

SLUTLIGA VILLKOR

för Säkerställt Bostadsobligationslån 2017 utgivet av Stadshypotek AB (publ) ("Stadshypotek") under dess program för Säkerställda Bostadsobligationer ("Programmet")

För lånet ska gälla Stadshypoteks Allmänna Villkor av den 17 juni 2015 samt nedan angivna kompletterande villkor. Slutliga Villkoren för lån nr 2017 och har utarbetats enligt artikel 5.4 i direktiv 2003/71/EG. Allmänna Villkoren återges i Stadshypoteks grundprospekt ("Grundprospektet") daterat den 17 juni 2015 jämte från tid till annan publicerade tilläggsprospekt som upprättats för Programmet i enlighet med direktiv 2003/71/EG (tillsammans med relevanta implementeringsåtgärder enligt detta direktiv i respektive medlemsstat och i dess nuvarande lydelse, inklusive ändringar genom direktiv 2010/73/EU i den mån implementerat i den relevanta medlemsstaten, benämnt "Prospektdirektivet"). Definitioner som används nedan framgår antingen av Allmänna Villkor, dessa Slutliga Villkor eller på annat sätt i Grundprospektet.

Fullständig information om Stadshypotek och erbjudandet kan endast fås genom Grundprospektet, eventuellt tilläggsprospekt och dessa Slutliga Villkor i kombination, varför investerare som överväger att investera i Säkerställda Bostadsobligationer bör läsa dessa Slutliga Villkor tillsammans med Grundprospektet och eventuellt tilläggsprospekt. Grundprospektet samt eventuellt tilläggsprospekt finns att tillgå på www.stadshypotek.se.

En sammanfattning av denna emission av Säkerställt Bostadsobligationslån (som omfattar sammanfattningen i Grundprospektet utformad för denna specifika emission) bifogas såsom en bilaga till dessa Slutliga Villkor.

ALLMÄNT

- | | | |
|------------|---|---|
| 1. | Lånenummer: | 2017 |
| | (i) Tranchbenämning | 1 |
| 2. | Lånebelopp initialt: | SEK 350 000 000 |
| 3. | Löpande emissioner: | Säkerställda Bostadsobligationer emitteras och säljs fortlöpande till rådande marknadskurs. Lånebeloppet fastställs när försäljningen av de Säkerställda Bostadsobligationerna avslutats. |
| 4. | Valuta: | Svenska kronor "SEK" |
| 5. | Nominellt Belopp: | SEK 2 000 000 |
| 6. | Startdag För Ränteberäkning: | 3 december 2018 |
| 7. | Likviddag: | 3 december 2018 |
| 8. | Återbetalningsdag: | 3 februari 2022 |
| 9. | Uppskjuten Återbetalning: | Ej tillämplig |
| 10. | Räntekonstruktion: | Rörlig Ränta (FRN) |
| 11. | Belopp på vilket ränta ska beräknas: | Nominellt Belopp |

BERÄKNINGSGRUNDER FÖR AVKASTNING

- | | | |
|------------|----------------------------|--|
| 12. | Fast Ränta: | Ej tillämpligt |
| 13. | Rörlig Ränta (FRN): | Tillämpligt |
| | (i) Räntebas: | 3-månaders STIBOR, dock 2-månader STIBOR avseende den första kupongens Räntebas. |
| | (ii) Räntebasmarginal: | + 1,11 % årlig ränta beräknat på Nominellt Belopp |
| | (iii) Räntebestämningsdag: | Två Bankdagar före varje Rän-teperiod, första gången den 29 november 2018 |
| | (iv) Rän-teperiod | Tiden från den 3 december 2018 till och med den 3 februari 2019 (den första Rän-teperioden) och därefter |

- varje tidsperiod om ca 3 månader med slutdag på en Ränteförfallodag
Notera att första kupongen är kort.
- (v) Ränteförfallodagar: Sista dagen i varje Rän-teperiod, den 3 februari, den 3 maj, den 3 augusti och den 3 november, första gången den 3 februari 2019 och sista gången den 3 februari 2022
- (vi) Dagberäkningsmetod: Faktisk/360
- (vii) Beräkningsombudets namn: Ej tillämpligt

ÅTERBETALNING

- 14. Belopp till vilket Säkerställd Bostadsobligation ska återbetalas vid den slutliga Återbetalningsdagen:** 100 % av Nominellt Belopp

