

Stockholm 4 mars 2014

Tillägg 2013:4 till grundprospekt avseende Stadshypotek AB:s (publ) program för Säkerställda Bostadsobligationer

Tillägg till grundprospekt avseende Stadshypotek AB:s (publ) ("**Stadshypotek**") program för Säkerställda Bostadsobligationer, godkänt och registrerat av Finansinspektionen den 14 juni 2013 (dnr 13-5700) ("**Prospektet**").

Detta tillägg har upprättats i enlighet med 2 kap. 34 § lag (1991:980) om handel med finansiella instrument samt godkänts och registrerats av Finansinspektionen den 4 mars 2014 och offentliggjorts på Stadshypoteks hemsida den 5 mars 2014. En investerare som före tillägget till Prospektet offentliggörs har gjort en anmälan om eller på annat sätt samtyckt till köp eller teckning av de överlåtbara värdepapper som omfattas av Prospektet, har rätt att återkalla sin anmälan eller sitt samtycke inom två arbetsdagar från offentliggörandet. Sista dagen för återkallelse är därmed 7 mars 2014.

Stadshypotek har även för avsikt att ge ut värdepapper i Norge, Danmark och Finland i enlighet med de villkor som anges i Prospektet och detta tillägg och ansöker samtidigt att Finansinspektionen ska utfärda intyg om godkännande av detta tillägg i enlighet med 2 kap. 35 § lag (1991:980) om handel med finansiella instrument och överlämna intyget till Finanstilsynet i Oslo, Finanstilsynet i Danmark och Finansinspektionen i Finland.

Tillägget upprättats med anledning av att Stadshypotek den 14 februari 2014 har offentliggjort årsredovisning för 2013 och ska läsas tillsammans med, och utgör en del av Prospektet som återfinns på Stadshypoteks hemsida www.stadshypotek.se.

- 1) Sammanfattningen på sid 4 i Prospektet, punkt B.12, uppdateras med anledning av att nya årssiffror har publicerats i samband med Stadshypoteks årsredovisning.
- 2) Kapitel 10 avsnitt "Handlingar införlivade genom hänvisning" får ändrad lydelse samt att avsnittet "Utvald finansiell information" kompletteras med utvald finansiell information från årsredovisningen för 2013.
- 3) Kapitel 14 "Handlingar som är tillgängliga för inspektion" får ändrad lydelse.

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 kärande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds.</p> <p>Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.</p>
A.2	Samtycke till användning av Grundprospektet:	<p>Bolaget samtycker till att Prospektet används i samband med ett erbjudande avseende Obligationerna i enlighet med följande villkor:</p> <p>(i) samtycket gäller endast för erbjudanden som kräver att prospekt upprättas;</p> <p>(ii) samtycket gäller endast under giltighetstiden för detta Prospekt;</p> <p>(iii) de enda finansiella mellanhänder som får använda Prospektet för erbjudanden är Emissionsinstitutet; och</p> <p>(iv) samtycket berör endast användning av Prospektet för erbjudanden i Sverige och i det land dit Prospektet passerats.</p>
AVSNITT B – EMITTENT		
B.1	Registrerad firma och handelsbeteckning:	Stadshypotek AB (publ), organisationsnummer 556459-6715.
B.2	Säte, bolagsform och lagstiftning:	<p>Stadshypotek AB (publ), med säte i Stockholm, Torsgatan 12-14, bildades i Sverige 23 december 1992. Verksamheten bedrivs under svensk lagstiftning och i synnerhet lagen (2004:297) om bank och finansieringsrörelse samt aktiebolagslagen (2005:551).</p> <p>Våren 2006 erhöll Stadshypotek tillstånd från Finansinspektionen att ge ut säkerställda obligationer enligt S.O. Lagen.</p>
B.4b	Kända trender:	De finansiella marknaderna präglades av fortsatt oro under 2012. Riksbanken i Sverige genomförde under året totalt tre sänkningar av

