	1.000.000	A
<b>SUMA</b>			<b>PLN</b>	<b>3.935.000</b>	

Źródło: Emitent

**Zmiana nr 36: strona 56, Rozdział VII, punkt 1.5**

Pod Tabelą 10b dodaje się nową, następującą tabelę:

**Tabela 10c Emisje hipotecznych listów zastawnych mBanku Hipotecznego S.A. notowane na rynku regulowanym (denominowane w tys. EUR) wg stanu na 31.01.2018 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
17.02.2014	15.02.2018	HPE4	EUR	7.500	A
28.02.2014	28.02.2029	HPE5	EUR	8.000	A
17.03.2014	15.03.2029	HPE6	EUR	15.000	A
30.05.2014	30.05.2029	HPE7	EUR	20.000	A
22.10.2014	22.10.2018	HPE8	EUR	20.000	A
28.11.2014	15.10.2019	HPE9	EUR	50.000	A
25.02.2015	25.02.2022	HPE10	EUR	20.000	A
24.04.2015	24.04.2025	HPE11	EUR	11.000	A
24.06.2015	24.06.2020	HPE12	EUR	50.000	A
23.03.2016	21.06.2021	HPE13	EUR	50.000	A
28.09.2016	20.09.2026	HPE14	EUR	13.000	A
26.10.2016	20.09.2026	HPE15	EUR	35.000	A
01.02.2017	01.02.2024	HPE16	EUR	24.900	A
30.10.2017	22.06.2022	HPE17	EUR	100.000	A
<b>SUMA</b>			<b>EUR</b>	<b>504.400</b>	

Źródło: Emitent

**Zmiana nr 37: strona 56, Rozdział VII, punkt 1.5**

Po tabeli 11 dodaje się nową, następującą tabelę:

**Tabela 11a Emisje hipotecznych listów zastawnych mBanku Hipotecznego S.A. w ofercie prywatnej ( w tys. PLN) wg stanu na 31.01.2018 r.**

Data emisji	Dzień wykupu	Waluta	Wartość w tys.
22.09.2017	16.12.2019	PLN	400.000

Źródło: Emitent

### **Zmiana nr 38: strona 57, Rozdział VII, punkt 1.5**

Po akapitach zamieszczonych pod Tabelą 11a, w ramach śródtytułu „Ogólny opis portfela wierzytelności z tytułu kredytów zabezpieczonych hipoteką, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych na dzień 30.06.2017 r. (kwoty w tys. PLN).”, dodaje się nowy śródtytuł oraz następujący po nim opis portfela wierzytelności na dzień 31.12.2017 r.:

*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)*

Według stanu na dzień 31 grudnia 2017 r. zabezpieczenie emisji hipotecznych listów zastawnych stanowiły wierzytelności o wartości 8 591,7 mln PLN łącznie z 18 495 kredytów. Natomiast rejestr zabezpieczenia publicznych listów zastawnych Emitenta według stanu na dzień 31.12.2017 r. nie zawierał zaangażowania (wartość kredytów udzielonych wynosiła 0 PLN). W konsekwencji ostatnie dostępne dane dotyczące wierzytelności z tytułu udzielonych kredytów stanowiących zabezpieczenie publicznych listów zastawnych, prezentowane dotychczas przez Emitenta, zostały zamieszczone w Aneksie nr 3 do Prospektu Emisyjnego mBanku Hipotecznego S.A. (dane według stanu na dzień 31.12.2016 r.).

Poza wierzytelnościami kredytowymi do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych wpisane było zabezpieczenie dodatkowe w postaci obligacji skarbowych o wartości nominalnej 180 314 tys. PLN.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. poziom nadzabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych wynosił 35,09%.

### **Zmiana nr 39: strona 57, Rozdział VII, punkt 1.5**

Pod Tabelą 12c dodaje się nową, następującą tabelę:

**Tabela 12d Struktura walutowa oraz przedziały kwotowe wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych\* wg stanu na dzień 31.12.2017 r.**

Przedziały wartościowe (w tys. PLN)	Wartość kredytów udzielonych (w tys. PLN)	Wartość kredytów udzielonych w EUR wyrażone w tys. PLN	Wartość kredytów udzielonych w USD wyrażone w tys. PLN	Suma
<= 250	1 547 289	4 110	1 312	1 522 711
250,1 - 500	2 188 562	7 388	443	2 196 394
500,1 - 1 000	850 695	15 150	1 199	867 043
1 000,1 - 5 000	246 713	144 134	10 835	401 681
5000,1 – 10 000	159 957	164 904	11 128	335 990
10 000,1 – 15 000	169 364	207 798	24 711	401 874
15 000,1 – 20 000	106 610	320 959	0	427 569
20 000,1 – 30 000	161 828	326 282	0	488 111
30 000,1 – 40 000	104 192	504 371	0	608 562
40 000,1 – 50 000	44 268	219 177	0	263 445
>50 000,1	54 181	994 183	0	1 048 364
<b>Suma</b>	<b>5 633 660</b>	<b>2 908 456</b>	<b>49 628</b>	<b>8 591 745</b>
<b>Udział procentowy w stosunku do portfela wierzytelności</b>	<b>65,57%</b>	<b>33,85%</b>	<b>0,58%</b>	