ÖVRIGT

- 15. Bankdag:** Stockholm
- 16. Upptagande till handel på Reglerad Marknad:** Tillämpligt
- (i) Reglerad Marknad: Nasdaq Stockholm
- (ii) Uppskattning av sammanlagda kostnader i samband med upptagandet till handel: SEK 4 000
- (iii) Totalt antal värdepapper som tas upp till handel: 175
- (iv) Tidigaste dagen för upptagande till handel: På eller omkring Lånedatum
- 17. Intressen:** Förutom den ersättning som betalas till Emissionsinstitutet med anledning av deras deltagande i Programmet och denna emission, så känner bolaget inte till att någon inblandad person har något intresse av betydelse för emissionen.
- 18. Kreditbetyg:** Bolaget har ansökt om att detta Säkerställda Bostadsobligationslån ska åsättas kreditbetyg. Vid tidpunkten för dessa Slutliga Villkor är Bolagets förväntan att kreditbetyget blir Aaa från Moody's Investor Services Limited.
Ovanstående kreditvärderingsinstitut är etablerat inom EU och är registrerat i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1060/2009 om kreditvärderingsinstitut.
- 19. Beslut till grund för upprättandet av emissionen:** Lånebeloppet skall användas i den löpande rörelsen
- 20. Pool:** Förmånsrätt finns i den säkerhetsmassa som ingår i svenska poolen.
- 21. Utgivande Institut:** Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, Nordea Bank AB (publ), Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ)
- 22. Administrerande Institut:** Svenska Handelsbanken AB (publ)

- 23. Betalnings och depåombud (IPA):** För Säkerställda Bostadsobligationer emitterade i Euroclear Sweden:
Svenska Handelsbanken AB (publ), Central Treasury/Treasury Support, SE-106 70 Stockholm, Sverige
- 24. VP-central:** Säkerställd Bostadsobligation är ansluten till Euroclear Sweden
- 25. ISIN:** SE0010599456
- 26. Euroclear common code:** Ej tillämpligt

Stadshypotek bekräftar att ovanstående Slutliga Villkor är gällande för det Säkerställda Bostadsobligationslån tillsammans med Allmänna Villkor och förbinder sig att i enlighet därmed erlagga kapitalbelopp och ränta. Stadshypotek bekräftar vidare att alla väsentliga händelser efter den dag för detta Program gällande Grundprospekt som skulle kunna påverka marknadens uppfattning om Stadshypotek har offentliggjorts.

Stockholm den 28 november 2018

STADSHYPOTEK AB (publ)

Sammanfattning – lån 2017

Sammanfattningen består av informationskrav vilka redogörs för i ett antal punkter. Punkterna är numrerade i avsnitt A-E (A.1-E.7). Denna sammanfattning innehåller alla de punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa punkter inte är tillämpliga för aktuell typ av värdepapper och emittent finns luckor i punkterna numrering. Även om det krävs att en punkt inkluderas i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande punkten. Informationen har då ersatts med angivelsen "Ej tillämpligt".

AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR		
A.1	Varning:	<p>Emissionsspecifik sammanfattning avseende lån 2017.</p> <p>Varje beslut om att investera i värdepappren ska baseras på en bedömning av Grundprospektet i dess helhet från investerarens sida.</p> <p>Om yrkande avseende uppgifterna i Grundprospektet anförs vid domstol, kan den investerare som är kärande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av grundprospektet innan de rättsliga förfarandena inleds.</p> <p>Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av grundprospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Grundprospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.</p>
A.2	Samtycke till användning av Grundprospektet:	<p>Bolaget samtycker till att Grundprospektet används i samband med ett erbjudande avseende Obligationerna i enlighet med följande villkor:</p> <ul style="list-style-type: none">(i) samtycket gäller endast för erbjudanden som kräver att Grundprospekt upprättas;(ii) samtycket gäller endast under giltighetstiden för detta Grundprospekt;(iii) de enda finansiella mellanhänder som får använda Grundprospektet för erbjudanden är Emissionsinstitutet; och(iv) samtycket berör endast användning av Grundprospektet för erbjudanden i Sverige och i det land dit Grundprospektet passerats. <p>När en finansiell mellanhand lämnar anbud till investerare ska den finansiella mellanhanden underrätta investerare om anbudsvillkoren för anbudet, i samband med att anbudet lämnas.</p>
AVSNITT B – EMITTENT		
B.1	Registrerad firma och handelsbeteckning:	Stadshypotek AB (publ), organisationsnummer 556459-6715.
B.2	Säte, bolagsform och lagstiftning:	Stadshypotek AB (publ), med säte i Stockholm, Torsgatan 12-14, bildades i Sverige 23 december 1992. Verksamheten bedrivs under svensk lagstiftning och i synnerhet lagen (2004:297) om bank och finansieringsrörelse samt aktiebolagslagen (2005:551).

