



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 ("**Prospekt**") förekommer hänvisningar till årsredovisningar för Stadshypotek AB (publ) ("**Stadshypotek**" eller "**Bolaget**") avseende år 2011 ("**ÅR 2011**") och år 2012 ("**ÅR 2012**"). 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 Prospekt är upprättat i enlighet med artikel 5.4 i Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG. Prospektet 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**").

Prospektet 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 Prospekt. Stadshypoteks styrelse ansvarar för innehållet i detta Prospekt i den utsträckning som följer av lag.

<p>Erbjudandet riktar sig inte till personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer svensk rätt. Prospektet 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 prospekt i strid med ovanstående kan anses som ogiltigt.</p>

Innehållsförteckning

1. SAMMANFATTNING	4
2. RISKFAKTORER	10
3. ANSVARSFÖRBINDELSE	14
4. INFORMATION OM SÄKERSTÄLLDA OBLIGATIONER	15
5. INFORMATION OM EMITTENTEN OCH BESKRIVNING AV VERKSAMHETEN	17
6. ORGANISATIONSSTRUKTUR	19
7. INFORMATION OM TENDENSER	20
8. FÖRVALTNINGS- OCH LEDNINGSORGAN	21
9. STÖRRE AKTIEÄGARE	22
10. UPPLYSNINGAR OM EMITTENTENS FINANSIELLA SITUATION	23
11. LAGSTADGADE REVISORER	25
12. BESKRIVNING AV STADSHYPOTEKS SÄKERSTÄLLDA BOSTADSOBLIGATIONSPROGRAM	26
13. ALLMÄNNA VILLKOR – STADSHYPOTEK SÄKERSTÄLLD BOSTADSOBLIGATION	28
Mall för Slutliga Villkor	34
14. HANDLINGAR SOM ÄR TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION	37
15. ÖVRIG INFORMATION	38
16. ADRESSER	39

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 Prospektet.</p> <p>Varje beslut om att investera i värdepappren ska baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet från investerarens sida.</p> <p>Om yrkande avseende uppgifterna i Prospektet anförs vid domstol, kan den investerare som är kärke 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:	<p>De finansiella marknaderna präglades av fortsatt oro under 2012. Riksbanken i Sverige genomförde under året totalt tre sänkningar av 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</p>

		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.																																																																											
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>2012</th> <th>2011</th> </tr> <tr> <th></th> <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> <tr> <td>Skulder</td> <td>900 021</td> <td>854 660</td> </tr> <tr> <td>Eget kapital</td> <td>25 940</td> <td>25 367</td> </tr> <tr> <td>Summa skulder och eget kapital</td> <td>925 961</td> <td>880 027</td> </tr> </tbody> </table> <p>Stadshypotek bekräftar att inga väsentliga negativa förändringar i Stadshypoteks framtidsutsikter har ägt rum sedan datumet för</p>	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	Skulder	900 021	854 660	Eget kapital	25 940	25 367	Summa skulder och eget kapital	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																																																																											
Skulder	900 021	854 660																																																																											
Eget kapital	25 940	25 367																																																																											
Summa skulder och eget kapital	925 961	880 027																																																																											

		publicerandet av årsredovisningen.
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:	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. 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.
B.16	Direkt eller indirekt ägande/kontroll:	Stadshypotek är sedan 26 februari 1997 ett helägt dotterbolag till Svenska Handelsbanken AB (publ).
B.17	Kreditvärdighetsbetyg:	Oberoende kreditbedömningsinstitut ger betyg på bankers och andra företags förmåga att klara av sina finansiella åtaganden. Stadshypotek har följande kreditbetyg: 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

