



(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 3
zatwierdzony decyzją Komisji Nadzoru Finansowego w dniu 10 marca 2017 r.
do Prospektu Emisyjnego Podstawowego mBanku Hipotecznego S.A.
zatwierdzonego decyzją Komisji Nadzoru Finansowego
w dniu 26 sierpnia 2016 r.
(„Prospekt”)

Niniejszy aneks nr 3 („Aneks nr 3”) do Prospektu Podstawowego mBanku Hipotecznego S.A. został sporządzony, w związku z publikacją przez Emitenta w dniu 03 marca 2017 r. sprawozdania finansowego za 2016 r. i musi być czytany łącznie z Prospektem.

Przedmiotem Aneksu nr 3 jest aktualizacja Prospektu o historyczne informacje finansowe za 2016 r. oraz o informacje o tendencjach w okresie od 01.01.2017 r. do 31.01.2017 r.

W opinii Zarządu Emitenta, w 2016 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 01 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. nie mają istotnego wpływu na ocenę mBanku Hipotecznego S.A.

Emitent niniejszym Aneksem nr 3 włącza do Prospektu przez odesłanie sprawozdanie finansowe za 2016 rok („Sprawozdanie Finansowe za 2016 r.”), przekazane do publicznej wiadomości w dniu 03 marca 2017 r. i dostępne na stronie internetowej Emitenta: www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie/raporty-okresowe.

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

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

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

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

	31.12.2016	31.12.2015
AKTYWA		
Kasa, operacje z bankiem centralnym	5 530	7 521
Należności od banków	16 262	205 180
Pochodne instrumenty finansowe	45 160	32 212
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	9 411 505	7 391 743
Inwestycyjne papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	1 134 049	748 505
Wartości niematerialne	13 357	8 152
Rzeczowe aktywa trwałe	7 603	7 523
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 644	7 213

Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	1 597
Inne aktywa	7 389	9 479
- zapasy	3 432	6 768
Aktywa razem	10 649 499	8 419 125

	31.12.2016	31.12.2015
KAPITAŁY I ZOBOWIĄZANIA		
Zobowiązania wobec innych banków	3 316 817	2 959 741
Pochodne instrumenty finansowe	9 635	3 770
Zobowiązania wobec klientów	36 394	265 509
Różnice z rachunkowości zabezpieczeń dotyczące wartości godziwej pozycji zabezpieczanych	29 305	21 530
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	6 123 466	4 164 902
Zobowiązania podporządkowane	200 484	200 899
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 791	0
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	26 908	20 438
Zobowiązania razem	9 745 800	7 636 789
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	614 792	514 856
- Zarejestrowany kapitał akcyjny	309 000	299 000
- Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	305 792	215 856
Zyski zatrzymane	290 053	266 631
- Wynik finansowy z lat ubiegłych	266 631	247 840
- Wynik bieżącego okresu	23 422	18 791
Inne pozycje kapitału własnego	-1 146	849
Kapitały razem	903 699	782 336
Kapitały i zobowiązania razem	10 649 499	8 419 125

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

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

Zobowiązania warunkowe udzielone i otrzymane	31.12.2016	31.12.2015
Udzielone zobowiązania finansowe	1 283 422	990 932
Instrumenty pochodne na stopę procentową	1 821 856	1 456 852
Walutowe instrumenty pochodne	1 732 817	1 223 730
Otrzymane zobowiązania finansowe	731 753	170 767
Pozycje pozabilansowe razem	5 569 848	3 842 281

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

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

	31.12.2016	31.12.2015
Przychody z tytułu odsetek	318 648	256 317
Koszty odsetek	-188 507	-145 555
Wynik z tytułu odsetek	130 141	110 762
Przychody z tytułu opłat i prowizji	6 722	12 636
Koszty z tytułu opłat i prowizji	-5 196	-6 107
Wynik z tytułu opłat i prowizji	1 526	6 529
Wynik na działalności handlowej, w tym:	1 736	-434
Wynik z pozycji wymiany	4 240	2 036
Wynik na pozostałej działalności handlowej oraz rachunkowości zabezpieczeń	-2 504	-2 470
Wynik na inwestycyjnych papierach wartościowych	5	-
Pozostałe przychody operacyjne	3 116	763
Odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek	-21 588	-24 775
Ogólne koszty administracyjne	-62 472	-57 876
Amortyzacja	-3 197	-4 699
Pozostałe koszty operacyjne	-2 403	-3 473
Wynik na działalności operacyjnej	46 864	26 797
Podatek od pozycji bilansowych Banku	-16 685	-
Zysk brutto	30 179	26 797
Podatek dochodowy	-6 757	-8 006
Zysk netto	23 422	18 791

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

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

Od dnia opublikowania jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za rok 2016, zbadanego przez biegłego rewidenta, nie wystąpiły żadne istotne niekorzystne zmiany w perspektywach Emitenta.

Od dnia 31 grudnia 2016 roku do dnia zatwierdzenia Aneksu nie wystąpiły żadne znaczące zmiany w sytuacji finansowej lub handlowej Emitenta, poza następującymi:

- przeprowadzenie w dniu 1 lutego 2017 r. publicznej, siedmioletniej emisji hipotecznych listów zastawnych o wartości nominalnej 24 900 tys. EUR na stopę stałą;
- zawarcie w dniu 30 stycznia 2017 r. nowej relacji zabezpieczającej na zabezpieczenie przed ryzykiem zmiany stóp procentowych. Pozycją zabezpieczaną są wyemitowane 1 lutego 2017 r. hipoteczne listy zastawne o wartości nominalnej 24 900 tys. EUR na stopę stałą. Pozycją zabezpieczającą jest transakcja IRS o wartości nominalnej 24 900 tys. EUR zamieniająca stałą stopę procentowaną na zmienną;
- podjęcie uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia mBanku Hipotecznego S.A. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Banku oraz pozbawienia akcjonariuszy prawa poboru akcji, zgodnie z którą kapitał zakładowy Banku został podwyższony o 12 000 tys. PLN, to jest do kwoty 321 000 tys. PLN w drodze emisji 120 000 akcji zwykłych imiennych, o wartości nominalnej 100 PLN każda i cenie emisyjnej 1 000 PLN każda. Nowe akcje zostały zaoferowane do objęcia spółce mBank S.A. w drodze subskrypcji prywatnej. Akcje zostały w pełni opłacone 28 lutego 2017 r.
- wybór przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie mBanku Hipotecznego S.A. w dniu 8 lutego 2017 r. Pana Jakuba Fasta na członka Rady Nadzorczej dziesiątej kadencji, w związku z rezygnacją z funkcji członka Rady Nadzorczej przez Pana Dariusza Solskiego z dniem 7 lutego 2017 r.

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

Po dotychczasowej treści dodaje się:

W związku z wygaśnięciem ostatniej serii publicznych listów zastawnych, w dniu 28 września 2016 r. agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. przestała nadawać rating dla programu publicznych listów zastawnych.

W dniu 18 stycznia 2017 r. agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. potwierdziła ocenę ratingową Banku. Agencja nadała równoważne poziomom ratingów międzynarodowych, poziomy ratingów krajowych w walucie PLN odpowiednio długo/krótkoterminowych na poziomach: AA-(pol) z perspektywą stabilną/F1+(pol).

Zmiana nr 3: strona 11-12, rozdział I, element B.17

Przed dotychczasową treścią dodaje się:

Agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. przyznała Emitentowi i jego dłużnym papierom wartościowym następujące oceny ratingowe:

- ‘BBB’ (perspektywa stabilna)/’F2’ – długo/ krótkoterminowy rating międzynarodowy;
- ‘2’ – rating wsparcia; oraz
- ‘A’ (perspektywa pozytywna) – rating hipotecznych listów zastawnych.

Zmiana nr 4: strona 38, rozdział V, punkt 5

Przed dotychczasową treścią dodaje się:

Agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. przyznała Emitentowi i jego dłużnym papierom wartościowym następujące oceny ratingowe:

- ‘BBB’ (perspektywa stabilna)/’F2’ – długo/ krótkoterminowy rating międzynarodowy;
- ‘2’ – rating wsparcia (‘2’ w 5-stopniowej skali oznacza wysokie prawdopodobieństwo uzyskania wsparcia zewnętrznego udzielonego przez podmiot o wysokim ratingu w razie wystąpienia takiej potrzeby);

oraz

- ‘A’ (perspektywa pozytywna) – rating hipotecznych listów zastawnych.

Zmiana nr 5: strona 18, Rozdział II, punkt 1.1.1

Po dotychczasowej treści akapitu rozpoczynającego się słowami „Zgodnie ze stanem na dzień 31 grudnia 2015 r. żaden z limitów wynikających z Ustawy o Listach Zastawnych (...)” dodaje się:

Zgodnie ze stanem na dzień 31 grudnia 2016 r. żaden z limitów wynikających z Ustawy o Listach Zastawnych oraz Rozporządzenia CRR nie był przekroczony. W 2016 r. limit zobowiązań, wynikający z art. 15 ust.2 Ustawy o Listach Zastawnych nie został przekroczony.

Zmiana nr 6: 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 2016, jak i w 2015 żadna z norm płynności nie została przekroczona.

Zmiana nr 7: strona 21, 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 2016 r. współczynnik *Earnings at Risk* (EaR) osiągnął bezpieczny poziom 4,56%.

Zmiana nr 8: strona 25, Rozdział II, punkt 1.2.2

Po dotychczasowej treści drugiego akapitu rozpoczynającego się słowami „Fundusze własne Banku na dzień 31 grudnia 2015 roku wyniosły 740 012 tys. PLN (...)” dodaje się nowy akapit:

Fundusze własne Banku na dzień 31 grudnia 2016 roku wyniosły 954 070 tys. PLN (według stanu na 31 grudnia 2015 roku wyniosły 740 012 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 238 518 tys. PLN.

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

Przed akapitem zaczynającym się od słów: „Sprawozdania finansowe Emitenta za rok 2014 oraz za rok 2015 zostały zbadane przez biegłego rewidenta (...)” dodaje się nowe następujące zdanie:

Sprawozdanie finansowe za rok 2016 zostało zbadane przez biegłego rewidenta, a raport z badania tego sprawozdania nie był negatywny, ani nie zawierał zastrzeżeń.

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

Przed akapitem zaczynającym się od słów: „Poniższe dane finansowe zostały zestawione na podstawie zbadanego przez biegłego rewidenta sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z MSSF zatwierdzonych przez Unię Europejską za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2015 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 2016 r., zawierającego dane porównywalne za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2015.