		Våren 2006 erhöll Stadshypotek tillstånd från Finansinspektionen att ge ut säkerställda obligationer enligt lag (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer ("S.O. Lagen").																																																																																														
B.4b	Kända trender:	2014 präglades av stor uppmärksamhet kring skuldsättningen hos de svenska hushållen, en skuldsättning som till stor del beror på ett lågt utbud av nya bostäder och en fortsatt stor inflyttning till de större städerna. Utöver detta har bolåneräntorna varit låga vilket också gett incitament till en starkare efterfrågan på bostäder. Den 1 juli 2014 införde alla banker individuella amorteringsplaner för att öka medvetenheten och kunskapen kring amortering, och på så sätt etablera en amorteringskultur hos de svenska hushållen.																																																																																														
B.5	Koncernbeskrivning:	Stadshypotek är ett publikt (publ) kreditmarknadsbolag med tillstånd att driva verksamhet enligt lagen om bank- och finansieringsrörelse. Verksamheten är inriktad på finansiering främst av bostäder samt kontors- och affärshus. Stadshypotek är sedan 26 februari 1997 ett helägt dotterbolag till Svenska Handelsbanken AB (publ), organisationsnummer 502007-7862.																																																																																														
B.9	Resultatprognos:	Ej tillämpligt; Bolaget har inte lämnat någon resultatprognos.																																																																																														
B.10	Eventuella anmärkningar i revisionsberättelse:	Ej tillämpligt; revisionsberättelserna innehåller inga anmärkningar.																																																																																														
B.12	Utvald historisk finansiell information och förklaring samt beskrivning om att inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum sedan den senaste beskrivningen av dessa:	<p>Historisk finansiell Information</p> <p>Stadshypotekskoncernens resultat- och balansräkning i sammandrag</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Resultaträkning (Mkr)</th> <th>2017</th> <th>2016</th> <th>2018</th> <th>2017</th> </tr> <tr> <th>Helår</th> <th>Helår</th> <th>Jan-Jun</th> <th>Jan-Jun</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ränteintäkter</td> <td>20 210</td> <td>20 295</td> <td>10 152</td> <td>10 084</td> </tr> <tr> <td>Räntekostnader</td> <td>-6 853</td> <td>-7 933</td> <td>-3 311</td> <td>-3 707</td> </tr> <tr> <td>Räntenetto</td> <td>13 357</td> <td>12 362</td> <td>6 841</td> <td>6 377</td> </tr> <tr> <td>Provisionsnetto</td> <td>-26</td> <td>-29</td> <td>-13</td> <td>-13</td> </tr> <tr> <td>Nettoreultat av finansiella transaktioner</td> <td>42</td> <td>82</td> <td>-5</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>Summa kostnader före kreditförluster</td> <td>-1 134</td> <td>-1 047</td> <td>-586</td> <td>-555</td> </tr> <tr> <td>Kreditförluster netto</td> <td>10</td> <td>-2</td> <td>-14</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Resultat före skatt</td> <td>12 249</td> <td>11 366</td> <td>6 223</td> <td>5 817</td> </tr> <tr> <td>Skatter</td> <td>-2 706</td> <td>-2 509</td> <td>-1 370</td> <td>-1 310</td> </tr> <tr> <td>Periodens/Årets resultat</td> <td>9 543</td> <td>8 857</td> <td>4 853</td> <td>4 507</td> </tr> <tr> <td>Koncernens totalresultat (Mkr)</td> <td>2017</td> <td>2016</td> <td>2018</td> <td>2017</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Helår</td> <td>Helår</td> <td>Jan-Jun</td> <td>Jan-Jun</td> </tr> <tr> <td>Periodens/Årets resultat</td> <td>9 543</td> <td>8 857</td> <td>4 853</td> <td>4 507</td> </tr> <tr> <td>Kassaflödessäkringar</td> <td>-2 391</td> <td>-1 262</td> <td>-139</td> <td>-1 