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").
C.5	Inskränkningar i rätten att överlåta värdepapperen:	Ej tillämpligt.
C.8	Rättigheter kopplade till värdepapperen inbegripet rangordning	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

	och begränsningar av rättigheter:	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 värdeandelsystemet och om clearingverksamhet, 749/2012 eller (iii) som till följd av sin registrering i VPS också omfattas av den norska lagen Lov av 5. Juli 2002 nr 64 om registrering av finansiella instrument eller (iv) som till följd av sin registrering i VP omfattas av den danska Vaerdipapirhandelsloven, Lov 883 af 9 august 2011 med senare ändringar och Bekendtgørelse nr 369 af 14 maj 2009 om registrering m.v. af fondsaktiviteter i en vaerdipapircentral.																												
C.9	Rättigheter kopplade till värdepapperen inbegripet den nominella räntan, startdag för ränteberäkning, ränteförfallodagar, eventuell räntebas, förfallodag, avkastning och eventuell företrädare för skuldebrevsinnehavare:	<table border="0"> <tr> <td>Lånedatum</td> <td>[] .</td> </tr> <tr> <td>Återbetalningsdag</td> <td>[] .</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>[Ränteberäkningsmetod]</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> <tr> <td>[Räntebestämningdag]</td> <td>[Två] Bankdagar före varje Ränteperiod, första gången den []</td> </tr> <tr> <td>[Ränteberäkningsmetod]</td> <td>[faktiskt antal dagar/360] / [Annan]</td> </tr> <tr> <td>[Ränteperiod]</td> <td>Tiden från den [] till och med den [] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [] månader med slutdag på en Ränteförfallodag</td> </tr> <tr> <td>[Ränteförfallodagar]</td> <td>Sista dagen i varje Ränteperiod, första gången den [] och sista gången den [], dock att om någon sådan dag inte är Bankdag skall så 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</td> </tr> </table>	Lånedatum	[] .	Återbetalningsdag	[] .	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]	[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]	[+/-][]	[Räntebestämningdag]	[Två] Bankdagar före varje Ränteperiod, första gången den []	[Ränteberäkningsmetod]	[faktiskt antal dagar/360] / [Annan]	[Ränteperiod]	Tiden från den [] till och med den [] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [] månader med slutdag på en Ränteförfallodag	[Ränteförfallodagar]	Sista dagen i varje Ränteperiod, första gången den [] och sista gången den [], dock att om någon sådan dag inte är Bankdag skall så 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
Lånedatum	[] .																													
Återbetalningsdag	[] .																													
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]																													
[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]	[+/-][]																													
[Räntebestämningdag]	[Två] Bankdagar före varje Ränteperiod, första gången den []																													
[Ränteberäkningsmetod]	[faktiskt antal dagar/360] / [Annan]																													
[Ränteperiod]	Tiden från den [] till och med den [] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [] månader med slutdag på en Ränteförfallodag																													
[Ränteförfallodagar]	Sista dagen i varje Ränteperiod, första gången den [] och sista gången den [], dock att om någon sådan dag inte är Bankdag skall så 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 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>
<p>AVSNITT D – RISKER</p>		
D.2	<p>Risker relaterade till Bolaget:</p>	<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 ränterisker, aktiekursrisker, valutakursrisker och råvaruprisrisker. De marknadsrisker som påverkar Stadshypotek är ränte- och valutakursrisk. Ränterisker 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	<p>Risker relaterade till värdepappren:</p>	<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 valutaregleringar. 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:	Ej tillämplig. Varken Emissionsinstitutet, företrädare för Bolaget eller dess revisorer har några intressen eller intressekonflikter som har betydelse för emissioner/erbjudanden.
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 2012.

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 avser 68,1 procent (68,9) småhus, bostadsrätter och ägarlägenheter, 24,8 procent (24,2) flerbostadshus och 7,1 procent (6,9) kontors- och affärshus.

