

Stockholm 25 juli 2017

Tillägg 2015:5 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) ("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 25 juli 2017 och offentliggjorts på Stadshypoteks hemsida den 25 juli 2017. 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 27 juli 2017.

Tillägget upprättats med anledning av att Stadshypotek den 18 juli 2017 har offentliggjort delårsrapportför januari-juni 2017 och ska läsas tillsammans med, och utgör en del av Prospektet som återfinns på Stadshypoteks hemsida www.stadshypotek.se. Detta är de förändringar som föranleds:

- 1) Sammanfattningen på sid 5 i Prospektet, punkt B.12, kompletteras.
- 2) Kapitel 10 avsnitt "Utvald finansiell information" kompletteras med utvald finansiell information från delårsrapport för januari-juni 2017.
- 3) Kapitel 10 avsnitt "Handlingar införlivade genom hänvisning" kompletteras med sidhänvisning till delårsrapport för januari-juni 2017.
- 4) Kapitel 14 "Handlingar som är tillgängliga för inspektion" kompletteras.

- 1) Kapitel 1 *Sammanfattning* punkt B.12 kompletteras med information från delårsrapport för januari-juni 2017:

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	2017	2016
			Helår	Helår	Jan-Jun	Jan-Jun
		Ränteintäkter	20 295	21 884	10 084	10 142
		Räntekostnader	-7 933	-10 128	-3 707	-4 108
		Räntenetto	12 362	11 756	6 377	6 034
		Provisionsnetto	-29	-6	-13	-14
		Nettoresultat av finansiella transaktioner	82	29	6	43
		Summa kostnader före kreditförluster	-1 047	-1 065	-555	-518
		Kreditförluster netto	-2	2	2	5
		Resultat före skatt	11 366	10 716	5 817	5 550
		Skatter	-2 509	-2 394	-1 310	-1 221
		Periodens/Årets resultat	8 857	8 322	4 507	4 329
		Koncernens totalresultat (Mkr)	2016	2015	2017	2016
			Helår	Helår	Jan-Jun	Jan-Jun
		Periodens/Årets resultat	8 857	8 322	4 507	4 329
		Kassaflödessäkringar	-1 262	-695	-1 458	2 053
		Periodens/Årets omräkningsdifferens	407	-329	-129	237
		Skatt – kassaflödessäkringar	278	153	321	-452
		Periodens/Årets totalresultat	8 280	7 451	3 241	6 167
		Balansräkning (Mkr)	2016	2015	2017	2016
			Helår	Helår	Jan-Jun	Jan-Jun
Utlåning	1 162 638	1 093 175	1 194 023	1 128 128		
Övriga tillgångar	24 887	23 256	21 703	29 382		
Summa tillgångar	1 187 525	1 116 431	1 215 726	1 157 510		
Skulder	1 154 507	1 083 815	1 179 467	1 118 727		
Eget kapital	33 018	32 616	36 259	38 783		
Summa skulder och eget kapital	1 187 525	1 116 431	1 215 726	1 157 510		
Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med de internationella redovisningsstandarderna (IFRS) och tolkningar av dessa standarder som antagits av EU.						
Stadshypotek bekräftar att inga väsentliga negativa förändringar i Stadshypoteks framtidsutsikter har ägt rum sedan den senaste reviderade rapporten offentliggjordes.						

- 2) Kapitel 10 avsnitt *Utvald historisk finansiell information* kompletteras med information från delårsrapport för januari-juni 2017:

Resultaträkning (Mkr)	2016	2015	2017	2016
	Helår	Helår	Jan-Jun	Jan-Jun
Ränteintäkter	20 295	21 884	10 084	10 142
Räntekostnader	- 7 933	- 10 128	-3 707	-4 108
Räntenetto	12 362	11 756	6 377	6 034
Provisionsnetto	-29	-6	-13	-14
Nettoresultat av finansiella transaktioner	82	29	6	43
Summa kostnader före kreditförluster	-1 047	-1 065	-555	-518
Kreditförluster netto	-2	2	2	5
Resultat före skatt	11 366	10 716	5 817	5 550
Skatter	-2 509	-2 394	-1 310	-1 221
Periodens/Årets resultat	8 857	8 322	4 507	4 329
Koncernens totalresultat (Mkr)	2016	2015	2017	2016
	Helår	Helår	Jan-Jun	Jan-Jun
Periodens/Årets resultat	8 857	8 322	4 507	4 329
Kassaflödessäkringar	-1 262	-695	-1 458	2 053
Periodens/Årets omräkningsdifferens	407	-329	-129	237
Skatt – kassaflödessäkringar	278	153	321	-452
Periodens/Årets totalresultat	8 280	7 451	3 241	6 167
Balansräkning (Mkr)	2016	2015	2017	2016
	Helår	Helår	Jan-Jun	Jan-Jun
Utlåning	1 162 638	1 093 175	1 194 023	1 128 128
Övriga tillgångar	24 887	23 256	21 703	29 382
Summa tillgångar	1 187 525	1 116 431	1 215 726	1 157 510
Skulder	1 154 507	1 083 815	1 179 467	1 118 727
Eget kapital	33 018	32 616	36 259	38 783
Summa skulder och eget kapital	1 187 525	1 116 431	1 215 726	1 157 510

Nyckeltal

	2016	2015	2017	2016
	Helår	Helår	Jan-Jun	Jan-Jun
Resultat före kreditförluster, Mkr	11 368	10 714	5 815	5 545
Kreditförluster netto, Mkr	-2	2	2	5
Rörelseresultat, Mkr	11 366	10 716	5 817	5 550
Balansomslutning, Mkr	1 187 525	1 116 431	1 215 726	1 157 510
Eget kapital, Mkr	33 018	32 616	36 259	38 783
K/I-tal före kreditförluster, % ¹	8,4	9,0	8,7	8,5
K/I-tal efter kreditförluster, % ¹	8,4	9,0	8,7	8,5
Räntabilitet på eget kapital, % ²	24,4	24,2	24,0	24,2
Total kapitalrelation, %	67,4	67,8	55,8	69,4

¹ Summa kostnader i förhållande till summa intäkter. K/I-talet beräknas före och efter kreditförluster inklusive värdeförändring på övertagen egendom. Handelsbanken använder alternativa nyckeltal för att beskriva verksamhetens utveckling och öka jämförbarheten mellan perioderna.

² Årets resultat i relation till genomsnittligt eget kapital justerat för nyemission, utdelning samt värdeförändringar på derivat i kassaflödessakringar. Handelsbanken använder alternativa nyckeltal för att beskriva verksamhetens utveckling och öka jämförbarheten mellan perioderna.

	2016	2015	2017	2016
	Helår	Helår	Jan-Jun	Jan-Jun
Eget kapital	33 018	32 616	36 259	38 783
Justering säkringsreserv	-2 607	-3 591	-1 470	-5 192
Lämnat koncernbidrag återläggs	7 878	7 203	-	-
Summa justerat eget kapital	38 289	36 228	34 789	33 591
Justerat eget kapital genomsnitt	36 368	34 444	35 570	35 831
Periodens resultat	8 857	8 322	4 507	4 329
Räntabilitet på eget kapital	24,4%	24,2%	24,0%	24,2%

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 delårsrapporterna:

- Bolagets delårsrapport för januari-juni 2017, med undantag för nyckeltalet Placeringsmarginal under rubriken Nyckeltal, sidan 6.

Balansräkning – kompletteras med:

Koncernen Stadshypoteks balansräkning för januari-juni 2016 och 2017 återfinns på sidan 4 i delårsrapport för 2016 respektive på sidan 4 i delårsrapport för 2017.

Resultaträkning – kompletteras med:

Koncernen Stadshypoteks resultaträkning för januari-december 2016 och 2017 återfinns på sidan 2 i delårsrapport för 2016 respektive på sidan 2 i bokslutskommuniké för 2017.

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

”...och på sidan 9 i delårsrapport för 2016 och sidan 7 i delårsrapport för 2017.”

Finansieringsanalys – kompletteras med:

Koncernen Stadshypoteks finansieringsanalys för januari-juni 2016 och 2017 återfinns på sidan 6 i delårsrapport för 2016 respektive på sidan 6 i delårsrapport för 2017.

4) Kapitel 14 *Handlingar som är tillgängliga för inspektion* får följande lydelse:

I detta Prospekt förekommer hänvisningar till Stadshypoteks årsredovisningar avseende år 2015 och år 2016, delårsrapporterna för januari-juni 2016 och januari-juni 2017.

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

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.