Źródło: Emitent

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

**Zmiana nr 40: strony 57-58, Rozdział VII, punkt 1.5**

Pod Tabelą 13c dodaje się nową, następującą tabelę:

**Tabela 13d Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na kredytobiorcę\* wg stanu na dzień 31.12.2017 r.**

Podmiot kredytowany	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy w stosunku do portfela
Osoby prawne / osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	3 871 083	45,06%
Osoby fizyczne	4 720 662	54,94%
<b>Suma</b>	<b>8 591 745</b>	<b>100,00%</b>

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 14c dodaje się nową, następującą tabelę:

**Tabela 14d Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na przeznaczenie\* wg stanu na dzień 31.12.2017 r.**

Przeznaczenie	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy w stosunku do portfela
nieruchomości komercyjne	3 853 867	44,86%
nieruchomości mieszkaniowe	4 737 878	55,14%
<b>Suma</b>	<b>8 591 745</b>	<b>100,00%</b>

Źródło: Emitent

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

**Zmiana nr 42: strona 58, Rozdział VII, punkt 1.5**

Pod Tabelą 15c dodaje się nową, następującą tabelę:

**Tabela 15d Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na typ oprocentowania\* wg stanu na dzień 31.12.2017 r.**

Typ oprocentowania	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy w stosunku do portfela
oprocentowanie zmienne	8 591 745	100,00%
oprocentowanie stałe	0	0,00%
<b>Suma</b>	<b>8 591 745</b>	<b>100,00%</b>

Źródło: Emitent

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

**Zmiana nr 43: strona 58, Rozdział VII, punkt 1.5**

Pod Tabelą 16c dodaje się nową, następującą tabelę:

**Tabela 16d Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na okres zapadalności\* wg stanu na dzień 31.12.2017 r.**

Przedziały w latach	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy w stosunku do portfela
0 - 2 lata	95 502	1,11%
2 - 3 lata	82 510	0,96%

3 - 4 lata	215 431	2,51%
4 - 5 lat	317 355	3,69%
5 - 10 lat	1 454 316	16,93%
> 10 lat	6 426 630	74,80%
<b>SUMA</b>	<b>8 591 745</b>	<b>100,00%</b>

Źródło: Emitent

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

**Zmiana nr 44: strony 58-59, Rozdział VII, punkt 1.5**

Pod Tabelą 17c dodaje się nową, następującą tabelę:

**Tabela 17d Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na regiony geograficzne\* wg stanu na dzień 31.12.2017 r.**

Województwo	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy
Dolnośląskie	1 174 137	13,67%
Kujawsko-pomorskie	135 249	1,57%
Lubelskie	166 887	1,94%
Lubuskie	55 194	0,64%
Łódzkie	312 749	3,64%
Małopolskie	888 739	10,34%
Mazowieckie	3 159 569	36,77%
Opolskie	105 867	1,23%
Podkarpackie	198 509	2,31%
Podlaskie	77 526	0,90%
Pomorskie	645 023	7,51%
Śląskie	511 131	5,95%
Świętokrzyskie	83 795	0,98%
Warmińsko-mazurskie	86 478	1,01%
Wielkopolskie	703 283	8,19%
Zachodniopomorskie	287 607	3,35%
<b>SUMA</b>	<b>8 591 745</b>	<b>100,00%</b>

Źródło: Emitent

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

**Zmiana nr 45: strona 59, Rozdział VII, punkt 1.5**

Pod Tabelą 18c dodaje się nową, następującą tabelę:

**Tabela 18d Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych wg kryterium zaawansowania inwestycji\* wg stanu na dzień 31.12.2017 r.**

	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy w stosunku do portfela
w trakcie realizacji inwestycji budowlanych	755 298	8,79%
nieruchomości ukończone	7 836 447	91,21%
<b>Suma</b>	<b>8 591 745</b>	<b>100,00%</b>

Źródło: Emitent

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

**Zmiana nr 46: 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 31 stycznia 2018 roku nie podlegały przeglądowi ani badaniu przez biegłego rewidenta.

