

Sammanfattning – lån SH2002

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>Detta är en sammanfattning av villkor och information för lån SH2002.</p> <p>Varje beslut om att investera i värdepappren ska baseras på en bedömning av Prospektet av den 14 juni 2013 och dess tillägg i dess helhet från investerarens sida.</p> <p>Om yrkande avseende uppgifterna i Prospektet anförs vid domstol, kan den investerare som är kärande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av prospektet 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 prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, 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 Prospektet används i samband med ett erbjudande avseende Obligationerna i enlighet med följande villkor:</p> <p>(i) samtycket gäller endast för erbjudanden som kräver att prospekt upprättas;</p> <p>(ii) samtycket gäller endast under giltighetstiden för detta Prospekt;</p> <p>(iii) de enda finansiella mellanhänder som får använda Prospektet för erbjudanden är Emissionsinstitutet; och</p> <p>(iv) samtycket berör endast användning av Prospektet för erbjudanden i Sverige och i det land dit Prospektet passerats.</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:	De finansiella marknaderna präglades av fortsatt oro under 2012. Riksbanken i Sverige genomförde under året totalt tre sänkningar av

		<p>reporäntan om vardera 0,25 procentenheter. Sänkningarna motiverades bland annat med lågt inflationstryck och en inbromsande svensk ekonomi. Motsvarande Centralbanksränta (ECB) i Finland sänktes vid ett tillfälle med 0,25 procentenheter till 0,75 procent, i Norge med 0,25 procentenheter till 1,50 procent och i Danmark med sammanlagt 0,50 procentenheter till – 0,20 procent. I samtliga nordiska länder fortsatte utlåningen till bostäder att öka under året. I Sverige och Finland var ökningstakten lägre än 2011 medan ökningen i Norge respektive Danmark var högre jämfört med föregående år.</p>																																																																	
B.5	Koncernbeskrivning:	<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. Stadshypotek är sedan 26 februari 1997 ett helägt dotterbolag till Svenska Handelsbanken AB (publ), organisationsnummer 502007-7862.</p>																																																																	
B.9	Resultatprognos:	Ej tillämpligt; Bolaget har inte lämnat någon resultatprognos.																																																																	
B.10	Eventuella anmärkningar i revisionsberättelse:	Ej tillämpligt; revisionsberättelserna innehåller inga anmärkningar.																																																																	
B.12	Utvald historisk finansiell information och förklaring samt beskrivning om att inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum sedan den senaste beskrivningen av dessa:	<p>Historisk finansiell Information</p> <p>Stadshypotekskoncernens resultat- och balansräkning i sammandrag</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Resultaträkning (Mkr)</th> <th>2012</th> <th>2011</th> </tr> <tr> <th>Helår</th> <th>Helår</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ränteintäkter</td> <td>32 163</td> <td>29 869</td> </tr> <tr> <td>Räntekostnader</td> <td>-24 111</td> <td>-23 625</td> </tr> <tr> <td>Räntenetto</td> <td>8 052</td> <td>6 244</td> </tr> <tr> <td>Nettoresultat av finansiella poster värderade till verkligt värde</td> <td>150</td> <td>19</td> </tr> <tr> <td>Provisionsnetto</td> <td>-7</td> <td>-12</td> </tr> <tr> <td>Summa kostnader före kreditförluster</td> <td>-288</td> <td>-269</td> </tr> <tr> <td>Kreditförluster netto</td> <td>-21</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>Resultat före skatt</td> <td>7 886</td> <td>5 994</td> </tr> <tr> <td>Skatter</td> <td>-2 085</td> <td>-1 587</td> </tr> <tr> <td>Årets resultat</td> <td>5 801</td> <td>4 407</td> </tr> <tr> <td>Koncernens totalresultat (Mkr)</td> <td>2012</td> <td>2011</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Helår</td> <td>Helår</td> </tr> <tr> <td>Årets resultat</td> <td>5 801</td> <td>4 407</td> </tr> <tr> <td>Årets omräkningsdifferens</td> <td>-10</td> <td>-7</td> </tr> <tr> <td>Årets totalresultat</td> <td>5 791</td> <td>4 400</td> </tr> <tr> <td>Balansräkning (Mkr)</td> <td>2012</td> <td>2011</td> </tr> <tr> <td></td> <td>31-dec</td> <td>31-dec</td> </tr> <tr> <td>Utlåning</td> <td>896 958</td> <td>853 364</td> </tr> <tr> <td>Övriga tillgångar</td> <td>29 003</td> <td>26 663</td> </tr> <tr> <td>Summa tillgångar</td> <td>925 961</td> <td>880 027</td> </tr> </tbody> </table>	Resultaträkning (Mkr)	2012	2011	Helår	Helår	Ränteintäkter	32 163	29 869	Räntekostnader	-24 111	-23 625	Räntenetto	8 052	6 244	Nettoresultat av finansiella poster värderade till verkligt värde	150	19	Provisionsnetto	-7	-12	Summa kostnader före kreditförluster	-288	-269	Kreditförluster netto	-21	12	Resultat före skatt	7 886	5 994	Skatter	-2 085	-1 587	Årets resultat	5 801	4 407	Koncernens totalresultat (Mkr)	2012	2011		Helår	Helår	Årets resultat	5 801	4 407	Årets omräkningsdifferens	-10	-7	Årets totalresultat	5 791	4 400	Balansräkning (Mkr)	2012	2011		31-dec	31-dec	Utlåning	896 958	853 364	Övriga tillgångar	29 003	26 663	Summa tillgångar	925 961	880 027
Resultaträkning (Mkr)	2012	2011																																																																	
	Helår	Helår																																																																	
Ränteintäkter	32 163	29 869																																																																	
Räntekostnader	-24 111	-23 625																																																																	
Räntenetto	8 052	6 244																																																																	
Nettoresultat av finansiella poster värderade till verkligt värde	150	19																																																																	
Provisionsnetto	-7	-12																																																																	
Summa kostnader före kreditförluster	-288	-269																																																																	
Kreditförluster netto	-21	12																																																																	
Resultat före skatt	7 886	5 994																																																																	
Skatter	-2 085	-1 587																																																																	
Årets resultat	5 801	4 407																																																																	
Koncernens totalresultat (Mkr)	2012	2011																																																																	
	Helår	Helår																																																																	
Årets resultat	5 801	4 407																																																																	
Årets omräkningsdifferens	-10	-7																																																																	
Årets totalresultat	5 791	4 400																																																																	
Balansräkning (Mkr)	2012	2011																																																																	
	31-dec	31-dec																																																																	
Utlåning	896 958	853 364																																																																	
Övriga tillgångar	29 003	26 663																																																																	
Summa tillgångar	925 961	880 027																																																																	