Utlåningen till den största kundgruppen motsvarade 0,66 procent (0,60) av hela portföljen. Det förelåg 18 kunder (13) 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. Utvecklingen av värdet av säkerheterna kan inte garanteras. Vid tidpunkten för detta Prospekt finns två pooler: Sverigepoolen och Norgepoolen. I Sverigepoolen består säkerhetsmassan av krediter med säkerhet i pantbrev i fastigheter belägna i Sverige, pant i bostadsrätter belägna i Sverige eller lån till eller garanterade av svenska staten eller svensk kommun. I Norgepoolen består säkerhetsmassan av krediter med säkerhet i pantbrev i fastigheter belägna i Norge och pant i bostadsrätter belägna i Norge.

När en säkerhet för t.ex. en hypotekskredit som ingår i säkerhetsmassan, skall försälgas 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

Användandet av derivatavtal i samband med Stadshypoteks upplåning medför kreditexponeringar mot de banker som är motparter i derivatavtalen. Denna typ av risk brukar sammanfattas under begreppet värdeförändringsrisker. En sådan uppkommer när Stadshypotek ingått derivatavtal, t.ex. valutaterminer, ränteswappar eller optioner, med en motpart och det finns risk att denne inte kan komma att fullfölja sina åtaganden. Om en sådan situation inträffar måste motsvarande kontrakt på nytt anskaffas på marknaden som ersättning för det gamla. Detta kan innebära en kostnad beroende på prisutvecklingen på den aktuella marknaden. Risken för en sådan kostnad beräknas för varje kontrakt och betraktas som en risk på motparten i kontraktet. Huvuddelen av Stadshypoteks derivatavtal är tecknade med Handelsbanken som motpart. Därigenom är det moderbolaget som bär denna typ av kreditrisk. En del av de kreditlimiter som finns att disponera i moderbolaget är avsedda att täcka de eventuella motpartsrisiker som har sin grund i Stadshypoteks handel med derivat.

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 det 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. 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 2012 uppgick Stadshypoteks ränterisk vid en parallell höjning av avkastningskurvan med 1 procentenhet till -185 miljoner kronor (-129).

Tabellerna nedan visar räntebindingstiderna för tillgångar och skulder.

RÄNTEBINDNINGSTIDER FÖR STADSHYPOTEKS TILLGÅNGAR OCH SKULDER

31 december 2012

mnkr	-3 mån	3-6 mån	6-12 mån	1-5 år	5 år-	Totalt
TILLGÅNGAR						
Utlåning till kreditinstitut	5 754	4	-	-	-	5 758
Utlåning till allmänheten	465 553	45 670	86 356	277 337	16 284	891 200
Summa tillgångar	471 307	45 674	86 356	277 337	16 284	896 958
SKULDER						
Skulder till kreditinstitut	243 323	12 077	6 381	21 120	3 393	286 294
Emitterade värdepapper	71 613	4 327	106 318	352 020	31 587	565 865
Efterställda skulder	16 700	-	-	-	-	16 700
Summa skulder	331 636	16 404	112 699	373 140	34 980	868 859
Poster utanför balansräkningen	-111 909	-4 080	1 896	89 959	14 395	-9 749
Skilnad tillgångar och skulder inkl poster utanför balansräkningen	27 762	25 190	-24 457	-5 844	-4 301	18 350

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 i säkerhetsmassan. 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.

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 en relativt ny lagstiftning vilket medför att någon rättspraxis ännu inte finns 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.

3. Ansvarsförbindelse

Stadshypotek AB (publ) (org nr 556459-6715), med säte i Stockholm, Sverige, ansvarar för innehållet i Prospektet. Ansvaret omfattar även när finansiella mellanhänder återförsäljer eller slutligt placerar värdepapper och har fått samtycke till att nyttja Prospektet. Stadshypotek har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, 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 Prospekt och har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, 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. 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.

