



Stadshypotek

– ett Handelsbanksföretag

PROGRAM FÖR UTGIVANDE AV SÄKERSTÄLLDA BOSTADSOBLIGATIONER

Ledarbank:

Handelsbanken Capital Markets

Emissionsinstitut:

Danske Bank

Handelsbanken Capital Markets

Nordea Bank

Nykredit Bank

SEB

Swedbank

I detta grundprospekt ("Grundprospekt") förekommer hänvisningar till årsredovisningar för Stadshypotek AB (publ) ("Stadshypotek" eller "Bolaget") avseende år 2012 ("ÅR 2012") och år 2013 ("ÅR 2013"). Ovanstående rapporter finns tillgängliga via Internet på www.stadshypotek.se. Det bör beaktas att viss information i ovan nämnda rapporter kan ha blivit inaktuell.

Årsredovisningar kan även beställas från Stadshypotek AB, Torsgatan 12-14, 103 70 Stockholm.

Föreliggande Grundprospekt är upprättat i enlighet med artikel 5.4 i Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG. Grundprospektet avser Stadshypoteks Program för utgivande av säkerställda bostadsobligationer ("Säkerställda Bostadsobligationer") vilka ges ut under säkerställda bostadsobligationslån ("Säkerställda Bostadsobligationslån"). Programmet är definierat som "Säkerställt Bostadsobligationsprogram" eller det "Säkerställda Obligationsprogrammet".

Säkerställda Bostadsobligationer ges ut i enlighet med lag (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer ("S.O. Lagen").

Grundprospektet har godkänts av Finansinspektionen med stöd av 2 kap. 25 § i lag (1991:980) om handel med finansiella instrument. Det erinras om att sådant godkännande inte innebär någon garanti från Finansinspektionen att sakuppgifterna är riktiga eller fullständiga. Stadshypotek står under Finansinspektionens tillsyn.

Vid handel med lån bör placeraren informera sig om innehållet i de bestämmelser (t.ex. i respektive låns slutliga villkor) som gäller för handel samt vara uppmärksam på att dessa bestämmelser kan bli föremål för tillägg och ändringar.

Investeraren är alltid själv till fullo ansvarig för beslut att genomföra eller inte genomföra varje enskild transaktion samt för det ekonomiska resultatet av transaktionerna.

Stadshypotek AB, med säte på Torsgatan 12-14 i Stockholm, är ansvarig för informationen i detta Grundprospekt. Stadshypoteks styrelse ansvarar för innehållet i detta Grundprospekt i den utsträckning som följer av lag.

Erbjudandet riktar sig inte till personer vars deltagande förutsätter ytterligare grundprospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer svensk rätt. Grundprospektet får inte distribueras i något land där distributionen eller erbjudandet kräver åtgärd enligt ovan eller strider mot regler i sådant land. Förvärv av Säkerställda Obligationer som ges ut i enlighet med detta grundprospekt i strid med ovanstående kan anses som ogiltigt.

Innehållsförteckning

1. SAMMANFATTNING	4
2. RISKFAKTORER	10
3. ANSVARSFÖRBINDELSE	15
4. INFORMATION OM SÄKERSTÄLLDA OBLIGATIONER	16
5. INFORMATION OM EMITTENTEN OCH BESKRIVNING AV VERKSAMHETEN	18
6. ORGANISATIONSSTRUKTUR	20
7. INFORMATION OM TENDENSER	21
8. FÖRVALTNINGS- OCH LEDNINGSORGAN	22
9. STÖRRE AKTIEÄGARE	23
10. UPPLYSNINGAR OM EMITTENTENS FINANSIELLA SITUATION	24
11. LAGSTADGADE REVISORER	27
12. BESKRIVNING AV STADSHYPOTEKS SÄKERSTÄLLDA BOSTADSOBLIGATIONSPROGRAM	28
13. ALLMÄNNA VILLKOR – STADSHYPOTEK SÄKERSTÄLLD BOSTADSOBLIGATION Mall för Slutliga Villkor	30 38
14. HANDLINGAR SOM ÄR TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION	41
15. ÖVRIG INFORMATION	42
16. ADRESSER	43

1. Sammanfattning

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>Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Grundprospektet.</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 Grundprospektet upprättas;(ii) samtycket gäller endast under giltighetstiden för detta Grundprospekt;(iii) de enda finansiella mellanhänder som får använda Grundprospektet för erbjudanden är Emissionsinstituterna; och(iv) samtycket berör endast användning av Grundprospektet för erbjudanden i Sverige och i det land dit Grundprospektet passerats. <p>När en finansiell mellanhänder lämnar anbud till investerare ska den finansiella mellanhänder 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:	<p>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).</p> <p>Våren 2006 erhöll Stadshypotek tillstånd från Finansinspektionen att ge ut säkerställda obligationer enligt S.O. Lagen.</p>
B.4b	Kända trender:	I Sverige var tillväxttakten för utlåning till privatpersoner med bostäder som säkerhet 5 procent och utvecklades därmed i nivå med 2012. Trots

		införandet av bolånetak och striktare amorteringskrav har prisuppgången på bostäder fortsatt och då speciellt i tillväxtregionerna. I snitt steg priserna på bostadsrätter med drygt 10 procent och för småhus med i snitt 5 procent. Låga räntor, stabil arbetsmarknad, högre disponibla inkomster och lågt bostadsutbud har bidragit till prisuppgången. I de nordiska länderna var lånetillväxten högst i Norge, följt av Sverige, Finland och Danmark. Den högsta prisuppgången noterades i Sverige, följt av Danmark och Finland. I Norge sjönk priserna något.																																																			
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>Resultaträkning (Mkr)</th> <th>2013 Helår</th> <th>2012 Helår</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ränteintäkter</td> <td>29 023</td> <td>32 163</td> </tr> <tr> <td>Räntekostnader</td> <td>-19 592</td> <td>-24 111</td> </tr> <tr> <td>Räntenetto</td> <td>9 431</td> <td>8 052</td> </tr> <tr> <td>Provisionsnetto</td> <td>-5</td> <td>-7</td> </tr> <tr> <td>Nettoresultat av finansiella transaktioner</td> <td>70</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>Summa kostnader före kreditförluster¹</td> <td>-1 378</td> <td>-288</td> </tr> <tr> <td>Kreditförluster netto</td> <td>-22</td> <td>-21</td> </tr> <tr> <td>Resultat före skatt</td> <td>8 096</td> <td>7 886</td> </tr> <tr> <td>Skatter</td> <td>-1 805</td> <td>-2 085</td> </tr> <tr> <td>Årets resultat</td> <td>6 291</td> <td>5 801</td> </tr> <tr> <td>Koncernens totalresultat (Mkr)</td> <td>2013 Helår</td> <td>2012 Helår</td> </tr> <tr> <td>Årets resultat</td> <td>6 291</td> <td>5 801</td> </tr> <tr> <td>Kassafördessäkringar</td> <td>-244</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Periodens omräkningsdifferens</td> <td>-115</td> <td>-10</td> </tr> <tr> <td>Skatt - kassafördessäkringar</td> <td>54</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Årets totalresultat</td> <td>5 986</td> <td>5 791</td> </tr> </tbody> </table>	Resultaträkning (Mkr)	2013 Helår	2012 Helår	Ränteintäkter	29 023	32 163	Räntekostnader	-19 592	-24 111	Räntenetto	9 431	8 052	Provisionsnetto	-5	-7	Nettoresultat av finansiella transaktioner	70	150	Summa kostnader före kreditförluster ¹	-1 378	-288	Kreditförluster netto	-22	-21	Resultat före skatt	8 096	7 886	Skatter	-1 805	-2 085	Årets resultat	6 291	5 801	Koncernens totalresultat (Mkr)	2013 Helår	2012 Helår	Årets resultat	6 291	5 801	Kassafördessäkringar	-244	-	Periodens omräkningsdifferens	-115	-10	Skatt - kassafördessäkringar	54	-	Årets totalresultat	5 986	5 791
Resultaträkning (Mkr)	2013 Helår	2012 Helår																																																			
Ränteintäkter	29 023	32 163																																																			
Räntekostnader	-19 592	-24 111																																																			
Räntenetto	9 431	8 052																																																			
Provisionsnetto	-5	-7																																																			
Nettoresultat av finansiella transaktioner	70	150																																																			
Summa kostnader före kreditförluster ¹	-1 378	-288																																																			
Kreditförluster netto	-22	-21																																																			
Resultat före skatt	8 096	7 886																																																			
Skatter	-1 805	-2 085																																																			
Årets resultat	6 291	5 801																																																			
Koncernens totalresultat (Mkr)	2013 Helår	2012 Helår																																																			
Årets resultat	6 291	5 801																																																			
Kassafördessäkringar	-244	-																																																			
Periodens omräkningsdifferens	-115	-10																																																			
Skatt - kassafördessäkringar	54	-																																																			
Årets totalresultat	5 986	5 791																																																			

¹ Ökningen av kostnaderna förklaras framförallt av att det från och med den 1 januari 2013 utgår en ersättning till Handelsbanken för de tjänster som kontorsrörelsen utför för Stadshypoteks räkning avseende försäljning och administration av hypotekslån i Sverige.

		Balansräkning (Mkr)	2013	2012
			Helår	Helår
		Utlåning	963 217	896 958
		Övriga tillgångar	21 442	29 003
		Summa tillgångar	984 659	925 961
		Skulder	957 936	900 021
		Eget kapital	26 723	25 940
		Summa skulder och eget kapital	984 659	925 961
		<p>Stadshypotek bekräftar att inga väsentliga negativa förändringar i Stadshypoteks framtidsutsikter har ägt rum sedan datumet för publicerandet av årsredovisningen.</p>		
B.13	Händelser som påverkar solvens:	Ej tillämpligt; Inga väsentliga förändringar avseende koncernens finansiella ställning eller ställning på marknaden har inträffat sedan den senaste finansiella rapporten offentliggjordes.		
B.14	Koncernberoende:	<p>Stadshypoteks affärsverksamhet är starkt decentraliserad. Grundidén 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.</p>		
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:	Värdepapper utges i svenska kronor ("SEK"), euro ("EUR"), danska kronor ("DKK") och norska kronor ("NOK"). Valutan för detta lån är [SEK/EUR/DKK/NOK].																						
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 ränteberegning, ränteförfallodagar, eventuell räntebas, förfallodag, avkastning och eventuell företrädare för skuldebrevsinnehavare:	<table border="0"> <tr> <td>Lånedatum</td> <td>[]</td> </tr> <tr> <td>Återbetalningsdag</td> <td>[]</td> </tr> <tr> <td>Uppskjuten Återbetalning</td> <td>[Tillämplig/Ej tillämplig]</td> </tr> <tr> <td>Räntekonstruktion</td> <td>[Fast ränta/FRN (Floating Rate Notes)]</td> </tr> <tr> <td>Fast ränta</td> <td>[Tillämpligt/Ej tillämpligt] (Om ej tillämpligt, radera resterande villkor relaterade till Fast Ränta)</td> </tr> <tr> <td>[Räntesats]</td> <td>[] procent fast ränta under hela löptiden.</td> </tr> <tr> <td>[Ränteberegningsslag]</td> <td>[30E/360] / [30/360] / [Annan]</td> </tr> <tr> <td>[Ränteförfallodag]</td> <td>Årligen den [], första gången den [] och sista gången den [], dock att om sådan dag inte är Bankdag skall så som Ränteförfallodag anses närmast påföljande Bankdag. (OBS! Ovan förändras i händelse av förkortad eller förlängd Ränteperiod)]</td> </tr> <tr> <td>FRN (Floating Rate Notes)</td> <td>[Tillämpligt/Ej tillämpligt] (Om ej tillämpligt, radera resterande villkor relaterade till FRN)</td> </tr> <tr> <td>[Räntebas]</td> <td>[]</td> </tr> <tr> <td>[Räntebasmarginal]</td> <td>[+/-][]</td> </tr> </table>	Lånedatum	[]	Återbetalningsdag	[]	Uppskjuten Återbetalning	[Tillämplig/Ej tillämplig]	Räntekonstruktion	[Fast ränta/FRN (Floating Rate Notes)]	Fast ränta	[Tillämpligt/Ej tillämpligt] (Om ej tillämpligt, radera resterande villkor relaterade till Fast Ränta)	[Räntesats]	[] procent fast ränta under hela löptiden.	[Ränteberegningsslag]	[30E/360] / [30/360] / [Annan]	[Ränteförfallodag]	Årligen den [], första gången den [] och sista gången den [], dock att om sådan dag inte är Bankdag skall så som Ränteförfallodag anses närmast påföljande Bankdag. (OBS! Ovan förändras i händelse av förkortad eller förlängd Ränteperiod)]	FRN (Floating Rate Notes)	[Tillämpligt/Ej tillämpligt] (Om ej tillämpligt, radera resterande villkor relaterade till FRN)	[Räntebas]	[]	[Räntebasmarginal]	[+/-][]
Lånedatum	[]																							
Återbetalningsdag	[]																							
Uppskjuten Återbetalning	[Tillämplig/Ej tillämplig]																							
Räntekonstruktion	[Fast ränta/FRN (Floating Rate Notes)]																							
Fast ränta	[Tillämpligt/Ej tillämpligt] (Om ej tillämpligt, radera resterande villkor relaterade till Fast Ränta)																							
[Räntesats]	[] procent fast ränta under hela löptiden.																							
[Ränteberegningsslag]	[30E/360] / [30/360] / [Annan]																							
[Ränteförfallodag]	Årligen den [], första gången den [] och sista gången den [], dock att om sådan dag inte är Bankdag skall så som Ränteförfallodag anses närmast påföljande Bankdag. (OBS! Ovan förändras i händelse av förkortad eller förlängd Ränteperiod)]																							
FRN (Floating Rate Notes)	[Tillämpligt/Ej tillämpligt] (Om ej tillämpligt, radera resterande villkor relaterade till FRN)																							
[Räntebas]	[]																							
[Räntebasmarginal]	[+/-][]																							

		<p>[Räntebestämningdag] [Två] Bankdagar före varje Rän-teperiod, första gången den []</p> <p>[Ränteberäkningsmetod] [faktiskt antal dagar/360] / [Annan]</p> <p>[Rän-teperiod] Tiden från den [] till och med den [] (den första Rän-teperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [] månader med slutdag på en Rän-teförfallodag</p> <p>[Rän-teförfallodagar] Sista dagen i varje Rän-teperiod, första gången den [] och sista gången den [], dock att om någon sådan dag inte är Bankdag skall som Rän-teförfallodag anses närmast påföljande Bankdag, förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Rän-teförfallodagen 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 OMX Stockholm AB, OSLO Börs ASA, NASDAQ OMX Copenhagen A/S eller annan börs eller marknadsplats.</p> <p>Upptagande till handel [Ej tillämpligt] [Ansökan har gjorts om lånets inregistrering hos [NASDAQ OMX Stockholm AB / NASDAQ OMX Helsinki Ltd / Oslo Börs ASA/Oslo ABN / NASDAQ OMX Köpenhamn AS eller specificera annan marknadsplats]].</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 kontraktssenliga 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 välstånd. 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:	<p>[Ej tillämplig. Varken Emissionsinstitutet, företrädare för Bolaget eller dess revisorer har några intressen eller intressekonflikter som har betydelse för emissioner/erbjudanden.]</p> <p>[Ange intressen av betydelse för erbjudandet.]</p>
E.7	Kostnader för investeraren:	Ej tillämpligt. Bolaget ålägger inte investeraren några kostnader med anledning av erbjudandet.