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

Pod Tabelą 1a dodaje się nową, następującą tabelę:

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

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

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

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

Pod Tabelą 2a dodaje się nową, następującą tabelę:

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

	31.12.2016	31.12.2015
--	------------	------------

KAPITAŁY I ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania wobec innych banków	3 316 817	2 959 741
Pochodne instrumenty finansowe	9 635	3 770
Zobowiązania wobec klientów	36 394	265 509
Różnice z rachunkowości zabezpieczeń dotyczące wartości godziwej pozycji zabezpieczanych	29 305	21 530
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	6 123 466	4 164 902
Zobowiązania podporządkowane	200 484	200 899
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 791	-
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	26 908	20 438
Zobowiązania razem	9 745 800	7 636 789
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	614 792	514 856
- Zarejestrowany kapitał akcyjny	309 000	299 000
- Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	305 792	215 856
Zyski zatrzymane	290 053	266 631
- Wynik finansowy z lat ubiegłych	266 631	247 840
- Wynik bieżącego okresu	23 422	18 791
Inne pozycje kapitału własnego	-1 146	849
Kapitały razem	903 699	782 336
Kapitały i zobowiązania razem	10 649 499	8 419 125

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

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

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

Suma bilansowa Banku na koniec 2016 r. wyniosła 10 649 499 tys. PLN i była wyższa od stanu na koniec 2015 r. o 2 230 374 tys. PLN. Podstawową pozycję w strukturze aktywów stanowiły kredyty i pożyczki udzielone klientom, których udział wyniósł 88,38% aktywów ogółem.

Na koniec 2016 r. wartość całkowitego portfela kredytowego Emitenta wyniosła 10 681 426 tys. PLN (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe), co oznaczało wzrost o 27,59% względem poziomu z końca 2015 r. Na dzień 31 grudnia 2016 r. 53,92% kredytów i pożyczek (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe) udzielonych klientom dotyczyło klientów korporacyjnych, a pozostałe 46,01% klientów indywidualnych i sektora budżetowego.

W 2016 r. zwiększenie całkowitego portfela kredytowego (o 2 309 716 tys. PLN w stosunku do 31.12.2015 r.) zostało sfinansowane przede wszystkim poprzez emisję dłużnych papierów wartościowych (wzrost zobowiązań z tego tytułu o 1 958 564 tys. PLN).

W zobowiązaniach Emitenta dominują zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, które na 31.12.2016 r. stanowiły 57,50% ogólnej sumy bilansowej, wobec 49,47% na koniec 2015r. Na pozycję tę składają się emisje listów zastawnych oraz obligacji. Kolejną pozycję pasywów stanowiły zobowiązania wobec innych banków, których udział na 31.12.2016 r. wynosił 31,15% sumy bilansowej (na 31.12.2015 r. udział ten wynosił 35,15%). Natomiast zobowiązania wobec klientów stanowiły 0,34% sumy bilansowej na 31.12.2016 r. (wobec 3,15% na 31.12.2015 r.).

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

Pod Tabelą 3a dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 3b Pozycje pozabilansowe (w tys. PLN)

Zobowiązania warunkowe udzielone i otrzymane	31.12.2016	31.12.2015
Udzielone zobowiązania finansowe	1 283 422	990 932
Instrumenty pochodne na stopę procentową	1 821 856	1 456 852
Walutowe instrumenty pochodne	1 732 817	1 223 730
Otrzymane zobowiązania finansowe	731 753	170 767
Pozycje pozabilansowe razem	5 569 848	3 842 281

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

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

Pod Tabelą 4a dodaje się nową, następującą tabelę:

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

	31.12.2016	31.12.2015
Przychody z tytułu odsetek	318 648	256 317
Koszty odsetek	-188 507	-145 555
Wynik z tytułu odsetek	130 141	110 762
Przychody z tytułu opłat i prowizji	6 722	12 636
Koszty z tytułu opłat i prowizji	-5 196	-6 107
Wynik z tytułu opłat i prowizji	1 526	6 529
Wynik na działalności handlowej, w tym:	1 736	-434
Wynik z pozycji wymiany	4 240	2 036
Wynik na pozostałej działalności handlowej oraz rachunkowości zabezpieczeń	-2 504	-2 470
Wynik na inwestycyjnych papierach wartościowych	5	-
Pozostałe przychody operacyjne	3 116	763
Odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek	-21 588	-24 775
Ogólne koszty administracyjne	-62 472	-57 876
Amortyzacja	-3 197	-4 699
Pozostałe koszty operacyjne	-2 403	-3 473
Wynik na działalności operacyjnej	46 864	26 797
Podatek od pozycji bilansowych Banku	-16 685	-
Zysk brutto	30 179	26 797
Podatek dochodowy	-6 757	-8 006
Zysk netto	23 422	18 791

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

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

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

Zysk brutto w 2016 r. wyniósł 30 179 tys. PLN i był wyższy o 3 382 tys. PLN od zysku wypracowanego w 2015 r.

Podobnie jak w 2015 roku, duży wpływ na wynik finansowy w 2016 r. miały niskie stopy procentowe oraz duża presja na marże. Pomimo tego, na dzień 31 grudnia 2016 r. Bank zanotował wzrosty na podstawowej działalności w porównaniu do roku poprzedniego. Wynik z tytułu odsetek na koniec grudnia 2016 r. wzrósł o 19 379 tys. PLN (o 17,50% w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2015 r.). Natomiast wynik z tytułu opłat i prowizji był niższy o 5 003 tys. PLN. Ponadto wynik na działalności handlowej (wynik z pozycji wymiany oraz wynik na pozostałej działalności handlowej i rachunkowości zabezpieczeń) za 2016 r. kształtował się na poziomie 1 736 tys. PLN i był istotnie wyższy w porównaniu do 2015 r., kiedy to jego wartość wyniosła -434 tys. PLN.

Wyższy (o 12,62%) wynik brutto w 2016 r., w porównaniu do 2015 r. związany był przede wszystkim ze znacznie wyższym wynikiem na działalności handlowej (5-krotnie więcej w stosunku do 2015 r.) oraz niższym poziomem odpisów aktualizujących na kredyty (12,86% mniej w porównaniu do odpisów utworzonych na koniec 2015 r.). W 2016 r. nastąpił również istotny wzrost pozostałych przychodów operacyjnych, które wyniosły 3 116 tys. PLN, w porównaniu do 763 tys. PLN w 2015 r. (ponad 3-krotny wzrost). Wynik brutto w 2016 r. ukształtował się na wysokim poziomie pomimo wzrostu kosztów administracyjnych o 7,94% w porównaniu do roku poprzedniego. Natomiast amortyzacja była niższa o 31,96% w porównaniu do 2015 r. i wyniosła 3 197 tys. PLN, dzięki czemu wskaźnik kosztów do dochodów obniżył się do 48,96% wobec 54,82% w roku poprzednim. Istotny wpływ na wyniki Emitenta w 2016 r. miał wprowadzony od 1 lutego 2016 r. podatek bankowy, którego skutków Bank nie mógł skompensować ze względu na specjalizację i wąski zakres oferowanych produktów. Wynik na działalności operacyjnej Emitenta (przed uwzględnieniem podatku) wyniósł 46 864 tys. PLN w porównaniu do 26 797 tys. PLN w 2015 r. (wzrost o 74,89%). Po uwzględnieniu podatku, wynik brutto był wyższy o 3 382 tys. PLN (+12,62% r/r).

Zysk netto za 2016 r. wyniósł 23 422 tys. PLN i był wyższy o 4 631 tys. PLN w stosunku do 2015 r.

W 2016 r. pomimo wzrostu zysku netto o 4 631 tys. PLN (o 24,64% w porównaniu do roku poprzedniego), Bank odnotował nieznaczny spadek wskaźników rentowności liczonych jako stosunek zysku netto lub zysku brutto do danej wielkości finansowej.

Wartość księgowa na 1 akcję na 31.12.2016 r. wzrosła do 292,46 PLN wobec 261,65 PLN na 31.12.2015 r. Zysk na 1 akcję za rok 2016 zwiększył się do 7,70 PLN w porównaniu z 6,46 PLN za rok 2015.

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

Pod Tabelą 5a dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 5b Wskaźniki efektywności Emitenta

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

Źródło: Emitent

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

Pod Tabelą 5b 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 2016 rok oraz Sprawozdania Zarządu z działalności Banku w 2016 roku, zamieszczonych na stronie internetowej Emitenta: www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie/raporty-okresowe.

Zmiana nr 19: strona 46-47, Rozdział VII, punkt 1.2

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

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

		<p>przemnożonego przez 12,5, (iii) kwot ekspozycji ważonych ryzykiem w odniesieniu do ryzyka kontrahenta w odniesieniu do instrumentów pochodnych</p> <p><i>Łączna kwota ekspozycji na ryzyko obliczona na dzień 31.12.2015 r. stanowi sumę: (i) kwoty ekspozycji ważonych ryzykiem dla ryzyka kredytowego przy zastosowaniu metody wewnętrznych ratingów z zastosowaniem podejścia nadzorczego w zakresie przypisywania ekspozycji z tytułu kredytowania specjalistycznego do kategorii ryzyka (ii) wymogu z tytułu ryzyka operacyjnego przemnożonego przez 12,5, (iii) kwot ekspozycji ważonych ryzykiem w odniesieniu do ryzyka kontrahenta w odniesieniu do instrumentów pochodnych</i></p>	
--	--	--	--

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

Po akapicie rozpoczynającym się słowami: „Wskazane przez Emitenta efektywności będące Alternatywnymi pomiarami wyników dostarczają (...)”, przed zdaniem rozpoczynającym się słowami: „Współczynnik kapitałowy na 31 grudnia 2015 r. wynosił (...)”, dodaje się nowe zdanie:

Współczynnik kapitałowy na 31 grudnia 2016 r. wynosił 14,54% (wobec 13,81% na koniec 2015 r.).

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

Przed akapitem rozpoczynającym się słowami: „Na dzień 31 grudnia 2015 r. udział kredytów z rozpoznaną utratą wartości w portfelu (...)”, dodaje się:

Na dzień 31 grudnia 2016 r. udział kredytów z rozpoznaną utratą wartości w portfelu kredytowym Banku wzrósł do poziomu 3,29% w porównaniu do 2,73% na koniec 2015 r. Natomiast kredyty przeterminowane bez rozpoznanej utraty wartości spadły na koniec 2016 r. do poziomu 2,24% (jakość portfela kredytowego mierzona wielkością pozycji bez utraty wartości w stosunku do łącznej wartości brutto kredytów i pożyczek udzielonych klientom) wobec 2,70% na koniec 2015 r.

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

Dzięki działaniom podjętym przez Emitenta w zakresie zarządzania kredytami trudnymi oraz na skutek zwiększenia portfela kredytowego, udział kredytów nieregularnych w portfelu Banku spadł na koniec grudnia 2016 r. do poziomu 3,72% (w porównaniu do 4,53% na koniec 2015 r.), przy czym udział kredytów nieregularnych z portfela komercyjnego wyniósł 7,18%, natomiast z portfela detalicznego 0,08%. Na koniec grudnia 2015 r. nieregularne kredyty komercyjne stanowiły 7,36% portfela kredytowego Banku, a nieregularne kredyty detaliczne 0,02%.