		<table> <tr> <td>Skulder</td> <td>900 021</td> <td>854 660</td> </tr> <tr> <td><u>Eget kapital</u></td> <td><u>25 940</u></td> <td><u>25 367</u></td> </tr> <tr> <td>Summa skulder och eget kapital</td> <td>925 961</td> <td>880 027</td> </tr> </table> <p>Stadshypotek bekräftar att inga väsentliga negativa förändringar i Stadshypoteks framtidsutsikter har ägt rum sedan datumet för publicerandet av årsredovisningen.</p>	Skulder	900 021	854 660	<u>Eget kapital</u>	<u>25 940</u>	<u>25 367</u>	Summa skulder och eget kapital	925 961	880 027
Skulder	900 021	854 660									
<u>Eget kapital</u>	<u>25 940</u>	<u>25 367</u>									
Summa skulder och eget kapital	925 961	880 027									
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:	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.									
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 hypotekslåning sker genom Handelsbankens kontorsnät i respektive land. Genom den decentralisering som tillämpas inom Handelsbankskoncernen har bankkontoren ett delegerat ansvar för marknadsföring, kundkontakter, prissättning och hantering av samtliga hypotekskrediter. Handelsbanken agerar därmed som ombud för Stadshypotek med ansvar för att kreditprövning och säkerhetsvärdering sker enligt de riktlinjer som beslutats av Stadshypoteks styrelse.</p>									
B.16	Direkt eller indirekt ägande/kontroll:	Stadshypotek är sedan 26 februari 1997 ett helägt dotterbolag till Svenska Handelsbanken AB (publ).									
B.17	Kreditvärdighetsbetyg:	<p>Oberoende kreditbedömningsinstitut ger betyg på bankers och andra företags förmåga att klara av sina finansiella åtaganden. Stadshypotek har följande kreditbetyg:</p> <p>Moody's: Aaa avseende Säkerställda obligationer och P-1 kortfristig Standard & Poor's: AA- långfristig och A-1+ kortfristig Fitch: AA- långfristig och F1+ kortfristig</p>									