2. Riskfaktorer

Bolagsspecifik risk

Stadshypotek skall driva sin verksamhet med en kontrollerad låg risknivå. De risker som finns i Stadshypotek är bl.a. kreditrisk, marknadsrisk, likviditetsrisk, operativ risk samt affärsrisk (risk för oväntade resultatförändringar). Alla uppgifter avser förhållandena 31 december 2013.

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken för att Stadshypotek ska drabbas av ekonomisk förlust till följd av att Stadshypoteks motparter inte kan fullfölja sina kontraktssenliga förbindelser.

Stadshypotek belånar fastigheter, huvudsakligen bostadsfastigheter. Utlåningen i Sverige är fördelad över hela landet med en koncentration till tätorter. Alla kategorier fastighetsägare finns bland låntagarna, från enskilda hushåll till de största fastighetsbolagen. Av utlåningen i Sverige per den 31 december 2013 avser 67,0 procent (68,1) småhus, bostadsrätter och ägarlägenheter, 25,9 procent (24,8) flerbostadshus och 7,1 procent (7,1) kontors- och affärshus.

Utlåningen till den största kundgruppen motsvarade per den 31 december 2013 0,65 procent (0,66) av hela portföljen. Det förelåg 19 kunder (18) eller kundgrupper med lånebelopp på 1 miljard kronor eller däröver. Eftersom en stor del av Stadshypoteks utlåning sker mot säkerhet i fast egendom eller bostadsrätt är kreditrisken delvis relaterad till värdeutvecklingen på fastighets- och bostadsmarknaden. Vid tidpunkten för detta Grundprospekt finns två pooler av tillgångar: Sverigepoolen och Norgepoolen. I Sverigepoolen består säkerhetsmassan av krediter med säkerhet i pantbrev i svenska fastigheter, pant i svenska bostadsrätter eller lån till eller garanterade av svenska staten eller svensk kommun. I Norgepoolen består säkerhetsmassan av krediter med säkerhet i pantbrev i norska fastigheter belägna och pant i norska bostadsrätter.

När en säkerhet för t.ex. en hypotekskredit som ingår i säkerhetsmassan, skall försäljas kan ett utslag från domstol krävas för att fastställa låntagarens betalningsförpliktelse och för att möjliggöra försäljning genom ett exekutivt förfarande. Möjligheten för Stadshypotek att förfoga över säkerheten för ett lån utan medgivande från låntagaren är således beroende av ett sådant beslut från domstol och det exekutiva förfarandet samt de relevanta förhållandena på bolånemarknaden och efterfrågan på aktuell fast egendom. 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.

Motpartsrisiker

Motpartsrisiker kan delas upp i värdeförändringsrisk och betalningsrisk. Värdeförändringsrisk uppkommer när Stadshypotek har ingått derivatavtal, exempelvis terminer eller swappar, med en motpart och det finns risk för att denna kan komma att inte fullfölja sina åtaganden. Uppkommer en sådan situation måste motsvarande kontrakt på nytt anskaffas i marknaden som ersättning för det gamla, vilket kan innebära en kostnad beroende på prisutvecklingen på den aktuella marknaden. Sedan november 2013 är samtliga Stadshypoteks derivatavtal tecknade med Handelsbanken som motpart, vilket innebär att det är moderbolaget som bär denna typ av kreditrisk. En del av de kreditlimiter som finns att disponera i moderbolaget är därvid avsedda att täcka de eventuella motpartsrisiker som har sin grund i Stadshypoteks transaktioner i derivat. I det fall Stadshypotek åter skulle ingå derivatavtal med en extern motpart kommer dessa att begränsas genom kreditlimiter fastställda i den ordinarie kreditprocessen inom Handelsbanken och detacheras till Stadshypotek.

Marknadsrisk

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. Om de åtgärder som Stadshypotek vidtar för att minimera marknadsrisk (ränte- och valutarisk) skulle misslyckas, genom t ex en illikvid derivatmarknad eller av andra orsaker, kan förändringar i ränteläge eller valutakurser ha en väsentlig negativ påverkan på Stadshypoteks affärsverksamhet, finansiella ställning och resultat. Stadshypotek kan inte fullt ut förutsäga och skydda sig mot förändringar i konjunkturen eller marknadsförhållanden samt de effekter som sådana förändringar skulle ha på Stadshypoteks affärsverksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisk

I Stadshypoteks verksamhet uppstår ränterisker som ett resultat av att räntebindningstider för finansiella tillgångar och skulder eller derivat inte sammanfaller. Ränterisken begränsas genom användande av derivatinstrument och genom att Stadshypotek strävar efter att matcha ränteflöden och förfall i upplåning och kreditgivning. Inom Stadshypotek mäts ränterisker som den skillnad i nuvärde av framtida kassaflöden som

uppstår om avkastningskurvan parallellförflyttas en (1) procentenhet uppåt. Eget kapital är placerat i utlåning med en räntebindningstid på i genomsnitt 1,5 år (1,5).

Per 31 december 2013 uppgick Stadshypoteks ränterisk vid en parallell höjning av avkastningskurvan med 1 procentenhet till -250 miljoner kronor (-185).

Tabellerna nedan visar räntebindningstiderna för tillgångar och skulder.

RÄNTEBINDNINGSTIDER FÖR STADSHYPOTEKS TILLGÅNGAR OCH SKULDER

31 december 2013

mnr	-3 mån	3-6 mån	6-12 mån	1-5 år	5 år-	Totalt
TILLGÅNGAR						
Utlåning till kreditinstitut	7 966	-	-	-	-	7 966
Utlåning till allmänheten	526 972	61 700	76 705	277 342	12 532	955 251
Summa tillgångar	534 938	61 700	76 705	277 342	12 532	963 217
SKULDER						
Skulder till kreditinstitut	281 584	37 193	4 508	11 668	2 144	337 097
Emitterade värdepapper	68 518	62 726	13 934	395 566	32 002	572 746
Efterställda skulder	21 200	-	-	-	-	21 200
Summa skulder	371 302	99 919	18 442	407 234	34 146	931 043
Poster utanför balansräkningen	-136 616	3 510	-11 074	118 210	21 762	-4 208
Skilnad tillgångar och skulder inkl poster utanför balansräkningen	27 020	-34 709	47 189	-11 682	148	27 966

Valutakursrisk

Stadshypotek bedriver utlåning huvudsakligen i svenska kronor medan upplåningen inte enbart sker i svenska kronor utan även i andra valutor. Stadshypotek har ett certifikatprogram i Europa. Stadshypotek har också ett EMTCN-program, ett AMTCN-program samt ett US Medium Term Covered Bond-program avsedda för internationella emissioner av obligationer. All annan refinansiering på utlandsmarknaderna görs genom Handelsbanken, som vidareutlånar denna upplåning till Stadshypotek i svenska kronor.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk uppstår om Stadshypotek inte kan fullgöra sina betalningsförpliktelser när dessa förfaller, utan istället drabbas av oacceptabla kostnader eller förluster.

Stadshypotek omfattas också, i sin egenskap av kreditinstitut, av likviditetskrav vilka övervakas av Finansinspektionen, vilket även innebär att Stadshypotek enligt lag måste bibehålla tillräcklig likviditet för att fullgöra sina åtaganden i den takt de aktualiseras. Finansinspektionen har gett ut riktlinjer beträffande likviditet, som inte är bindande för Stadshypotek, men allvarliga eller systematiska avsteg från riktlinjerna kan ge stöd för ett ställningstagande från Finansinspektionen att Stadshypoteks verksamhet inte uppfyller lagens krav på sundhet för kreditinstitut och möjliggöra för Finansinspektionen att införa sanktioner mot Stadshypotek.

Bristande uppfyllelse av matchningsreglerna

S.O. Lagen innehåller matchningsregler vilka bl.a. föreskriver att det nominella värdet av säkerhetsmassan vid varje tidpunkt skall överstiga det sammanlagda nominella värdet av de fordringar som kan göras gällande mot emittenten på grund av säkerställda obligationer.

Om marknadsvärdet minskar avsevärt för den egendom (företrädesvis fastigheter) som utgör säkerhet för krediterna i säkerhetsmassan skall krediten åsättas ett nytt lägre värde. Om en kredit som ingår i säkerhetsmassan är oreglerad sedan 60 dagar kommer den inte att räknas med i säkerhetsmassans värde. Om Stadshypotek vid sådana tillfällen saknar förmåga att tillföra säkerhetsmassan nya tillgångar kan det leda till att matchningsreglerna inte uppfylls. Det kan emellertid vara möjligt att sälja hypotekskrediter och andra tillgångar i säkerhetsmassan och på så sätt frigöra medel till återbetalning av förfallna Säkerställda Obligationer och därigenom säkra ett fortsatt uppfyllande av matchningsreglerna.

Om Stadshypotek försätts i konkurs och matchningsreglerna inte uppfylls och detta inte endast är tillfälligt torde det leda till att en konkursförvaltare vid emittentens konkurs inte längre håller säkerhetsmassan sammanhållen och åtskild. Det kan i sin tur medföra att innehavare av Säkerställda Obligationer skulle upphöra att få betalt ur säkerhetsmassan enligt villkoren för de Säkerställda Obligationerna. Innehavare av Säkerställda Obligationer skulle istället, beträffande tillgångarna i säkerhetsmassan, behandlas som fordringshavare till Stadshypotek med förmånsrätt i tillgångarna i säkerhetsmassan och skulle vara berättigade till betalning genom utdelning i konkursen. Detta kan resultera i att innehavare av Säkerställda Obligationer inte erhåller betalning i tid och/eller att de inte erhåller full betalning för de utestående Säkerställda Obligationerna från de medel som inflyter från försäljningen av tillgångarna i säkerhetsmassan.

Erhåller innehavare av Säkerställda Obligationer inte betalning fullt ut ur de medel som inflyter från försäljningen av tillgångarna i säkerhetsmassan, har innehavare av Säkerställda Obligationer rätt att bevaka sina

fordringar på Stadshypotek i Stadshypoteks konkurs som fordringshavare utan förmånsrätt. De har därmed rätt att erhålla betalning ur medel som inflyter till följd av försäljningen av annan egendom tillhörande Stadshypoteks än den som ingått i säkerhetsmassan. Innehavare av Säkerställda Obligationer har i ett sådant fall samma rätt i prioritetshänseende som andra fordringshavare till Stadshypotek utan förmånsrätt.

Operativa risker

Operativa risker definieras som risken för förluster orsakade av bristfälliga eller felaktiga rutiner och system, felaktigheter begångna av egen personal samt externa händelser.

Värdepappersspecifik risk

Kreditrisk

Investerare i Säkerställda Bostadsobligationer utgivna av Stadshypotek har en kreditrisk på Stadshypotek. Investerarens möjlighet att erhålla betalning för Säkerställda Bostadsobligationer är därför beroende av Stadshypoteks möjlighet att infria sina betalningsåtaganden, vilket i sin tur i stor utsträckning är beroende av utvecklingen i Stadshypoteks verksamhet och Stadshypoteks fortsatta ekonomiska västånd.

Marknadsrisk / Risk vid förtida försäljning

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

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. Regeringar och myndigheter kan införa valutakontroller/-regleringar som får negativ effekt på valutakursen. Resultatet av detta kan innebära att innehavare av Säkerställd Obligation erhåller lägre avkastning, slutlikvid eller nominellt belopp än förväntat.

Likviditetsrisk

Det bör uppmärksammas att det 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).

Intressekonflikter

Emissionsinstitutet har i vissa fall haft och kan komma att ha andra relationer med koncernen än de som följer av deras roller under det Säkerställda Bostadsobligationsprogrammet. Ett Emissionsinstitut kan till exempel tillhandahålla tjänster relaterade till annan finansiering än sådan genom Säkerställda Bostadsobligationsprogrammet. Följaktligen kan det inte garanteras att intressekonflikter inte finns eller inte kommer att uppstå i framtiden.

Clearing och avveckling i respektive VP-system

Bolagets Säkerställda Bostadsobligationer är anslutna till (i) Euroclear Swedens kontobaserade system eller (ii) Euroclear Finland Oy:s kontobaserade system eller (iii) VPS ASA:s kontobaserade system eller (iv) VP Securities A/S:s kontobaserade system, varför inga fysiska värdepapper ges ut. Clearing och avveckling vid handel sker i respektive VP-system liksom utbetalning av ränta och återbetalning av kapitalbelopp. Investerarna är därför beroende av funktionaliteten i respektive VP-system för att kunna erhålla betalning under Säkerställda Bostadsobligationer.