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 2016 r. koszt ryzyka kredytów z portfela komercyjnego wynosił 0,49%, natomiast kredytów z portfela detalicznego 0,04% (dla porównania wskaźniki te wynosiły odpowiednio 0,59% oraz 0,04% na koniec grudnia 2015 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 2015 r. (...)”, dodaje się na początku:

Wolumen portfela kredytowego (łącznie z pozycjami pozabilansowymi) na koniec grudnia 2016 r. zwiększył się o 2 309 716 tys. PLN względem poziomu na koniec 2015 r. Całkowite zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe osiągnęło na koniec grudnia 2016 r. poziom 10 681 426 tys. PLN (kredyty komercyjne, kredyty mieszkaniowe, kredyty dla JST), przy czym wartość kredytów udzielonych w 2016 r. wyniosła 3 990 018 tys. PLN.

Do akapitu rozpoczynającego się słowami: „Kredyty komercyjne na koniec grudnia 2015 roku stanowiły 63,19% (...)”, dodaje się na początku:

Kredyty komercyjne na koniec grudnia 2016 roku stanowiły 53,92% całkowitego portfela kredytowego Banku. W strukturze walutowej całkowitego portfela dominowały kredyty udzielone w PLN, a w dalszej kolejności w EUR. Na koniec grudnia 2016 r. kredyty udzielone w PLN stanowiły 64,87% wartości całkowitego portfela kredytowego, natomiast kredyty walutowe stanowiły 35,13% wartości całkowitego portfela kredytowego (Tabela 7b).

Zmiana nr 23 strona 48-49, Rozdział VII, punkt 1.3

Pod Tabelą 6a dodaje się nową, następującą tabelę:

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

Produkt		31.12.2016	31.12.2015	Dynamika 31.12.2016/ 31.12.2015
Kredyty komercyjne	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	4 710 560	4 429 610	6,34%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	1 049 123	860 369	21,94%
	<i>Całkowite zaangażowanie</i>	5 759 683	5 289 979	8,88%
Kredyty mieszkaniowe	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	4 371 412	2 601 184	68,05%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	220 798	119 598	84,62%
	<i>Całkowite zaangażowanie</i>	4 592 210	2 720 782	68,78%
Kredyty dla JST	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	321 826	360 855	-10,82%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	0	0	0,00%
	<i>Całkowite zaangażowanie</i>	321 826	360 855	-10,82%
Razem	<i>Zaangażowanie bilansowe**</i>	9 411 505	7 391 743	27,32%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	1 269 921	979 967	29,59%
	<i>Całkowite zaangażowanie</i>	10 681 426	8 371 710	27,59%

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 7 706,13 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 94,52 tys. PLN wg stanu na 31.12.2015 r.

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

Pod Tabelą 7a dodaje się nową, następującą tabelę:

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

Produkt	31.12.2016			31.12.2015		
	PLN	EUR	USD	PLN	EUR	USD
Kredyty komercyjne	35,26%	63,40%	1,34%	40,84%	57,69%	1,47%
Kredyty mieszkaniowe	99,54%	0,37%	0,09%	99,15%	0,68%	0,17%
Kredyty dla JST	100,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%
Całkowity portfel kredytowy (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe)	64,87%	34,37%	0,76%	62,34%	36,67%	0,99%

Źródło: Emitent

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

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

Pod Tabelą 8a dodaje się nową, następującą tabelę:

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

Produkt	01.01.2016-31.12.2016		01.01.2015-31.12.2015	
	wartość	liczba	wartość**	liczba
Kredyty komercyjne	1 871 068	51	1 619 524	76
w tym na:				
- inwestycje budowlane	478 801	11	71 571	8
- refinansowanie nieruchomości	845 596	22	955 907	40
- zakup gruntu	0	0	0	0
- kredyty dla deweloperów mieszkaniowych	546 671	18	592 046	28
Kredyty mieszkaniowe (detal – Model Agencyjny i Model Poolingowy)	2 118 950	7 179	1 925 627	6 818
Kredyty dla JST	0	0	0	0
Razem	3 990 018	7 230	3 545 150	6 894

Źródło: Emitent

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

**Wartość sprzedaży w okresie 01.01.2015-31.12.2015 uwzględnia aneksy do umów kredytowych podwyższające kwoty kredytów z poprzednich lat w wysokości 1 039,53 tys. PLN. Wartość umów jest kwotą kredytu z umowy, przeliczoną po kursie historycznym.

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

Przed akapitem rozpoczynającym się słowami: „Całkowity portfel kredytów komercyjnych na koniec 2015 r. (...)”, dodaje się nowe zdanie:

Całkowity portfel kredytów komercyjnych na koniec 2016 r. zwiększył się w porównaniu ze stanem na koniec 2015 r. i osiągnął wartość 5 759 683 tys. PLN (bilansowy i pozabilansowy).

Przed akapitem rozpoczynającym się słowami: „W 2015 r. w obszarze nieruchomości komercyjnych Bank finansował. (...)”, dodaje się nowe zdanie:

W 2016 r., w obszarze nieruchomości komercyjnych Bank finansował w szczególności biurowce i obiekty handlowe.

Przed akapitem rozpoczynającym się słowami: „Średni okres spłaty kredytów wynosił 10,9 lat. (...)”, dodaje się nowe zdanie:

W 2016 r. średni okres spłaty kredytów wynosił 10,3 lat. Przeważały kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej. Większość portfela kredytów dla podmiotów komercyjnych stanowiły kredyty walutowe, z udziałem 64,74% na koniec 2016 r.

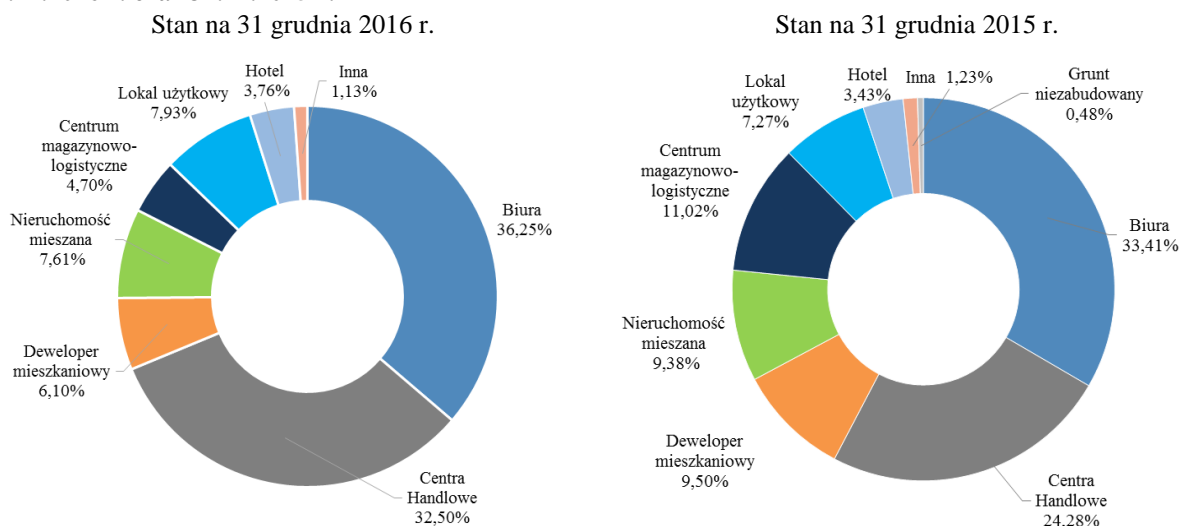
Do akapitu rozpoczynającego się słowami: „W portfelu kredytów dla podmiotów gospodarczych. (...)”, dodaje się na początku:

W portfelu kredytów dla podmiotów gospodarczych największy udział na koniec grudnia 2016 r. miały nieruchomości biurowe, które stanowiły 36,25% portfela kredytów komercyjnych (wzrost o 2,84 p.p. w porównaniu do 2015 r.). Udział finansowania centrów handlowych wyniósł 32,50% na koniec 2016 r. (wzrost o 8,22 p.p. wobec stanu na koniec 2015 r.). Na koniec 2016 r. wzrósł udział portfela lokali użytkowych (7,93% na 31.12.2016 r. wobec 7,27% na 31.12.2015 r.). Udział centrów magazynowych i logistycznych wyniósł 4,70% portfela kredytów komercyjnych w 2016 r. (spadek o 6,30 p.p. w stosunku do 2015 r.). Ponadto o 3,40 p.p. spadł udział finansowania deweloperów mieszkaniowych (z 9,50% na koniec grudnia 2015 r. do 6,10% na koniec grudnia 2016 r.) oraz o 1,77 p.p. spadł udział finansowania nieruchomości mieszanych (z poziomu 9,38% w 2015 r. do 7,61% w 2016 r.).

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

Pod Rysunkiem 1a dodaje się nowy, następujący rysunek:

Rysunek 1b Kredyty dla podmiotów gospodarczych według rodzaju finansowej nieruchomości na dzień 31.12.2016 r. oraz 31.12.2015 r.*



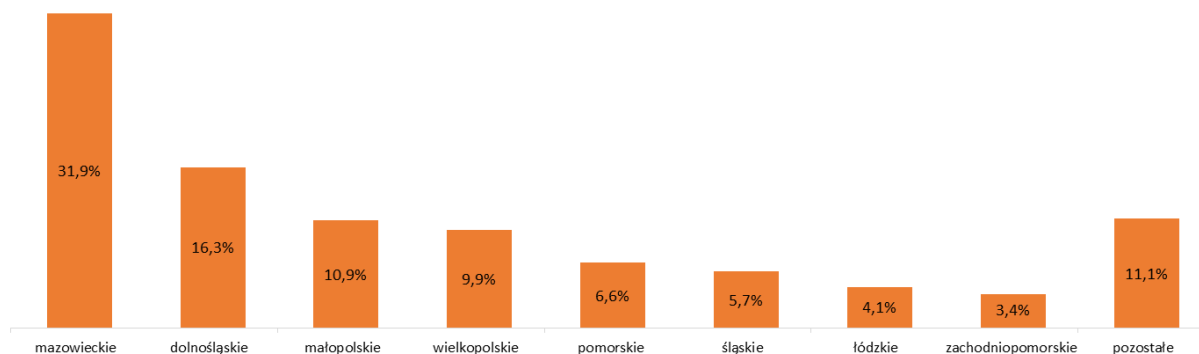
Źródło: Emitent

* 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 2a dodaje się nowy, następujący rysunek:

Rysunek 2b Kredyty komercyjne – podział geograficzny na dzień 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

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 185 003 tys. PLN (na dzień 31.12.2015 r.)” dodaje się:

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

W 2016 r. Emitent złożył jeden pozew o wydanie nakazu zapłaty na kwotę 849,5 tys. EUR, który dotyczył kredytu komercyjnego. Sąd wydał nakaz zapłaty, Bank czeka na jego uprawomocnienie. Ponadto w drugim półroczu 2016 r. Bank złożył wniosek o ogłoszenie upadłości dotyczący wierzytelności komercyjnej w kwocie 13 268,7 tys. EUR. Sąd nie wydał jeszcze postanowienia w przedmiocie ogłoszenia lub odmowy ogłoszenia upadłości. Sąd wydał natomiast postanowienie o zabezpieczeniu i wyznaczył nadzorcę sądowego.