**Zmiana nr 47: strony 72-75, Rozdział IX, punkt 2.1**

Po dotychczasowym tytule punktu 2.1 „Ogólny opis sytuacji finansowej Emitenta w okresie od 1 stycznia 2017 r. do 31 stycznia 2017 r.” oraz następującym po nim opisie, dodaje się nowy tytuł punktu oraz następujący po nim opis sytuacji finansowej Emitenta w okresie 1 stycznia 2018 r. – 31 stycznia 2018 r.:

**2.1c Ogólny opis sytuacji finansowej Emitenta w okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 stycznia 2018 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 01.01.2018 r. do 31.01.2018 r.

Wolumen portfela kredytowego (łącznie z pozycjami pozabilansowymi) na koniec stycznia 2018 r. zmniejszył się o 97 926 tys. PLN (spadek o 0,79%) względem poziomu na koniec 2017 r. Całkowite zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe osiągnęło na koniec stycznia 2018 r. poziom 12 230 510 tys. PLN (kredyty komercyjne, kredyty mieszkaniowe oraz kredyty dla jednostek samorządu terytorialnego), przy czym wartość kredytów udzielonych do dnia 31.01.2018 r. wyniosła 56 685 tys. PLN (Tabela 25c).

Całkowity portfel kredytów komercyjnych na koniec stycznia 2018 r., w porównaniu ze stanem na koniec grudnia 2017 r. obniżył się o 0,82%, osiągając na koniec stycznia 2018 r. wartość 5 996 803 tys. PLN. Kredyty przeznaczone na finansowanie nieruchomości komercyjnych stanowiły na koniec stycznia 2018 r. 51,68% całkowitego portfela kredytowego Banku.

Całkowity portfel kredytów mieszkaniowych na koniec stycznia 2018 r., w porównaniu do stanu na koniec grudnia 2017 r. zmniejszył się o 0,80% i wyniósł 6 021 493 tys. PLN. Natomiast udział kredytów mieszkaniowych w całkowitym portfelu Banku wyniósł 49,23% na 31.01.2018 r.

Całkowity portfel kredytów dla jednostek samorządu terytorialnego (JST) na koniec stycznia 2018 r. w porównaniu do stanu na koniec grudnia 2017 r. zmniejszył się o 0,61%, osiągając wartość 200 160 tys. PLN. Kredyty dla JST stanowiły 1,64% całkowitego portfela kredytowego Emitenta na dzień 31.01.2018 r.

W strukturze walutowej całkowitego portfela kredytowego utrzymuje się tendencja wysokiego udziału kredytów udzielanych w PLN, które stanowiły 67,24% portfela kredytów na koniec stycznia 2018 r. Z kolei kredyty walutowe stanowiły 32,76% wartości całkowitego portfela kredytowego, przy czym w tej grupie dominowały kredyty udzielone w EUR (32,22% portfela) (Tabela 26c).

Średni wskaźnik LTV (*loan to value*) dla kredytów komercyjnych udzielonych w styczniu 2018 r. wyniósł 80,37%. Wskaźnik LTV w analogicznym okresie roku poprzedniego wyniósł 76,04%. (Tabela 27c).

Wskaźnik BHWN (bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości)/wartość rynkowa dla kredytów komercyjnych udzielonych w styczniu 2018 r. wyniósł 93,50% (wskaźnik ten w analogicznym okresie 2017 r. wyniósł 73,92% (Tabela 27c).

Wartość umów kredytowych podpisanych w styczniu 2018 r. wyniosła 56 685 tys. PLN, przy czym 56 685 tys. PLN stanowiły łącznie 3 umowy o kredyty komercyjne związane z projektami mieszkaniowymi i refinansowaniem nieruchomości. Od lipca 2017r. proces sprzedaży portfela detalicznego został przeniesiony z Banku do mBanku (Tabela 27c).



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

Pod Tabelą 25b dodaje się nową, następującą tabelę:

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

Produkt		31.01.2018***	31.12.2017	Dynamika 31.01.2018/ 31.12.2017
<b>Kredyty komercyjne</b>	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	4 725 062	4 698 808	0,56%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	1 278 486	1 347 389	-5,11%
	<b>Całkowite zaangażowanie</b>	<b>6 003 548</b>	<b>6 046 197</b>	<b>-0,71%</b>
<b>Kredyty mieszkaniowe</b>	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	5 842 323	5 853 706	-0,23%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	181 427	214 137	-15,28%
	<b>Całkowite zaangażowanie</b>	<b>6 023 750</b>	<b>6 069 955</b>	<b>-0,76%</b>
<b>Kredyty dla JST</b>	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	200 160	201 386	-0,61%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	0	0	0,00%
	<b>Całkowite zaangażowanie</b>	<b>200 160</b>	<b>201 386</b>	<b>-0,61%</b>
<b>Razem</b>	<i>Zaangażowanie bilansowe**</i>	10 779 600	10 766 911	0,01%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	1 459 913	1 561 525	-6,51%
	<b>Całkowite zaangażowanie</b>	<b>12 239 513</b>	<b>12 328 436</b>	<b>-0,82%</b>

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 12 054,86 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 9 718,3 tys. PLN wg stanu na 31.12.2017 r.