Uppskjuten återbetalning

Om så anges i slutliga villkor för en enskild emission kan Uppskjuten Återbetalning vara tillämpligt för emissionen. Om Uppskjuten Återbetalning anges som tillämpligt innebär det att återbetalningsdagen för hela eller delar av lånet skjuts upp månadsvis 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.

Legala risker, Säkerställda Obligationer

Ändring av lag och rättspraxis

Villkoren för de Säkerställda Bostadsobligationslånen styrs av svensk rätt och i synnerhet av S.O. Lagen och förmånsrättslag (1970:979) ("Förmånsrättslagen"). S.O. Lagen är från 2004 och någon rättspraxis finns ännu inte att tillgå. Det är i vissa avseenden oklart hur S.O. Lagen kommer att tolkas och förändringar och tillägg till denna kan komma att inverka på Säkerställda Obligationer.

Intrassekonflikter mellan fordringshavare

Om Stadshypotek skulle gå i konkurs ger S.O. Lagen inte någon klar vägledning om hur alla då uppkommande frågor skall lösas. Detta kan leda till intrassekonflikter mellan innehavare av Säkerställda Obligationer och motparter i derivatavtal, å ena sidan, och andra fordringshavare till Stadshypotek, å andra sidan. Frågor där oklarhet föreligger är exempelvis (a) hur intäkterna från en kredit som till en del är registrerad i säkerhetsmassan skall fördelas mellan den del av krediten som är registrerad i säkerhetsmassan och den del som inte är det, samt (b) hur intäkterna från en utmätning av en fastighet skall fördelas om ett pantbrev utgör säkerhet för två olika krediter som har samma rätt i pantbrevet där en av dessa krediter helt eller delvis är registrerad i säkerhetsmassan. Avsaknaden av klar vägledning i dessa och liknande frågor kan leda till att fordringshavare utan förmånsrätt hävdar att delar av sådana intäkter från krediter/pantbrev inte skall tillhöra säkerhetsmassan.

Emittenten kan dela upp säkerhetsmassan i flera pooler där innehavaren av säkerställd obligation har förmånsrätt endast i den pool som utgör säkerhetsmassa för den säkerställda obligation i vilken investeraren valt att investera. De tillgångar som inte ingår i säkerhetsmassan kommer att vara tillgängliga för krav från innehavare av Säkerställda Obligationer genom utmätning före Stadshypoteks konkurs eller genom utdelning i konkurs (förskottsvis och/eller slutlig) om tillgångarna i säkerhetsmassan i en pool inte skulle räcka till för att ersätta kraven från innehavare av Säkerställda Obligationer med förmånsrätt i den relevanta poolen fullt ut.

De intäkter som Stadshypotek uppbär och som härrör från krediter som endast till en del är registrerade i säkerhetsmassan kommer löpande att fördelas proportionellt mellan säkerhetsmassan och Stadshypoteks övriga tillgångar. I den mån en brist föreligger kommer således även denna att fördela sig proportionellt mellan säkerhetsmassan och Stadshypoteks övriga tillgångar. Som angivits ovan råder dock, i händelse av Stadshypoteks konkurs, viss osäkerhet om hur intäkterna enligt S.O. Lagen skall fördelas.

Utmätning av tillgångarna i säkerhetsmassan

Även om Förmånsrättslagen föreskriver att särskild förmånsrätt gäller både vid konkurs och vid utmätning, har det från auktoritativt håll hävdats att, eftersom Utsökningsbalken (1981:774) inte skyddar den särskilda förmånsrätten för en innehavare av säkerställda obligationer i konkurrens med en annan fordringshavare som söker utmätning, en sådan fordringshavare genom utmätningen kan erhålla bättre rätt än den förmånsrätt som innehavare av säkerställda obligationer har enligt Förmånsrättslagen. En utmätning som inletts inom tre månader före det att ett konkursförfarande har inletts mot Stadshypotek kommer emellertid att leda till återvinning av utmätningen när konkursförfarandet har inletts.

Förskottsutdelning till följd av Stadshypoteks konkurs

I händelse av Stadshypoteks konkurs skulle en konkursförvaltare i vissa situationer kunna tänkas göra förskottsutdelningar till andra fordringshavare än innehavare av Säkerställda Obligationer och motparter i derivatavtal med medel som härrör ur säkerhetsmassan. Sådan förskottsutdelning skulle kunna resultera i att innehavare av Säkerställda Obligationer inte erhåller betalning enligt avtalsvillkoren eller att tillgängliga medel inte förslår till betalning av Säkerställda Obligationer. Det är dock sannolikt att en konkursförvaltare, eller ytterst domstol, endast skulle godkänna förskottsvisa utdelningar med medel som härrör ur säkerhetsmassan om han är förvissad om att säkerhetsmassan innehåller avsevärt mer tillgångar än vad som krävs för avtalsenliga betalningar och/eller utdelning till innehavare av Säkerställda Obligationer och motparter i derivatavtal. Vidare äger Stadshypoteks konkursbo rätt att återfå förskottsvisa utdelningar om det visar sig att säkerhetsmassan inte innehåller tillräckliga medel för att fullgöra utbetalningar till innehavare av Säkerställda Obligationer och motparter i derivatavtal till följd av sådana förskottsvisa utdelningar. Rätten att återfå förskottsvisa utdelningar kan också säkras genom ställandet av en bankgaranti eller motsvarande säkerhet, enligt konkurslagen (1987:672).

Likviditet

Stadshypoteks konkursbo kan erhålla likviditet på följande sätt: (i) genom att uppta lån och ingå andra avtal för att uppnå balans mellan tillgångar och skulder; (ii) genom att på marknaden sälja krediter och andra tillgångar som registrerats i säkerhetsmassan; eller (iii) genom att kräva förtida återbetalning av de hypotekskrediter med bunden ränta som ingår i säkerhetsmassan på en villkorsändringsdag (d.v.s. sådan dag som ränta och andra villkor kan förändras) eller för hypotekskrediter med rörlig ränta sex månader efter det att uppsägning av hypotekskrediten skett, eller i enlighet med villkoren för sådana krediter som beviljats låntagare som inte är

konsumenter, i bägge fallen om Stadshypotek inte kan refinansiera de aktuella krediterna. Trots ovan nämnda möjligheter att erhålla likviditet är det dock osäkert i vilken omfattning konkursförvaltaren kommer att kunna hitta motparter att ingå dylika avtal med. Det finns således en risk att matchningsreglerna inte kommer att kunna uppfyllas trots konkursförvaltarens möjligheter till likviditetshantering.

3. Ansvarsförbindelse

Stadshypotek AB (publ) (org nr 556459-6715), med säte i Stockholm, Sverige, ansvarar för innehållet i Grundprospektet. Ansvaret omfattar även när finansiella mellanhänder återförsäljer eller slutligt placerar värdepapper och har fått samtycke till att nyttja Grundprospektet. Stadshypotek har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Grundprospektet, såvitt Bolaget vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. I den omfattning som följer av lag ansvarar även styrelsen i Bolaget för innehållet i detta Grundprospekt och har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Grundprospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

4. Information om Säkerställda Obligationer

Den 1 juli 2004 trädde S.O. Lagen i kraft vilken medförde en introduktion av ett nytt finansiellt instrument i Sverige. Lagstiftningen möjliggör för svenska banker och kreditmarknadsbolag att utge säkerställda obligationer. Finansinspektionen har med stöd av förordningen (2004:332) om utgivande av säkerställda obligationer utfärdat detaljerade föreskrifter och allmänna råd rörande säkerställda obligationer (FFFS 2013:1) ("Finansinspektionens föreskrifter").

Säkerställda obligationer definieras i S.O. Lagen som obligationer och andra jämförbara skuldförbindelser förenade med förmånsrätt i emittentens säkerhetsmassa. Emittentens motparter i derivatavtal är också berättigade till förmånsrätt i säkerhetsmassan.

Säkerhetsmassan består primärt av hypotekskrediter, publika/offentliga tillgångar och vissa kvalificerade fyllnadssäkerheter, vilka registreras i ett särskilt register. S.O. Lagen innehåller matchningsregler vilka bl.a. föreskriver att det nominella värdet av säkerhetsmassan vid varje tidpunkt skall överstiga det sammanlagda nominella värdet av de fordringar som kan göras gällande mot emittenten på grund av säkerställda obligationer.

Innehavare av säkerställda obligationer och motparter till derivatavtal har förmånsrätt i tillgångarna i säkerhetsmassan. Förmånsrätten uppstår genom att tillgångar som ingår i säkerhetsmassan registreras i det nämnda registret. Registret skall bland annat vid varje tidpunkt utvisa det nominella värdet av säkerställda obligationer och säkerhetsmassan samt detaljerad information såsom räntesatser, räntebindningsperioder och förfallodagar. Registret skall vidare utvisa marknadsvärdet av de fastigheter som utgör säkerhet för hypotekskrediterna i säkerhetsmassan.

Emittenten kan dela upp säkerhetsmassan i flera pooler där innehavaren av säkerställd obligation har förmånsrätt endast i den pool som utgör säkerhetsmassa för den säkerställda obligation i vilken investeraren valt att investera. För närvarande delar Stadshypotek upp säkerhetsmassan i två pooler. Sverigepoolen omfattar svensk säkerhetsmassa och förmånsrätt i denna pool har även innehavare av hittills utgivna säkerställda obligationer, inklusive framtida utökningar av dessa obligationer. Norgepoolen omfattar norsk säkerhetsmassa. I slutliga villkor för nya emissioner av säkerställda obligationer kommer att anges i vilken pool förmånsrätt finns. Sammanställning av respektive Pool redovisas kvartalsvis på Stadshypoteks hemsidan www.statshypotek.se.

Säkerhetsmassan består primärt av krediter utgivna mot säkerhet i fast egendom (hypotekskrediter) eller offentliga krediter d.v.s. krediter till speciellt kreditvärldiga gäldenärer såsom exempelvis den svenska staten och svenska kommuner. Säkerheten för hypotekskrediter skall bestå av a) inteckning i fast egendom som är avsedd för bostads-, jordbruks-, kontors- eller affärsändamål, b) inteckning i tomträtter som är avsedd för bostads-, kontors-, eller affärsändamål, c) panter i bostadsrätter, eller d) panter i motsvarande utländska säkerheter inom det Europeiska Ekonomiska Samarbetsområdet som uppfyller de villkor som uppställs i S.O. Lagen.

Enligt S.O. Lagen får säkerhetsmassan även inkludera en begränsad del av andra säkerheter (s.k. fyllnadssäkerheter) vilka anses vara särskilt säkra och likvida. Stadshypotek har fått tillstånd att som fyllnadssäkerhet även använda fordringar på kreditinstitut. Fyllnadssäkerheterna får enligt S.O. Lagen utgöra högst 20 procent av säkerhetsmassan. Om det finns särskilda skäl får Finansinspektionen tillåta att andelen under en begränsad tid får utgöra högst 30 procent.

För det fall att emittenten går i konkurs, är innehavare av säkerställda obligationer och motparter i derivatavtal enligt S.O. Lagen berättigade till förmånsrätt i de tillgångar som registrerats i registret som säkerhetsmassa i, relevant pool, liksom i de medel som härrör från denna säkerhetsmassa före och efter konkursansökan.

Om tillgångarna i säkerhetsmassan i relevant pool vid tiden för konkursbeslutet uppfyller de villkor som uppställs i S.O. Lagen, skall de hållas samman och åtskilda från emittentens övriga tillgångar och skulder. Därmed medför inte en konkurs någon förtida betalning eller avbrott av betalningar till innehavare av säkerställda obligationer eller motparter i derivatavtal så länge som de underliggande tillgångarna i säkerhetsmassan för den relevanta poolen uppfyller villkoren som uppställs i S.O. Lagen. Således har innehavare av säkerställda obligationer och motparter i derivatavtal en rätt att erhålla löpande betalningar vilka grundar sig på avtalsvillkoren. Om säkerhetsmassan emellertid inte uppfyller villkoren i S.O. Lagen, t.ex. matchningsreglerna, skall säkerhetsmassan inte längre hållas samman och åtskild utan vanliga regler för konkursförfarande skall tillämpas. Det innebär att löpande betalningar enligt villkoren för säkerställda obligationer och villkoren i derivatavtalen kan upphöra. Förmånsrätten för innehavare av säkerställda obligationer och motparterna i derivatavtalen påverkas dock inte utan de kommer i ett sådant fall att få utdelning i konkursen enligt vanliga regler. I den utsträckning säkerhetsmassan i relevant pool inte förslår till täckande av säkerställda obligationer och derivatavtal kan innehavarna bevaka sina fordringar som oprioriterade fordringshavare och erhålla utdelning ur emittentens övriga tillgångar. De har därvid samma rätt i prioritetshänseende som övriga oprioriterade, icke efterställda, fordringar. En emittents konkurs kommer att skötas av minst två konkursförvaltare av vilka en utses av Finansinspektionen. Den del av konkursförvaltningens

kostnader som rör säkerhetsmassan tas ur säkerhetsmassan. Utdelning kan ske förskottsvis och/eller som slutlig utdelning när konkursen avslutas. Tidsåtgången och utdelningsprocenten beror bland annat på hur lång tid det tar att avveckla tillgångarna och till vilka värden de kan försäljas.

Enligt S.O. Lagen övervakar Finansinspektionen Stadshypotek för att säkerställa att Stadshypotek agerar i enlighet med S.O. Lagen och andra tillämpliga lagar och föreskrifter som reglerar Stadshypoteks verksamhet.

Samtliga per datumet för detta Grundprospekt utestående bostadsobligationer (lån nr 1575-1583, 1586, 2001-2004 och 3001-3006) har status av säkerställda obligationer.

Obligationerna är införda i det register som Stadshypotek skall föra enligt S.O. Lagen. I detta register är även de tillgångar som utgör säkerhetsmassan registrerade. Finansinspektionen har utsett en oberoende granskare med uppgift att övervaka att Stadshypotek för registret på ett korrekt sätt och i enlighet med bestämmelserna i S.O. Lagen samt i Finansinspektionens föreskrifter. Granskaren rapporterar regelbundet till Finansinspektionen om sina iakttagelser. Den oberoende granskaren har rätt till skäligt arvode från Stadshypotek.