Säkerhetsmassan består primärt av krediter utgivna mot säkerhet i fast egendom (hypotekskrediter) eller offentliga krediter d.v.s. krediter till speciellt kreditvärdiga 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 tomträter 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 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 Prospekt utestående bostadsobligationer (lån nr 1574-1580, 1583, 1586, 2001 och 3001-3005) 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. 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 Eiendoms kreditt 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 2012 uppgick Stadshypoteks kreditvolym i Norge till 60 miljarder svenska kronor, i Danmark till 14 miljarder svenska kronor och i Finland 35 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 2012 har Stadshypoteks utlåningsvolym i Sverige ökat med 29,8 miljarder kronor (47,3). Utlåningen till privatmarknaden ökade med 15,1 miljarder kronor (26,5). Utlåningen till företagsmarknaden ökade med 14,8 miljarder kronor (20,8). Stadshypoteks utlåning till allmänheten i Sverige uppgick vid årets utgång till 780,8 miljarder kronor (751).

Vid 2012 års utgång uppgick utlåningen till allmänheten i Stadshypoteks filial i Norge till 51,4 miljarder norska kronor (46,5), varav 42,8 miljarder norska kronor (39,4) var hänförligt till privatmarknaden och 8,6 miljarder norska kronor (7,1) till företagsmarknaden. I Stadshypoteks filial i Danmark uppgick utlåningen till allmänheten till 12,0 miljarder danska kronor (8,3) vid årets utgång, vilket i sin helhet var hänförligt till privatmarknaden. Vid årets utgång uppgick utlåningen till allmänheten i Stadshypoteks filial i Finland till 4,0 miljarder euro (3,2), varav 2,6 miljarder euro (2,5) avsåg privatmarknaden och 1,4 miljarder euro (0,7) företagsmarknaden.

Kapitaltäckning

Stadshypoteks kapitaltäckningsgrad enligt Basel II uppgick den 31 december 2012 till 56,9 % (58,1) och primärkapitalrelationen enligt Basel II uppgick till 40,6 % (40,5).

Kända trender

De finansiella marknaderna präglades av fortsatt oro under 2012. Riksbanken i Sverige genomförde under året totalt tre sänkningar av 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.

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, Stadshypotek Delaware, Inc. och det vilande bolaget Svenska Intecknings Garanti AB Sigab. Dotterbolaget Stadshypotek Delaware, Inc. har per den 20 december 2012 likviderats.

Från och med den 1 augusti 2008 har Stadshypotek en filial i Norge under namnet Handelsbanken Eiendomsredditt 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 Asuntoluotto pankki 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.

Per Beckman, 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

Per Beckman, verkställande direktör sedan 2011

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.

Olof Lindstrand, direktör i Handelsbanken

Thommy Mossinger, vice verkställande 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 2012 drygt 100 000 aktieägare. De flesta av dessa, eller 66 procent av det totala antalet aktieägare, ägde färre än 501 aktier. De 4 procent av aktieägarna vars innehav översteg 5 000 aktier vardera, ägde tillsammans 91 procent av aktiekapitalet. Andelen utländska ägare uppgick till 46 procent. Två aktieägare har en ägarandel som överstiger 10 procent: Industrivärden och stiftelsen Oktogonen.

10. Upplysningar om emittentens finansiella situation

Handlingar införlivade genom hänvisning

I detta Prospekt förekommer hänvisningar till Stadshypoteks årsredovisningar avseende år 2011 ("ÅR 2011") och 2012 ("ÅR 2012"), dessa dokument har tidigare offentliggjorts och inlämnats till Finansinspektionen. Informationen utgör, i sin helhet, en del av detta Prospekt.

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 Prospektets hela giltighetstid.

