

GRUNDPROSPEKT

Detta Grundprospekt är godkänt av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129 och har offentliggjorts på www.handelsbanken.com. Grundprospektet godkändes den 27 maj 2025. Grundprospektet är giltigt under en tid av tolv månader efter godkännandet, förutsatt att det kompletteras med tillägg när så krävs enligt artikel 23 (EU) 2017/1129. Efter att Grundprospektets giltighetstid löpt ut kommer Stadshypotek inte vara skyldig att tillhandahålla tillägg till Grundprospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter.



Stadshypotek
– ett Handelsbanksföretag

PROGRAM FÖR UTGIVANDE AV SÄKERSTÄLLDA BOSTADSOBLIGATIONER

Ledarbank:

Handelsbanken

Emissionsinstitut:

Danske Bank

DNB

Handelsbanken

Nordea Bank

SEB

Swedbank

Detta grundprospekt tillsammans med eventuella tillägg till det och varje dokument som blivit del av det genom hänvisning ("**Grundprospektet**") utgör ett grundprospekt och har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med artikel 20 i Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG. Grundprospektet gäller i 12 månader efter den dag som det godkändes av Finansinspektionen.

Ord och uttryck som används i detta Grundprospekt har den innebörd som framgår av avsnittet Allmänna Villkor – Stadshypotek Allmänna Villkor nedan ("**Allmänna Villkor**") om inte annat framgår av sammanhanget. Grundprospektet ska läsas tillsammans med eventuella tillägg till Grundprospektet, varje dokument som blivit en del av Grundprospektet genom hänvisning samt slutliga villkor ("**Slutliga Villkor**") för aktuellt lån. Grundprospektet inklusive eventuella tillägg och de dokument som blivit en del av detta genom hänvisning finns tillgängliga på www.handelsbanken.com.

Detta Grundprospekt utgör inte ett erbjudande att förvärva Säkerställda Bostadsobligationer och får inte vidarebefordras, reproduceras eller göras tillgängligt i eller till något land där sådan publicering eller distribution skulle förutsätta att någon ytterligare dokumentation upprättas eller registrering sker eller att någon annan åtgärd företas utöver vad som krävs enligt svensk rätt, eller där detta skulle strida mot tillämpliga lagar eller regleringar i sådant land. Personer som får tillgång till detta dokument är skyldiga att informera sig om, och iaktta, sådana begränsningar. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. Säkerställda Bostadsobligationer emitterade under Grundprospektet har inte registrerats, och kommer inte att registreras, enligt United States Securities Act 1933. Säkerställda Bostadsobligationer får inte överlåtas eller erbjudas till försäljning i USA eller till person med hemvist där eller för sådan persons räkning.

Investerare får endast förlita sig på informationen i detta Grundprospekt samt eventuella tillägg till detta Grundprospekt. Ingen person involverad i något erbjudande i enlighet med detta Grundprospekt har fått tillstånd att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i detta Grundprospekt och, om så ändå sker, ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Stadshypotek AB (publ) ("**Stadshypotek**") och Stadshypotek ansvarar inte för sådan information eller sådana uttalanden.