Stadshypotek kommer att tillse att värdet av tillgångarna i säkerhetsmassan i varje pool vid var tid överstiger värdet av de fordringar som kan göras gällande på grund av Säkerställda Obligationer emitterade med förmånsrätt i respektive pool (med beaktande av eventuella derivatavtal) med tio procent.

5. Information om emittenten och beskrivning av verksamheten

Stadshypotek

Stadshypotek AB (publ), med säte i Stockholm, Torsgatan 12-14, bildades i Sverige 23 december 1992, och har organisationsnummer 556459-6715. 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 S.O. Lagen.

Huvudsaklig verksamhet

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.

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.

Stadshypotek har en filial i Norge under namnet Handelsbanken Eiendomskreditt NUF, vilken etablerades 1 augusti 2008, en filial i Danmark under namnet Handelsbanken Kredit, vilken etablerades 1 maj 2010 och en filial i Finland under namnet Handelsbanken Asuntoluottopankki, vilken etablerades 1 maj 2011. Per 31 december 2013 uppgick Stadshypoteks kreditvolym i Norge till 61 miljarder svenska kronor, i Danmark till 19 miljarder svenska kronor och i Finland 41 miljarder svenska kronor.

Huvudsakliga marknader

Stadshypotek är moderbolag i en underkoncern med ansvar för Handelsbankskoncernens hypoteksverksamhet i Sverige, Norge, Danmark och Finland. I Sverige omfattar verksamheten finansiering av bostäder samt kontors- och affärshus. Verksamheten i Stadshypoteks filialer i Norge, Danmark och Finland omfattar i huvudsak finansiering av privatbostäder. Stadshypotekskoncernen består av moderbolaget Stadshypotek och det vilande bolaget Svenska Intecknings Garanti AB Sigab.

Under 2013 har Stadshypoteks utlåningsvolym i Sverige ökat med 52,8 miljarder kronor (29,8). Utlåningen till privatmarknaden ökade med 27,6 miljarder kronor (15,1). Utlåningen till företagsmarknaden ökade med 25,2 miljarder kronor (14,8). Stadshypoteks utlåning till allmänheten i Sverige uppgick vid årets utgång till 833,7 miljarder kronor (780,8).

Vid 2013 års utgång uppgick utlåningen till allmänheten i Stadshypoteks filial i Norge till 57,5 miljarder norska kronor (51,4), varav 46,7 miljarder norska kronor (42,8) var hänförligt till privatmarknaden och 10,8 miljarder norska kronor (8,6) till företagsmarknaden. I Stadshypoteks filial i Danmark uppgick utlåningen till allmänheten till 15,5 miljarder danska kronor (12,0) vid årets utgång, vilket i sin helhet var hänförligt till privatmarknaden. Vid årets utgång uppgick utlåningen till allmänheten i Stadshypoteks filial i Finland till 4,6 miljarder euro (4,0), varav 2,6 miljarder euro (2,6) avsåg privatmarknaden och 2,0 miljarder euro (1,4) företagsmarknaden.

Kapitaltäckning

Stadshypoteks kapitaltäckningsgrad enligt Basel II uppgick den 31 december 2013 till 62,3 % (56,9) och primärkapitalrelationen enligt Basel II uppgick till 41,2 % (40,6).

Kända trender

I Sverige var tillväxttakten för utlåning till privatpersoner med bostäder som säkerhet 5 procent och utvecklades därmed i nivå med 2012. Trots införandet av bolånetak och striktare amorteringskrav har prisuppgången på bostäder fortsatt och då speciellt i tillväxtregionerna. I snitt steg priserna på bostadsrätter med drygt 10 procent och för småhus med i snitt 5 procent. Låga räntor, stabil arbetsmarknad, högre disponibla inkomster och lågt bostadsutbud har bidragit till prisuppgången. I de nordiska länderna var lånetillväxten högst i Norge, följt av Sverige, Finland och Danmark. Den högsta prisuppgången noterades i Sverige, följt av Danmark och Finland. I Norge sjönk priserna något.

Rating

Bolagets rating är:

Stadshypotek

	Säkerställda obligationer	Långfristig	Kortfristig
Moody's	Aaa	n/a	P-1
Standard & Poor's		AA-	A-1+
Fitch		AA-	F1+

Rating är det betyg en låntagare kan erhålla från ett oberoende kreditbedömningsinstitut på sin förmåga att klara av sina finansiella åtaganden. Denna förmåga kallas också kreditvärdighet. De tre största kreditbedömningsinstituten är Moody's (www.moodys.com), Standard & Poor's (www.standardandpoors.com) och Fitch (www.fitchratings.com). En närmare förklaring av innebörden i ett visst kreditvärdighetsbetyg kan erhållas från respektive instituts hemsida. Ett kreditvärdighetsbetyg utgör inte en rekommendation om att köpa, sälja eller inneha värdepapper. Det är vars och ens skyldighet att inhämta information om aktuell rating då den kan vara föremål för ändring.

Nedan följer en uppställning över respektive kreditbedömningsinstituts ratingskalor:

Moody's		Standard & Poor's		Fitch	
Long-term	Short-term	Long-term	Short-term	Long-term	Short-term
Investment grade ratings					
Aaa	P - 1	AAA	A - 1+	AAA	F1+
Aa1	P - 1	AA+	A - 1+	AA+	F1+
Aa2	P - 1	AA	A - 1+	AA	F1+
Aa3	P - 1	AA-	A - 1+	AA-	F1+ / F1
A1	P - 1	A+	A - 1+ / A - 1	A+	F1
A2	P - 1 / P - 2	A	A - 1	A	F1
A3	P - 1 / P - 2	A-	A - 1 / A - 2	A-	F1 / F2
Baa1	P - 2	BBB+	A - 2	BBB+	F2
Baa2	P - 2 / P - 3	BBB	A - 2 / A - 3	BBB	F2 / F3
Baa3	P - 3	BBB-	A - 3	BBB-	F3
Speculative grade ratings					
Ba1	Not Prime	BB+	B	BB+	B
Ba2	Not Prime	BB	B	BB	B
Ba3	Not Prime	BB-	B	BB-	B
B1	Not Prime	B+	C	B+	B
B2	Not Prime	B	C	B	B
B3	Not Prime	B-	C	B-	B
Caa1	Not Prime	CCC+	C	CCC+	C
Caa2	Not Prime	CCC	C	CCC	C
Caa3	Not Prime	CCC-	C	CCC-	C
Ca	Not Prime	CC	C	CC	C
C	Not Prime	C	C	C	C
D		D	D	D	D

6. Organisationsstruktur

Koncernstruktur

Stadshypotek är moderbolag i en underkoncern med ansvar för Handelsbankskoncernens hypoteksverksamhet i Sverige, Norge, Danmark och Finland. I Sverige omfattar verksamheten finansiering av bostäder samt kontors- och affärshus. Verksamheten i Stadshypoteks filialer i Norge, Danmark och Finland omfattar i huvudsak finansiering av privatbostäder.

Stadshypotekskoncernen har under året utgjorts av moderbolaget Stadshypotek AB och det vilande bolaget Svenska Intecknings Garanti AB Sigab.

Från och med den 1 augusti 2008 har Stadshypotek en filial i Norge under namnet Handelsbanken Eiendoms kreditt NUF. I samband härmed förvärvades en bolånestock om cirka 40 miljarder norska kronor från moderbolagets filial i Norge. Den 1 maj 2010 etablerade Stadshypotek en filial i Danmark under namnet Handelsbanken Kredit och per den 1 oktober 2010 förvärvades en bolånestock om cirka 3 miljarder danska kronor från moderbolagets filial i Danmark. Under det andra kvartalet 2011 etablerades en filial i Finland under namnet Handelsbanken Asuntoluottopankki och den 1 augusti förvärvades en bolånestock om cirka 3 miljarder euro från Handelsbankens filial i Finland. Per den 1 september 2012 förvärvade Stadshypoteks filial i Finland ytterligare en bolånestock om cirka 0,5 miljarder euro från Handelsbankens filial i Finland.

Beroendeförhållande med andra företag i koncernen

Stadshypoteks affärsverksamhet är starkt decentraliserad. Grundidén 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.

7. Information om tendenser

Väsentliga negativa förändringar

Inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum när det gäller Stadshypoteks framtidsutsikter sedan de senaste reviderade finansiella rapporterna offentliggjordes.

Uppgift om alla kända tendenser m.m. som kan förväntas ha en inverkan på emittentens affärsutsikter

Inga kända tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som kan förväntas ha en inverkan på emittentens affärsutsikter har identifierats sedan den senaste reviderade finansiella rapporten offentliggjordes.

8. Förvaltnings- och ledningsorgan

Bolagsledning

Samtliga personer i ledningen nås via Bolagets adress Torsgatan 12-14, 103 70 Stockholm, telefonnummer 08-701 54 00.

Ulrica Stolt Kirkegaard, verkställande direktör

Heléne Boström, ekonomi

Christer Ericsson, system och processer

Heléne Grönberg, regionbanksrörelsen

Magnus Karlsmyr, finans

Yvonne Orre, kredit

Lolou Sörenson, personal

De ovannämnda personerna har inte några sysselsättningar eller uppdrag utanför Handelsbanksgruppen som bedöms vara av betydelse för emittenten.

Styrelse

Samtliga personer i styrelsen nås via Bolagets adress Torsgatan 12-14, 103 70 Stockholm, telefonnummer 08-701 54 00.

Håkan Sandberg, vice verkställande direktör i Handelsbanken, styrelsens ordförande sedan april 2006

Ulrica Stolt Kirkegaard, verkställande direktör sedan 1 maj 2014

Yonnie Bergqvist, vice verkställande direktör i Handelsbanken

Michael Bertorp, ordinarie ledamot i Stadshypotek AB, Handelsbanken Fonder Aktiebolag, Maderna Corporate Services AB och ordinarie ledamot och styrelseordförande i Setra Group AB, Setra Trävaror AB och Åmotfors Energi AB.

Olle Lindstrand, direktör i Handelsbanken

Camilla Persson, arbetstagarrepresentant

De ovannämnda personerna har inte några sysselsättningar eller uppdrag utanför Handelsbanksgruppen som bedöms vara av betydelse för emittenten.

Intressekonflikter inom förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan

Intressekonflikter kan uppstå mellan ovannämnda personers privata intressen och Stadshypoteks intressen i samband med upptagande respektive beviljande av krediter, transaktioner avseende finansiella instrument eller andra uppdrag som dessa personer kan ha. I syfte att i möjligaste mån undvika sådana intressekonflikter och att anvisa hur den enskilde bör agera om intressekonflikter ändå skulle uppstå gäller även i Stadshypotek ett flertal riktlinjer såsom etiska riktlinjer, riktlinjer för anställdas uppdrag utom banktjänsten och regler för anställdas värdepappers- och valutaaffärer. Beträffande styrelseledamöter gäller därutöver reglerna i aktiebolagslagen (2005:551), bl.a. vad avser jäv. Det finns emellertid i dagsläget inga intressekonflikter mellan åtaganden gentemot Stadshypotek och ovan nämnda personers privata intressen.

9. Större aktieägare

Svenska Handelsbanken AB (publ) äger 100 procent av 162 000 A-aktier, med ett kvotvärde om 25 000 kronor, i Stadshypotek AB. Svenska Handelsbanken AB (publ) hade vid utgången av 2013 drygt 100 000 aktieägare. Två tredjedelar av dessa ägde färre än 501 aktier. De 4 procent av aktieägarna vars innehav översteg 5 000 aktier vardera, ägde tillsammans 91,6 procent av aktiekapitalet. Andelen utländska ägare uppgick till 47 procent. Två aktieägare har en ägarandel som överstiger 10 procent: Industrivärden och stiftelsen Oktogonen.

10. Upplysningar om emittentens finansiella situation

Historisk finansiell information

Historisk finansiell information återfinns på Stadshypoteks hemsida www.stadshypotek.se. Övrig information kan, om den inte finns på Bolagets hemsida www.stadshypotek.se beställas av Stadshypotek i pappersformat under Grundprospektets hela giltighetstid.

Utvald historisk finansiell information

Stadshypotekskoncernens resultat- och balansräkning i sammandrag

Resultaträkning (Mkr)	2013	2012
	Helår	Helår
Ränteintäkter	29 023	32 163
Räntekostnader	-19 592	-24 111
Räntenetto	9 431	8 052
Provisionsnetto	-5	-7
Nettoresultat av finansiella transaktioner	70	150
Summa kostnader före kreditförluster	-1 378	-288
Kreditförluster netto	-22	-21
Resultat före skatt	8 096	7 886
Skatter	-1 805	-2 085
Årets resultat	6 291	5 801
Koncernens totalresultat (Mkr)	2013	2012
	Helår	Helår
Årets resultat	6 291	5 801
Kassaflödessäkringar	-244	-
Periodens omräkningsdifferens	-115	-10
Skatt - kassaflödessäkringar	54	-
Årets totalresultat	5 986	5 791
Balansräkning (Mkr)	2013	2012
	31-dec	31-dec
Utlåning	963 217	896 958
Övriga tillgångar	21 442	29 003
Summa tillgångar	984 659	925 961
Skulder	957 936	900 021
Eget kapital	26 723	25 940
Summa skulder och eget kapital	984 659	925 961

Nyckeltal	2013	2012
	Helår	Helår
Resultat före kreditförluster, Mkr	8 118	7 907
Kreditförluster netto, Mkr	-22	-21
Rörelseresultat, Mkr	8 096	7 886
Balansomslutning, Mkr	984	925 961
Eget kapital, Mkr	26 723	25 940
K/I-tal före kreditförluster, %	14,5	3,5
K/I-tal efter kreditförluster, %	14,7	3,8
Räntabilitet på eget kapital, %	20,3	19,6
Kapitaltäckningsgrad, % *	62,3	56,9

* enligt Basel II

Handlingar införlivade genom hänvisning

Följande handlingar har, men endast vad avser de avsnitt som förtecknas i underavsnitten nedan, införlivats i Grundprospektet genom hänvisning.