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 2016 r. Emitent przeprowadził jedną transakcję przeniesienia kredytu w ramach poolingu komercyjnego, która pokryje niedobór wynikający z całkowitej spłaty trzech kredytów przejętych od mBanku w ramach poolingu komercyjnego w 2015 r.

Zmiana nr 31 strona 54, Rozdział VII, punkt 1.3.2

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

Wartość portfela kredytów mieszkaniowych wzrosła o 68,78% na koniec grudnia 2016 r. w porównaniu do stanu na koniec 2015 r. do 4 592 210 tys. PLN (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe). Emitent konsekwentnie zwiększa aktywność w tym obszarze, zgodnie z przyjętymi celami strategicznymi. W drugiej połowie 2016 r. nastąpiła istotna zmiana w procesie akwizycyjnym kredytów hipotecznych oferowanych w ramach grupy mBanku. Z oferty mBanku S.A. zostały wycofane produkty kredytowe zabezpieczone hipotecznie, co oznacza, że wszystkie kredyty hipoteczne dla osób fizycznych (z wyłączeniem obszaru Private Banking) udzielane w ramach grupy mBanku procesowane są przez mBank Hipoteczny S.A.

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

Suma kapitałów przeniesionych w 2016 r. (w czterech transzach) w ramach transakcji poolingowych (kredyty detaliczne) wyniosła 529,4 mln PLN (wartość bilansowa z dnia 31.12.2016 r.).

Na końcu akapitu rozpoczynającego się słowami: „W 2015 r. najważniejszym kanałem sprzedaży kredytów detalicznych (...)”, dodaje się nowe zdanie:

Z kolei w 2016 r., podobnie jak w 2015 r., najważniejszymi kanałami sprzedaży kredytów detalicznych dla osób fizycznych były: platforma sprzedaży produktów finansowych mFinanse (58% sprzedaży), sprzedaż za pośrednictwem firmy brokerskiej (28%), Centrum Usług Finansowych (10%) oraz placówki partnerskie (4%).

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

W drugim akapicie przed zdaniem zaczynającym się od słów „Brak nowych umów w roku 2015 (...)” dodaje się nowe zdanie:

Brak nowych umów w 2016 r. przy jednocześnie znacznych spłatach przedterminowych znajduje odzwierciedlenie w niższym zaangażowaniu bilansowym tych kredytów (o 10,82% według stanu na 31.12.2016 r. w porównaniu do 31.12.2015 r.).

Na początku akapitu rozpoczynającego się słowami „Na koniec 2015 r. wartość całkowitego zaangażowania bilansowego i pozabilansowego (...)", dodaje się nowe zdanie:

Na koniec 2016 r. wartość całkowitego zaangażowania bilansowego i pozabilansowego w sektorze publicznym stanowiła 3,01% całkowitego zaangażowania kredytowego i wyniosła 321 826 tys. PLN. W portfolio kredytów dla jednostek samorządu terytorialnego przeważają kredyty z przeciętnym okresem spłaty wynoszącym 16,6 lat.

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

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

Według stanu na 28 lutego 2017 r., wartość wszystkich listów zastawnych Emitenta znajdujących się w obrocie przekroczyła 4,6 mld PLN. W 2016 r. oraz w okresie od 31.12.2016 r. do 28.02.2017 r. mBank Hipoteczny uplasował na rynku dziewięć emisji hipotecznych listów zastawnych o łącznej wartości nominalnej wynoszącej wg stanu na 28.02.2017 r. około 1,70 mld PLN.

Wartość czterech emisji w walucie krajowej wyniosła 850 mln PLN, z uwzględnieniem emisji hipotecznych listów zastawnych w ofercie prywatnej z dnia 15 grudnia 2016 r. o wartości nominalnej 400 mln PLN z datą wykupu 25 lipca 2018 r.

Natomiast wartość pięciu emisji hipotecznych listów zastawnych denominowanych w EUR wyniosła 192,9 mln EUR, w tym jedna emisja prywatna hipotecznych listów zastawnych z dnia 19 sierpnia 2016 r. o wartości nominalnej 70 mln EUR, z datą wykupu 28 sierpnia 2019 r. o zmiennej stopie procentowej.

Emisje z dnia 19 sierpnia 2016 r. oraz z dnia 15 grudnia 2016 r. zostały przeprowadzone w ramach programu prywatnej emisji listów zastawnych o wartości do 2 mld PLN, którego organizatorem jest mBank S.A.

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

Pod Tabelą 9 dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 9a Emisje hipotecznych listów zastawnych mBanku Hipotecznego S.A. notowane na rynku regulowanym (denominowane w PLN) wg stanu na 28.02.2017 r.

Data emisji	Dzień wykupu	Seria	Waluta	Wartość w tys.	Rating Fitch Ratings Ltd.
15.06.2011	16.06.2017	HPA15	PLN	200.000	A
20.04.2012	20.04.2017	HPA18	PLN	200.000	A
15.06.2012	15.06.2018	HPA19	PLN	200.000	A
20.06.2013	21.06.2019	HPA21	PLN	80.000	A
28.07.2014	28.07.2022	HPA22	PLN	300.000	A
04.08.2014	20.02.2023	HPA23	PLN	200.000	A
20.02.2015	28.04.2022	HPA24	PLN	200.000	A
15.04.2015	16.10.2023	HPA25	PLN	250.000	A
17.09.2015	10.09.2020	HPA26	PLN	500.000	A
02.12.2015	20.09.2021	HPA27	PLN	255.000	A
09.03.2016	05.03.2021	HPA28	PLN	300.000	A
28.04.2016	28.04.2020	HPA29	PLN	50.000	A
11.05.2016	28.04.2020	HPA30	PLN	100.000	A
SUMA			PLN	2.835.000	

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

Pod Tabelą 10 dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 10a Emisje hipotecznych listów zastawnych mBanku Hipotecznego S.A. notowane na rynku regulowanym (denominowane w EUR) wg stanu na 28.02.2017 r.

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

Zmiana nr 36: strona 56-57, Rozdział VII, punkt 1.5

Po akapitach zamieszczonych pod Tabelą 11, w ramach śródtytułu „Ogólny opis portfela wierzytelności z tytułu kredytów zabezpieczonych hipoteką, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych na dzień 31.12.2015 r. (kwoty w tys. PLN).”, dodaje się nowy śródtytuł oraz następujący po nim opis portfela wierzytelności na dzień 31.12.2016 r.:

Ogólny opis portfela wierzytelności z tytułu kredytów zabezpieczonych hipoteką, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych na dzień 31.12.2016 r. (kwoty w tys. PLN)

Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 r. zabezpieczenie emisji hipotecznych listów zastawnych stanowiły wierzytelności o wartości 7 297,1 mln PLN łącznie z 13 261 kredytów,

Poza wierzytelnościami kredytowymi do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych wpisane było zabezpieczenie dodatkowe w postaci obligacji skarbowych o wartości nominalnej 90 mln PLN.

Na dzień 31 grudnia 2016 r. poziom nadzabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych wynosił 39,16% (z uwzględnieniem zabezpieczenia dodatkowego).

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

Pod Tabelą 12a dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 12b Struktura walutowa oraz przedziały kwotowe wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych* wg stanu na dzień 31.12.2016 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	1 127 832	4 669	1 954	1 134 456
250,1 - 500	1 394 194	7 163	318	1 401 676
500,1 - 1 000	590 536	9 182	2 178	601 895

1 000,1 - 5 000	218 071	169 928	8 481	396 479
5000,1 – 10 000	192 042	151 692	21 901	365 635
10 000,1 – 15 000	211 494	266 722	29 158	507 374
15 000,1 – 20 000	124 317	246 098	16 564	386 979
20 000,1 – 30 000	119 768	495 878	0	615 646
30 000,1 – 40 000	147 667	282 810	0	430 477
40 000,1 – 50 000	45 740	354 307	0	400 047
>50 000,1	0	1 056 398	0	1 056 398
Suma	4 171 660	3 044 849	80 553	7 297 062
Udział procentowy w stosunku do portfela wierzytelności	57,17%	41,73%	1,10%	

Źródło: Emitent

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

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

Pod Tabelą 13a dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 13b Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na kredytobiorcę* wg stanu na dzień 31.12.2016 r.

Podmiot kredytowany	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy w stosunku do portfela
Osoby prawne / osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	4 084 382	55,97%
Osoby fizyczne	3 212 680	44,03%
Suma	7 297 062	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 14a dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 14b Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na przeznaczenie* wg stanu na dzień 31.12.2016 r.

Przeznaczenie	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy w stosunku do portfela
nieruchomości komercyjne	3 958 383	54,25%
nieruchomości mieszkaniowe	3 338 679	45,75%
Suma	7 297 062	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 15a dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 15b Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na typ oprocentowania* wg stanu na dzień 31.12.2016 r.

Typ oprocentowania	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy w stosunku do portfela
oprocentowanie zmienne	7 297 062	100,00%
oprocentowanie stałe	0	0,00%
Suma	7 297 062	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 16a dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 16b Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na okres zapadalności* wg stanu na dzień 31.12.2016 r.

Przedziały w latach	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy w stosunku do portfela
0 - 2 lata	15 731	0,22%
2 - 3 lata	18 222	0,25%
3 - 4 lata	22 318	0,31%
4 - 5 lat	28 480	0,39%
5 - 10 lat	662 653	9,08%
> 10 lat	6 549 658	89,76%
SUMA	7 297 062	100,00%

Źródło: Emitent

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

Zmiana nr 42 strona 58-59, Rozdział VII, punkt 1.5

Pod Tabelą 17a dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 17b Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na regiony geograficzne* wg stanu na dzień 31.12.2016 r.

Województwo	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy
Dolnośląskie	876 404	12,01%
Kujawsko-pomorskie	232 793	3,19%
Lubelskie	159 312	2,18%
Lubuskie	37 275	0,51%
Łódzkie	696 849	9,55%
Małopolskie	773 223	10,60%
Mazowieckie	2 220 519	30,43%
Opolskie	62 586	0,86%
Podkarpackie	84 062	1,15%
Podlaskie	48 188	0,66%
Pomorskie	489 997	6,71%
Śląskie	338 408	4,64%
Świętokrzyskie	125 399	1,72%
Warmińsko-mazurskie	196 209	2,69%
Wielkopolskie	424 468	5,82%
Zachodniopomorskie	531 370	7,28%
SUMA	7 297 062	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 18a dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 18b Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych wg kryterium zaawansowania inwestycji* wg stanu na dzień 31.12.2016 r.

