

Stockholm 18 februari 2019

Tillägg 2015:9 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 18 februari 2019 och offentliggjorts på Stadshypoteks hemsida den 18 februari 2019. 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 den 20 februari 2019.

Tillägget upprättats med anledning av att Stadshypotek den 6 februari 2019 har offentliggjort bokslutskommuniké 2018 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 bokslutskommuniké 2018.
- 3) Kapitel 10 avsnitt "Handlingar införlivade genom hänvisning" kompletteras med sidhänvisning bokslutskommuniké 2018.
- 4) Kapitel 14 "Handlingar som är tillgängliga för inspektion" kompletteras.

- 1) Kapitel 1 *Sammanfattning* punkt B.12 kompletteras med information från bokslutskommuniké 2018:

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)	2018	2017	2018	2017
			Helår	Helår	Jul-Dec	Jul-Dec
		Ränteintäkter	20 438	20 210	10 286	10 126
		Räntekostnader	-6 750	-6 853	-3 439	-3 146
		Räntenetto	13 688	13 357	6 847	6 980
		Provisionsnetto	-26	-26	-13	-13
		Nettoresultat av finansiella transaktioner	-12	42	-7	36
		Summa kostnader före kreditförluster	-1 237	-1 134	-651	-579
		Kreditförluster netto	-12	10	2	8
		Resultat före skatt	12 401	12 249	6 178	6 432
		Skatter	-2 729	-2 706	-1 359	-1 396
		Periodens/Årets resultat	9 672	9 543	4 819	5 036
		Koncernens totalresultat (Mkr)	2018	2017	2018	2017
			Helår	Helår	Jul-Dec	Jul-Dec
		Periodens/Årets resultat	9 672	9 543	4 819	5 036
		Kassaflödessäkringar	-61	-2 391	78	-934
		Periodens/Årets omräkningsdifferens	88	-44	-581	85
		Skatt – kassaflödessäkringar	19	526	-12	205
		Periodens/Årets totalresultat	9 718	7 634	4 304	4 392
		Balansräkning (Mkr)	2018	2017	2018	2017
			Helår	Helår	Jul-Dec	Jul-Dec
Utlåning	1 311 501	1 235 021	1 311 501	1 235 021		
Övriga tillgångar	19 319	21 430	19 319	21 430		
Summa tillgångar	1 330 820	1 256 451	1 330 820	1 256 451		
Skulder	1 272 950	1 202 383	1 272 950	1 202 383		
Eget kapital	57 870	54 068	57 870	54 068		
Summa skulder och eget kapital	1 330 820	1 256 451	1 330 820	1 256 451		
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 bokslutskommuniké 2018:

Resultaträkning (Mkr)	2018	2017	2018	2017
	Helår	Helår	Jul-Dec	Jul-Dec
Ränteintäkter	20 438	20 210	10 286	10 126
Räntekostnader	-6 750	-6 853	-3 439	-3 146
Räntenetto	13 668	13 357	6 847	6 980
Provisionsnetto	-26	-26	-13	-13
Nettoresultat av finansiella transaktioner	-12	42	-7	36
Summa kostnader före kreditförluster	-1 237	-1 134	-651	-579
Kreditförluster netto	-12	10	2	8
Resultat före skatt	12 401	12 249	6 178	6 432
Skatter	-2 729	-2 706	-1 359	-1 396
Periodens/Årets resultat	9 672	9 543	4 819	5 036
Koncernens totalresultat (Mkr)	2018	2017	2018	2017
	Helår	Helår	Jul-Dec	Jul-Dec
Periodens/Årets resultat	9 672	9 543	4 819	5 036
Kassaflödessäkringar	-61	-2 391	78	-934
Periodens/Årets omräkningsdifferens	88	-44	-581	85
Skatt – kassaflödessäkringar	19	526	-12	205
Periodens/Årets totalresultat	9 718	7 634	4 304	4 392
Balansräkning (Mkr)	2018	2017	2018	2017
	Helår	Helår	Jul-Dec	Jul-Dec
Utlåning	1 311 501	1 235 021	1 311 501	1 235 021
Övriga tillgångar	19 319	21 430	19 319	21 430
Summa tillgångar	1 330 820	1 256 451	1 330 820	1 256 451
Skulder	1 272 950	1 202 383	1 272 950	1 202 383
Eget kapital	57 870	54 068	57 870	54 068
Summa skulder och eget kapital	1 330 820	1 256 451	1 330 820	1 256 451

Nyckeltal

	2018	2017	2018	2017
	Helår	Helår	Jul-Dec	Jul-Dec
Resultat före kreditförluster, Mkr	12 413	12 239	6 176	6 424
Kreditförluster netto, Mkr	-12	10	2	8
Rörelseresultat, Mkr	12 401	12 249	6 178	6 432
Balansomslutning, Mkr	1 330 820	1 256 451	1 330 820	1 256 451
Eget kapital, Mkr	57 870	54 068	57 870	54 068
K/I-tal före kreditförluster, % ¹	9,0	8,5	9,5	8,3
K/I-tal efter kreditförluster, % ¹	9,0	8,4	9,5	8,2
Räntabilitet på eget kapital, % ²	15,9	22,5	15,7	22,7
Total kapitalrelation, %	20,8	53,1	20,8	53,1

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 kassaflödessäkringar. Handelsbanken använder alternativa nyckeltal för att beskriva verksamhetens utveckling och öka jämförbarheten mellan perioderna.

	2018	2017	2018	2017
	Helår	Helår	Jul-Dec	Jul-Dec
Eget kapital	57 870	54 068	37 870	54 0068
Justering säkringsreserv	-699	-741	-699	-741
Lämnat koncernbidrag återläggs	5 772	8 034	5 772	8 034
Summa justerat eget kapital	62 943	61 361	62 943	61 361
Justerat eget kapital genomsnitt	60 810	42 384	61 377	44 465
Periodens resultat	9 672	9 543	4 819	5 036
Räntabilitet på eget kapital	15,9%	25,5%	15,7%	22,7%

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 bokslutskommuniké 2018, med undantag för nyckeltalet Placeringsmarginal under rubriken Nyckeltal, sidan 6.

Balansräkning – kompletteras med:

Koncernen Stadshypoteks balansräkning för juli-december 2017 och 2018 återfinns på sidan 4 i bokslutskommuniké 2017 respektive bokslutskommuniké 2018.

Resultaträkning – kompletteras med:

Koncernen Stadshypoteks resultaträkning för juli-december 2017 och 2018 återfinns på sidan 2 i bokslutskommuniké 2017 respektive bokslutskommuniké 2018.

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

”...och på sidan 7 i bokslutskommuniké 2017 respektive bokslutskommuniké 2018.”

Finansieringsanalys/Kassaflödesanalys – kompletteras med:

Koncernen Stadshypoteks kassaflödesanalys för 2017 och 2018 återfinns på sidan 6 i bokslutskommuniké 2017 respektive bokslutskommuniké 2018.

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

I detta Prospekt förekommer hänvisningar till Stadshypoteks årsredovisningar avseende år 2017 och år 2018 och bokslutskommuniké 2017 och 2018.

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.