

Stockholm 19 mars 2018

Tillägg 2015:7 till grundprospekt avseende Stadshypotek AB:s (publ) program för Säkerställda Bostadsobligationer

Tillägg till grundprospekt avseende Stadshypotek AB:s (publ) ("Stadshypotek") program för Säkerställda Bostadsobligationer, godkänt och registrerat av Finansinspektionen den 17 juni 2015 (dnr 15-7527) ("Prospektet").

Detta tillägg har upprättats i enlighet med 2 kap. 34 § lag (1991:980) om handel med finansiella instrument samt godkänts och registrerats av Finansinspektionen den 19 mars 2018 och offentliggjorts på Stadshypoteks hemsida den 19 mars 2018. En investerare som före tillägget till Prospektet offentliggörs har gjort en anmälan om eller på annat sätt samtyckt till köp eller teckning av de överlåtbara värdepapper som omfattas av Prospektet, har rätt att återkalla sin anmälan eller sitt samtycke inom två arbetsdagar från offentliggörandet. Sista dagen för återkallelse är därmed den 21 mars 2018.

Tillägget upprättats med anledning av att Stadshypotek den 2 mars 2018 har offentliggjort årsredovisning 2017 och ska läsas tillsammans med, och utgör en del av Prospektet som återfinns på Stadshypoteks hemsida www.stadshypotek.se. Detta är de förändringar som föranleds:

- 1) Sammanfattningen på sid 5 i Prospektet, punkt B.12, kompletteras.
- 2) Kapitel 10 avsnitt "Utvald finansiell information" kompletteras med utvald finansiell information från årsredovisning 2017.
- 3) Kapitel 10 avsnitt "Handlingar införlivade genom hänvisning" kompletteras med sidhänvisning till årsredovisning 2017.
- 4) Kapitel 14 "Handlingar som är tillgängliga för inspektion" kompletteras.

- 1) Kapitel 1 *Sammanfattning* punkt B.12 kompletteras med information från årsredovisning 2017:

<p>B.12</p>	<p>Utvald historisk finansiell information och förklaring samt beskrivning om att inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum sedan den senaste beskrivningen av dessa:</p>	<p>Historisk finansiell Information</p> <p>Stadshypotekskoncernens resultat- och balansräkning i sammandrag</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Resultaträkning (Mkr)</th> <th>2017</th> <th>2016</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Helår</th> <th>Helår</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ränteintäkter</td> <td>20 210</td> <td>20 295</td> </tr> <tr> <td>Räntekostnader</td> <td>-6 853</td> <td>-7 933</td> </tr> <tr> <td>Räntenetto</td> <td>13 357</td> <td>12 362</td> </tr> <tr> <td>Provisionsnetto</td> <td>-26</td> <td>-29</td> </tr> <tr> <td>Nettoresultat av finansiella transaktioner</td> <td>42</td> <td>82</td> </tr> <tr> <td>Summa kostnader före kreditförluster</td> <td>-1 134</td> <td>-1 047</td> </tr> <tr> <td>Kreditförluster netto</td> <td>10</td> <td>-2</td> </tr> <tr> <td>Resultat före skatt</td> <td>12 249</td> <td>11 366</td> </tr> <tr> <td>Skatter</td> <td>-2 706</td> <td>-2 509</td> </tr> <tr> <td>Periodens/Årets resultat</td> <td>9 543</td> <td>8 857</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Koncernens totalresultat (Mkr)</th> <th>2017</th> <th>2016</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Helår</th> <th>Helår</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Periodens/Årets resultat</td> <td>9 543</td> <td>8 857</td> </tr> <tr> <td>Kassaflödessäkringar</td> <td>-2 391</td> <td>-1 262</td> </tr> <tr> <td>Periodens/Årets omräkningsdifferens</td> <td>-44</td> <td>407</td> </tr> <tr> <td>Skatt – kassaflödessäkringar</td> <td>526</td> <td>278</td> </tr> <tr> <td>Periodens/Årets totalresultat</td> <td>7 634</td> <td>8 280</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Balansräkning (Mkr)</th> <th>2017</th> <th>2016</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Helår</th> <th>Helår</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Utlåning</td> <td>1 235 021</td> <td>1 162 638</td> </tr> <tr> <td>Övriga tillgångar</td> <td>21 430</td> <td>24 887</td> </tr> <tr> <td>Summa tillgångar</td> <td>1 256 451</td> <td>1 187 525</td> </tr> <tr> <td>Skulder</td> <td>1 202 383</td> <td>1 154 507</td> </tr> <tr> <td>Eget kapital</td> <td>54 068</td> <td>33 018</td> </tr> <tr> <td>Summa skulder och eget kapital</td> <td>1 256 451</td> <td>1 187 525</td> </tr> </tbody> </table> <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>	Resultaträkning (Mkr)	2017	2016		Helår	Helår	Ränteintäkter	20 210	20 295	Räntekostnader	-6 853	-7 933	Räntenetto	13 357	12 362	Provisionsnetto	-26	-29	Nettoresultat av finansiella transaktioner	42	82	Summa kostnader före kreditförluster	-1 134	-1 047	Kreditförluster netto	10	-2	Resultat före skatt	12 249	11 366	Skatter	-2 706	-2 509	Periodens/Årets resultat	9 543	8 857	Koncernens totalresultat (Mkr)	2017	2016		Helår	Helår	Periodens/Årets resultat	9 543	8 857	Kassaflödessäkringar	-2 391	-1 262	Periodens/Årets omräkningsdifferens	-44	407	Skatt – kassaflödessäkringar	526	278	Periodens/Årets totalresultat	7 634	8 280	Balansräkning (Mkr)	2017	2016		Helår	Helår	Utlåning	1 235 021	1 162 638	Övriga tillgångar	21 430	24 887	Summa tillgångar	1 256 451	1 187 525	Skulder	1 202 383	1 154 507	Eget kapital	54 068	33 018	Summa skulder och eget kapital	1 256 451	1 187 525
Resultaträkning (Mkr)	2017	2016																																																																																	
	Helår	Helår																																																																																	
Ränteintäkter	20 210	20 295																																																																																	
Räntekostnader	-6 853	-7 933																																																																																	
Räntenetto	13 357	12 362																																																																																	
Provisionsnetto	-26	-29																																																																																	
Nettoresultat av finansiella transaktioner	42	82																																																																																	
Summa kostnader före kreditförluster	-1 134	-1 047																																																																																	
Kreditförluster netto	10	-2																																																																																	
Resultat före skatt	12 249	11 366																																																																																	
Skatter	-2 706	-2 509																																																																																	
Periodens/Årets resultat	9 543	8 857																																																																																	
Koncernens totalresultat (Mkr)	2017	2016																																																																																	
	Helår	Helår																																																																																	
Periodens/Årets resultat	9 543	8 857																																																																																	
Kassaflödessäkringar	-2 391	-1 262																																																																																	
Periodens/Årets omräkningsdifferens	-44	407																																																																																	
Skatt – kassaflödessäkringar	526	278																																																																																	
Periodens/Årets totalresultat	7 634	8 280																																																																																	
Balansräkning (Mkr)	2017	2016																																																																																	
	Helår	Helår																																																																																	
Utlåning	1 235 021	1 162 638																																																																																	
Övriga tillgångar	21 430	24 887																																																																																	
Summa tillgångar	1 256 451	1 187 525																																																																																	
Skulder	1 202 383	1 154 507																																																																																	
Eget kapital	54 068	33 018																																																																																	
Summa skulder och eget kapital	1 256 451	1 187 525																																																																																	

- 2) Kapitel 10 avsnitt *Utvald historisk finansiell information* kompletteras med information från årsredovisning 2017:

Resultaträkning (Mkr)	2017	2016
	Helår	Helår
Ränteintäkter	20 210	20 295
Räntekostnader	-6 853	-7 933
Räntenetto	13 357	12 362
Provisionsnetto	-26	-29
Nettoresultat av finansiella transaktioner	42	82
Summa kostnader före kreditförluster	-1 134	-1 047
Kreditförluster netto	10	-2
Resultat före skatt	12 249	11 366
Skatter	-2 706	-2 509
Periodens/Årets resultat	9 543	8 857
Koncernens totalresultat (Mkr)	2017	2016
	Helår	Helår
Periodens/Årets resultat	9 543	8 857
Kassaflödessäkringar	-2 391	-1 262
Periodens/Årets omräkningsdifferens	-44	407
Skatt – kassaflödessäkringar	526	278
Periodens/Årets totalresultat	7 634	8 280
Balansräkning (Mkr)	2017	2016
	Helår	Helår
Utlåning	1 235 021	1 162 638
Övriga tillgångar	21 430	24 887
Summa tillgångar	1 256 451	1 187 525
Skulder	1 202 383	1 154 507
Eget kapital	54 068	33 018
Summa skulder och eget kapital	1 256 451	1 187 525