	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy w stosunku do portfela
w trakcie realizacji inwestycji budowlanych nieruchomości ukończone	630 059	8,63%
Suma	7 297 062	100,00%

Źródło: Emitent

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

Zmiana nr 44 strony 59, Rozdział VII, punkt 1.5

Po śródtytułe „Ogólny opis portfela wierzytelności z tytułu kredytów, stanowiących podstawę emisji publicznych listów zastawnych na dzień 31.12.2015 r. (kwoty w tys. PLN).”, dodaje się nowy śródtytuł:

Ogólny opis wierzytelności z tytułu kredytów, stanowiących podstawę emisji publicznych listów zastawnych na dzień 31.12.2016 r. (kwoty w tys. PLN):

Zmiana nr 45 strony 59, Rozdział VII, punkt 1.5

Pod Tabelą 19a dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 19b Przedziały kwotowe wierzytelności stanowiących zabezpieczenie publicznych listów zastawnych * wg stanu na dzień 31.12.2016 r.

Przedziały wartościowe (w tys. PLN)	Wartość kredytów udzielonych (w tys. PLN)	Udział procentowy	Liczba umów
<= 500	3 984	1,23%	10
500,1 - 1 000	2 709	0,84%	4
1 000,1 - 2 000	14 995	4,65%	10
2 000,1 - 3 000	20 901	6,48%	9
3 000,1 - 5 000	38 300	11,87%	9
5 000,1 - 10 000	32 689	10,13%	5
10 000,1 - 15 000	42 569	13,19%	3
15 000,1 - 20 000	0	0,00%	0
> 20 000,1	166 606	51,62%	2
SUMA	322 753	100,00%	52

Źródło: Emitent

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

Zmiana nr 46 strony 60, Rozdział VII, punkt 1.5

Pod Tabelą 20a dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 20b Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie publicznych listów zastawnych ze względu na okres zapadalności* wg stanu na dzień 31.12.2016 r.

Przedział w latach	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy w stosunku do portfela
0 - 2 lat	4 961	1,54%
2 - 3 lat	5 035	1,56%

3 - 4 lat	7 128	2,21%
4 - 5 lat	1 297	0,40%
5 - 10 lat	47 856	14,83%
10 - 15 lat	18 892	5,85%
15 - 20 lat	123 826	38,37%
> 20 lat	113 758	35,25%
SUMA	322 753	100,00%

Źródło: Emitent

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

Zmiana nr 47 strony 60, Rozdział VII, punkt 1.5

Pod Tabelą 21a dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 21b Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie publicznych listów zastawnych ze względu na regiony geograficzne* wg stanu na dzień 31.12.2016 r.

Województwo	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy
Dolnośląskie	103 512	32,07%
Kujawsko-pomorskie	18 460	5,72%
Lubelskie	9 965	3,09%
Lubuskie	1 298	0,40%
Łódzkie	10 099	3,13%
Małopolskie	4 675	1,45%
Mazowieckie	12 922	4,00%
Opolskie	0	0,00%
Podkarpackie	267	0,08%
Podlaskie	0	0,00%
Pomorskie	6 202	1,92%
Śląskie	112 701	34,92%
Świętokrzyskie	0	0,00%
Warmińsko-mazurskie	13 593	4,21%
Wielkopolskie	9 151	2,84%
Zachodniopomorskie	19 908	6,17%
SUMA	322 753	100,00%

Źródło: Emitent

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

Zmiana nr 48 strony 61, Rozdział VII, punkt 1.5

Pod Tabelą 22a dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 22b Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie publicznych listów zastawnych ze względu na typ oprocentowania* wg stanu na dzień 31.12.2016 r.

Oprocentowanie	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy w stosunku do portfela
oprocentowanie zmienne	322 753	100,00%
oprocentowanie stałe	0	0,00%
SUMA	322 753	100,00%

Źródło: Emitent

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

Zmiana nr 49 strony 61, Rozdział VII, punkt 1.5

Pod Tabelą 23a dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 23b Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie publicznych listów zastawnych ze względu na kredytobiorcę* wg stanu na dzień 31.12.2016 r.

Podmiot kredytowany	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy
bezpośrednie dla Jednostek Samorządu Terytorialnego	73 239	22,69%
poręczone przez Jednostki Samorządu Terytorialnego	249 515	77,31%
SUMA	322 753	100,00%

Źródło: Emitent

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

Zmiana nr 50 strony 72, Rozdział IX, punkt 1

Po dotychczasowej treści dodaje się:

Emitent oświadcza, że nie wystąpiły żadne istotne niekorzystne zmiany w perspektywach rozwoju Emitenta od czasu opublikowania jego ostatniego sprawozdania finansowego (za rok 2016) zbadanego przez biegłego rewidenta. Dane finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2017 r. do dnia 31 stycznia 2017 r. nie podlegały przeglądowi ani badaniu przez biegłego rewidenta.

Zmiana nr 51 strony 72, Rozdział IX, punkt 2.1

Po dotychczasowym tytule punktu 2.1 „Ogólny opis sytuacji finansowej Emitenta w okresie od 1 stycznia 2016 r. do 29 lutego 2016 r.” oraz następującym po nim opisie, dodaje się nowy tytuł punktu oraz następujący po nim opis sytuacji finansowej Emitenta w okresie 1 stycznia 2017 r. – 31 stycznia 2017 r.:

2.1b Ogólny opis sytuacji finansowej Emitenta w okresie od 1 stycznia 2017 r. do 31 stycznia 2017 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 01.01.2017 r. do 31.01.2017 r.

Wolumen portfela kredytowego (łącznie z pozycjami pozabilansowymi) na koniec stycznia 2017 r. zwiększył się o blisko 10 886 tys. PLN (wzrost o 0,10%) względem poziomu na koniec 2016 r. Całkowite zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe osiągnęło na koniec stycznia 2017 r. poziom 10 692 312 tys. PLN (kredyty komercyjne, kredyty mieszkaniowe oraz kredyty dla jednostek samorządu terytorialnego), przy czym wartość kredytów udzielonych do dnia 31.01.2017 r. wyniosła 194 801 tys. PLN (Tabela 25b).

Całkowity portfel kredytów komercyjnych na koniec stycznia 2017 r., w porównaniu ze stanem na koniec grudnia 2016 r. obniżył się o 2,02%, osiągając na koniec stycznia 2017 r. wartość 5 643 493 tys. PLN. Kredyty przeznaczone na finansowanie nieruchomości komercyjnych stanowiły na koniec stycznia 2017 r. 52,78% całkowitego portfela kredytowego Banku.

Całkowity portfel kredytów mieszkaniowych na koniec stycznia 2017 r., w porównaniu do stanu na koniec grudnia 2016 r. zwiększył się o 2,77% i wyniósł 4 719 373 tys. PLN. Natomiast udział kredytów mieszkaniowych w całkowitym portfelu Banku wyniósł 44,14% na 31.01.2017 r.

Całkowity portfel kredytów dla jednostek samorządu terytorialnego (JST) na koniec stycznia 2017 r. w porównaniu do stanu na koniec grudnia 2016 r. zmniejszył się o 0,65%, osiągając wartość 319 727 tys. PLN. Kredyty dla JST stanowiły 2,99% całkowitego portfela kredytowego Emitenta na dzień 31.01.2017 r.

W strukturze walutowej całkowitego portfela kredytowego utrzymuje się tendencja wysokiego udziału kredytów udzielanych w PLN, które stanowiły 65,78% portfela kredytów na koniec stycznia 2017 r. Z kolei kredyty

walutowe stanowiły 34,22% wartości całkowitego portfela kredytowego, przy czym w tej grupie dominowały kredyty udzielone w EUR (33,49% portfela) (Tabela 26b).

Średni wskaźnik LTV (*loan to value*) dla kredytów komercyjnych udzielonych w styczniu 2017 r. wyniósł 76,04%. Brak wskaźnika LTV w analogicznym okresie roku poprzedniego, z uwagi na nieudzielenie przez Emitenta żadnego nowego kredytu komercyjnego w styczniu 2016 r. (Tabela 27b).

Wskaźnik BHWN (bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości)/wartość rynkowa dla kredytów komercyjnych udzielonych w styczniu 2017 r. wyniósł 73,92% (brak wskaźnika w analogicznym okresie 2016 r. z powodu niepodpisania nowych umów o kredyt komercyjny w styczniu 2016 r. (Tabela 27b).

Wartość umów kredytowych podpisanych w styczniu 2017 r. wyniosła 194 801 tys. PLN, przy czym 41 218 tys. PLN stanowiły 2 umowy o kredyty komercyjne związane z projektami mieszkaniowymi. W styczniu 2017 r. zostało również podpisane 485 umów mieszkaniowych o wartości 153 583 tys. PLN (Tabela 27b).

Zmiana nr 52 strony 73, Rozdział IX, punkt 2.1

Pod Tabelą 25a dodaje się nową, następującą tabelę:

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

Produkt		31.01.2017	31.12.2016	Dynamika 31.01.2017/ 31.12.2016
Kredyty komercyjne	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	4 617 714	4 710 560	-1,97%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	1 025 779	1 049 123	-2,23%
	<i>Calkowite zaangażowanie</i>	5 643 493	5 759 683	-2,02%
Kredyty mieszkaniowe	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	4 492 512	4 371 412	2,77%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	226 862	220 798	2,75%
	<i>Calkowite zaangażowanie</i>	4 719 373	4 592 210	2,77%
Kredyty dla JST	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	319 727	321 826	-0,65%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	0	0	0,00%
	<i>Calkowite zaangażowanie</i>	319 727	321 826	-0,65%
Razem	<i>Zaangażowanie bilansowe**</i>	9 439 671	9 411 505	0,30%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	1 252 641	1 269 921	-1,36%
	<i>Calkowite zaangażowanie</i>	10 692 312	10 681 426	0,10%

Źródło: Emitent

*Niezbadane i niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta. Powyższe dane dotycząc 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 9 718,34 tys. PLN wg stanu na 31.01.2017 r.

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

Zmiana nr 53 strony 73, Rozdział IX, punkt 2.1

Pod Tabelą 26a dodaje się nową, następującą tabelę:

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

Produkt	31.01.2017			31.12.2016		
	PLN	EUR	USD	PLN	EUR	USD
Kredyty komercyjne	35,59%	63,09%	1,31%	35,26%	63,40%	1,34%
Kredyty mieszkaniowe	99,56%	0,35%	0,09%	99,54%	0,37%	0,09%
Kredyty dla JST	100,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%

Całkowity portfel kredytowy (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe)	65,78%	33,49%	0,73%	64,87%	34,37%	0,76%
--	---------------	---------------	--------------	---------------	---------------	--------------

Źródło: Emitent

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

Zmiana nr 54 strony 73-74, Rozdział IX, punkt 2.1

Pod Tabelą 27a dodaje się nową, następującą tabelę:

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

Produkt	01.01.2017-31.01.2017		01.01.2016-31.01.2016	
	wartość**	liczba	wartość**	liczba
Kredyty komercyjne	41 218	2	0	0
w tym na:				
- inwestycje budowlane	0	0	0	0
- refinansowanie nieruchomości	0	0	0	0
- zakup gruntu	0	0	0	0
- kredyty dla deweloperów mieszkaniowych	41 218	2	0	0
Kredyty mieszkaniowe	153 583	485	61 505	210
Razem	194 801	487	61 505	210

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.