\*\*\*Zgodnie z zasadami IFRS9.

**Zmiana nr 49: strony 73-74, Rozdział IX, punkt 2.1**

Pod Tabelą 26b dodaje się nową, następującą tabelę:

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

Produkt	31.01.2018			31.12.2017		
	PLN	EUR	USD	PLN	EUR	USD
Kredyty komercyjne	25,69%	73,12%	1,18%	35,59%	63,09%	1,31%
Kredyty mieszkaniowe	99,73%	0,23%	0,04%	99,56%	0,35%	0,09%
Kredyty dla JST	100,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%
<b>Całkowity portfel kredytowy (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe)</b>	<b>67,24%</b>	<b>32,22%</b>	<b>0,54%</b>	<b>65,78%</b>	<b>33,49%</b>	<b>0,73%</b>

Źródło: Emitent

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

**Zmiana nr 50: strona 73, Rozdział IX, punkt 2.1**

Pod Tabelą 27b dodaje się nową, następującą tabelę:

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

Produkt	01.01.2018-31.01.2018		01.01.2017-31.01.2017	
	wartość**	liczba	wartość**	liczba

<b>Kredyty komercyjne</b>	<b>56 685</b>	<b>3</b>	<b>41 218</b>	<b>2</b>
w tym na:				
- inwestycje budowlane	0	0	0	0
- refinansowanie nieruchomości	17 556	1	0	0
- zakup gruntu	0	0	0	0
- kredyty dla deweloperów mieszkaniowych	39 129	2	41 218	2
<b>Kredyty mieszkaniowe***</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>153 583</b>	<b>485</b>
<b>Razem</b>	<b>56 685</b>	<b>3</b>	<b>194 801</b>	<b>487</b>

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

**Zmiana nr 51: strona 74, Rozdział IX, punkt 2.1**

Pod Tabelą 28b dodaje się nową, następującą tabelę:

**Tabela 28c Wskaźniki efektywności Emitenta\***

	<b>31.01.2018**</b>	<b>31.01.2017**</b>
Wskaźnik rentowności aktywów brutto (ROA brutto)	0,13%	0,00%
Wskaźnik rentowności kapitału brutto (ROE brutto)	1,51%	0,04%
Wskaźnik kosztów do dochodów (C/I)	74,35%	99,36%
Wskaźnik marży odsetkowej	1,34%	1,31%
Koszty ryzyka	-0,04%	-0,22%
Łączny współczynnik kapitałowy	15,72%	14,46%

Źródło: Emitent

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

\*\* Jednorazowe zaksięgowanie opłaty ostrożnościowej na Bankowy Fundusz Gwarancyjny w styczniu 2017 r., wpłynęło na odnotowanie przez Emitenta ujemnego wyniku netto na 31 stycznia 2017 r., w związku z czym prezentowane wskaźniki finansowe za okres dwóch ostatnich miesięcy (na dzień 31.12.2016 r. oraz 31.01.2017 r.) są nieporównywalne do wskaźników w analogicznym okresie roku poprzedniego.

**Zmiana nr 52: strony 74-75, Rozdział IX, punkt 2.1**

Przed Tabelą zatytułowaną „Zasady (definicje) wyliczania wskaźników efektywności oraz uzasadnienie zastosowania wskaźnika efektywności”, dodaje się nową Tabelę (aktualizacja kolumny zatytułowanej „Metodologia liczenia”):