- Bolagets reviderade årsredovisningar och revisionsberättelser för räkenskapsåren 2012 och 2013

Den information som inte framgår av de delar av ovan nämnda årsredovisningar som inte införlivas enligt underavsnitten nedan är antingen inte relevanta för investerarna eller återfinns på annan plats i detta Grundprospekt. Handlingar som har införlivats genom hänvisning finns att tillgå på Stadshypotekets webbplats www.stadshypotek.se och kan dessutom erhållas från Stadshypotek i pappersformat.

Balansräkning

Koncernen Stadshypotekets balansräkning för 2012 återfinns på sidan 15 i ÅR 2012 och för 2013 på sidan 15 i ÅR 2013.

Moderbolaget Stadshypotekets balansräkning för 2012 återfinns på sidan 18 i ÅR 2012 och för 2013 på sidan 19 i ÅR 2013.

Resultaträkning

Koncernen Stadshypotekets resultaträkning för 2012 återfinns på sidan 14 i ÅR 2012 och för 2013 på sidan 14 i ÅR 2013.

Moderbolaget Stadshypotekets resultaträkning för 2012 återfinns på sidan 18 i ÅR 2012 och för 2013 på sidan 18 i ÅR 2013.

Beskrivning av redovisningsprinciperna samt andra förklarande noter

Stadshypotekets redovisningsprinciper och övriga noter tillhörande Bolagets resultaträkning respektive balansräkning återfinns med början på sidan 22 i ÅR 2012 samt med början på sidan 22 i ÅR 2013. Från och med 2013 tillämpas kassaflödessäkringar avseende valutarisken i framtida kassaflöden hänförliga till fastförräntad upplåning i utländsk valuta samt för variationer i kassaflöden hänförliga till förändringar i rörlig ränta på utlåning samt för variationer i kassaflöden hänförliga till förändringar i rörlig ränta på ut- och upplåning.

Finansieringsanalys

Koncernen Stadshypotekets kassaflödesanalys för 2012 återfinns på sidan 17 i ÅR 2012 och för 2013 på sidan 17 i ÅR 2013.

Moderbolaget Stadshypotekets kassaflödesanalys för 2012 återfinns på sidan 21 i ÅR 2012 och för 2013 på sidan 21 i ÅR 2013.

Revision av den årliga historiska finansiella informationen

Den finansiella informationen för 2012 och 2013 har granskats av Stefan Holmström, KPMG AB, vars revisionsberättelse för år 2012 återfinns på sidan 44 i ÅR 2012 och för år 2013 på sidan 46 i ÅR 2013. Revisionen av årsredovisningarna har genomförts i enlighet med god revisionssed i Sverige och revisionsberättelserna har lämnats utan anmärkning.

Åldern på den senaste finansiella informationen

Den senaste finansiella informationen är hämtad från 2013 års årsredovisning, vilken publicerades i februari 2014.

Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Stadshypotek har under de senaste 12 månaderna ej varit part i några rättsliga förfaranden eller förlikningsförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden och ärenden som emittenten är medveten om kan uppkomma) och som nyligen haft eller skulle kunna få betydande effekter på emittentens eller koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

Väsentliga förändringar i emittentens finansiella situation eller ställning på marknaden

Inga väsentliga förändringar avseende koncernens finansiella ställning har inträffat, efter att årsredovisningen för 2013 offentliggjordes, som skulle kunna påverka marknads uppfattning om Stadshypotek. Stadshypotek offentliggör kontinuerligt information om sin finansiella situation och ställning på marknaden på www.stadshypotek.se.

11. Lagstadgade revisorer

Ansvarig revisor

Stadshypotek har de fem senaste åren blivit granskat av Stefan Holmström (firma KPMG AB) auktoriserad revisor och medlem i FAR.

KPMG AB
Tegelbacken 4A
Box 16106
103 23 Stockholm
Tfn 08-723 91 00
Fax 08-10 52 58

Vid ordinarie bolagsstämman 2014 utsågs KPMG AB att revidera Stadshypotek för tiden till slutet av den årsstämma som hålls 2015.

12. Beskrivning av Stadshypoteks Säkerställda Bostadsobligationsprogram

Stadshypotek har möjlighet att löpande uppta lån i svenska kronor ("SEK"), euro ("EUR"), norska kronor ("NOK") och danska kronor ("DKK") med en löptid om lägst ett år under sitt Säkerställda Bostadsobligationsprogram. Programmet är för Stadshypotek ett av flera finansieringsalternativ i den dagliga affärsverksamheten Beslut om det Säkerställda Bostadsobligationsprogrammet fattas av Stadshypoteks styrelse. Beslut att uppta lån fattas av Stadshypoteks Finansavdelning med stöd av bemyndigande från Stadshypoteks styrelse.

Lån upptas genom utgivande av löpande skuldebrev i form av säkerställda obligationer, s.k. Säkerställda Bostadsobligationer. Varje lån representeras normalt av Säkerställda Bostadsobligationer i hela multiplar om SEK en miljon eller EUR 100 000 eller NOK en miljon eller DKK en miljon.

Under det Säkerställda Bostadsobligationsprogrammet kan Stadshypotek ge ut Säkerställda Bostadsobligationer som löper med fast ränta eller rörlig ränta, s.k. FRN (Floating Rate Notes).

Säkerställda Bostadsobligationer under detta program kan, om så anges i slutliga villkor för respektive lån, innehålla funktionen Uppskjuten Återbetalning vilken innebär att återbetalningsdagen för hela eller delar av lånet skjuts upp automatiskt om Stadshypotek inte återbetalar lånet på återbetalningsdagen. Som längst kan återbetalningsdagen skjutas upp i ett år från den ursprungliga återbetalningsdagen. Om återbetalningsdagen för ett lån skjuts upp enligt ovan får Stadshypotek inte emittera några ytterligare Säkerställda Bostadsobligationer såvida inte likviden som erhålls för sådan emission används för att helt eller delvis återbetala lånet med Uppskjuten Återbetalningsdag.

Allmänna villkor för Säkerställda Bostadsobligationer återges i detta Grundprospekt. För varje lån upprättas Slutliga Villkor med kompletterande lånevillkor, vilka tillsammans med de Allmänna Villkoren utgör fullständiga villkor för respektive lån.

Om informationen i de meddelanden som Bolaget kommunicerar i enlighet med § 11 i Allmänna Villkor är av sådan karaktär att den kan påverka bedömningen av erbjudandet kommer ett tillägg till Grundprospektet att upprättas.

Stadshypotek har för sin obligationsutgivning i Sverige utsett Svenska Handelsbanken AB (publ) (ledarbank), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, Nordea Bank Finland Abp, Nykredit Bank AS Danmark, Sverige Filial, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) och Swedbank AB (publ) till Emissionsinstitut i Bostadsobligationsprogrammet. För sin obligationsutgivning i Finland, Norge och Danmark har Stadshypotek utsett Svenska Handelsbanken AB (publ) till Emissionsinstitut/Betalningsombud. Emissionsinstitutet har åtagit sig att sköta försäljning till marknadspris av Säkerställda Bostadsobligationer samt att notera köp- och säljräntor, enligt vad som framgår av de Slutliga Villkoren för varje Säkerställd Bostadsobligation.

Försäljningen av Säkerställda Bostadsobligationer sker endast via Emissionsinstitutet. Vid intresse av att förvärva Säkerställd Bostadsobligation hänvisas potentiella investerare till Emissionsinstitutet.

Bolaget samtycker till att Grundprospektet används i samband med ett erbjudande avseende Säkerställda Bostadsobligationer i enlighet med följande villkor:

- (i) samtycket gäller endast erbjudanden som kräver att ett 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 användningen av Grundprospektet för erbjudanden i Sverige eller i det land dit Grundprospektet passerats.

När en finansiell mellanhand lämnar anbud till investerare ska den finansiella mellanhanden underrätta investerare om anbudsvillkoren för anbudet, i samband med att anbudet lämnas.

Stadshypotek har för närvarande avtal med ett antal mellanhänder om försäljning av finansiella instrument emitterade av Stadshypotek. På respektive hemsida hos respektive finansiell mellanhand underrättas investerare om eventuell ny information avseende sådan mellanhand som inte var påtänkt vid tidpunkten för inlämnande av slutliga villkor för en viss emission. De finansiella mellanhänderna får nyttja Grundprospektet, under dess giltighetstid, för återförsäljning eller slutlig placering av värdepapper i Sverige eller i det land dit Grundprospektet passerats.

Utgivna lån i Sverige är anslutna till Euroclear Sweden AB:s kontobaserade system, varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. Euroclear Sweden eller förvaltare (vid förvaltarregistrerade värdepapper) verkställer avdrag för preliminärskatt, med 30 procent på utbetald ränta, för fysisk person bosatt i Sverige och för svenskt dödsbo.

Adress: Euroclear Sweden AB, Box 7822, 103 97 Stockholm, telefon 08-402 90 00.

Utgivna lån i Finland är anslutna till Euroclear Finland Oy kontobaserade system, varför inga fysiska värdepapper utfärdas. Euroclear Finland Oy verkställer ej avdrag för preliminär skatt.

Adress i Finland: PB 1110, 00101 Helsingfors, telefon nr +358 20 770 6000.

Utgivna lån i Norge är anslutna till VPS ASA:s ("VPS") kontobaserade system, varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. VPS verkställer inte avdrag för preliminärskatt.

Adress: VPS ASA, Postboks 4, 0051 Oslo, telefon +47 22 63 53 00.

Utgivna lån i Danmark kommer att anslutas till VP SECURITIES A/S:s ("VP") kontobaserade system, varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. VP verkställer inte avdrag för preliminärskatt.

Adress: VP SECURITIES A/S, Weidekampsgade 14, P.O. Box 4040, 2630 Köpenhamn, telefon +45 43 58 88 88

I samband med upptagandet av lån utgivna under programmet kommer Stadshypotek, om så överenskomms, att ansöka om lånets inregistrering vid NASDAQ OMX Stockholm AB, OSLO Börs ASA, NASDAQ OMX Copenhagen A/S eller annan börs eller marknadsplats. Emittenten står för samtliga kostnader i samband med upptagandet till handel såsom kostnader för framtagande av Grundprospekt, börsregistrering, dokumentation, avgifter till Euroclear Sweden, VPS, VP m.m.

Säkerställda Bostadsobligationer har status av säkerställda obligationer enligt S.O. Lagen och åtnjuter den förmånsrätt som därvid tillkommer dessa enligt Förmånsrättslagen och S.O. Lagen.

För ytterligare information om det Säkerställda Bostadsobligationsprogrammet samt erhållande av Grundprospekt hänvisas till Stadshypotek eller Emissionsinstitutet. Slutliga Villkor offentliggörs på Stadshypoteks respektive utgivande instituts hemsidor.

Fordringshavarmöte

De allmänna villkoren innehåller en bestämmelse (§ 10) som anger att Stadshypotek, Emissionsinstitut och investerare under vissa förutsättningar kan kalla till fordringshavarmöte. Fordringshavarmötet kan med bindande verkan för samtliga investerare fatta beslut som påverkar investerarens rättigheter under ett specifikt lån. Fordringshavarmötet kan även utse och ge instruktioner till en företrädare för investerarna att företräda investerarna såväl vid som utom domstol eller exekutiv myndighet och i andra sammanhang.

Beslut som har fattats på ett i behörig ordning sammankallat och genomfört fordringshavarmöte är bindande för samtliga investerare i det aktuella lånet oavsett om de har varit närvarande eller representerade vid fordringshavarmötet och oberoende av om och hur de har röstat på mötet. Beslut kan fattas av majoriteten mot minoritetens vilja (se Allmänna Villkor § 10 för närmare beskrivning).

Allmänna villkoren för lån som har givits ut under tidigare allmänna villkor (dvs. innan den [x juni 2014]) och som per datumet för detta Grundprospekt alltså är utestående innehåller ingen bestämmelse om fordringshavarmöte. Enligt sådana allmänna villkor har Emissionsinstitutet rätt att företräda investerarna utan särskilt uppdrag från investerarna såväl vid som utom domstol eller exekutiv myndighet. Emissionsinstitutet kan därvid komma att agera i strid med en enskild investerares intresse.

13. Allmänna Villkor – Stadshypotek Säkerställd Bostadsobligation

Allmänna Villkor för Stadshypotek AB (publ) Säkerställda Bostadsobligationslån

Följande Allmänna Villkor skall gälla för lån som Stadshypotek AB (publ), (org.nr. 556459-6715) ("Stadshypotek") emitterar på den nordiska kapitalmarknaden genom att utge Säkerställda Bostadsobligationer under detta program för Säkerställda Obligationslån ("Säkerställt Bostadsobligationsprogram"),

För varje lån/ Säkerställt Bostadsobligationslån upprättas Slutliga Villkor ("Slutliga Villkor" - se bilaga till dessa villkor för exempel), innehållande kompletterande lånevillkor, vilka tillsammans med dessa Allmänna Villkor utgör fullständiga lånevillkor för lånet. Referenserna nedan till "dessa villkor" skall således med avseende på ett visst lån anses inkludera bestämmelserna i aktuella Slutliga Villkor. Stadshypotek har utsett Banken som betalnings- och depåombud i Norge, Finland och Danmark.

§ 1 Definitioner

I föreliggande villkor skall följande benämningar ha den innebörd som anges nedan.