Utvald historisk finansiell information

Stadshypotekskoncernens resultat- och balansräkning i sammandrag

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
Skulder	900 021	854 660
Eget kapital	25 940	25 367
Summa skulder och eget kapital	925 961	880 027

Nyckeltal	2012	2011
	Helår	Helår
Resultat före kreditförluster, Mkr	7 907	5 982
Kreditförluster netto, Mkr	-21	12
Rörelseresultat, Mkr	7 886	5 994
Balansomslutning, Mkr	925 961	880 027
Eget kapital, Mkr	25 940	25 367
K/I-tal före kreditförluster, %	3,5	4,3
K/I-tal efter kreditförluster, %	3,8	4,1
Räntabilitet på eget kapital, %	19,6	16,3
Kapitaltäckningsgrad, % *	56,9	58,1

* enligt Basel II

Balansräkning

Koncernen Stadshypoteks balansräkning för år 2011 och 2012 återfinns på sidan 15 i ÅR 2012.
Moderbolaget Stadshypoteks balansräkning för år 2011 och 2012 återfinns på sidan 18 i ÅR 2012.

Resultaträkning

Koncernen Stadshypoteks resultaträkning för år 2011 och 2012 återfinns på sidan 14 i ÅR 2012.
Moderbolaget Stadshypoteks resultaträkning för år 2011 och 2012 återfinns på sidan 18 i ÅR 2012.

Beskrivning av redovisningsprinciperna samt andra förklarande noter

Stadshypoteks redovisningsprinciper och övriga noter tillhörande Bolagets resultaträkning respektive balansräkning återfinns med början på sidan 22 i ÅR 2012.

Finansieringsanalys

Koncernen Stadshypoteks kassaflödesanalys för år 2011 och 2012 återfinns på sidan 17 i ÅR 2012.
Modernbolaget Stadshypoteks kassaflödesanalys för år 2011 och 2012 återfinns på sidan 21 i ÅR 2012.

Revision av den årliga historiska finansiella informationen

Den finansiella informationen för 2011 och 2012 har granskats av Stefan Holmström, KPMG AB, vars revisionsberättelse för år 2012 återfinns på sid 44 i ÅR 2012. 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 2012 års årsredovisning, vilken publicerades i mars 2013.

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 2012 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 2013 utsågs KPMG AB att revidera Stadshypotek för tiden till slutet av den årsstämma som hålls 2014.

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).

Allmänna villkor för Säkerställda Bostadsobligationer återges i detta Prospekt. 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 § 10 i Allmänna Villkor är av sådan karaktär att den kan påverka bedömningen av erbjudandet kommer ett tillägg till Prospektet 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. Emissionsinstituten 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 Emissionsinstituten. Vid intresse av att förvärva Säkerställd Bostadsobligation hänvisas potentiella investerare till Emissionsinstituten. **Bolaget samtycker till att Prospektet används i samband med ett erbjudande avseende Säkerställda Bostadsobligationer i enlighet med följande villkor:**

- (i) **samtycket gäller endast erbjudanden som kräver att ett Prospekt upprättas;**
- (ii) **samtycket gäller endast under giltighetstiden för detta Prospekt;**
- (iii) **de enda finansiella mellanhänder som får använda Prospektet för erbjudanden är Emissionsinstituten; och**
- (iv) **samtycket berör endast användningen av Prospektet för erbjudanden i Sverige eller i det land dit Prospektet passerats.**

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. **På respektive hemsida hos respektive finansiell mellanhand underrättas investerare om utnyttjande av detta Prospekt och att det är överensstämmande med avtalet mellan Stadshypotek och respektive mellanhand.** De finansiella mellanhänderna får nyttja Prospektet, under dess giltighetstid, för återförsäljning eller slutlig placering av värdepapper i Sverige, Danmark, Finland och Norge.

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 ("Værdipapircentralen AS", "VP") kontobaserade system, varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. VP verkställer inte avdrag för preliminärskatt.

Adress: Værdipapircentralen AS, Helgeshøj Allé 61, P.O. Box 20, 2630 Taastrup, telefon +45 43 58 88 88

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. Emittenten står för samtliga kostnader i samband med upptagandet till handel såsom kostnader för framtagande av prospekt, 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 Prospekt hänvisas till Stadshypotek eller Emissionsinstitutet. Slutliga Villkor offentliggörs på Stadshypoteks respektive utgivande instituts hemsidor.