<i>Nazwa wskaźnika efektywności</i>	<i>Definicja</i>	<i>Metodologia liczenia</i>	<i>Uzasadnienie zastosowania wskaźnika (powody zastosowania konkretnego Alternatywnego pomiaru wyników)</i>
Wskaźnik rentowności aktywów brutto (ROA brutto)	ROA brutto = zysk brutto / średni stan aktywów	Średni stan aktywów (na 31.01.2018 r.) – obliczone jako suma z wartości aktywów na dzień 31.12.2017 r. oraz 31.01.2018 r. / 2 miesiące Średni stan aktywów (na 31.01.2017 r.) – jako suma z wartości aktywów na dzień 31.12.2016 r. oraz 31.01.2017 r. / 2 miesiące	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 31.01.2018 r.) – obliczone jako suma z wartości kapitałów własnych na dzień 31.12.2017 r. oraz 31.01.2018 r. / 2 miesiące Średni stan kapitałów własnych (na 31.01.2017 r.) – obliczone jako suma z wartości kapitałów własnych na dzień 31.12.2016 r. oraz 31.01.2017 / 2 miesiące	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 umożliwiając 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 31.01.2018 r.) – obliczone jako suma z wartości aktywów odsetkowych na dzień 31.12.2017 r. oraz 31.01.2018 r. / 2 miesiące Średni stan aktywów (na 31.01.2017 r.) – obliczone jako suma z wartości aktywów odsetkowych na dzień 31.12.2016 r. oraz 31.01.2017 r. / 2 miesiące	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.
Koszty ryzyka	$\text{Koszty ryzyka} = \text{odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek} / \text{średni stan kredytów i pożyczek udzielonych klientom}$	Średni stan kredytów i pożyczek udzielonych klientom (na 31.01.2018 r.) – obliczone jako suma wartości kredytów i pożyczek udzielonych klientom w okresie 01.12.2017 r. – 31.01.2018 r. / 2 miesiące Średni stan kredytów i pożyczek udzielonych klientom (na 31.01.2017 r.) – obliczone jako suma wartości kredytów i pożyczek udzielonych klientom w okresie 01.12.2016 r. – 31.01.2017 r. / 2 miesiące	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. Wskaźnik prezentowany również w okresowych Sprawozdaniach Zarządu z działalności.
Łączny współczynnik kapitałowy	$\text{Łączny współczynnik kapitałowy} = \text{fundusze własne} / \text{łączna kwota ekspozycji na ryzyko}$	Łączna kwota ekspozycji na ryzyko obliczona na dzień 31.01.2018 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 Łączna kwota ekspozycji na ryzyko obliczona na dzień 31.01.2017 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	Podstawowy wskaźnik regulacyjny. Wskaźnik prezentowany również w okresowych Sprawozdaniach Zarządu z działalności.

**Zmiana nr 53: strony 75-76, Rozdział IX, punkt 2.2**

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

Po zakończeniu 2017 r. nie wystąpiły znaczące zmiany w sytuacji finansowej Emitenta.

### **Zmiana nr 54: 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 2017 r. wyniosło 4,6%, w porównaniu ze wzrostem na poziomie 2,9% w 2016 r. Według najnowszych projekcji NBP z dnia 13 listopada 2017 r. szacowane jest spowolnienie tempa wzrostu produktu krajowego brutto w latach 2018-2019, kolejno do 3,6% oraz do 3,3%<sup>1</sup>. 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 2017 r. wyniosła 6,6% i była niższa o 1,6 punktu procentowego w porównaniu do stanu na koniec 2016 r.<sup>2</sup> W projekcie budżetu na 2018 r. rząd polski przyjął, że stopa bezrobocia wyniesie ok. 6,4% na koniec 2018 r. Spadek bezrobocia może mieć pozytywny wpływ na popyt na nieruchomości mieszkaniowe, a tym samym na wzrost zainteresowania kredytami hipotecznymi.
- Wskaźnik inflacji w 2017 r. w stosunku do 2016 r. wyniósł 2,0%<sup>3</sup>. Zgodnie z najnowszymi projekcjami NBP z listopada 2017 r. w 2018 r. średni poziom inflacji wyniesie 2,3%, natomiast w 2019 r. 2,7%.
- 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 30.11.2017 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 (63,52% na 31.12.2017 r.), co w przypadku kryzysu walutowego może mieć negatywny wpływ na możliwość spłaty kredytów. Wysoki udział kredytów walutowych wynika z ich niższego oprocentowania w stosunku do kredytów w złotych oraz faktu ustalania stawek czynszu w obiektach komercyjnych w walutach obcych.
- Na koniec 2017 r. główna stopa procentowa w strefie euro pozostawała bez zmian i wynosiła 0,00%<sup>4</sup>. W USA od dnia 14 grudnia 2016 r. stopa procentowa wynosiła 0,75%. W całym 2017 r. Amerykański Bank Centralny (FED) podniósł stopę procentową trzykrotnie: w dniu 16 marca do poziomu 1,0%, w dniu 14 czerwca do poziomu 1,25% oraz w dniu 13 grudnia do poziomu 1,5%<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> NBP, Projekcja inflacji i wzrostu gospodarczego Narodowego Banku Polskiego na podstawie modelu NECMOD, 13 listopada 2017 r.

<sup>2</sup> GUS, <http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/rynek-pracy/bezrobocie-rejestrowane/liczba-bezrobotnych-i-stopa-bezrobocia-wyrownane-sezonowo-2011-2017,5,1.html>

<sup>3</sup> GUS, Wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych, komunikat z dnia 15 stycznia 2018 r.