458</td> </tr> <tr> <td>Periodens/Årets omräkningsdifferens</td> <td>-44</td> <td>407</td> <td>669</td> <td>-129</td> </tr> <tr> <td>Skatt – kassaflödessäkringar</td> <td>526</td> <td>278</td> <td>31</td> <td>321</td> </tr> <tr> <td>Periodens/Årets totalresultat</td> <td>7 634</td> <td>8 280</td> <td>5 414</td> <td>3 241</td> </tr> </tbody> </table>	Resultaträkning (Mkr)	2017	2016	2018	2017	Helår	Helår	Jan-Jun	Jan-Jun	Ränteintäkter	20 210	20 295	10 152	10 084	Räntekostnader	-6 853	-7 933	-3 311	-3 707	Räntenetto	13 357	12 362	6 841	6 377	Provisionsnetto	-26	-29	-13	-13	Nettoreultat av finansiella transaktioner	42	82	-5	6	Summa kostnader före kreditförluster	-1 134	-1 047	-586	-555	Kreditförluster netto	10	-2	-14	2	Resultat före skatt	12 249	11 366	6 223	5 817	Skatter	-2 706	-2 509	-1 370	-1 310	Periodens/Årets resultat	9 543	8 857	4 853	4 507	Koncernens totalresultat (Mkr)	2017	2016	2018	2017		Helår	Helår	Jan-Jun	Jan-Jun	Periodens/Årets resultat	9 543	8 857	4 853	4 507	Kassaflödessäkringar	-2 391	-1 262	-139	-1 458	Periodens/Årets omräkningsdifferens	-44	407	669	-129	Skatt – kassaflödessäkringar	526	278	31	321	Periodens/Årets totalresultat	7 634	8 280	5 414	3 241
Resultaträkning (Mkr)	2017	2016		2018	2017																																																																																											
	Helår	Helår	Jan-Jun	Jan-Jun																																																																																												
Ränteintäkter	20 210	20 295	10 152	10 084																																																																																												
Räntekostnader	-6 853	-7 933	-3 311	-3 707																																																																																												
Räntenetto	13 357	12 362	6 841	6 377																																																																																												
Provisionsnetto	-26	-29	-13	-13																																																																																												
Nettoreultat av finansiella transaktioner	42	82	-5	6																																																																																												
Summa kostnader före kreditförluster	-1 134	-1 047	-586	-555																																																																																												
Kreditförluster netto	10	-2	-14	2																																																																																												
Resultat före skatt	12 249	11 366	6 223	5 817																																																																																												
Skatter	-2 706	-2 509	-1 370	-1 310																																																																																												
Periodens/Årets resultat	9 543	8 857	4 853	4 507																																																																																												
Koncernens totalresultat (Mkr)	2017	2016	2018	2017																																																																																												
	Helår	Helår	Jan-Jun	Jan-Jun																																																																																												
Periodens/Årets resultat	9 543	8 857	4 853	4 507																																																																																												
Kassaflödessäkringar	-2 391	-1 262	-139	-1 458																																																																																												
Periodens/Årets omräkningsdifferens	-44	407	669	-129																																																																																												
Skatt – kassaflödessäkringar	526	278	31	321																																																																																												
Periodens/Årets totalresultat	7 634	8 280	5 414	3 241																																																																																												