- "Administrerande Institut" enligt Slutliga Villkor – det Emissionsinstitut som ansvarar för vissa administrativa uppgifter beträffande Säkerställt Bostadsobligationslån;
- "Bankdag" dag som inte är lördag, söndag eller annan allmän helgdag eller som beträffande betalning av Säkerställd Bostadsobligation inte är likställd med allmän helgdag då banker håller allmänt öppet i Sverige avseende Säkerställd Bostadsobligation emitterad genom tillämplig VP-central i Valutan SEK eller EUR, i Finland avseende Säkerställd Bostadsobligation i Valutan EUR i Norge avseende Säkerställd Bostadsobligation emitterad genom tillämplig VP-central i Valutan NOK eller i Danmark avseende Säkerställd Bostadsobligation emitterad genom tillämplig VP-central i Valutan DKK vilket specificeras i tillämpliga Slutliga Villkor;
- "Banken" Svenska Handelsbanken AB (publ), org.nr. 502007-7862;
- "CIBOR" den räntesats som (1) kl. 11.00 (dansk tid) aktuell dag publiceras på Reuters sida "DKNA13" (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) eller - om sådan notering ej finns - (2) vid nyss nämnda tidpunkt enligt besked från Banken motsvarar (a) genomsnittet av Europeiska Referensbankers erbjudna räntor till ledande affärsbanker i Europa för depositioner av DKK för aktuell period eller, om endast ett eller inget sådant erbjudande ges, (b) Bankens bedömning av den ränta ledande affärsbanker i Köpenhamn erbjuder för utlåning av DKK för aktuell period på interbankmarknaden i Köpenhamn;
- "DKK" danska kronor;
- "Emissionsinstitut"/
"Emissionsinstituterna" för Säkerställd Bostadsobligation i SEK och EUR:
- (i) Svenska Handelsbanken AB (publ), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, Nordea Bank Finland Abp, Nykredit Bank A/S Danmark, Sverige Filial, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) och Swedbank AB (publ) samt varje annat institut som vid var tid har träffat avtal med Stadshypotek om distribution av Säkerställda Bostadsobligationer i SEK och EUR; samt
 - (ii) för Säkerställda Bostadsobligationer i EUR (Finland): Svenska Handelsbanken AB (publ) samt varje annat institut som vid var tid har träffat avtal med Stadshypotek om distribution av Säkerställda Bostadsobligationer i EUR; samt
 - (iii) för Säkerställda Bostadsobligationer i NOK: Svenska Handelsbanken AB (publ) samt varje annat institut som vid var tid har träffat avtal med Stadshypotek om distribution av Säkerställda Bostadsobligationer i NOK; samt
 - (iv) för Säkerställda Bostadsobligationer i DKK: Svenska Handelsbanken AB (publ) samt varje annat institut som vid var

tid har träffat avtal med Stadshypotek om distribution av Säkerställda Bostadsobligationer i DKK;

”EUR”	euro;
”EURIBOR”	den räntesats som (1) kl. 11.00 (CET) aktuell dag publiceras av informationssystemet Reuters sida ”EURIBOR01” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida) eller – om sådan notering ej finns – (2) vid nyss nämnda tidpunkt enligt besked från Banken motsvarar (a) genomsnittet av Europeiska Referensbankers kvoterade utlåningsräntor till ledande affärsbanker i Europa inom marknaden för depositioner för aktuell period eller - om endast en eller ingen sådan kvotering ges - (b) Bankens bedömning av den ränta som svenska affärsbanker erbjuder för aktuell periods utlåning av aktuellt belopp på interbankmarknaden i Europa;
”Euroclear Finland”	Euroclear Finland Oy, PB 1110, 00101 Helsingfors, Finland;
”Euroclear Sweden”	Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm, Sverige;
”Europeiska Referensbanker”	fyra större affärsbanker, som vid aktuell tidpunkt erbjuder CIBOR; EURIBOR alternativt NIBOR och som utses av Banken;
”Fordringshavare”	den som är antecknad på VP-konto som borgenär eller som är berättigad att i andra fall ta emot betalning under en Säkerställd Bostadsobligation;
”Justerat Lånebelopp”	det sammanlagda nominella beloppet av utelöpande obligationer avseende visst obligationslån med avdrag för obligationer som innehas av Stadshypotek eller av Stadshypotek helägt bolag;
”Kontoförande Institut”	bank eller annan som har medgivits rätt att vara kontoförande institut enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument eller enligt den finska lagen Lag om värdeandelssystemet och om clearingverksamhet, 749/2012 eller enligt den norska lagen Lov av 5. Juli 2002 nr 64 om registrering av finansiella instrumenter eller enligt 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 och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende Säkerställd Bostadsobligation;
”Lånedatum”	datum som anges i Slutliga Villkor;
”NIBOR”	den räntesats som (1) kl. 12.00 (norsk tid) aktuell dag publiceras på Reuters sida ”NIBR” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) eller - om sådan notering ej finns - (2) vid nyss nämnda tidpunkt enligt besked från Banken motsvarar (a) genomsnittet av Europeiska Referensbankers erbjudna räntor till ledande affärsbanker i Europa för depositioner av NOK för aktuell period eller, om endast ett eller inget sådant erbjudande ges, (b) Bankens bedömning av den ränta ledande affärsbanker i Oslo erbjuder för utlåning av NOK för aktuell period på interbankmarknaden i Oslo;
”NOK”	norska kronor;
”Pool”	i Slutliga Villkor angiven Pool av säkerhetsmassa i vilken förmånsrätt finns. Stadshypotek redovisar kvartalsvis, på sin hemsida (www.stadshypotek.se), sammanställningen av respektive Pool;
”Referensbanker”	Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, Nordea Bank AB (publ), Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ);
”Räntebas”	för Säkerställd Bostadsobligation som löper med räntekonstruktion FRN (Floating Rate Notes), den räntebas som anges i Slutliga Villkor;
”Räntebasmarginal”	för Säkerställd Bostadsobligation som löper med räntekonstruktion FRN (Floating Rate Notes), den räntebasmarginal som anges i Slutliga Villkor;
”Räntebestämningsdag”	för Säkerställd Bostadsobligation som löper med räntekonstruktion FRN (Floating Rate Notes), varje dag som infaller två Bankdagar före den första dagen i varje Ränteperiod;
”Ränteförfallodag”	dag som anges i Slutliga Villkor;

”Ränteperiod”	för Säkerställd Bostadsobligation som löper med räntekonstruktion FRN (Floating Rate Notes), period som anges i Slutliga Villkor;
”Räntesats”	den räntesats som anges i Slutliga Villkor;
”SEK”	svenska kronor;
”Slutliga Villkor”	handling med rubriken ”Slutliga Villkor” som innehåller uppgift om exempelvis Räntesats, Återbetalningsdag och andra individuella bestämda villkor för Säkerställd Bostadsobligation, vilka tillsammans med dessa villkor för Säkerställd Bostadsobligation utgör fullständiga villkor för lånet;
”Stadshypotek”	Stadshypotek AB (publ), org.nr. 556459-6715;
”STIBOR”	den räntesats som (1) kl 11.00 (svensk tid) aktuell dag publiceras på Reuters sida "SIDE" (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) eller - om sådan notering ej finns - (2) vid nyssnämnda tidpunkt enligt besked från Banken motsvarar (a) genomsnittet av Referensbankernas erbjudna räntor för depositioner av SEK för aktuell period på interbankmarknaden i Stockholm eller, om endast ett eller inget sådant erbjudande ges, (b) Bankens bedömning av den ränta svenska affärsbanker erbjuder för utlåning av SEK för aktuell period på interbankmarknaden i Stockholm;
”Säkerställd Bostadsobligation”	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 instrumenter 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;
”Uppskjuten Återbetalning”	anges som ’tillämplig’ eller ’ej tillämplig’ i Slutliga villkor. Se § 6 nedan för närmare beskrivning;
”Uppskjuten Återbetalningsdag”	den automatiska månadsvisa förlängningen av Återbetalningsdagen upp till, men ej längre än, tolv (12) månader från den ursprungliga Återbetalningsdagen, om inte annat anges i Slutliga Villkor;
”Valuta”	DKK, EUR, NOK eller SEK;
”VP”	VP SECURITIES A/S, Weidekampsgade 14, P.O. Box 4040, 2630 Köpenhamn;
”VP-central”	den värdepapperscentral till vilken Säkerställd Bostadsobligation är ansluten och anges i Slutliga Villkor;
”VP-konto”	värdepapperskonto hos Kontoförande Institut där respektive Fordringshavares innehav av Säkerställda Obligationer är registrerat;
”VPS”	Verdipapirsentralen ASA, Postboks 4, 0051 Oslo; samt
”Återbetalningsdag”	enligt Slutliga Villkor – dag som Säkerställd Bostadsobligation skall återbetalas.

§ 2 Lånebelopp och betalningsförbindelse

Lånebeloppet fastställs när försäljningen av Säkerställda Bostadsobligationer avslutats och representeras av Säkerställda Bostadsobligationer i valören enligt uppgift i för varje lån upprättade Slutliga Villkor.

Stadshypotek förbinder sig härmed att i enlighet med dessa villkor återbetala lånet och erlagga ränta.

§ 3 Räntekonstruktion

Slutliga Villkor anger relevant räntekonstruktion för beräkning av ränta och/eller avkastning, normalt enligt något av följande alternativ:

a) Fast ränta

Säkerställd Bostadsobligation emitterad i SEK löper med ränta enligt Räntesatsen från Lånedatum till och med Återbetalningsdagen. Räntan erläggs årligen i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas på 30/360-dagars basis.

Säkerställd Bostadsobligation emitterad i EUR löper med ränta enligt Räntesatsen från Lånedatum till och med Återbetalningsdagen. Räntan erläggs årligen i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas på faktiskt antal dagar/faktiskt antal dagar. Säkerställd Bostadsobligation emitterad i NOK löper med ränta enligt Räntesatsen från och med Lånedatum till Återbetalningsdagen (ej inkluderad). Räntan erläggs årligen i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas på 30/360-dagars basis, eller efter Stadshypoteks bestämmande enligt annan ränteberäkningsmetod som generellt kan komma att tillämpas på den norska obligationsmarknaden, vilket specificeras i Slutliga Villkor.

Säkerställd Bostadsobligation emitterad i DKK löper med ränta enligt Räntesatsen från och med Lånedatum till Återbetalningsdagen (ej inkluderad). Räntan erläggs årligen i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas på faktiskt antal dagar/faktiskt antal dagar, eller efter Stadshypoteks bestämmande enligt annan ränteberäkningsmetod som generellt kan komma att tillämpas på den danska obligationsmarknaden, vilket specificeras i Slutliga Villkor.

b) FRN (Floating Rate Notes)

Säkerställd Bostadsobligation löper med ränta från Lånedatum till och med Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod fastställs av Stadshypotek på respektive Räntebestämningdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginalen för samma period.

Kan räntesats inte beräknas på grund av sådant hinder som avses i § 16 skall Säkerställd Bostadsobligation fortsätta att löpa med den räntesats som gäller för den löpande Ränteperioden. Så snart hindret upphört skall Stadshypotek beräkna ny räntesats att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkandet till utgången av den då löpande Ränteperioden.

Räntan för varje Ränteperiod erläggs i efterskott på varje Ränteförfallodag och beräknas på faktiskt antal dagar/360 för Säkerställd Bostadsobligation i SEK, EUR, NOK och DKK eller efter Stadshypoteks bestämmande enligt annan ränteberäkningsmetod som generellt kan komma att tillämpas på den tillämpliga obligationsmarknaden, vilket specificeras i Slutliga Villkor.

Räntan beräknas på nominellt belopp, om inte annat framgår av Slutliga Villkor.

§ 4 Registrering av Säkerställd Bostadsobligation

Säkerställd Bostadsobligation skall för Fordringshavares räkning registreras på VP-konto hos aktuell VP-central, varför inga fysiska värdepapper kommer att utges.

Utgivning av Säkerställd Bostadsobligation i Sverige i annan valuta än SEK och EUR kan endast ske om Säkerställd Obligation i valutan ifråga kan hanteras av relevant VP-central. Utgivning av Säkerställd Bostadsobligation i Finland i annan valuta än EUR kan endast ske om Säkerställd Bostadsobligation i valutan i fråga kan hanteras av relevant VP-central. Utgivning av Säkerställd Bostadsobligation i Norge i annan valuta än NOK kan endast ske om Säkerställd Bostadsobligation i valutan i fråga kan hanteras av relevant VP-central. Utgivning av Säkerställd Bostadsobligation i Danmark i annan valuta än DKK kan endast ske om Säkerställd Bostadsobligation i valutan i fråga kan hanteras av relevant VP-central.

Begäran om viss registreringsåtgärd avseende Säkerställd Bostadsobligation skall riktas till Kontoförande Institut.

Den som på grund av uppdrag, pantsättning, bestämmelserna i den svenska Föräldrabalken eller motsvarande tillämplig lag i Finland, Norge och Danmark, villkor i testamente eller gåvobrev eller eljest förvärvat rätt att ta emot betalning under en Säkerställd Obligation skall låta registrera sin rätt till betalning.

§ 5 Återbetalning av lånet samt utbetalning av ränta

Lånet förfaller till betalning på Återbetalningsdagen. Ränta, enligt Slutliga Villkor, erläggs på aktuell Ränteförfallodag.

Återbetalning av lånet och betalning av ränta skall ske till den som är Fordringshavare på Avstämningsdagen. Med Avstämningsdag menas i förhållande till Euroclear Sweden den femte Bankdagen före respektive förfallodag, eller på den Bankdag närmare respektive förfallodag som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden.

Med Avstämningsdag menas i förhållande till Euroclear Finland den tredje Bankdagen före respektive förfallodag eller på den Bankdag närmare respektive förfallodag som generellt kan komma att tillämpas på den finska obligationsmarknaden.

Med Avstämningsdag menas i förhållande till VPS den tredje Bankdagen före Återbetalningsdagen respektive den fjortonde dagen före respektive Ränteförfallodag, eller på den Bankdag närmare Återbetalningsdagen respektive aktuell Ränteförfallodag som generellt kan komma att tillämpas på den norska obligationsmarknaden.

Med Avstämningsdag menas i förhållande till VP den femte dagen före respektive förfallodag eller på den dag som generellt kan komma att tillämpas på den danska obligationsmarknaden.

Har Fordringshavaren genom Kontoförande Institut låtit registrera att kapital- respektive räntebelopp skall insättas på visst bankkonto, sker insättning genom relevant VP-centrals försorg på respektive förfallodag. I annat fall översänder relevant VP-central beloppet sistnämnda dag till Fordringshavaren under dennes hos relevant VP-central på Avstämningsdagen registrerade adress.