		<p>reporäntan om vardera 0,25 procentenheter. Sänkningarna motiverades bland annat med lågt inflationstryck och en inbromsande svensk ekonomi. Motsvarande Centralbanksränta (ECB) i Finland sänktes vid ett tillfälle med 0,25 procentenheter till 0,75 procent, i Norge med 0,25 procentenheter till 1,50 procent och i Danmark med sammanlagt 0,50 procentenheter till - 0,20 procent. I samtliga nordiska länder fortsatte utlåningen till bostäder att öka under året. I Sverige och Finland var ökningstakten lägre än 2011 medan ökningen i Norge respektive Danmark var högre jämfört med föregående år.</p>																																																						
B.5	Koncernbeskrivning:	<p>Stadshypotek är ett publikt (publ) kreditmarknadsbolag med tillstånd att driva verksamhet enligt lagen om bank- och finansieringsrörelse. Verksamheten är inriktad på finansiering främst av bostäder samt kontors- och affärshus. Stadshypotek är sedan 26 februari 1997 ett helägt dotterbolag till Svenska Handelsbanken AB (publ), organisationsnummer 502007-7862.</p>																																																						
B.9	Resultatprognos:	Ej tillämpligt; Bolaget har inte lämnat någon resultatprognos.																																																						
B.10	Eventuella anmärkningar i revisionsberättelse:	Ej tillämpligt; revisionsberättelserna innehåller inga anmärkningar.																																																						
B.12	Utvald historisk finansiell information och förklaring samt beskrivning om att inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum sedan den senaste beskrivningen av dessa:	<p>Historisk finansiell Information</p> <p>Stadshypotekskoncernens resultat- och balansräkning i sammandrag</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Resultaträkning (Mkr)</th> <th>2013</th> <th>2012</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Helår</th> <th>Helår</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ränteintäkter</td> <td>29 023</td> <td>32 163</td> </tr> <tr> <td>Räntekostnader</td> <td>-19 592</td> <td>-24 111</td> </tr> <tr> <td>Räntenetto</td> <td>9 431</td> <td>8 052</td> </tr> <tr> <td>Nettoresultat av finansiella poster värderade till verkligt värde</td> <td>70</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>Provisionsnetto</td> <td>-5</td> <td>-7</td> </tr> <tr> <td>Summa kostnader före kreditförluster</td> <td>-1 378</td> <td>-288</td> </tr> <tr> <td>Kreditförluster netto</td> <td>-22</td> <td>-21</td> </tr> <tr> <td>Resultat före skatt</td> <td>8 096</td> <td>7 886</td> </tr> <tr> <td>Skatter</td> <td>-1 805</td> <td>-2 085</td> </tr> <tr> <td>Årets resultat</td> <td>6 291</td> <td>5 801</td> </tr> <tr> <td>Koncernens totalresultat (Mkr)</td> <td>2013</td> <td>2012</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Helår</td> <td>Helår</td> </tr> <tr> <td>Årets resultat</td> <td>6 291</td> <td>5 801</td> </tr> <tr> <td>Poster som kan omklassificeras till Årets resultat</td> <td>-305</td> <td>-10</td> </tr> <tr> <td>Årets totalresultat</td> <td>5 986</td> <td>5 791</td> </tr> <tr> <td>Balansräkning (Mkr)</td> <td>2013</td> <td>2012</td> </tr> </tbody> </table>	Resultaträkning (Mkr)	2013	2012		Helår	Helår	Ränteintäkter	29 023	32 163	Räntekostnader	-19 592	-24 111	Räntenetto	9 431	8 052	Nettoresultat av finansiella poster värderade till verkligt värde	70	150	Provisionsnetto	-5	-7	Summa kostnader före kreditförluster	-1 378	-288	Kreditförluster netto	-22	-21	Resultat före skatt	8 096	7 886	Skatter	-1 805	-2 085	Årets resultat	6 291	5 801	Koncernens totalresultat (Mkr)	2013	2012		Helår	Helår	Årets resultat	6 291	5 801	Poster som kan omklassificeras till Årets resultat	-305	-10	Årets totalresultat	5 986	5 791	Balansräkning (Mkr)	2013	2012
Resultaträkning (Mkr)	2013	2012																																																						
	Helår	Helår																																																						
Ränteintäkter	29 023	32 163																																																						
Räntekostnader	-19 592	-24 111																																																						
Räntenetto	9 431	8 052																																																						
Nettoresultat av finansiella poster värderade till verkligt värde	70	150																																																						
Provisionsnetto	-5	-7																																																						
Summa kostnader före kreditförluster	-1 378	-288																																																						
Kreditförluster netto	-22	-21																																																						
Resultat före skatt	8 096	7 886																																																						
Skatter	-1 805	-2 085																																																						
Årets resultat	6 291	5 801																																																						
Koncernens totalresultat (Mkr)	2013	2012																																																						
	Helår	Helår																																																						
Årets resultat	6 291	5 801																																																						
Poster som kan omklassificeras till Årets resultat	-305	-10																																																						
Årets totalresultat	5 986	5 791																																																						
Balansräkning (Mkr)	2013	2012																																																						