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

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

**Zmiana nr 55: strona 78, Rozdział IX, punkt 3.1.2**

Po zdaniu: „20 lipca 2017 r. Sejm uchwalił Ustawę o Krajowym Zasobie Nieruchomości, która w dniu 27 lipca została przyjęta przez Senat ” dodaje się następujące zdanie:

Wyżej wskazana Ustawa o Krajowym Zasobie Nieruchomości weszła w życie 11 września 2017 r. (z wyjątkiem określonych przepisów, które weszły w życie 12 sierpnia 2017 r.).

**Zmiana nr 56: strony 78-79, Rozdział IX, punkt 3.1.2**

Przed dotychczasową treścią dodaje się:

- Rok 2017 r. należy do rekordowych na rynku mieszkaniowym pod względem liczby sprzedanych mieszkań. W całym 2017 r. sprzedaż mieszkań w sześciu największych miastach Polski wyniosła 72,7 tys. (wzrost o 17,3% w porównaniu do 2016 r.). Wzrost popytu przewyższał podaż mieszkań. Liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w 2017 r. wyniosła 67,3 tys. lokali (wzrost o 3,5% w porównaniu do roku poprzedniego), co było konsekwencją decyzji inwestycyjnych podjętych przez deweloperów we wcześniejszych okresach<sup>6</sup>. Wielkość oferty na koniec 2017 r. wyniosła 48,2 tys. lokali (spadek o 8,5% w stosunku do stanu na koniec 2016 r.).
- Według danych GUS w całym 2017 r. oddano do użytkowania 178,3 tys. mieszkań (wzrost o 9,1% w porównaniu do 2016 r.), z czego inwestorzy indywidualni oddali 82,7 tys. mieszkań (wzrost o 5,9% r/r), natomiast deweloperzy 89,8 tys. mieszkań (o 13,5% więcej w porównaniu do 2016 r.). W konsekwencji wysokiego zainteresowania deweloperów terenami pod zabudowę mieszkaniową wzrosła liczba uzyskanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczynanych nowych inwestycji. W całym 2017 r. wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszeń zgodnie z projektem budowlanym na budowę 250,2 tys. mieszkań (wzrost o 18,3% r/r), z czego 128,5 tys. pozwoleń wydano deweloperom (+20,5% w porównaniu do 2016 r.) oraz 114,9 tys. pozwoleń wydano inwestorom indywidualnym (+16,6% w stosunku do 2016 r.). Wzrosła również liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto - do blisko 206 tys., tj. o 18,4% więcej w porównaniu do 2016 r.<sup>7</sup>
- Wolumen transakcji inwestycyjnych na rynku nieruchomości komercyjnych osiągnął w 2017 r. rekordowy wynik 5,1 mld EUR (wzrost aktywności inwestycyjnej o 10% w porównaniu do wyniku osiągniętego w 2016 r., tj. 4,6 mld EUR). Łącznie zrealizowano 75 transakcji i sprzedano 150 nieruchomości. Dominowały przejęcia obiektów biurowych i handlowych<sup>8</sup>. W 2017 r. 75% transakcji zostało zrealizowane w miastach regionalnych.
- Na koniec 2017 r. całkowita podaż powierzchni biurowej na dziewięciu głównych rynkach biurowych w Polsce wyniosła 9,7 mln m<sup>2</sup>. W całym 2017 r. wielkość nowo zrealizowanej powierzchni osiągnęła 736,4 tys. m<sup>2</sup>. Popyt na powierzchnie biurowe pozostał na wysokim poziomie - całkowity wolumen transakcji najmu zawartych w tym okresie wyniósł blisko 1,5 mln m<sup>2</sup>. Średnia stopa pustostanów wyniosła 10,8% (spadek wobec 12,7% na koniec 2016 r.), a stawki czynszów pozostały na stabilnym poziomie. Wolumen nowoczesnej powierzchni biurowej w budowie rośnie dynamicznie i wynosi ponad 1,850 mln m<sup>2</sup> (stan na koniec 2017 r.), z czego 787 tys. m<sup>2</sup> na największym rynku w Polsce, tj. w Warszawie<sup>9</sup>. W całym 2017 r. w stolicy przybyło 736,4 tys. m<sup>2</sup> nowej powierzchni biurowej. W konsekwencji zasoby stolicy na koniec 2017 r. wyniosły blisko 5,3 mln m<sup>2</sup>. Popyt brutto w tym okresie wyniósł 820,1 tys. m<sup>2</sup> (+9% w porównaniu do 2016 r.). Wskaźnik pustostanów w Warszawie spadł do poziomu 11,7% (-2,5 p.p. w porównaniu stanu na koniec 2016 r.). Widocznym trendem na rynku biurowym jest zainteresowanie inwestorów nie tylko stolicą, ale również rynkami regionalnymi, gdzie wskaźnik pustostanów systematycznie spada, a aktywność deweloperów

<sup>6</sup> REAS, Rynek mieszkaniowy w Polsce, IV kwartał 2017 r.