		Balansräkning (Mkr)	2017	2016	2018	2017
			Helår	Helår	Jan-Jun	Jan-Jun
		Utlåning	1 235 021	1 162 638	1 283 798	1 194 023
		Övriga tillgångar	21 430	24 887	23 719	21 703
		Summa tillgångar	1 256 451	1 187 525	1 307 517	1 215 726
		Skulder	1 202 383	1 154 507	1 248 241	1 179 467
		Eget kapital	54 068	33 018	59 276	36 259
		Summa skulder och eget kapital	1 256 451	1 187 525	1 307 517	1 215 726
		<p>Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med de internationella redovisningsstandarderna (IFRS) och tolkningar av dessa standarder som antagits av EU.</p> <p>Stadshypotek bekräftar att inga väsentliga negativa förändringar i Stadshypoteks framtidsutsikter har ägt rum sedan den senaste reviderade rapporten offentliggjordes.</p>				
B.13	Händelser som påverkar solvens:	Ej tillämpligt; Inga händelser med väsentlig inverkan på bedömningen av Bolagets solvens sedan den senaste årsredovisningen offentliggjordes finns att redovisa i Grundprospektet.				
B.14	Koncernberoende:	Stadshypoteks affärsverksamhet är starkt decentraliserad. Grundidéen är att organisation och arbetssätt skall utgå från Handelsbankens bankkontor, vilka har ett ansvar för enskilda kunders samtliga affärer med Handelsbankskoncernen. En konsekvens av detta är att Stadshypoteks utlåningsrörelse bedrivs genom Handelsbankens svenska kontorsrörelse och utlåningsrörelsen i Stadshypoteks filialer i Norge, Danmark och Finland bedrivs genom Handelsbankens kontorsrörelse i respektive land. Stadshypoteks finansfunktion är samordnad med Handelsbankens finansavdelning. I Stadshypotek kvarstår de funktioner som är nödvändiga för Stadshypoteks ledning och kontroll. De tjänster som Handelsbanken utför för Stadshypoteks räkning regleras i ett samarbetsavtal och uppdragsavtal.				
B.15	Huvudsaklig verksamhet:	<p>Stadshypotek är ett publikt (publ) kreditmarknadsbolag med tillstånd att driva verksamhet enligt lagen om bank- och finansieringsrörelse. Verksamheten är inriktad på finansiering främst av bostäder samt kontors- och affärshus.</p> <p>Fastighetsfinansiering inom Handelsbankskoncernen svenska rörelse bedrivs i huvudsak i Stadshypotek. I Stadshypoteks filialer i Norge, Danmark och Finland är verksamheten främst inriktad på finansiering av privatbostäder. All hypoteksutlåning sker genom Handelsbankens kontorsnät i respektive land. Genom den decentralisering som tillämpas inom Handelsbankskoncernen har bankkontoren ett delegerat ansvar för marknadsföring, kundkontakter, prissättning och hantering av samtliga hypotekskrediter. Handelsbanken agerar därmed som ombud för Stadshypotek med ansvar för att kreditprövning och säkerhetsvärdering sker enligt de riktlinjer som beslutats av Stadshypoteks styrelse.</p>				
B.16	Direkt eller indirekt ägande/kontroll:	Stadshypotek är sedan 26 februari 1997 ett helägt dotterbolag till Svenska Handelsbanken AB (publ).				