Zmiana nr 55 strony 74, Rozdział IX, punkt 2.1

Pod Tabelą 28a dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 28b Wskaźniki efektywności Emitenta*

	31.01.2017**	31.01.2016
Wskaźnik rentowności aktywów brutto (ROA brutto)	0,00%	0,40%
Wskaźnik rentowności kapitału brutto (ROE brutto)	0,04%	4,43%
Wskaźnik kosztów do dochodów (C/I)	99,36%	33,01%
Wskaźnik marży odsetkowej	1,31%	1,36%
Koszty ryzyka	-0,22%	0,95%
Współczynnik kapitałowy	14,46%	15,17%

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 56: 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”):

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 31.01.2017 r.) – obliczone jako suma z wartości aktywów na dzień 31.12.2016 r. oraz 31.01.2017 r. / 2 miesiące Średni stan aktywów (na 31.01.2016 r.) – jako suma z wartości aktywów na dzień 31.12.2015 r. oraz 31.01.2016 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 31.01.2017 r.) – obliczone jako suma z wartości kapitałów własnych na dzień 31.12.2016 r. oraz 31.01.2017 r. / 2 miesiące Średni stan kapitałów własnych (na 31.01.2016 r.) - obliczone jako suma z wartości kapitałów własnych na dzień 31.12.2015 r. oraz 31.01.2016 / 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)	$C/I \text{ (wskaźnik kosztów do dochodów)} = (\text{ogólne koszty administracyjne} + \text{amortyzacja}) / \text{dochód łączny}$	$\text{Dochód łączny} = \text{wynik z tytułu odsetek} + \text{wynik z tytułu opłat i prowizji} + \text{wynik z działalności handlowej} + \text{pozostałe przychody operacyjne} - \text{pozostałe koszty operacyjne}$	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 31.01.2017 r.) – obliczone jako suma z wartości aktywów odsetkowych na dzień 31.12.2016 r. oraz 31.01.2017 r. / 2 miesiące Średni stan aktywów (na 31.01.2016 r.) - obliczone jako suma z wartości aktywów odsetkowych na dzień 31.12.2015 r. oraz 31.01.2016 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 31.01.2017 r.) – obliczone jako suma wartości kredytów i pożyczek udzielonych klientom w okresie 01.12.2016 r. – 31.01.2017 r. / 2 miesiące Średni stan kredytów i pożyczek udzielonych klientom (na 31.01.2016 r.) – obliczone jako suma wartości kredytów i pożyczek udzielonych klientom w okresie 01.12.2015 r. – 31.01.2016 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.
Współczynnik kapitałowy	$\text{Współczynnik kapitałowy} = \text{fundusze własne} / \text{łączna kwota ekspozycji na ryzyko}$	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 Łączna kwota ekspozycji na ryzyko obliczona na dzień 31.01.2016 r. stanowi sumę: (i) kwoty ekspozycji ważonych ryzykiem dla ryzyka kredytowego przy zastosowaniu metody wewnętrznych ratingów z zastosowaniem podejścia nadzorczego w zakresie	Podstawowy wskaźnik regulacyjny. Wskaźnik prezentowany również w okresowych Sprawozdaniach Zarządu z działalności.

	<i>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</i>
--	--

Zmiana nr 57: strona 76, Rozdział IX, punkt 2.2

Po ostatnim akapicie rozpoczynającym się słowami: „W dniu 11 maja 2016 r. Emitent dokonał publicznej, czteroletniej emisji (...)”, dodaje się:

Po zakończeniu 2016 r. wystąpiły opisane poniżej znaczące zmiany w sytuacji finansowej Emitenta:

W dniu 1 lutego 2017 roku Bank dokonał publicznej, siedmioletniej emisji hipotecznych listów zastawnych o wartości nominalnej 24,9 mln EUR na stopę stałą.

W dniu 30 stycznia 2017 r. Emitent zawarł nową relację zabezpieczającą na zabezpieczenie przed ryzykiem zmiany stóp procentowych. Pozycją zabezpieczaną są wyemitowane 1 lutego 2017 r. hipoteczne listy zastawne o wartości nominalnej 24,9 mln EUR na stopę stałą. Pozycję zabezpieczającą jest transakcja IRS o wartości nominalnej 24,9 mln EUR zmieniająca stałą stopę procentową na zmienną.

W dniu 8 lutego 2017 r. została podjęta uchwała nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia mBanku Hipotecznego S.A. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Banku oraz pozbawienia akcjonariuszy prawa poboru akcji, zgodnie z którą kapitał zakładowy Banku został podwyższony o 12 000 tys. PLN, to jest do kwoty 321 000 tys. PLN w drodze emisji 120 000 akcji zwykłych imiennych, o wartości nominalnej 100 PLN każda i cenie emisyjnej 1 000 PLN każda. Nowe akcje zostały zaoferowane do objęcia spółce mBank S.A. w drodze subskrypcji prywatnej. Akcje zostały w pełni opłacone 27 lutego 2017 r.

W dniu 8 lutego 2017 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta dokonało wyboru Pana Jakuba Fasta na członka Rady Nadzorczej dziesiątej kadencji, w związku z rezygnacją z funkcji członka Rady Nadzorczej przez Pana Dariusza Solskiego z dniem 7 lutego 2017 r.

Zmiana nr 58: strona 77, Rozdział IX, punkt 3.1.1

Przed dotychczasową treścią dodaje się:

- Dynamika rozwoju gospodarczego oraz perspektywy rozwoju gospodarki wpływają i będą wpływać na rynek nieruchomości w Polsce, a tym samym na rynek kredytów hipotecznych. W rezultacie czynniki te mają znaczący wpływ na sytuację Emitenta. Tempo wzrostu produktu krajowego brutto w Polsce w 2016 r. wyniosło 2,8%, w porównaniu ze wzrostem na poziomie 3,6% w 2015 r. Według prognoz IBnGR w 2017 r. tempo wzrostu produktu krajowego brutto nieznacznie wzrośnie i wyniesie 3,0%, natomiast w 2018 roku koniunktura gospodarcza będzie poprawiać, a prognozowane tempo wzrostu PKB wyniesie 3,2% (źródło: Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową „Stan i prognoza koniunktury gospodarczej” nr 93 (luty 2017 r.) http://www.ibngr.pl/content/download/2237/20537/file/PROGNOZY_2017.1.pdf). Poprawa tempa wzrostu gospodarczego może korzystnie wpłynąć na sytuację branży budowlanej, a tym samym na segment nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych oraz może przyczynić się do wzrostu zatrudnienia oraz poziomu wynagrodzeń, co w konsekwencji może przyczynić się do poprawy popytu na kredyty hipoteczne udzielane przez Emitenta na zakup nieruchomości (zarówno komercyjnych, jak i mieszkaniowych).
- Według analiz Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową, stopa bezrobocia w Polsce w 2016 r. była niższa w porównaniu do 2015 r. i wyniosła 8,3%. Ocenia się, że w 2017 r. sytuacja na rynku pracy nie będzie się poprawiała, co będzie efektem spowolnienia wzrostu gospodarczego w drugiej połowie 2016 roku i braku poprawy koniunktury makroekonomicznej w pierwszym kwartale 2017 r. Stopa bezrobocia w całym 2017 r. wyniesie 8,3%, a w 2018 r. wzrośnie i będzie kształtować się na poziomie 8,6%. Ponadto, wzrost przeciętnego zatrudnienia będzie znacznie niższy i wyniesie 1,5% w 2017 r. oraz 1,3% w 2018 r., w porównaniu do 2,3%

w 2016 r. Wzrost bezrobocia może mieć negatywny wpływ na popyt na nieruchomości mieszkaniowe, a tym samym na spadek zainteresowania kredytami hipotecznymi.

- Średnioroczny wskaźnik inflacji na koniec 2016 r. wyniósł -0,6%, co oznaczało deflację czyli spadek przeciętnego poziomu cen konsumpcyjnych. Natomiast, zgodnie z prognozami w 2017 r. poziom inflacji wyniesie 1,3%, a w 2018 r. wyniesie 2,2% (źródło: IBnGR „Stan i prognoza koniunktury gospodarczej” nr 93 (luty 2017 r.).
- W marcu 2015 r. Rada Polityki Pieniężnej obniżyła podstawowe stopy procentowe Narodowego Banku Polskiego, co przełożyło się na spadek oprocentowania kredytów udzielanych przez Emitenta. W styczniu 2016 r. zostali wybrani nowi członkowie Rady Polityki Pieniężnej, jednak Rada w nowym składzie utrzymała stopy procentowe na niezmiennym poziomie (1,5% w całym 2016 r.), 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 (64,74% na 31.12.2016 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 2016 r. główna stopa procentowa w strefie euro wynosiła 0,00%¹, a w USA stopa procentowa do 14 grudnia 2016 r. wynosiła 0,5%, natomiast w tym dniu Amerykański Bank Centralny (FED) podwyższył stopę procentową do 0,75%².