<sup>7</sup> GUS, Budownictwo mieszkaniowe w okresie I-XII 2017 r.

<sup>8</sup> Colliers International, Market Insights, Polska, Raport roczny 2018 – Rynek inwestycyjny

<sup>9</sup> Colliers International, Market Insights, Polska, Raport roczny 2018 – Rynek biurowy



utrzymuje się na wysokim poziomie. Pod względem inwestycji wyróżniają się rynki w Krakowie oraz we Wrocławiu, gdzie na koniec 2017 r. w budowie pozostawało łącznie 543,8 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej<sup>10</sup>.

- Rynek powierzchni handlowej w Polsce staje się rynkiem dojrzałym. Zgodnie z danymi Colliers całkowita wielkość powierzchni handlowej oddanej do użytku w 2017 r. wyniosła blisko 360 tys. m<sup>2</sup>, a zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej wyniosły łącznie około 11,5 mln m<sup>2</sup>. Na koniec 2017 r. w budowie znajdowało się ok. 580 tys. m<sup>2</sup> powierzchni handlowej. Średni współczynnik powierzchni niewynajętej dla 18 największych miast Polski, wyniósł około 4,0% na koniec 2017 r.
- 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.). Popyt i podaż utrzymują się na wysokim poziomie. Łączna podaż powierzchni magazynowej dostarczonej na rynek w 2017 r. wyniosła 2,3 mln m<sup>2</sup> (wzrost w porównaniu 1,26 mln m<sup>2</sup> dostarczonych w 2016 r.), a całkowite zasoby powierzchni magazynowej przekroczyły 13,5 mln m<sup>2</sup>. Najwięcej nowej powierzchni magazynowej oddano do użytkowania w Warszawie (460 tys. m<sup>2</sup>) oraz na Górnym Śląsku (łącznie 407,7 tys. m<sup>2</sup>). W 2017 r. popyt na powierzchnie magazynowe odnotował rekordową wartość blisko 4,6 mln m<sup>2</sup>, co oznacza wzrost o ponad 1,2 mln m<sup>2</sup> w porównaniu do 2016 r. Na koniec 2017 r. w budowie pozostawało ponad 1,3 mln m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej. Poziom pustostanów wyniósł 5,4% i nie zmienił się w porównaniu do poziomu zanotowanego na koniec 2016 r. Z kolei stawki czynszów na głównych rynkach utrzymywały się na stabilnym poziomie, przy czym najwyższe czynsze obowiązują w Warszawie (w strefie I) oraz Krakowie. Prognozy dla rynku powierzchni magazynowej na 2018 r. pozostają korzystne biorąc pod uwagę rosnącą dynamikę wzrostu gospodarczego, dalsze inwestycje infrastrukturalne oraz rozwój branży e-commerce i sektora produkcyjnego<sup>11</sup>.

#### **Zmiana nr 57: 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 2017 r. (...)” dodaje się:*

- Wartość wszystkich listów zastawnych znajdujących się w obrocie na koniec 2017 r. wyniosła 16,53 mld PLN, z czego 6,44 mld PLN zostało wyemitowanych przez Bank, co stanowi 38,7% udziału w rynku. Pozostała część to listy zastawne wyemitowane przez PKO Bank Hipoteczny (8,88 mld PLN, tj. 54,11% udziału w rynku) oraz Pekao Bank Hipoteczny (1,21 mld PLN, co stanowi 7,19% udziału w rynku). W obrocie przeważają listy zastawne z okresem wykupu od 5 do 7 lat.

#### **Zmiana nr 58: strony 80-81, Rozdział IX, punkt 3.1.4**

*Po ostatnim akapicie dodaje się:*

- W dniu 8 grudnia 2017 roku agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. potwierdziła długoterminowy rating Banku na poziomie BBB z perspektywą stabilną.