Infaller förfallodag för (a) Lån med fast ränta på dag som inte är Bankdag insätts respektive översänds beloppet först närmast följande Bankdag, dock att ränta utgår härvid dock endast till och med förfallodagen; (b) Lån med FRN-konstruktion på dag som inte är Bankdag skall som Ränteförfallodag anses närmast följande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfallodagen skall anses vara föregående Bankdag.

Skulle relevant VP-central på grund av dröjsmål från Stadshypoteks sida eller på grund av annat hinder inte kunna utbetala belopp enligt vad nyss sagts, utbetalas detta av relevant VP-central så snart hindret upphört till den som på Avstämningsdagen var Fordringshavare.

Visar det sig att den som tillställts belopp enligt vad ovan sagts saknade rätt att mottaga detta, skall Stadshypotek och relevant VP-central likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter. Detta gäller dock ej om Stadshypotek respektive relevant VP-central hade kännedom om att beloppet kom i orätta händer eller åsidosatt den aktsamhet som efter omständigheterna skäligen bort iakttas.

§ 6 Uppskjuten Återbetalning

Om 'Uppskjuten Återbetalning' anges som 'tillämplig' i slutliga villkor för en enskild emission innebär det att, om Stadshypotek ej återbetalar aktuellt lån i sin helhet på Återbetalningsdagen (eller inom två (2) Bankdagar därefter) ska Återbetalningsdagen automatiskt skjutas upp en kalendermånad (eller nästföljande Bankdag om sådan dag inte är en Bankdag) för den del av lånet som ej återbetalats. Om Stadshypotek ej heller återbetalar lånet i sin helhet på sådan dag (eller inom två (2) Bankdagar därefter) skjuts Återbetalningsdagen automatiskt upp ytterligare en månad för den del av lånet som ej återbetalats osv. Återbetalningsdagen kan ej, med stöd av detta stycke, uppskjutas längre än tolv (12) månader efter den ursprungliga Återbetalningsdagen.

Om Stadshypotek avser att återbetala hela eller delar av lånet enligt ovan på dag som infaller efter den ursprungliga Återbetalningsdagen ska Stadshypotek skicka meddelande därom till berörda Fordringshavare senast fem (5) Bankdagar innan betalning.

Om Stadshypotek vid något tillfälle återbetalar delar av lånet enligt ovan ska det återbetalda beloppet fördelas jämnt mellan alla investerare utifrån nominellt belopp.

Vid varje tillfälle då Återbetalningsdagen skjuts upp i enlighet med ovan stycke ska sådan senarelagd Återbetalningsdag anses vara en ny Ränteförfallodag och perioden från Återbetalningsdagen till och med den framskjutna Återbetalningsdagen vara en Ränteperiod för den del av lånet som ej återbetalats. För varje Ränteperiod efter den ursprungliga Återbetalningsdagen ska lånet beräknas med räntekonstruktion FRN. För varje ny sådan Ränteförfallodag och Ränteperiod gäller den Räntebas, Räntebasmarginal och Räntebestämningssdag som anges i Slutliga villkor.

Om Återbetalningsdagen för ett lån skjuts upp enligt ovan får Stadshypotek inte emittera några ytterligare Säkerställda Bostadsobligationer såvida inte likviden som erhålls för sådan emission används för att helt eller delvis återbetala detta lån.

Det faktum att Stadshypotek skjuter upp Återbetalningsdag i enlighet med ovan ska inte anses vara i strid med Allmänna Villkor § 2 eller § 5 och ska inte medföra någon skyldighet att betala dröjsmålsränta i enlighet med Allmänna Villkor § 7.

§ 7 Dröjsmålsränta

Vid betalningsdröjsmål avseende kapital och/eller ränta utgår dröjsmålsränta på det förfallna beloppet från förfallodagen till och med den dag då betalning erläggs, efter en räntesats som för Säkerställd Bostadsobligation utgiven i SEK motsvarar en veckas STIBOR, för Säkerställd Bostadsobligation utgiven i EUR motsvarar en veckas EURIBOR, för Säkerställd Bostadsobligation utgiven i DKK motsvarar en veckas CIBOR eller för Säkerställd Bostadsobligation utgiven i NOK motsvarar en veckas NIBOR, och skall därvid avläsas den första Bankdagen i varje vecka varunder dröjsmålet varar med tillägg av två (2) procentenheter. Dröjsmålsränta enligt detta stycke skall dock – med förbehåll för andra stycket - aldrig utgå efter lägre räntesats än som motsvarar den som gällde för aktuell Säkerställd Bostadsobligation på förfallodagen ifråga med tillägg av två (2) procentenheter. Dröjsmålsräntan kapitaliseras ej.

Beror dröjsmålet enbart av sådant hinder för Emissionsinstitut respektive VP-central som avses i 16 § första stycket, skall dröjsmålsränta dock ej utgå efter högre räntesats än den som gällde för Säkerställd Bostadsobligation på förfallodagen ifråga.

§ 8 Fördelning

Har såväl lånebelopp som ränta förfallit till betalning och förslår tillgängliga medel inte till full betalning därav skall medlen i första hand användas till betalning av räntan och i andra hand till betalning av lånebeloppet.

§ 9 Preskription

Rätten till betalning av kapitalbeloppet preskriberas tio år efter Återbetalningsdagen. Rätten till räntebetalning preskriberas tre år efter respektive Ränteförfallodag. De medel som avsatts för betalning men preskriberats tillkommer Stadshypotek.

Om preskriptionsavbrott sker löper ny preskriptionstid om tio år ifråga om kapitalbelopp och tre år beträffande räntebelopp, i båda fallen räknat från dag som framgår av preskriptionslagens (1981:130) bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott.

§ 10 Fordringshavarmöte

a) Administrerande Institut får och ska på begäran från Stadshypotek eller Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp under ett visst Säkerställt Bostadsobligationslån (sådan begäran kan endast göras av Fordringshavare som är registrerade i skuldboken den Bankdag som infaller närmast efter den dag då begäran inkom till Administrerade Institut och måste, om den görs av flera Fordringshavare, göras gemensamt), sammankalla ett Fordringshavarmöte för Fordringshavarna under relevant lån.

b) Administrerande Institut ska sammankalla ett Fordringshavarmöte genom att sända meddelande om detta till varje Fordringshavare och Stadshypotek inom fem (5) Bankdagar från att det har mottagit en begäran från Stadshypotek eller Fordringshavare enligt punkt a) (eller sådan senare dag som krävs av tekniska eller administrativa skäl). Administrerande Institut ska utan dröjsmål skriftligen för kännedom underrätta utgivande institut om nyss nämnt meddelande.

c) Administrerande Institut får avstå från att sammankalla ett Fordringshavarmöte om (i) det föreslagna beslutet måste godkännas av någon person i tillägg till Fordringshavarna och denne har meddelat Administrerande Institut att sådant godkännande inte kommer att lämnas, eller (ii) det föreslagna beslutet inte är förenligt med gällande rätt.

d) Kallelsen enligt punkt b) ska innehålla (i) tid för mötet, (ii) plats för mötet, (iii) dagordning för mötet (inkluderande varje begäran om beslut från Fordringshavarna), samt (iv) ett fullmaktsformulär. Endast ärenden som har inkluderats i kallelsen får beslutas om på Fordringshavarmötet. Om det krävs att Fordringshavare meddelar sin avsikt att närvara på Fordringshavarmötet ska sådant krav anges i kallelsen.

e) Fordringshavarmötet ska inte hållas tidigare än femton (15) Bankdagar och inte senare än trettio (30) Bankdagar från kallelsen. Fordringshavarmöte för flera lån under Säkerställda Bostadsobligationsprogrammet kan hållas vid samma tillfälle.

f) Utan att avvika från bestämmelserna i dessa Allmänna Villkor får Administrerande Institut föreskriva sådana ytterligare bestämmelser kring kallelse till och genomförande av Fordringshavarmötet som detta finner lämpligt. Sådana bestämmelser kan bland annat innefatta möjlighet för Fordringshavare att rösta utan att personligen närvara vid mötet, att röstning kan ske genom elektroniskt röstningsförfarande eller genom skriftligt röstningsförfarande.

g) Endast personer som är, eller har blivit befullmäktigad i enlighet med § 11 (Rätt att agera för Fordringshavare) av någon som är, Fordringshavare på Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet får utöva rösträtt på sådant Fordringshavarmöte, förutsatt att relevanta Säkerställda Bostadsobligationer omfattas av Justerat Lånebelopp. Administrerande Institut äger närvara och ska oavsett tillse att det vid Fordringshavarmötet finns en utskrift av det av Euroclear Sweden förda avstämningsregistret från Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet.

h) Vid Fordringshavarmöte äger Fordringshavare och Administrerande Institut, samt deras respektive ombud och biträden, rätt att närvara. På Fordringshavarmötet kan beslutas att ytterligare personer får närvara. Ombud ska förete behörigen utfärdad fullmakt som ska godkännas av Fordringshavarmötets ordförande. Fordringshavarmöte ska inledas med att ordförande, protokollförare och justeringsmän utses. Ordföranden ska upprätta en förteckning över närvarande röstberättigade Fordringshavare med uppgift om den andel av Justerat Lånebelopp varje Fordringshavare företräder ("Röstlängd"). Därefter ska Röstlängden godkännas av Fordringshavarmötet. Fordringshavare som avgivit sin röst via elektroniskt röstningsförfarande, röstsedel eller motsvarande, ska vid tillämpning av dessa bestämmelser anses såsom närvarande vid Fordringshavarmötet. Endast de som på femte Bankdagen före dagen för Fordringshavarmöte var Fordringshavare, respektive ombud för sådan Fordringshavare och som omfattas av Justerat Lånebelopp, är röstberättigade och ska tas upp i Röstlängden.

Bolaget ska få tillgång till relevanta röstberäkningar och underlaget för dessa. Protokollet ska snarast färdigställas och hållas tillgängligt för Fordringshavare, Bolaget och Administrerande Institut.

i) Beslut i följande ärenden kräver samtycke av Fordringshavare representerande minst 90 procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Säkerställda Bostadsobligationslånet vid Fordringshavarmötet:

(1) ändring av Återbetalningsdagen, nedsättning av Nominellt Belopp, ändring av villkor relaterande till ränta eller belopp som ska återbetalas (annat än enligt vad som följer av lånevillkoren eller §6 ovan) och ändring av föreskriven Valuta för lånet;

(2) ändring av villkoren för Fordringshavarmöte enligt denna § 10;

(3) gäldenärsbyte och

(4) obligatoriskt utbyte av Säkerställd Bostadsobligation mot andra värdepapper.

j) Ärenden som inte omfattas av punkt i) kräver samtycke av Fordringshavare representerande mer än 50 procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Säkerställda Bostadsobligationslånet vid Fordringshavarmötet. Detta inkluderar, men är inte begränsat till, ändringar och avstående av rättigheter i förhållande till lånevillkoren som inte fordrar en högre majoritet (annat än ändringar enligt § 13 (Ändringar av villkor, m.m.)) samt förtida uppsägning av lån.

k) Ett Fordringshavarmöte är beslutsfört om Fordringshavare representerande minst 50 procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta lånet avseende ett ärende i punkt i) och annars 20 procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta lånet närvarar vid mötet personligen eller via telefon (eller närvarar genom en befullmäktigad representant).

l) Om Fordringshavarmöte inte är beslutsfört ska Administrerande Institut kalla till nytt Fordringshavarmöte (i enlighet med punkt b)) förutsatt att det relevanta förslaget inte har dragits tillbaka av den eller de som initierade Fordringshavarmötet. Kravet på beslutsförhet i punkt k) ska inte gälla för sådant nytt Fordringshavarmöte.

m) Ett beslut vid Fordringshavarmöte som utsträcker förpliktelser eller begränsar rättigheter som tillkommer Stadshypotek eller utgivande institut under lånevillkoren kräver även godkännande av vederbörande part.

n) En Fordringshavare som innehar mer än en Säkerställd Bostadsobligation behöver inte rösta för samtliga, eller rösta på samma sätt för samtliga, Säkerställda Bostadsobligationer som innehas av denne.

o) Stadshypotek får inte, direkt eller indirekt, betala eller medverka till att det erläggs ersättning till någon Fordringshavare för att denne ska lämna samtycke enligt lånevillkoren om inte sådan ersättning erbjuds alla Fordringshavare som lämnar samtycke vid relevant Fordringshavarmöte.

p) Ett beslut som fattats vid ett Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare under det relevanta Säkerställda Bostadsobligationslånet oavsett om de närvarat vid Fordringshavarmötet. Fordringshavare som inte har röstat för ett beslut ska inte vara ansvarig för skada som beslutet vållar andra Fordringshavare.

q) På Administrerande Instituts begäran ska Stadshypotek utan dröjsmål tillhandahålla det Administrerande Institutet ett intyg som anger sammanlagt Nominellt Belopp för samtliga Säkerställda Bostadsobligationer som ägs av koncernföretag på relevant Avstämningsdag före ett Fordringshavarmöte, oavsett om sådant koncernföretag är direktregistrerat som ägare av Säkerställd Bostadsobligation. Administrerande Institut ska inte vara ansvarigt för innehållet i sådant intyg eller annars vara ansvarigt för att fastställa om en Säkerställd Bostadsobligation ägs av ett koncernföretag.

r) Administrerande Institut har rätt att i samband med Fordringshavarmöte erhålla information från Euroclear Sweden om innehållet i dess avstämningsregister för Säkerställd Bostadsobligation i syfte att kunna fullgöra sina uppgifter i enlighet med § 10.

s) Information om beslut taget vid Fordringshavarmöte ska utan dröjsmål meddelas Fordringshavarna under relevant Säkerställt Bostadsobligationslån genom pressmeddelande, på Stadshypoteks hemsida och i enlighet med § 12 (Meddelanden). Administrerande Institut ska på Fordringshavares och utgivande instituts begäran tillhandahålla protokoll från relevant Fordringshavarmöte. Underlåtenhet att meddela Fordringshavarna enligt ovan ska inte påverka beslutets giltighet.