Zmiana nr 59: strona 78, Rozdział IX, punkt 3.1.2

Przed dotychczasową treścią dodaje się:

- Rok 2016 był rekordowy pod względem liczby sprzedanych mieszkań oraz liczby mieszkań wprowadzonych na rynek. Sprzedaż mieszkań w sześciu największych miastach Polski wyniosła 61,9 tys. (wzrost o 20% r/r), natomiast w ofercie pojawiło się 52,7 tys. nowych lokali (+ 8% r/r). Wzrost podaży mieszkań przewyższał wysoki popyt. Liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w 2016 r. wyniosła 65 tys. lokali (wzrost o 25,2% w porównaniu do roku poprzedniego), co było konsekwencją decyzji inwestycyjnych podjętych przez deweloperów we wcześniejszych okresach³.
- Pod koniec trzeciego kwartału 2016 r. rząd uchwalił zapowiadany wcześniej Narodowy Program Mieszkaniowy, jednak do końca roku nie stworzono wszystkich regulacji dotyczących programu (m.in. ustawy opisującej działanie programu Mieszkanie PLUS w części obejmującej mieszkania z opcją wykupu na własność, regulacji dotyczących zasobów komunalnych oraz Kodeksu Budowlanego).
- Zgodnie z kolejnym etapem wprowadzania Rekomendacji S opracowanej w czerwcu 2013 r. przez Komisję Nadzoru Finansowego dla banków, od 1 stycznia 2017 r. kredytobiorcy mają obowiązek wniesienia co najmniej 20% wkładu własnego do kredytu mieszkaniowego, przy czym istnieje nadal możliwość wniesienia 10% wkładu własnego, a pozostałe 10% musi zostać zabezpieczone (np. ubezpieczeniem niskiego wkładu tak, by stosunek kwoty kredytu do wartości nieruchomości nie przekroczył 90%).
- W 2016 r. bardzo dużym zainteresowaniem cieszył się fundusz dopłat rządowych „Mieszkanie dla młodych”, adresowany do małżeństw oraz osób samotnych do 35 roku życia, a dotyczący dofinansowania wkładu własnego w celu nabycia pierwszego w życiu lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. W związku z zapowiadaniem przez rząd zakończeniem programu w 2017 roku, pula środków do wypłaty

¹ The European Central Bank, <https://www.ecb.europa.eu/stats/monetary/rates/html/index.en.html>

² FED, <http://www.global-rates.com/interest-rates/central-banks/central-bank-america/fed-interest-rate.aspx>

³ mBank Hipoteczny S.A., Analiza rynku mieszkaniowego 6 głównych miast: Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk

w 2016 r. została rozdysponowana już w ciągu trzech miesięcy. Natomiast w ramach puli na 2017 r., która wynosiła łącznie 746 mln PLN, pierwsza jej część została rozdysponowana już w 2016 r., a nabór wniosków na drugą część puli zaplanowanej do wypłaty w 2017 roku, tj. 346 mln zł, został zakończony przez Bank Gospodarstwa Krajowego z dniem 1 lutego 2017 r. Po wyczerpaniu środków przeznaczonych na 2017 r. do dyspozycji kredytobiorców pozostaje 207 mln PLN z pierwszej części przeznaczonej na 2018 r., która łącznie wynosi 762 mln zł i na koniec stycznia została już wykorzystana w 23,2%. Zgodnie z prognozami analityków REAS, dopłaty z programu MdM przestaną wspierać sprzedaż mieszkań już w drugim kwartale 2017 r. Natomiast w 2018 r. program ten przestanie ostatecznie wspierać popyt na rynku mieszkaniowym.

- Według danych GUS w całym 2016 r. oddano do użytkowania 162,7 tys. mieszkań (wzrost o 10,2% r/r), z czego inwestorzy indywidualni oddali 78,1 tys. mieszkań (spadek o 2,1% r/r), natomiast deweloperzy blisko 78,5 tys. mieszkań (o 25,7% więcej w porównaniu do roku poprzedniego). Ponadto w 2016 r. wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszeń zgodnie z projektem budowlanym na budowę 211,6 tys. mieszkań (wzrost o 12,0% r/r). Wzrosła również liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto (do 173,9 tys. czyli o 3,3% więcej w porównaniu do 2015 r.).

- Dodatkowo, w 2016 roku zainteresowanie terenami pod zabudowę mieszkaniową utrzymywało się, na poziomie zbliżonym do roku poprzedniego, w szczególności w największych miastach. W związku z wysokim popytem i niską podażą atrakcyjnych gruntów rosły ich ceny. Aktywność deweloperów w zakupach działek w roku ubiegłym powinna przełożyć się na wzrost liczby uzyskanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczynanych nowych inwestycji w 2017 r. Zgodnie z danymi GUS w 2016 r. wzrosła liczba pozwoleń na budowę wydanych deweloperom do 106,6 tys. mieszkań (+9,7% r/r), natomiast spadła liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto – do 85,5 tys. mieszkań (-1,2% r/r)⁴.

- Na podstawie danych GUS, dotyczących stycznia 2017 r., widać rekordową aktywność deweloperów w segmencie budownictwa mieszkaniowego. W pierwszym miesiącu tego roku oddano do użytku 14,4 tys. mieszkań (o 12,5% więcej w porównaniu do stycznia 2016 r.). Ponadto wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym na budowę 15,1 tys. mieszkań (aż o 47,8% więcej niż w styczniu 2016 r.) oraz wzrosła liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto do 11,2 tys. lokali (wzrost o 55,0% w porównaniu do analogicznego miesiąca 2016 r.). GUS szacuje, że na koniec stycznia 2017 r. w budowie było 728,6 tys. mieszkań (o 1,9% więcej niż przed rokiem).

- Rynek nieruchomości komercyjnych osiągnął w 2016 r. wynik przekroczył 4,6 mld EUR pod względem wolumenu transakcji, co stanowi drugi najlepszy wynik w historii (rekordowy był rok 2006 r., w którym wartość transakcji wyniosła 5 mld EUR). W 2016 r. największa aktywność inwestorów widoczna była w sektorze handlowym oraz biurowym. Wartość transakcji zrealizowanych w 2016 r. na rynku nieruchomości handlowych wyniosła 1,96 mld EUR (43,3% wartości wszystkich zrealizowanych transakcji na rynku komercyjnym), natomiast na rynku nieruchomości biurowych 1,8 mld EUR, co stanowiło ponad 39,7% wartości wszystkich transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych w ubiegłym roku. Rynek magazynowy z wynikiem 0,77 mld EUR stanowił ponad 17,0% wolumenu zawartych transakcji. Atrakcyjność polskiego rynku nieruchomości potwierdza duże zainteresowanie ze strony inwestorów zagranicznych, szczególnie w przypadku rynku nieruchomości komercyjnych⁵.

- W 2016 r. występowała rekordowa podaż powierzchni biurowej. Wielkość nowo zrealizowanej powierzchni w ośmiu największych miastach Polski (oprócz Warszawy) osiągnęła 491 tys. m² (wzrost o 34% w porównaniu z 2015 r.), a całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w tych miastach przekroczyły 3,92 mln m². Popyt na powierzchnie biurowe pozostał na wysokim poziomie - całkowity wolumen transakcji najmu wyniósł 585 tys. m². Średnia stopa pustostanów w 2016 r. wyniosła 10,8% (wzrost tylko o 1,7 pp. w stosunku do roku poprzedniego), a stawki czynszów pozostały na stabilnym poziomie. Prognozy na 2017 r. są optymistyczne – zdaniem analityków Cushman & Wakefield nowa podaż powierzchni biurowej powinna utrzymać się na poziomie zbliżonym do 2016 r., głównie z uwagi na wysoki popyt oraz dużą aktywność deweloperów. Największym rynkiem biurowym w Polsce jest Warszawa z całkowitymi zasobami ponad 5,0

⁴ GUS, Budownictwo mieszkaniowe w okresie I-XII 2016 r.

⁵ JLL Polska, <http://www.propertynews.pl/biura/polska-liderem-regionu-pod-wzglem-transakcji-inwestycyjnych-w-2016-r,52222.html>

mln m² powierzchni na koniec 2016 r. W ubiegłym roku w Warszawie przybyło 407 tys. m² nowej powierzchni biurowej, a prognozowany przyrost podaży w latach 2017 i 2018 wynosi około 300 tys. m² rocznie. W wyniku wysokiej podaży poziom pustostanów w Warszawie wzrósł do 14,2% (+2 pp. w porównaniu do 2015 r.). Widocznym trendem na rynku biurowym jest zainteresowanie inwestorów nie tylko stolicą, ale również rynkami regionalnymi.

- Rynek powierzchni handlowej w Polsce staje się rynkiem dojrzałym. Zgodnie z raportem Cushman & Wakefield o rynku handlowym w Polsce, całkowita wielkość powierzchni handlowej oddanej do użytku w 2016 r. wyniosła 460,6 tys. m² (o 30% mniej w porównaniu do roku poprzedniego). Ponadto w porównaniu do 2015 r. zasoby powierzchni handlowej powiększyły się tylko o 3,5%, co stanowi najniższą zanotowaną wartość wskaźnika przyrostu rocznego powierzchni handlowej. W całym 2016 r. otwarto 22 nowe obiekty handlowe (w tym 15 centrów handlowych, 2 parki handlowe oraz 5 magazynów wolnostojących). Podobnie jak w 2015 r. również w roku 2016 większość nowo oddanych obiektów handlowych zlokalizowana była w głównych aglomeracjach (aż 57% powierzchni dostarczonej w 2016 r. powstała w miastach powyżej 400 tys. mieszkańców). Ponadto w celu dostosowania do wymagań rynku starszych obiektów handlowych ich właściciele dokonywali rozbudowy, remodelingu oraz rekomercjalizacji tych obiektów - w 2016 r. przeprowadzono i zakończono rozbudowę 13 centrów. Dużą popularnością cieszą się w dalszym ciągu projekty łączące funkcje handlowe, biurowe i kulturalne (tzw. *mixed-use*). Popyt na powierzchnię handlową utrzymywał się na wysokim poziomie – na polskim rynku pojawiły się 22 nowe marki handlowe, a kilka sieci wycofało się z Polski. Poziom pustostanów w segmencie nieruchomości handlowych pozostaje na niskim poziomie - od 1,6% w Warszawie do 5,2% w Poznaniu, przy czym średni wskaźnik w 2016 r. wynosił około 3,0% (zgodnie z danymi CBRE, Poland Retail, Q4 2016). W budowie znajdują się projekty handlowe z terminem otwarcia w 2017 r., których łączna powierzchnia stanowi 557,8 tys. m². Całkowita wartość transakcji inwestycyjnych dotyczących sektora handlowego w 2017 r. szacowana jest na około 2 mld EUR (spadek o 11% r/r).

- Z kolei prognozy dla rynku powierzchni magazynowej są bardzo pozytywne dzięki wysokiej atrakcyjności tego segmentu dla zagranicznych inwestorów. Rok 2016 był rekordowy pod względem popytu i podaży. Łączna podaż powierzchni magazynowej dostarczonej na rynek w 2016 r. wyniosła 1,2 mln m² (wzrost o 33,9 % w porównaniu do 2015 r.). Całkowite zasoby powierzchni magazynowej na koniec 2016 r. wyniosły 11,2 mln m². Aktywność deweloperów, realizujących nowe inwestycje, pozostaje wysoka. Najwięcej nowej powierzchni magazynowej oddano w 2016 r. w Warszawie (ponad 240 tys. m²), na Górnym Śląsku (228,1 tys. m²), w Poznaniu (206,4 tys. m²) oraz w rejonie Łodzi (172,4 tys. m²). Poziom pustostanów na koniec 2016 r. wzrósł o 0,8 pp. do średniego poziomu 5,4%, a stawki czynszów na głównych rynkach utrzymywały się na stabilnym poziomie. Na rynku nieruchomości magazynowych dominują projekty pod konkretnego nabywcę (BTS – *Build To Suit*). Rośnie również popularność małych obiektów BTO – *free development*, tj. zlecenie deweloperowi budowy magazynu na własność) oraz powierzchni łączących funkcje: biurową oraz magazynową. Zainteresowanie najemców koncentruje się na trzech regionach: Polsce Centralnej, okolicach Warszawy oraz Górnym Śląsku (łącznie stanowiących około 54% całkowitego popytu na koniec 2016 r.). Na koniec 2016 r. w trakcie realizacji pozostawało około 1,45 mln m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, z czego blisko 75% realizowanej powierzchni zostało zabezpieczone umowami najmu, a pozostała część miała charakter spekulacyjny. W 2017 r. eksperci rynku przewidują wzrost zainteresowania również mniejszymi rynkami (Toruń, Bydgoszcz, Lublin, Rzeszów i Szczecin), a popyt na powierzchnię magazynową powinien utrzymać się na poziomie zbliżonym do roku ubiegłego⁶.