		31-dec	31-dec
		Utlåning	963 217
		Övriga tillgångar	21 442
		Summa tillgångar	984 659
		Skulder och avsättningar	957 936
		Eget kapital	26 723
		Summa skulder, avsättningar och eget kapital	984 659
		<p>Stadshypotek bekräftar att inga väsentliga negativa förändringar i Stadshypoteks framtidsutsikter har ägt rum sedan datumet för senast publicerad årsredovisning.</p>	
B.13	Händelser som påverkar solvens:	Ej tillämpligt; Inga väsentliga förändringar avseende koncernens finansiella ställning eller ställning på marknaden har inträffat sedan den senaste finansiella rapporten offentliggjordes.	
B.14	Koncernberoende:	<p>Stadshypoteks affärsverksamhet är starkt decentraliserad. Grundidén är att organisation och arbetssätt skall utgå från Handelsbankens bankkontor, vilka har ett ansvar för enskilda kunders samtliga affärer med Handelsbankskoncernen. En konsekvens av detta är att Stadshypoteks utlåningsrörelse bedrivs genom Handelsbankens svenska kontorsrörelse och utlåningsrörelsen i Stadshypoteks filialer i Norge, Danmark och Finland bedrivs genom Handelsbankens kontorsrörelse i respektive land. Stadshypoteks finansfunktion är samordnad med Handelsbankens finansavdelning. I Stadshypotek kvarstår de funktioner som är nödvändiga för Stadshypoteks ledning och kontroll. De tjänster som Handelsbanken utför för Stadshypoteks räkning regleras i ett samarbetsavtal och uppdragsavtal.</p>	
B.15	Huvudsaklig verksamhet:	<p>Stadshypotek är ett publikt (publ) kreditmarknadsbolag med tillstånd att driva verksamhet enligt lagen om bank- och finansieringsrörelse. Verksamheten är inriktad på finansiering främst av bostäder samt kontors- och affärshus.</p> <p>Fastighetsfinansiering inom Handelsbankskoncernen svenska rörelse bedrivs i huvudsak i Stadshypotek. I Stadshypoteks filialer i Norge, Danmark och Finland är verksamheten främst inriktad på finansiering av privatbostäder. All hypoteksutlåning sker genom Handelsbankens kontorsnät i respektive land. Genom den decentralisering som tillämpas inom Handelsbankskoncernen har bankkontoren ett delegerat ansvar för marknadsföring, kundkontakter, prissättning och hantering av samtliga hypotekskrediter. Handelsbanken agerar därmed som ombud för Stadshypotek med ansvar för att kreditprövning och säkerhetsvärdering sker enligt de riktlinjer som beslutats av Stadshypoteks styrelse.</p>	
B.16	Direkt eller indirekt ägande/kontroll:	Stadshypotek är sedan 26 februari 1997 ett helägt dotterbolag till Svenska Handelsbanken AB (publ).	
B.17	Kreditvärdighetsbetyg:	<p>Oberoende kreditbedömningsinstitut ger betyg på bankers och andra företags förmåga att klara av sina finansiella åtaganden. Stadshypotek har följande kreditbetyg:</p> <p>Moody's: Aaa avseende Säkerställda obligationer och P-1 kortfristig Standard & Poor's: AA- långfristig och A-1+ kortfristig</p>	

		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 och begränsningar av rättigheter:	Med Säkerställd Bostadsobligation menas ensidig skuldförbindelse utgiven av Stadshypotek i enlighet med dessa villkor och förenad med förmånsrätt i Stadshypoteks säkerhetsmassa enligt lag (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer och förmånsrättslagen (1970:979), och (i) som till följd av sin registrering i Euroclear Sweden också omfattas av lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument eller (ii) som till följd av sin registrering i Euroclear Finland också omfattas av den finska lagen Lag om värdeandelssystemet och om clearingverksamhet, 749/2012 eller (iii) som till följd av sin registrering i VPS också omfattas av den norska lagen Lov av 5. Juli 2002 nr 64 om registrering av finansiella instrument eller (iv) som till följd av sin registrering i VP omfattas av den danska Vaerdipapirhandelsloven, Lov 883 af 9 august 2011 med senare ändringar och Bekendtgørelse nr 369 af 14 maj 2009 om registrering m.v. af fondsaktiviteter i en vaerdipapircentral.
C.9	Rättigheter kopplade till värdepapperen inbegripet den nominella räntan, startdag för ränteberäkning, ränteförfallodagar, eventuell räntebas, förfallodag, avkastning och eventuell företrädare för skuldebrevsinnehavare:	<p>Lånedatum [].</p> <p>Återbetalningsdag [].</p> <p>Räntekonstruktion [Fast ränta/FRN (Floating Rate Notes)]</p> <p>Fast ränta [Tillämpligt/Ej tillämpligt] (Om ej tillämpligt, radera resterande villkor relaterade till Fast Ränta)</p> <p>[Räntesats] [] procent fast ränta under hela löptiden.</p> <p>[Ränteberäkningsmetod] [30E/360] / [30/360] / [Annan]</p> <p>[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)]</p> <p>FRN (Floating Rate Notes) [Tillämpligt/Ej tillämpligt] (Om ej tillämpligt, radera resterande villkor relaterade till FRN)</p>