Säkerställda Bostadsobligationer som ges ut av Stadshypotek under detta säkerställda obligationsprogram är inte en lämplig investering för alla investerare. Varje investerare bör därför anlita sina egna professionella rådgivare och utvärdera lämpligheten av en investering i Säkerställda Bostadsobligationerna mot bakgrund av sina förutsättningar. Varje investerare bör särskilt: (a) ha tillräcklig kunskap och erfarenhet för att kunna göra en ändamålsenlig utvärdering av (i) de relevanta Säkerställda Bostadsobligationerna, (ii) möjligheter och risker i samband med en investering i de relevanta Säkerställda Bostadsobligationerna samt (iii) informationen som finns i, eller är infogad genom hänvisning till, detta Grundprospekt eller eventuella tillägg; (b) ha tillgång till, och kunskap om, lämpliga analytiska verktyg för att, mot bakgrund av sin egen finansiella situation, kunna utvärdera en investering i de relevanta Säkerställda Bostadsobligationerna samt den inverkan som en sådan investering kommer att ha på investerarens totala investeringsportfölj; (c) ha tillräckliga finansiella medel och likvida tillgångar för att kunna bära de risker som en investering i de relevanta Säkerställda Bostadsobligationerna medför, inbegripet när valutan för lånebelopp eller ränta avviker från investerarens valuta; (d) till fullo förstå villkoren för de Säkerställda Bostadsobligationerna och vara väl förtrogen med beteendet hos relevanta index och finansiella marknader; samt (e) vara kapabel att utvärdera (själv eller med hjälp av finansiell rådgivare) möjliga scenarion för ekonomiska, räntenivårelaterade eller andra faktorer som kan påverka investeringen och möjligheterna att bära riskerna. 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, med säte på Torsgatan 14 i Stockholm, är ansvarig för informationen i detta Grundprospekt och enligt Stadshypoteks kännedom överensstämmer den information som ges i Grundprospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats. Stadshypoteks styrelse ansvarar för innehållet i detta Grundprospekt i den utsträckning som följer av lag. Förutom vad som uttryckligen anges häri har ingen finansiell information i detta Grundprospekt granskats av Stadshypoteks revisorer och inte heller har Emissionsinstitutet verifierat innehållet i detta Grundprospekt. I förhållande till varje emission av Säkerställda Bostadsobligationer kommer en målmarknadsbedömning att göras för Säkerställda Bostadsobligationer och lämpliga distributionskanaler för Säkerställda Bostadsobligationer kommer att bestämmas. En person som senare erbjuder, säljer eller rekommenderar Säkerställda Bostadsobligationer (en "distributör") bör beakta målmarknadsbedömningen. En distributör som träffas av direktiv 2014/65/EU ("**MiFID II**") är dock skyldig att genomföra sin egen målmarknadsbedömning för Säkerställda Bostadsobligationer (genom att antingen tillämpa eller anpassa producentens målmarknadsbedömning) och att fastställa lämpliga distributionskanaler.

Enligt MiFID:s produktstyrningskrav under det delegerade direktivet 2017/593 ("**MiFID:s produktstyrningskrav**"), ska det i förhållande till varje emission fastställas huruvida Utgivande Institut eller något Administrerande Institut som medverkar vid emissionen av Säkerställda Bostadsobligationer är en producent av sådana Säkerställda Bostadsobligationer. Varken Ledarbanken, Emissionsinstitutet eller någon av deras respektive dotterbolag som inte medverkar vid en emission, kommer att anses vara producenter enligt MiFID:s produktstyrningskrav.

Grundprospektet innehåller viss framåtriktad information som återspeglar Stadshypoteks aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Alla indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas. Framåtriktad information i detta Grundprospekt gäller endast per dagen för Grundprospektets offentliggörande. Stadshypotek lämnar inga utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktad information till följd av ny information, framtida händelser eller liknande omständigheter annat än vad som följer av tillämplig lagstiftning.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING AV STADSHYPOTEKS SÄKERSTÄLLDA BOSTADSOBLIGATIONSPROGRAM	4
RISKFAKTORER	8
ANSVARSFÖRSÄKRAN	13
INFORMATION OM SÄKERSTÄLLDA OBLIGATIONER	14
INFORMATION OM EMITTENTEN OCH BESKRIVNING AV VERKSAMHETEN	16
FÖRVALTNINGS- OCH LEDNINGSORGAN	18
STÖRRE AKTIEÄGARE	19
UPPLYSNINGAR OM EMITTENTENS FINANSIELLA SITUATION, INFÖRLIVANDE GENOM HÄNVISNING	20
LAGSTADGADE REVISORER	21
ALLMÄNNA VILLKOR – STADSHYPOTEK SÄKERSTÄLLD BOSTADSOBLIGATION	22
MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR	34
HANDLINGAR SOM ÄR TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION	38
INFORMATION SOM INFÖRLIVAS GENOM HÄNVISNING, ÖVRIG INFORMATION	39
ADRESSER	40

Beskrivning av Stadshypoteks Säkerställda Bostadsobligationsprogram

Föreliggande Grundprospekt avseende Stadshypoteks Program för utgivande av säkerställda bostadsobligationer ("**Säkerställda Bostadsobligationer**") vilka ges ut under säkerställda bostadsobligationslån ("**Säkerställda Bostadsobligationslån**") har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner detta prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG ("**Prospektförordningen**"). Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för kvaliteten på de värdepapper som avses för Stadshypotek som emittent i detta Grundprospekt. Grundprospektet gäller i 12 månader från den dag som Grundprospektet godkändes av Finansinspektionen. Programmet är definierat som "**Säkerställt Bostadsobligationsprogram**" eller det "**Säkerställda Obligationsprogrammet**".