Nyckeltal

	2017	2016
	Helår	Helår
Resultat före kreditförluster, Mkr	12 239	11 368
Kreditförluster netto, Mkr	10	-2
Rörelseresultat, Mkr	12 249	11 366
Balansomslutning, Mkr	1 256 451	1 187 525
Eget kapital, Mkr	54 068	33 018
K/I-tal före kreditförluster, % ¹	8,5	8,4
K/I-tal efter kreditförluster, % ¹	8,4	8,4
Räntabilitet på eget kapital, % ²	25,2	24,4
Total kapitalrelation, %	53,1	67,4

¹ Summa kostnader i förhållande till summa intäkter. K/I-talet beräknas före och efter kreditförluster inklusive värdeförändring på övertagen egendom. Handelsbanken använder alternativa nyckeltal för att beskriva verksamhetens utveckling och öka jämförbarheten mellan perioderna.

² Årets resultat i relation till genomsnittligt eget kapital justerat för nyemission, utdelning samt värdeförändringar på derivat i kassaflödessäkringar. Handelsbanken använder alternativa nyckeltal för att beskriva verksamhetens utveckling och öka jämförbarheten mellan perioderna.

	2017	2016
	Helår	Helår
Eget kapital	32 368	33 018
Justering säkringsreserv	-741	-2 607
Lämnat koncernbidrag återläggs	8 034	7 878
Summa justerat eget kapital	39 661	38 289
Justerat eget kapital genomsnitt	37 924	36 368
Periodens resultat	9 543	8 857
Räntabilitet på eget kapital	25,2%	24,4%

Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med de internationella redovisningsstandarderna (IFRS) och tolkningar av dessa standarder som antagits av EU.

3) Kapitel 10 avsnitt **Handlingar införlivade genom hänvisning** kompletteras med hänvisningar till årsredovisningarna:

- Bolagets årsredovisning 2017, med undantag för nyckeltalet Placeringsmarginal under rubriken Nyckeltal, sidan 2.

Balansräkning – kompletteras med:

Koncernen Stadshypoteks balansräkning för 2016 och 2017 återfinns på sidan 17 i årsredovisning för 2016 respektive på sidan 15 i årsredovisning 2017.

Resultaträkning – kompletteras med:

Koncernen Stadshypoteks resultaträkning för 2016 och 2017 återfinns på sidan 16 i årsredovisning 2016 respektive på sidan 14 i årsredovisning för 2017.

Beskrivning av redovisningsprinciperna – kompletteras med ett tillägg i slutet av första meningen:

”...och på sidan 20 i årsredovisning för 2016 och sidan 18 i årsredovisningen för 2017.”

Finansieringsanalys/Kassaflödesanalys – kompletteras med:

Koncernen Stadshypoteks kassaflödesanalys för 2016 och 2017 återfinns på sidan 6 i årsredovisning 2016 respektive på sidan 17 i årsredovisning 2017.

4) Kapitel 14 *Handlingar som är tillgängliga för inspektion* får följande lydelse:

I detta Prospekt förekommer hänvisningar till Stadshypoteks årsredovisningar avseende år 2016, och årsredovisning 2017.

Ovanstående rapporter finns tillgängliga, under Prospektets hela giltighetstid, på Stadshypoteks hemsida www.stadshypotek.se. De kan också beställas från Stadshypotek AB, Torsgatan 12-14, 103 70 Stockholm, 08-701 54 00

Övrig information såsom stiftelseurkund, bolagsordning, historisk finansiell information etc kan, om den inte finns på Stadshypoteks hemsida www.stadshypotek.se, beställas av Bolaget i pappersformat under Prospektets hela giltighetstid.