		<p>[Räntebas] []</p> <p>[Räntebasmarginal] [+/-][]</p> <p>[Räntebestämningdag] [Två] Bankdagar före varje Ränteperiod, första gången den []</p> <p>[Ränteberäkningsmetod] [faktiskt antal dagar/360] / [Annan]</p> <p>[Ränteperiod] Tiden från den [] till och med den [] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [] månader med slutdag på en Ränteförfalldag</p> <p>[Ränteförfalldagar] Sista dagen i varje Ränteperiod, första gången den [] och sista gången den [], dock att om någon sådan dag inte är Bankdag skall som Ränteförfalldag anses närmast påföljande Bankdag, förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfalldagen skall anses vara föregående Bankdag</p>
--	--	--

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 Köpenhavn AS eller specificera annan marknadsplats].</p>
-------------	--------------------------	---

AVSNITT D – RISKER

D.2	Risker relaterade till Bolaget:	<p>Innan en investerare beslutar sig för att förvärva Säkerställda Bostadsobligationer som omfattas av detta 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</p>
------------	--	--

		förfaller, utan istället drabbas av oacceptabla kostnader eller förluster.
D.3	Risker relaterade till värdepapparen:	<p>Investorare i Säkerställda Bostadsobligationer utgivna av Stadshypotek har en kreditrisk på Stadshypotek. Investorarens 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 välbefinnande. Marknadsriskerna varierar beroende på lånekonstruktion och löptid. Värdet på ett lån varierar med räntefluktuationerna. En placerare bör uppmärksamma att vid försäljning av lån före löptidens utgång riskerar placeraren att få tillbaka mindre än lånets nominella belopp. Valutarisk föreligger om valutavärdet för emissionen avviker från investerarens egen valuta värde. 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) Kapitel 10 avsnitt "Handlingar införlivade genom hänvisning" får följande lydelse:

I detta Prospekt förekommer hänvisningar till Stadshypoteks årsredovisningar avseende år 2013 ("ÅR 2013") och 2012 ("ÅR 2012"), dessa dokument har tidigare offentliggjorts och inlämnats till Finansinspektionen. Informationen utgör, i sin helhet, en del av detta Prospekt.

Samt att avsnittet "Utvald finansiell information" kompletteras med utvald finansiell information från årsredovisningen för 2013:

Stadshypotekskoncernens resultat- och balansräkning i sammandrag

Resultaträkning (Mkr)	2013	2012
	Helår	Helår
Ränteintäkter	29 023	32 163
Räntekostnader	-19 592	-24 111
Räntenetto	9 431	8 052

Nettoresultat av finansiella poster värderade till verkligt värde	70	150
Provisionsnetto	-5	-7
Summa kostnader före kreditförluster	-1 378	-288
Kreditförluster netto	-22	-21
Resultat före skatt	8 096	7 886
Skatter	-1 805	-2 085
Årets resultat	6 291	5 801
Koncernens totalresultat (Mkr)	2013	2012
	Helår	Helår
Årets resultat	6 291	5 801
Poster som kan omklassificeras till Årets resultat	-305	-10
Årets totalresultat	5 986	5 791
Balansräkning (Mkr)	2013	2012
	31-dec	31-dec
Utlåning	963 217	896 958
Övriga tillgångar	21 442	29 003
Summa tillgångar	984 659	925 961
Skulder	957 936	900 021
Eget kapital	26 723	25 940
Summa skulder och eget kapital	984 659	925 961

Nyckeltal

	2013	2012
	Helår	Helår
Resultat före kreditförluster, Mkr	8118	7 907
Kreditförluster netto, Mkr	-22	-21
Rörelseresultat, Mkr	8096	7 886
Balansomslutning, Mkr	984659	925 961
Eget kapital, Mkr	26723	25 940
K/I-tal före kreditförluster, %	14,5	3,5
K/I-tal efter kreditförluster, %	14,7	3,8
Räntabilitet på eget kapital, %	20,3	19,6
Kapitaltäckningsgrad enligt Basel II, %	62,3	56,9

3) Kapitel 14 "Handlingar som är tillgängliga för inspektion" får följande lydelse:

I detta Prospekt förekommer hänvisningar till Stadshypoteks årsredovisningar avseende år 2013 och år 2012. 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.