§ 11 Rätt att agera för Fordringshavare

Om annan än Fordringshavare önskar utöva Fordringshavares rättigheter under lånevillkoren eller rösta på Fordringshavarmöte, ska sådan person kunna uppvisa fullmakt eller annan behörighetshandling utfärdad av Fordringshavaren eller en kedja av sådana fullmakter och/eller behörighetshandlingar från Fordringshavaren.

Fordringshavare, eller annan person som utövar Fordringshavares rättigheter enligt ovan stycke, kan befullmäktiga en eller flera personer att representera Fordringshavaren avseende vissa eller samtliga Säkerställda Bostadsobligationer som innehas av Fordringshavaren. Envar sådan befullmäktigad person får agera självständigt.

§ 12 Meddelanden

Meddelanden rörande lånet skall tillställas Fordringshavare genom relevant VP-centrals försorg samt införas i en eller flera rikstäckande dagstidningar.

§ 13 Ändring av allmänna villkor m. m.

Emissionsinstitutet äger avtala med Stadshypotek om ändring av dessa villkor under förutsättning att sådan ändring inte inskränker Stadshypoteks förpliktelse att erlägga betalning, eller på annat sätt enligt Emissionsinstitutets bedömning, kan inverka negativt på Fordringshavarnas intressen i väsentligt hänseende.

Överenskommelse om ändring av dessa villkor skall snarast meddelas. Meddelande skall lämnas i överensstämmelse med § 12.

§ 14 Upptagande till handel

Stadshypotek skall om så överenskommes ansöka om upptagande till handel vid NASDAQ OMX Stockholm AB, NASDAQ OMX Helsinki Ltd, Oslo Börs ASA, Oslo ABM, NASDAQ OMX Köpenhamn AS eller annan marknadsplats, vilket anges i Slutliga Villkor, och skall vidta de åtgärder som kan erfordras för att bibehålla registreringen så länge lånebelopp är utestående, dock längst till och med Återbetalningsdagen.

§ 15 Förvaltarregistrering

För Säkerställd Bostadsobligation som är förvaltarregistrerad, i (i) Euroclear Sweden enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument eller (ii) Euroclear Finland enligt den finska lagen Lag om värdeandelssystemet och om clearingverksamhet, 749/2012 eller (iii) VPS enligt den norska lagen Lov av 5. Juli 2002 nr 64 om registrering av finansiella instrumenter eller (iv) VP enligt 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, skall vid tillämpningen av dessa villkor förvaltaren betraktas som Fordringshavare.

§ 16 Ansvarsbegränsning m.m.

I fråga om de på Emissionsinstitutet, Stadshypotek respektive relevant VP-central ankommande åtgärderna gäller att ansvarighet inte kan göras gällande för skada som beror av svenskt, danskt, norskt eller annat lands lagbud, svensk, dansk, norsk eller annat lands myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om Emissionsinstitutet respektive Stadshypotek självt eller relevant VP-central själv är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.

Skada som uppkommit i andra fall skall inte ersättas av Emissionsinstitutet, Stadshypotek eller relevant VP-central om de varit normalt aktsamma. De svarar inte i något fall för indirekt skada.

Föreligger hinder för Emissionsinstitutet, Stadshypotek eller relevant VP-central på grund av sådan omständighet som anges i första stycket att vidta åtgärd enligt dessa villkor får åtgärden uppskjutas tills hindret har upphört.

Vad ovan sagts gäller i den mån inte annat följer av tillämplig svensk, dansk eller norsk lag.

§ 17 Lag; jurisdiktion

Svensk lag skall tillämpas vid tolkning av dessa villkor utom där dessa villkor hänvisar till norsk eller dansk lag eller dessa villkor skulle strida mot tvingande norsk eller dansk lag.

Tvist skall avgöras i svensk domstol, i första instans vid Stockholms tingsrätt.

Härmed bekräftas att ovanstående villkor är för oss bindande.

Stockholm den 16 juni 2014

Stadshypotek AB (publ)

Mall för Slutliga Villkor
STADSHYPOTEK SÄKERSTÄLLD BOSTADSOBLIGATION
Stadshypotek AB (publ)

[[]%/FRN] Säkerställt Bostadsobligationslån, []
Lån nr []

Stadshypotek AB (publ) ("Stadshypotek") har den [] beslutat uppta ett Säkerställt Bostadsobligationslån. Lånebeloppet skall användas i den löpande rörelsen.

Dessa Slutliga Villkor har utarbetats enligt artikel 5.4 i direktiv 2003/71/EG och ska läsas tillsammans med grundprospektet av den 16 juni 2014 och dess tillägg. Fullständig information om Stadshypotek och erbjudandet kan endast fås genom grundprospektet och dessa Slutliga Villkor. Grundprospektet finns att tillgå på www.stadshypotek.se, rubrik Om Stadshypotek. En sammanfattning av detta erbjudande bifogas dessa Slutliga Villkor.

[Lånebelopp initialt	[SEK/EUR/NOK/DKK] []
Löpande emissioner	Säkerställda Bostadsobligationer emitteras och säljs fortlöpande till rådande marknadskurs. Lånebeloppet fastställs när försäljningen av de Säkerställda Bostadsobligationerna avslutats.
Valuta	[SEK/EUR/NOK/DKK].
Lånedatum	[] .
Likviddatum	[(anges om annat än Lånedatum)/Ej tillämpligt]
Återbetalningsdag	[] .
Uppskjuten Återbetalning	[Tillämplig/Ej tillämplig (Om tillämplig så följs Lånumret med ett "E". Om ej tillämplig, radera nedanstående stycken samt Uppskjuten Återbetalningsdag) [För de fall Stadshypotek ej återbetalar detta lån i sin helhet på Återbetalningsdagen (eller inom två (2) Bankdagar därefter) ska Återbetalningsdagen automatiskt skjutas upp en kalendermånad för den del av lånet som ej återbetalats. Om Stadshypotek ej heller återbetalar lånet i sin helhet på sådan dag (eller inom två (2) Bankdagar därefter) skjuts Återbetalningsdagen automatiskt upp ytterligare en månad för den del av lånet som ej återbetalats osv. Återbetalningsdagen kan ej, med stöd av detta stycke, uppskjutas längre än tolv (12) månader från den ursprungliga Återbetalningsdagen. [Vid varje tillfälle då Återbetalningsdagen skjuts upp i enlighet med ovan stycke ska sådan senarelagd Återbetalningsdag anses vara en ny Ränteförfalldag och perioden från Återbetalningsdagen till och med den framskjutna Återbetalningsdagen vara en Ränteperiod för den del av lånet som ej återbetalats. För varje ny sådan Ränteförfalldag och Ränteperiod gäller följande: [Räntekonstruktion: FRN (Floating Rate Notes)] [Räntebas: []] [Räntebasmarginal: [+/-][]] [Räntebestämningdag: []] [Ränteberäkningsmetod: [faktiskt antal dagar/360] / [Annan]] [Uppskjuten Återbetalningsdag [månadsvis från och med [datum] till och med [datum]]] [Räntekonstruktion [Fast ränta/FRN (Floating Rate Notes)] [Fast ränta [Tillämpligt/Ej tillämpligt] (Om ej tillämpligt, radera resterande villkor relaterade till Fast Ränta) [Räntesats] [] procent fast ränta under hela löptiden. [Ränteberäkningsmetod] [30E/360] / [30/360] / [Annan]

[Ränteförfalldag]	[Årligen][Halvårsvis][Kvartalssvis] den [], första gången den [] och sista gången den [], dock att om sådan dag inte är Bankdag skall så som Ränteförfalldag anses närmast påföljande Bankdag. (OBS! Ovan förändras i händelse av förkortad eller förlängd Räntheperiod)]
FRN (Floating Rate Notes)	[Tillämpligt/Ej tillämpligt] (Om ej tillämpligt, radera resterande villkor relaterade till FRN)
[Räntebas]	[]
[Räntebasmarginal]	[+/-][]
[Räntebestämningdag]	[Två] Bankdagar före varje Räntheperiod, första gången den []
[Ränteberäkningsmetod]	[faktiskt antal dagar/360] / [Annan]
[Räntheperiod]	Tiden från den [] till och med den [] (den första Räntheperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [] månader med slutdag på en Ränteförfalldag
[Ränteförfalldagar]	Sista dagen i varje Räntheperiod, första gången den [] och sista gången den [], 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
Valörer	Nominellt [SEK/EUR/NOK/DKK] [•] eller hela multiplar därav.
Bankdag	[Stockholm/Helsingfors/Oslo/Köpenhamn]
VP-central	Lånet är anslutet till [Euroclear Sweden AB / Euroclear Finland Oyj / Verdipapirscentralen ASA / VP SECURITIES A/S] [och Euroclear Bank S.A./N.V. / Clearstream Banking, Société, Luxembourg].
Betalnings och depå ombud	(i) För Säkerställda Bostadobligationer emitterade i Euroclear Sweden: Ej tillämpligt; (ii) För Säkerställda Bostadobligationer emitterade i Euroclear Finland Oyj: Svenska Handelsbanken AB (publ), Alexandersgatan 11, FI-00100 Helsingfors, Finland; (iii) För Säkerställda Bostadobligationer emitterade i Verdipapirscentralen ASA: Svenska Handelsbanken AB (publ), Tjuvholmen Allé 11, Postboks 1342 Vika, NO-0113 Oslo, Norge; (iv) För Säkerställda Bostadobligationer emitterade i VP SECURITIES A/S: Svenska Handelsbanken AB (publ), Havneholmen 29, DK-1561 Köpenhamn V, Danmark
Information från tredje man	[Ej tillämpligt]
Kreditvärderingsbetyg	[<i>Anges endast om särskilt kreditbetyg (rating) åsätts lånet (dvs ej om endast motpartsrating)</i>] [Bolaget har ansökt om att Lånet ska åsättas kreditbetyg från [Moody's]. [Förväntade kreditbetyg är Aaa från Moody's.] [Ovanstående kreditvärderingsinstitut är etablerade inom EU och har registrerats i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1060/2009 om kreditvärderingsinstitut.]
Upptagande till handel	[Ej tillämpligt] [Ansökan har gjorts om lånets inregistrering hos [NASDAQ OMX Stockholm AB / NASDAQ OMX Helsinki Ltd / Oslo Börs ASA/Oslo ABN / NASDAQ OMX Köpenhamn AS eller specificera annan marknadsplats].]
Uppskattning av sammanlagda kostnader i samband med upptagandet till handel:	[]

Totalt antal värdepapper som tas upp till handel: []

Tidigaste dagen för upptagande till handel: []

Intressen: [Ej tillämpligt] [*Specificera* intressen hos de fysiska och juridiska personer som är involverade i emissionen]

ISIN-kod []

[Common code] []

Administrerande institut []

Emissionsinstitut [*Ange relevanta Emissionsinstitut.*]

Pool Förmånsrätt finns i den säkerhetsmassa som ingår i [] poolen.

Stadshypotek bekräftar härmed att ovanstående kompletterande lånevillkor är gällande för Lånet tillsammans med Allmänna Villkor och förbinder sig att i enlighet därmed erlagga lånebelopp och ränta. Stadshypotek bekräftar vidare att alla väsentliga händelser efter den dag för detta Säkerställda Bostadsobligationsprogram gällande Grundprospekt som skulle kunna påverka marknads uppfattning om Stadshypotek har offentliggjorts.

Stockholm den []

Stadshypotek AB (publ)

14. Handlingar som är tillgängliga för inspektion

Följande handlingar finns tillgängliga, under Grundprospektets 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.

- Bolagets reviderade årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåren 2012 och 2013;
- Detta Grundprospekt; samt
- Slutliga Villkor

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 Grundprospektets hela giltighetstid.

15. Övrig information

I nedan beskrivna Grundprospekt återfinns Allmänna Villkoren för säkerställda bostadsobligationslån som började ges ut innan detta Grundprospekt godkändes och för vilka fortsatt utgivning kan bli aktuellt under detta Grundprospekt:

Säkerställda Bostadsobligationslån nr:	Datum för Slutliga Villkor:	Datum för tidigare Grundprospekt:
1575	16 maj 2005	16 maj 2005
1576	16 maj 2005	16 maj 2005
1577	16 maj 2005	16 maj 2005
1578	16 maj 2005	16 maj 2005
1579	16 maj 2005	16 maj 2005
1580	11 september 2012	21 juni 2012
1581	24 oktober 2013	14 juni 2013
1582	21 maj 2014	14 juni 2013
1583	24 mars 2010	7 september 2009
1586	24 mars 2010	7 september 2009
2001	15 maj 2013	21 juni 2012
2002	28 augusti 2013	14 juni 2013
2003	10 oktober 2013	14 juni 2013
2004	22 januari 2014	14 juni 2013
3001	13 januari 2012	30 september 2011
3002	8 mars 2012	30 september 2011
3003	10 maj 2012	30 september 2011
3004	12 september 2012	21 juni 2012
3005	6 mars 2013	21 juni 2012
3006	30 maj 2014	14 juni 2013

Ovan nämnda Grundprospekt för tidigare utgivna Säkerställda Bostadsobligationslån finns att tillgå hos Stadshypotek eller Handelsbanken Capital Markets.

16. Adresser

Stadshypotek AB (publ)
103 70 Stockholm
www.stadshypotek.se

Handelsbanken Capital Markets
Debt Capital Markets
106 70 Stockholm
Tel 08-701 10 00
Fax 08-701 20 58
www.handelsbanken.se

FÖR KÖP OCH FÖRSÄLJNING KONTAKTA:

Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial (www.danskebank.se)
Danske Consensus 08-568 808 98
Box 7523
103 92 Stockholm

Handelsbanken Capital Markets (www.handelsbanken.se)
106 70 Stockholm 08-463 46 50
Oslo +47 228 230 57

Nordea (www.nordea.com)
Capital Markets 08-614 90 56
105 71 Stockholm

Nykredit (www.nykredit.com)
Stureplan 3 08-557 674 00
111 45 Stockholm

SEB (www.seb.se)
Merchant Banking, Capital Markets 08-506 231 70
106 40 Stockholm

Swedbank (www.swedbank.se)
Large Corporates & Institutions 08-700 99 00
105 34 Stockholm