13. Allmänna Villkor – Stadshypotek Säkerställd Bostadsobligation

Villkor för Stadshypotek AB (publ) Säkerställda Bostadsobligationslån

§ 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 det Säkerställda Obligationslånet;
”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: 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 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 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 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 7822, 103 97 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;
”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;
”Räntebestämningdag”	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 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;
”Valuta”	DKK, EUR, NOK eller SEK;
”VP”	Værdipapircentralen AS, Helgeshøj Allé 61, P.O. Box 20, 2630 Taastrup;
”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, Biskop Gunnerus gate 14A, 0185 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 erlägga 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 30E/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 Räntheperiod fastställs av Stadshypotek på respektive Ränthebestämningdag och utgörs av Ränthebasen med tillägg av Ränthebasmarginalen för samma period.

Kan räntesats inte beräknas på grund av sådant hinder som avses i § 14 skall Säkerställd Bostadsobligation fortsätta att löpa med den räntesats som gäller för den löpande Rän-teperioden. 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 Rän-teperioden.

Räntan för varje Rän-teperiod erläggs i efterskott på varje Rän-teförfallodag 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 Rän-teförfallodag.

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 Rän-teförfallodag, eller på den Bankdag närmare Återbetalningsdagen respektive aktuell Rän-teförfallodag 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 Rän-teförfallodag anses närmast följande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Rän-teförfallodagen 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 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 14 § första stycket, skall dröjsmålsränta dock ej utgå efter högre räntesats än den som gällde för Säkerställd Bostadsobligation på förfallodagen ifråga.

§ 7 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.

§ 8 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.

§ 9 Rätt att företräda Fordringshavarna

Även utan särskilt uppdrag från Fordringshavarna är Emissionsinstituten - eller den de sätter i sitt ställe - berättigade att i allt som rör detta lån, såväl vid som utom domstol eller exekutiv myndighet, företräda Fordringshavarna.

§ 10 Meddelanden

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

§ 11 Ändring av allmänna villkor m. m.

Emissionsinstituten 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 Emissionsinstitutens 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 § 10.

§ 12 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.

§ 13 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.

§ 14 Ansvarsbegränsning m.m.

I fråga om de på Emissionsinstituten, 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

Emissionsinstitut 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 Emissionsinstitut, Stadshypotek eller relevant VP-central om de varit normalt aktsamma. De svarar inte i något fall för indirekt skada.

Föreligger hinder för Emissionsinstitut, 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.

§ 15 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 14 juni 2013

Stadshypotek AB (publ)

Mall för Slutliga Villkor
STADSHYPOTEK SÄKERSTÄLLD BOSTADSOBLIGATION
Stadshypotek AB (publ)
[[]%/FRN] Obligationslån, []
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 [●] juni 2013 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.

Lånevillkoren i sammandrag

[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 [].

Beskrivning av rättigheter [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 senere ændringer og Bekendtgørelse nr 369 af 14 maj 2009 om registrering m.v. af fondsaktiviteter i en vaerdipapircentral.]

Representation av Fordringshavare Även utan särskilt uppdrag från Fordringshavarna är Emissionsinstituten - eller den de sätter i sitt ställe - berättigade att i allt som rör detta lån, såväl vid som utom domstol eller exekutiv myndighet, företräda Fordringshavarna.