Zmiana nr 60: strona 80, Rozdział IX, punkt 3.1.3

Przed akapitem rozpoczynającym się słowami: „Wartość wszystkich listów zastawnych znajdujących się w obrocie na koniec 2015 r. (...)” dodaje się:

- Wartość wszystkich listów zastawnych znajdujących się w obrocie na koniec 2016 r. wyniosła 9,08 mld PLN, z czego 4,56 mld PLN zostało wyemitowanych przez Bank, co stanowi ponad 50,21% udziału w rynku. Pozostała część to listy zastawne wyemitowane przez PKO Bank Hipoteczny (3,24 mld PLN, tj. 35,71%

⁶ Colliers International, Market Insights, Raport roczny 2017 – Rynek magazynowy Polska, Podsumowanie roku 2016

udziału w rynku oraz Pekao Bank Hipoteczny (1,28 mld PLN, co stanowi 14,08% udziału w rynku). W obrocie przeważają listy zastawne z okresem wykupu od 4 do 7 lat.

Zmiana nr 61: strona 80-81, Rozdział IX, punkt 3.1.4

Po ostatnim akapicie dodaje się:

- W związku z wygaśnięciem ostatniej serii publicznych listów zastawnych, w dniu 28 września 2016 r. agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. przestała nadawać rating dla programu publicznych listów zastawnych.
- W dniu 18 stycznia 2017 r. agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. potwierdziła ocenę ratingową Banku. Agencja nadała równoważne poziomom ratingów międzynarodowych, poziomy ratingów krajowych w walucie PLN odpowiednio długo/krótkoterminowych na poziomach: AA-(pol) z perspektywą stabilną/F1+(pol).

Zmiana nr 62: strona 83, Rozdział IX, punkt 3.2

Na końcu ostatniego akapitu dodaje się:

Bank zakończył wszystkie istotne prace związane z wdrożeniem Rekomendacji W, a tym samym zapewniono zgodność z zapisami Rekomendacji. W 2016 r. wykonano analizę luki, zaktualizowano Politykę Zarządzania Modelami w Banku i pozostałe kluczowe regulacje w obszarze zarządzania modelami, zdefiniowano listę modeli wraz z przypisaniem poziomu istotności, poziomu narażenia na ryzyko oraz poziomu ryzyka modeli. W dniu 12 lipca 2016 r. powołano Komitet Ryzyka Modeli, który działa jako organ odpowiedzialny z zatwierdzenie istotnych aspektów funkcjonowania modeli zgodnie z delegacją ze strony Zarządu Banku. Bank określił tolerancję na zagregowany poziom ryzyka modeli, która została zaakceptowana przez Radę Nadzorczą 5 grudnia 2016 r. poprzez zatwierdzenie Polityki Zarządzania Modelami w Banku. Emitent zbudował także aplikację „Rejestr modeli na potrzeby prowadzenia rejestru i dzienników modeli”.

Po dotychczasowej treści dodaje się nowe akapity:

- W związku z realizacją projektu „Listy Zastawne” w Banku podjęto decyzję o wdrożeniu nowego rozwiązania informatycznego dedykowanego do obsługi rejestru zabezpieczenia listów zastawnych (projekt „Nowy Rejestr Zabezpieczenia Listów Zastawnych”). Wdrożone rozwiązanie informatyczne pozwala Emitentowi na zarządzanie procesem kwalifikacji wiarygodności od momentu jej powstania aż do wpisu poprzez jego pełny pomiar, audyt oraz automatyzację całego procesu.
- Intensywne prace projektowe nad zaprojektowaniem i wdrożeniem wymaganych zmian w związku z wejściem w życie od 1 stycznia 2018 r. MSSF 9: „Instrumenty finansowe”, który zastąpi istniejący Międzynarodowy Standard Rachunkowości 39: „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena”. Nowy standard wprowadza przepisy wymagające istotnych zmian w zakresie zasad klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych (w szczególności aktywów finansowych), nowy model utraty wartości aktywów finansowych, jak również nowe podejście do rachunkowości zabezpieczeń.
- Projekt przenoszenia rachunków bankowych klientów korporacyjnych w związku z wejściem w życie w dniu 9 października 2016 r. ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji. Ustawa ta zgodnie z art. 348 pozbawia specjalistyczne banki hipoteczne uprawnienia do prowadzenia rachunków bankowych, w związku z tym Emitent został zobligowany do rozwiązania w terminie wynikającym z ustawy wszystkich umów rachunków zastrzeżonych prowadzonych dla klientów komercyjnych. Z uwagi na zapisy wynikające z podpisanych umów kredytowych niezbędne było kontynuowanie obsługi kredytu poza Bankiem z wykorzystaniem rachunków o analogicznej funkcjonalności, w związku z tym Emitent zaproponował dalszą obsługę rachunkową kredytu poprzez otwarcie i prowadzenie rachunków w mBanku S.A.
- Wdrożenie nowej aplikacji użytkownika systemu ELIXIR w listopadzie 2016 r., która stanowi największą zmianę technologiczną jaką przeprowadzono w Banku od momentu wdrożenia pierwszej wersji elektronicznego systemu rozliczeniowego. Zmiany w systemie rozliczeń międzybankowych miały na celu zoptymalizowanie procesu przetwarzania zleceń i wprowadzenie szeregu usprawnień.

Zmiana nr 63: strona 84-85, Rozdział IX, punkt 4

Na końcu akapitu rozpoczynającego się słowami: „W 2015 r. Bank kontynuował działania polegające na budowie portfela hipotecznych kredytów detalicznych (...)”, dodaje się nowe zdanie:

W 2016 r. Emitent kontynuował działania polegające na budowie nowego portfela hipotecznych kredytów detalicznych pozyskiwanych we współpracy z mBankiem. Bank przejął w 2016 roku cztery kolejne transe kredytów detalicznych w ramach modelu poolingowego.

Na początku akapitu rozpoczynającego się słowami: „W latach 2016-2019 Bank będzie stopniowo ograniczał finansowanie (...)”, dodaje się nowe zdanie:

W latach 2016-2019 Bank będzie stopniowo ograniczał finansowanie projektów poniżej 10 mln PLN i będzie koncentrował swoją uwagę na finansowaniu przedsięwzięć o wartości przekraczającej 10 mln PLN (wraz z limitem na transakcje pochodne) i mieszczących się poniżej limitu koncentracji kredytowej (obecnie 40 mln EUR).

Po akapicie rozpoczynającym się słowami: „Bank będzie korzystał z własnych doświadczeń oraz doświadczenia Grupy mBanku (...)”, dodaje się:

W drugiej połowie 2016 r. nastąpiła zmiana w zakresie procesu sprzedaży kredytów hipotecznych oferowanych w ramach grupy mBanku. Z oferty mBanku S.A. zostały wycofane produkty kredytowe zabezpieczone hipotecznie, co oznacza, że obecnie wszystkie kredyty hipoteczne dla osób fizycznych (z wyłączeniem obszaru Private Banking) udzielane w ramach grupy mBanku procesowane są wyłącznie przez mBank Hipoteczny.

W związku z planowaną ustawą o kredycie hipotecznym, Bank będzie rozważał zmiany w strategii sprzedaży kredytów detalicznych w zależności od jej ostatecznego kształtu.

Przed akapitem rozpoczynającym się słowami: „Działalność Banku w latach 2016-2019 będzie finansowana (...)”, dodaje się:

Działalność Banku w latach 2016-2019 będzie finansowana z pięciu źródeł:

- listów zastawnych, w tym:
 - (i) zabezpieczonych detalicznymi kredytami hipotecznymi (w PLN),
 - (ii) zabezpieczonych komercyjnymi kredytami hipotecznymi (w PLN, EUR),
- obligacji własnych,
- długoterminowych linii kredytowych (w PLN, EUR),
- pożyczki podporządkowanej uzyskanej w mBanku S.A.,
- kapitałów własnych.

Na końcu akapitu rozpoczynającego się słowami: „Planowane są emisje zarówno w PLN, jak i denominowane w EUR (...)”, dodaje się:

Emisje będą oferowane w trybie publicznym lub prywatnym, na rynek krajowy oraz do inwestorów zagranicznych. Emisje oferowane publicznie będą wprowadzane do obrotu na rynkach regulowanych.

Bank nie będzie finansował działalności z depozytów klientów. W 2016 r. został zakończony proces przenoszenia depozytów i rachunków klientów korporacyjnych do mBanku.

Zmiana nr 64: strona 83-85, Rozdział IX, punkt 5

Przed dotychczasową treścią dodaje się nowe zdanie:

Od 31.12.2016 r. do dnia zatwierdzenia Aneksu nie zaszły żadne znaczące zmiany w sytuacji finansowej i ekonomicznej Emitenta poza zmianami opisanymi w punkcie 2.2 niniejszego Rozdziału.

Zmiana nr 65: strona 91, Rozdział XII, punkt 1

Na końcu dodaje się nowy akapit:

Sprawozdania Finansowe Emitenta za 2016 r. zostało zbadane przez biegłego rewidenta Agnieszkę Accordi-Krawiec (nr ewidencyjny 11665) reprezentującego PricewaterhouseCoopers sp z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Armii Ludowej 14, 00-638 Warszawa.

Zmiana nr 66: strona 91, Rozdział XII, punkt 2

Na początku dodano nowy akapit:

W dniu 13.06.2016 r. mBank Hipoteczny S.A. zawarł umowę z PricewaterhouseCoopers spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, o przeprowadzenie badania, przeglądu i weryfikacji sprawozdań finansowych Banku w zakresie:

- 1) badania Jednostkowego Sprawozdania Finansowego Banku za okres od 01 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. oraz za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r., celem sporządzenia opinii i raportu uzupełniającego opinię przez niezależnego biegłego rewidenta
- 2) przeglądu Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego - za okresy obrotowe od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r. oraz od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r. celem sporządzenia raportu z przeglądu przez niezależnego biegłego rewidenta.

Zmiana nr 67: 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:

Zbadane sprawozdanie finansowe Emitenta za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016 wraz z opinią niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu tego sprawozdania finansowego, zostało zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie do raportu rocznego Emitenta za 2016 r. zamieszczonego na stronie internetowej Emitenta: www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie/raporty-okresowe.

Zmiana nr 68: strona 94, Rozdział XV

Na końcu dodaje się nowy tiret:

- kopia sprawozdania finansowego Emitenta za 2016 r., zbadanego przez biegłego rewidenta wraz z opinią i raportem z badania.