AVSNITT C - VÄRDEPAPPER

C.1	Typ av värdepapper:	Under det Säkerställda Bostadsobligationsprogrammet kan Stadshypotek emittera Säkerställda Bostadsobligationer.																				
C.2	Valuta:	<p>Värdepapper utges i svenska kronor ("SEK"), euro ("EUR"), danska kronor ("DKK") och norska kronor ("NOK").</p> <p>Valutan för SH2002 är SEK.</p>																				
C.5	Inskränkningar i rätten att överlåta värdepapperen:	Ej tillämpligt.																				
C.8	Rättigheter kopplade till värdepapperen inbegripet rangordning och begränsningar av rättigheter:	<p>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.</p>																				
C.9	Rättigheter kopplade till värdepapperen inbegripet den nominella räntan, startdag för ränteberäkning, ränteförfallodagar, eventuell räntebas, förfallodag, avkastning och eventuell företrädare för skuldebrevsinnehavare:	<table border="0"> <tr> <td>Lånedatum</td> <td>3 september 2013.</td> </tr> <tr> <td>Återbetalningsdag</td> <td>3 mars 2016.</td> </tr> <tr> <td>Räntekonstruktion</td> <td>FRN (Floating Rate Notes)</td> </tr> <tr> <td>FRN (Floating Rate Notes)</td> <td>Tillämpligt</td> </tr> <tr> <td>Räntebas</td> <td>3 månaders STIBOR</td> </tr> <tr> <td>Räntebasmarginal</td> <td>+0,11 %</td> </tr> <tr> <td>Räntebestämningdag</td> <td>Två Bankdagar före varje Ränteperiod, första gången den 30 augusti 2013</td> </tr> <tr> <td>Ränteberäkningsmetod</td> <td>faktiskt antal dagar/360</td> </tr> <tr> <td>Ränteperiod</td> <td>Tiden från den 3 september 2013 till och med den 3 december 2013 (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca 3 månader med slutdag på en Ränteförfallodag</td> </tr> <tr> <td>Ränteförfallodagar</td> <td>Sista dagen i varje Ränteperiod, den 3 december, den 3 mars, den 3 juni och den, 3 september, första gången den 3 december 2013 och sista gången den 3 mars 2016, dock att om någon sådan dag inte är Bankdag skall som Ränteförfallodag anses närmast påföljande Bankdag, förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall</td> </tr> </table>	Lånedatum	3 september 2013.	Återbetalningsdag	3 mars 2016.	Räntekonstruktion	FRN (Floating Rate Notes)	FRN (Floating Rate Notes)	Tillämpligt	Räntebas	3 månaders STIBOR	Räntebasmarginal	+0,11 %	Räntebestämningdag	Två Bankdagar före varje Ränteperiod, första gången den 30 augusti 2013	Ränteberäkningsmetod	faktiskt antal dagar/360	Ränteperiod	Tiden från den 3 september 2013 till och med den 3 december 2013 (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca 3 månader med slutdag på en Ränteförfallodag	Ränteförfallodagar	Sista dagen i varje Ränteperiod, den 3 december, den 3 mars, den 3 juni och den, 3 september, första gången den 3 december 2013 och sista gången den 3 mars 2016, dock att om någon sådan dag inte är Bankdag skall som Ränteförfallodag anses närmast påföljande Bankdag, förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall
Lånedatum	3 september 2013.																					
Återbetalningsdag	3 mars 2016.																					
Räntekonstruktion	FRN (Floating Rate Notes)																					
FRN (Floating Rate Notes)	Tillämpligt																					
Räntebas	3 månaders STIBOR																					
Räntebasmarginal	+0,11 %																					
Räntebestämningdag	Två Bankdagar före varje Ränteperiod, första gången den 30 augusti 2013																					
Ränteberäkningsmetod	faktiskt antal dagar/360																					
Ränteperiod	Tiden från den 3 september 2013 till och med den 3 december 2013 (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca 3 månader med slutdag på en Ränteförfallodag																					
Ränteförfallodagar	Sista dagen i varje Ränteperiod, den 3 december, den 3 mars, den 3 juni och den, 3 september, första gången den 3 december 2013 och sista gången den 3 mars 2016, dock att om någon sådan dag inte är Bankdag skall som Ränteförfallodag anses närmast påföljande Bankdag, förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall																					

		Ränteförfallodagen skall anses vara föregående Bankdag
C.21	Marknad, prospekt	<p>Anges i Slutliga Villkor:</p> <p>Upptagande till handel</p> <p>Ansökan har gjorts om lånets inregistrering hos NASDAQ OMX Stockholm AB.</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 Prospekt 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 ränterisk, aktiekursrisk, valutakursrisk och råvaruprisrisk. De marknadsrisk som påverkar Stadshypotek är ränte- och valutakursrisk. Ränterisk uppstår som ett resultat av att räntebindingstider 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 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 valutareglerna. Under en viss tidsperiod kan vara svårt eller omöjligt att avyttra placeringar i Säkerställda Bostadsobligationer.</p>

		<p>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>
<p>AVSNITT E – ERBJUDANDE</p>		
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>
E.7	Kostnader för investeraren:	<p>Ej tillämpligt. Bolaget ålägger inte investeraren några kostnader med anledning av erbjudandet.</p>