Bestämmelser om räntebetalningar 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.]
Preskription	Rätten till betalning av kapitalbeloppet preskriberas tio år efter Återbetalningsdagen. Rätten till räntebetalning preskriberas tre år efter respektive Rönteförfallodag. 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.
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.
[Ränteberekningsmetod]	[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 Rönteförfallodag anses närmast påföljande Bankdag. (OBS! Ovan förändras i händelse av förkortad eller förlängd Rönteperiod)]
FRN (Floating Rate Notes)	[Tillämpligt/Ej tillämpligt] (Om ej tillämpligt, radera resterande villkor relaterade till FRN)
[Räntebas]	[]
[Räntebasmarginal]	[+/-][]
[Räntebestämningdag]	[Två] Bankdagar före varje Rönteperiod, första gången den []
[Ränteberekningsmetod]	[faktiskt antal dagar/360] / [Annan]
[Rönteperiod]	Tiden från den [] till och med den [] (den första Rönteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [] månader med slutdag på en Rönteförfallodag
[Rönteförfallodagar]	Sista dagen i varje Rönteperiod, första gången den [] och sista gången den [], dock att om någon sådan dag inte är Bankdag skall som Rönteförfallodag anses närmast påföljande Bankdag, förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Rönteförfallodagen skall anses vara föregående Bankdag
Beskrivning av det underliggande instrumentet som räntan baseras på, vilken metod som används för att korrelera dessa båda faktorer, beskrivning av eventuella störande händelser på marknaden eller vid avveckling som påverkar det underliggande instrumentet, justeringsregler att ta hänsyn till och beräkningsombud.	[Ej tillämpligt]
Amortering	[Ej tillämpligt]
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 / Værdipapircentralen AS] [och Euroclear Bank S.A./N.V. / Clearstream Banking, Société, Luxembourg].
Namn och adress till betalnings- och depåombud	[Utgivna lån i Sverige är anslutna till Euroclear Sweden AB:s kontobaserade system med 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 med adress: PB 1110, 00101 Helsingfors, telefon nr +358 20 770 6000.

Utgivna lån i Norge är anslutna till VPS ASA:s ("VPS") kontobaserade system med adress: VPS ASA, Postboks 4, 0051 Oslo, telefon +47 22 63 53 00.

Utgivna lån i Danmark är anslutna till VP Securities A/S:s ("Værdipapircentralen AS", "VP") kontobaserade system med adress: Værdipapircentralen AS, Helgeshøj Allé 61, P.O. Box 20, 2630 Taastrup, telefon +45 43 58 88 88.]

Rådgivare	[Ej tillämpligt]
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.]
Upptagande till handel	Ansökan har gjorts om lånets inregistrering hos [NASDAQ OMX Stockholm AB / NASDAQ OMX Helsinki Ltd / Oslo Börs ASA/Oslo ABN / NASDAQ OMX København AS eller specificera annan marknadsplats].
Uppskattning av sammanlagda kostnader i samband med upptagandet till handel:	[]
Intressen:	Intressekonflikter kan uppstå mellan personers (i styrelse och ledning) 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 personers (i styrelse och ledning) privata intressen.
ISIN-kod	[]
[Common code]	[]
Försäljningsvillkor	
Administrerande institut	[]
Emissionsinstitut	[<i>Ange relevanta Emissionsinstitut.</i>]
Första försäljningsdag	[]
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 erlägga Kapitalbelopp 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

I detta Prospekt förekommer hänvisningar till Stadshypoteks årsredovisningar avseende år 2011 och år 2012. Nedanstående hänvisningar refererar till information om Bolaget vilket tidigare offentliggjorts och inlämnats till Finansinspektionen. Informationen utgör, i sin helhet, en del av detta Prospekt.

Ovanstående rapporter finns tillgängliga, under Prospektets hela giltighetstid, på Stadshypoteks hemsida www.stadshypotek.se. De kan också beställas från Stadshypotek AB, Torsgatan 12-14, 103 70 Stockholm, 08-701 54 00. Det bör beaktas att viss information i ovan nämnda rapporter kan ha blivit inaktuell.

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

15. Övrig information

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

Säkerställda Bostadsobligationslån nr:	Datum för Slutliga Villkor:	Datum för tidigare prospekt:
1574	16 maj 2005	16 maj 2005
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
1586	24 mars 2010	7 september 2009
2001	15 maj 2013	21 juni 2012
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

Ovan nämnda prospekt 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