

Stockholm 1 mars 2017

Tillägg 2015:4 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 17 juni 2015 (dnr 15-7527) ("Grundprospektet").

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 1 mars 2017 och offentliggjorts på Stadshypoteks hemsida den 1 mars 2017. En investerare som före tillägget till Grundprospektet offentliggörs har gjort en anmälan om eller på annat sätt samtyckt till köp eller teckning av de överlåtbara värdepapper som omfattas av Grundprospektet, har rätt att återkalla sin anmälan eller sitt samtycke inom två arbetsdagar från offentliggörandet. Sista dagen för återkallelse är därmed 3 mars 2017.

Tillägget upprättats med anledning av att Stadshypotek den 24 februari 2017 har offentliggjort årsredovisning för 2016 och ska läsas tillsammans med, och utgör en del av Grundprospektet som återfinns på Stadshypoteks hemsida www.stadshypotek.se. Detta är de förändringar som föranleds:

- 1) Sammanfattningen på sid 5 i Grundprospektet, punkt B.12, ersätts med ny information.
- 2) Kapitel 10 avsnitt "Utvald finansiell information" ersätts med ny utvald finansiell information.
- 3) Kapitel 10 avsnitt "Handlingar införlivade genom hänvisning" kompletteras med sidhänvisning till årsredovisning för 2016.
- 4) Kapitel 14 "Handlingar som är tillgängliga för inspektion" kompletteras.

- 1) Kapitel 1 *Sammanfattning* punkt B.12 får följande lydelse:

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:	Historisk finansiell Information			
		Stadshypotekskoncernens resultat- och balansräkning i sammandrag			
		Resultaträkning (Mkr)	2016	2015	2014
			Helår	Helår	Helår
		Ränteintäkter	20 295	21 884	26 946
		Räntekostnader	-7 933	-10 128	-16 706
		Räntenetto	12 362	11 756	10 240
		Provisionsnetto	-29	-6	-7
		Nettoresultat av finansiella transaktioner	82	29	7
		Summa kostnader före kreditförluster	-1 047	-1 065	-1 521
		Kreditförluster netto	-2	2	22
		Resultat före skatt	11 366	10 716	8 741
		Skatter	-2 509	-2 394	-1 968
Periodens/Årets resultat	8 857	8 322	6 773		

	Koncernens totalresultat (Mkr)		
	2016	2015	2014
	Helår	Helår	Helår
Periodens/Årets resultat	8 857	8 322	6 773
Kassaflödessäkringar	-1 262	-695	5 543
Periodens/Årets omräkningsdifferens	407	-329	149
Skatt – kassaflödessäkringar	278	153	-1 220
Periodens/Årets totalresultat	8 280	7 451	11 245
	2016	2015	2014
	31-dec	31-dec	31-dec
Utlåning	1 162 638	1 093 175	1 028 681
Övriga tillgångar	24 887	23 256	30 176
Summa tillgångar	1 187 525	1 116 431	1 058 857
Skulder	1 083 815	1 083 815	1 026 489
Eget kapital	33 018	32 616	32 368
Summa skulder och eget kapital	1 187 525	1 116 431	1 058 857
<p>Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med de internationella redovisningsstandarderna (IFRS) och tolkningar av dessa standarder som antagits av EU.</p> <p>Stadshypotek bekräftar att inga väsentliga negativa förändringar i Stadshypoteks framtidsutsikter har ägt rum sedan den senaste reviderade rapporten offentliggjordes.</p>			

2) Kapitel 10 avsnitt *Utvald historisk finansiell information* får följande lydelse:

Stadshypotekskoncernens resultat- och balansräkning i sammandrag

Resultaträkning (Mkr)	2016	2015	2014
	Helår	Helår	Helår
Ränteintäkter	20 295	21 884	26 946
Räntekostnader	- 7 933	- 10 128	-16 706
Räntenetto	12 362	11 756	10 240
Provisionsnetto	-29	-6	-7
Nettoresultat av finansiella transaktioner	82	29	7
Summa kostnader före kreditförluster	-1 047	-1 065	-1 521
Kreditförluster netto	-2	2	22
Resultat före skatt	11 366	10 716	8 741
Skatter	-2 509	-2 394	-1 968
Periodens/Årets resultat	8 857	8 322	6 773

Koncernens totalresultat (Mkr)	2016	2015	2014
	Helår	Helår	Helår
Periodens/Årets resultat	8 857	8 322	6 773
Kassaflödessäkringar	-1 262	-695	5 543
Periodens/Årets omräkningsdifferens	407	-329	149
Skatt – kassaflödessäkringar	278	153	-1 220
Periodens/Årets totalresultat	8 280	7 451	11 245

Balansräkning (Mkr)	2016	2015	2014
	31-dec	31-dec	31-dec
Utlåning	1 162 638	1 093 175	1 028 681
Övriga tillgångar	24 887	23 256	30 176
Summa tillgångar	1 187 525	1 116 431	1 058 857
Skulder	1 154 507	1 083 815	1 026 489
Eget kapital	33 018	32 616	32 368
Summa skulder och eget kapital	1 187 525	1 116 431	1 058 857

Nyckeltal

	2016	2015	2014
	Helår	Helår	Helår
Resultat före kreditförluster, Mkr	11 368	10 714	8 719
Kreditförluster netto, Mkr	-2	2	22
Rörelseresultat, Mkr	11 366	10 716	8 741
Balansomslutning, Mkr	1 187 525	1 116 431	1 058 857
Eget kapital, Mkr	33 018	32 616	32 368
K/I-tal före kreditförluster, % ¹	8,4	9,0	14,9
K/I-tal efter kreditförluster, % ¹	8,4	9,0	14,6
Räntabilitet på eget kapital, % ²	24,4	24,2	20,9
Total kapitalrelation, CRD IV %	67,4	67,8	67,1

¹ Summa kostnader i förhållande till summa intäkter. K/I-talet beräknas före och efter kreditförluster inklusive värdeförändring på övertagen egendom. Nyckeltalet ger en investerare ett relevant mått för jämförelse med andra bolag inom samma bransch.

² Årets resultat i relation till genomsnittligt eget kapital justerat för nyemission, utdelning samt värdeförändringar på derivat i kassaflödessäkringar. Nyckeltalet ger en investerare ett relevant mått för jämförelse med andra bolag inom samma bransch.

	2016	2015	2014
Eget kapital per 31 dec	33 018	32 616	32 368
Justering skatt säkreingsreserv	-2 607	-3 591	-4 133
Lämnat koncernbidrag återläggs	7 878	7 203	5 600
Summa justerat eget kapital per 31 dec	38 289	36 228	33 835
Justerat eget kapital genomsnitt	36 368	34 444	32 355
Periodens resultat	8 857	8 322	6 773
Räntabilitet på eget kapital	24,4%	24,2%	20,9%

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

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

- Bolagets årsredovisning för 2016

Balansräkning – kompletteras med:

Koncernen Stadshypoteks balansräkning för januari-december 2016 återfinns på sidan 17 i årsredovisningen för 2016.

Resultaträkning – kompletteras med:

Koncernen Stadshypoteks resultaträkning för januari-december 2016 återfinns på sidan 16 i årsredovisningen för 2016.

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

”.... och sidan 20 i årsredovisning för 2016.”

Finansieringsanalys – kompletteras med:

Koncernen Stadshypoteks kassaflödesanalys för januari-december 2016 återfinns på sidan 19 i årsredovisning för 2016.

4) Kapitel 14 *Handlingar som är tillgängliga för inspektion* kompletteras följande punkter :

- Stadshypotekskoncernens reviderade årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåren 2016;
-