B.17	Kreditvärdighetsbetyg:	<p>Oberoende kreditbedömningsinstitut ger betyg på bankers och andra företags förmåga att klara av sina finansiella åtaganden. Stadshypotek har följande kreditbetyg:</p> <p>Moody's: Aaa avseende Säkerställda obligationer och P-1 kortfristig Standard & Poor's: AA- långfristig och A-1+ kortfristig Fitch: AA långfristig och F1+ kortfristig</p>																		
AVSNITT C - VÄRDEPAPPER																				
C.1	Typ av värdepapper:	Under det Säkerställda Bostadsobligationsprogrammet kan Stadshypotek emittera Säkerställda Bostadsobligationer.																		
C.2	Valuta:	<p>Värdepapper utges i svenska kronor ("SEK"), euro ("EUR"), danska kronor ("DKK") och norska kronor ("NOK").</p> <p>Valutan för detta lån är SEK.</p>																		
C.5	Inskränkningar i rätten att överlåta värdepapperen:	Distribution av detta Grundprospekt och försäljning av Säkerställda Bostadsobligationer kan i vissa länder vara begränsade av lag. Innehavare av Grundprospekt och/eller Säkerställda Bostadsobligationer måste därför informera sig om och iaktta eventuella restriktioner.																		
C.8	Rättigheter kopplade till värdepapperen inbegripet rangordning och begränsningar av rättigheter:	Med Säkerställd Bostadsobligation menas ensidig skuldförbindelse utgiven av Stadshypotek i enlighet med dessa villkor och förenad med förmånsrätt i Stadshypoteks säkerhetsmassa enligt lag (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer och förmånsrättslagen (1970:979), och (i) som till följd av sin registrering i Euroclear Sweden också omfattas av lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument eller (ii) som till följd av sin registrering i Euroclear Finland också omfattas av den finska lagen Lag om värdeandelssystemet och om clearingverksamhet, 749/2012 eller (iii) som till följd av sin registrering i VPS också omfattas av den norska lagen Lov av 5. Juli 2002 nr 64 om registrering av finansiella instrument eller (iv) som till följd av sin registrering i VP omfattas av den danska Vaerdipapirhandelsloven, Lov 883 af 9 august 2011 med senare ändringar och Bekendtgørelse nr 369 af 14 maj 2009 om registrering m.v. af fondsaktiviteter i en vaerdipapircentral.																		
C.9	Rättigheter kopplade till värdepapperen inbegripet den nominella räntan, startdag för ränteberäkning, ränteförfallodagar, eventuell räntebas, förfallodag, avkastning och eventuell företrädare för skuldebrevsinnehavare:	<table border="0"> <tr> <td>Lånedatum</td> <td>3 december 2018.</td> </tr> <tr> <td>Återbetalningsdag</td> <td>3 februari 2022.</td> </tr> <tr> <td>Uppskjuten Återbetalning</td> <td>Ej tillämpligt</td> </tr> <tr> <td>Räntekonstruktion</td> <td>FRN (Floating Rate Notes)</td> </tr> <tr> <td>Fast ränta</td> <td>Ej tillämpligt</td> </tr> <tr> <td>FRN (Floating Rate Notes)</td> <td>Tillämpligt</td> </tr> <tr> <td>Räntebas</td> <td>3-månaders STIBOR, dock 2-månader STIBOR avseende den första kupongens Räntebas.</td> </tr> <tr> <td>Räntebasmarginal</td> <td>+ 1,11% årlig ränta beräknat på Nominellt Belopp</td> </tr> <tr> <td>Räntebestämningsdag</td> <td>Två Bankdagar före varje Ränteperiod, första gången den 29 november 2018.</td> </tr> </table>	Lånedatum	3 december 2018.	Återbetalningsdag	3 februari 2022.	Uppskjuten Återbetalning	Ej tillämpligt	Räntekonstruktion	FRN (Floating Rate Notes)	Fast ränta	Ej tillämpligt	FRN (Floating Rate Notes)	Tillämpligt	Räntebas	3-månaders STIBOR, dock 2-månader STIBOR avseende den första kupongens Räntebas.	Räntebasmarginal	+ 1,11% årlig ränta beräknat på Nominellt Belopp	Räntebestämningsdag	Två Bankdagar före varje Ränteperiod, första gången den 29 november 2018.
Lånedatum	3 december 2018.																			
Återbetalningsdag	3 februari 2022.																			
Uppskjuten Återbetalning	Ej tillämpligt																			
Räntekonstruktion	FRN (Floating Rate Notes)																			
Fast ränta	Ej tillämpligt																			
FRN (Floating Rate Notes)	Tillämpligt																			
Räntebas	3-månaders STIBOR, dock 2-månader STIBOR avseende den första kupongens Räntebas.																			
Räntebasmarginal	+ 1,11% årlig ränta beräknat på Nominellt Belopp																			
Räntebestämningsdag	Två Bankdagar före varje Ränteperiod, första gången den 29 november 2018.																			