#### **Zmiana nr 59: strony 82-83, Rozdział IX, punkt 3.2**

*Na końcu akapitu rozpoczynającego się słowami: „Trwające prace związane z wdrożeniem metody wewnętrznych ratingów (metoda IRB), jako zadanie o wysokim priorytecie i długofalowym charakterze (...)” dodaje się:*

- W Banku kontynuowane są prace, które zostały zainicjowane złożeniem w II połowie 2016 r. wniosku prewalidacyjnego, nad uzyskaniem zgody od nadzoru na objęcie metodą A-IRB portfela detalicznego pozyskiwanego w ramach współpracy z mBankiem S.A. w oparciu o adaptację modeli stosowanych w mBanku S.A. W IV kwartale 2017 r. Bank uzyskał oficjalne stanowisko polskiego (KNF) i europejskiego (EBC) nadzoru będące efektem spostrzeżeń ze zrealizowanej w IV kwartale 2016 r. inspekcji jak i odpowiedzi Banku

<sup>10</sup> Colliers International, Market Insights, Polska, Raport roczny 2018 – Rynek handlowy

<sup>11</sup> Colliers International, Market Insights, Polska, Raport roczny 2018 – Rynek magazynowy



na zaadresowane na początku 2017 r. przez KNF wstępne wyniki oceny. Istotną część zidentyfikowanych podczas inspekcji zaleceń Bank zaadresował w 2017 r. natomiast spełnienie wszystkich oczekiwań nadzoru Grupa mBanku zamierza zrealizować w 2018 r. czego efektem będzie złożenie finalnego wniosku o stosowanie metod statystycznych do obliczania wymogów kapitałowych z tytułu ryzyka kredytowego dla portfela detalicznego pozyskiwanego w ramach współpracy z mBankiem S.A.

Po dotychczasowej treści punktu 3.2 dodaje się nowe akapity:

- Rozpoczęcie prac, które mają na celu dostosowanie systemów i procedur obowiązujących w Banku do wymogów przyszłych przepisów implementujących do polskiego porządku prawnego Dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/849 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie zapobiegania wykorzystywaniu systemu finansowego do prania pieniędzy lub finansowania terroryzmu, zmieniającą rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 648/2012 i uchylającą dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2005/60/WE oraz dyrektywę komisji 2006/70/WE (tzw. IV Dyrektywa AML).

#### **Zmiana nr 60: strona 85, Rozdział IX, punkt 5**

Przed dotychczasową treścią dodaje się nowe zdanie:

Od 31.12.2017 r. do dnia zatwierdzenia Aneksu nr 5 nie zaszły żadne znaczące zmiany w sytuacji finansowej i ekonomicznej Emitenta poza zmianami opisanymi w punkcie 2.2 niniejszego Rozdziału.

#### **Zmiana nr 61: strona 91, Rozdział XII, punkt 1**

Na końcu dodaje się nowy akapit:

Sprawozdanie Finansowe Emitenta za 2017 r. zostało zbadane przez biegłego rewidenta Agnieszkę Accordi (nr ewidencyjny 11665) reprezentującego PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Lecha Kaczyńskiego 14, 00-638 Warszawa.

#### **Zmiana nr 62: 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 2017 r. wraz ze Sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania tego sprawozdania finansowego, zostało zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie do raportu rocznego Emitenta za 2017 r. opublikowanego 5 marca 2018 r. i zamieszczonego na stronie internetowej Emitenta: [www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie/raporty-okresowe](http://www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie/raporty-okresowe).

#### **Zmiana nr 63: strona 94, Rozdział XV**

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

(od 10 listopada 2017 r.) – przy ul. Lecha Kaczyńskiego 26, 00-609 Warszawa.

#### **Zmiana nr 64: strona 94, Rozdział XV**

Na końcu dodaje się nowy tiret:

- sprawozdanie finansowe Emitenta za 2017 r., zbadane przez biegłego rewidenta wraz z raportem z badania.

**Zmiana nr 65: strona 139, Rozdział XXI**

*Definicja „EURIBOR” otrzymuje następujące brzmienie:*

**EURIBOR** oznacza wskaźnik referencyjny EURIBOR® (*Euro Interbank Offered Rate*) mierzący wysokość oprocentowania depozytów i kredytów na rynku międzybankowym strefy euro.

**Zmiana nr 66: strona 140, Rozdział XXI**

*Definicja „LIBOR” otrzymuje następujące brzmienie:*

**LIBOR** oznacza wskaźnik referencyjny ICE LIBOR (*London Interbank Offered Rate*) mierzący wysokość oprocentowania depozytów i kredytów w danej walucie na rynku międzybankowym w Londynie.

**Zmiana nr 67: strona 142, Rozdział XXI**

*Po definicji „Rekomendacji W” dodaje się następującą nową definicję:*

**Rozporządzenie BMR** oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 (Dz. Urz. UE L 171/1 z dnia 29 czerwca 2016 r.).

**Zmiana nr 68: strona 143, Rozdział XXI**

*Definicja „WIBOR” otrzymuje następujące brzmienie:*

**WIBOR** oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR (*Warsaw Interbank Offered Rate*) mierzący wysokość oprocentowania kredytów na polskim rynku międzybankowym.

---

---