		<p>Ränteberäkningsmetod faktiskt antal dagar/360</p> <p>Ränteperiod Tiden från den 3 december 2018 till och med den 3 februari 2019 (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca 3 månader med slutdag på en Ränteförfalldag.</p> <p>Ränteförfalldagar Notera att första kupongen är kort.</p> <p> Sista dagen i varje Ränteperiod, den 3 februari, den 3 maj, den 3 augusti och den 3 november, första gången den 3 februari 2019 och sista gången den 3 februari 2022, dock att om någon sådan dag inte är Bankdag skall som Ränteförfalldag anses närmast påföljande Bankdag, förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfalldagen skall anses vara föregående Bankdag</p>
C.21	Marknad	<p>I samband med upptagandet av lån utgivna under programmet kommer Stadshypotek, om så överenskoms, att ansöka om lånets inregistrering vid Nasdaq Stockholm, OSLO Börs, Nasdaq Copenhagen eller annan börs eller marknadsplats.</p> <p>Upptagande till handel Ansökan har gjorts om lånets inregistrering hos Nasdaq Stockholm.</p>

AVSNITT D – RISKER

D.2	Risker relaterade till Bolaget:	<p>Innan en investerare beslutar sig för att förvärva Säkerställda Bostadsobligationer som omfattas av detta Grundprospekt är det viktigt att investeraren noggrant analyserar de riskfaktorer som bedöms vara av betydelse för Bolagets och de Säkerställda Bostadsobligationernas framtida utveckling. De risker som finns i Stadshypotek är bl.a. kreditrisk, marknadsrisk, likviditetsrisk, operativ risk samt affärsrisk (risk för oväntade resultatförändringar). Kreditrisk definieras som risken för att Stadshypotek ska drabbas av ekonomisk förlust till följd av att Stadshypoteks motparter inte kan fullfölja sina kontraktensliga förbindelser. Skulle fastighets- och bostadsmarknaden sjunka kraftigt kommer det att påverka Stadshypotek. Flera faktorer påverkar graden av kreditförluster, förtida återbetalningar, återtaganden samt slutliga betalningar av ränta och kapitalbelopp, såsom ändringar i skatteregler, ränteutveckling, inflation och politiska förändringar etc. Marknadsrisken härrör från prisförändringar på de finansiella marknaderna och delas in i ränterisker, aktiekursrisker, valutakursrisker och råvaruprisrisker. De marknadsrisker som påverkar Stadshypotek är ränte- och valutakursrisk. Ränterisker uppstår som ett resultat av att räntebindningstider för finansiella tillgångar och skulder eller derivat inte sammanfaller. Valutarisk uppstår eftersom Stadshypotek bedriver utlåning huvudsakligen i svenska kronor medan upplåningen inte enbart sker i svenska kronor utan även i andra valutor. Likviditetsrisk uppstår om Stadshypotek inte kan fullgöra sina betalningsförpliktelser när dessa förfaller, utan istället drabbas av oacceptabla kostnader eller förluster.</p>
D.3	Risker relaterade till värdepapperen:	<p>Investerare i Säkerställda Bostadsobligationer utgivna av Stadshypotek har en kreditrisk på Stadshypotek. Investerarens möjlighet att erhålla betalning för Säkerställda Bostadsobligationer är därför beroende av</p>

		<p>Stadshypoteks möjlighet att infria sina betalningsåtaganden, vilket i sin tur i stor utsträckning är beroende av utvecklingen i Stadshypoteks verksamhet och Stadshypoteks fortsatta ekonomiska välbefinnande. Marknadsriskerna varierar beroende på lånekonstruktion och löptid. Värdet på ett lån varierar med räntefluktuationerna. En placerare bör uppmärksamma att vid försäljning av lån före löptidens utgång riskerar placeraren att få tillbaka mindre än lånets nominella belopp. Valutarisk föreligger om valutan för emissionen avviker från investerarens egen valuta vari investerarens finansiella verksamhet främst sker. Detta inkluderar såväl risken för kraftiga valutakursförändringar (inklusive devalvering och revalvering) som införande eller ändringar i valutaregleringar. Om Uppskjuten Återbetalning anges som tillämpligt innebär det att Återbetalningsdagen för hela eller delar av lånet skjuts upp automatiskt upp till ett år om Stadshypotek inte återbetalar lånet på Återbetalningsdagen. För investerare innebär det alltså att löptiden för en emission i vissa fall kan komma att förlängas upp till ett år från och med ordinarie förfallodag. Under en viss tidsperiod kan vara svårt eller omöjligt att avyttra placeringar i Säkerställda Bostadsobligationer. Detta kan inträffa till exempel vid kraftiga kursrörelser, vilka kan medföra svårigheter att handla till rimliga priser ('normala marknadsförhållanden'), eller att berörd eller berörda marknadsplats(er) stängs, eller att handeln åläggs restriktioner under en viss tid. Marknaden kan också vara illikvid vilket kan medföra svårigheter t.ex. att sälja ett innehav. Även tekniska fel kan störa handeln på marknadsplatsen.</p>
--	--	---

AVSNITT E – ERBJUDANDE

E.4	Intressen och intressekonflikter:	Förutom den ersättning som betalas till Emissionsinstitutet med anledning av deras deltagande i Programmet och denna emission, så känner bolaget inte till att någon inblandad person har något intresse av betydelse för emissionen.
E.7	Kostnader för investeraren:	Ej tillämpligt. Bolaget ålägger inte investeraren några kostnader med anledning av erbjudandet.