Ändamål

Stadshypotek har möjlighet att löpande uppta lån i svenska kronor ("SEK"), euro ("EUR") och norska kronor ("NOK") 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 Stadshypotek genom Handelsbankens Finansavdelning med stöd av bemyndigande från Stadshypoteks styrelse.

Lån upptas genom utgivande av löpande skuldebrev i form av Säkerställda Bostadsobligationer. Lån under detta Säkerställda Bostadsobligationsprogram får inte emitteras med ett nominellt belopp understigande 100 000 EUR eller motvärdet därav i SEK eller NOK.

Under det Säkerställda Bostadsobligationsprogrammet kan Stadshypotek ge ut Säkerställda Bostadsobligationer som löper med fast ränta eller rörlig ränta, s.k. FRN (Floating Rate Notes).

Benchmarkförordningen

Det finns på de finansiella marknaderna ett antal olika referensräntor som bland annat används som bas i lån med FRN-konstruktion. Exempel på referensräntor är STIBOR (Stockholm Inter Bank Offered Rate), NIBOR (Norwegian Interbank Offered Rate) och EURIBOR (Euro Interbank Offer Rate). Dessa referensräntor kan komma att ersättas av andra referensräntor under kommande år. Under detta program kommer lån med FRN-konstruktion i huvudsak ha STIBOR som räntebas. Swedish Financial Benchmark Facility (SFBF), som administrerar STIBOR, är registrerad i det register över administratörer och referensvärden som tillhandahålls av ESMA i enlighet med art 36 i förordning (EU) 2016/1011, ("Benchmarkförordningen"). European Money Markets Institutes (EMMI), som administrerar EURIBOR är godkända som administratörer inom förordningen. NIBOR administreras av Norske Finansielle Referenser AS och beräknas och publiceras av Global Rate Set Systems och de båda är registrerad i det register över administratörer och referensvärden som tillhandahålls av ESMA i enlighet med art 36 i förordning (EU) 2016/1011, benchmarkförordningen.

Säkerställda Bostadsobligationer

Allmänna villkor för Säkerställda Bostadsobligationer återges i detta Grundprospekt. För varje lån upprättas Slutliga Villkor med kompletterande lånevillkor, vilka tillsammans med de Allmänna Villkoren utgör fullständiga villkor för respektive lån. Ord och uttryck som används i detta Grundprospekt har den innebörd som framgår av avsnittet Allmänna Villkor om inte annat framgår av sammanhanget.

Säkerställda Bostadsobligationer under detta program kan, om så anges i Slutliga Villkor för respektive lån, innehålla funktionen Senarelagd Återbetalning. Senarelagd Återbetalning innebär förlängd löptid men förutsätter Finansinspektionens godkännande och inför ett sådant beslut ska Riksbanken och Riksgäldskontoret få tillfälle att lämna synpunkter. Godkännande ska få lämnas om (i) det är sannolikt att en förlängning kan motverka att Stadshypotek kommer på obestånd (insolvens) och (ii) det av Allmänna Villkor och Slutliga Villkor framgår att a) löptiden får förlängas endast efter Finansinspektionens godkännande och b) att Senarelagd Återbetalningsdag är gällande. Den Senarelagda Återbetalningsdagen kan skjutas upp i ett år från den ursprungliga återbetalningsdagen eller annan tidpunkt. Om återbetalningsdagen för ett lån skjuts upp enligt ovan får Stadshypotek inte emittera några ytterligare Säkerställda Bostadsobligationer såvida inte likviden som erhålls för sådan emission används för att återbetala lånet med Senarelagd Återbetalningsdag.

Om informationen i de meddelanden som Stadshypotek kommunicerar i enlighet med § 15 i Allmänna Villkor är av sådan karaktär att den kan påverka bedömningen av erbjudandet kommer ett tillägg till Grundprospektet att upprättas.

De obligationer som ges ut av Stadshypotek under detta program är inte en lämplig investering för alla investerare. Varje investerare bör därför anlita sina egna professionella rådgivare och utvärdera lämpligheten av en investering i obligationerna mot bakgrund av sina förutsättningar.

Emissionsinstitut

Stadshypotek har för sin obligationsutgivning i SEK och EUR emitterade via Euroclear Sweden utsett Svenska Handelsbanken AB (publ) (ledarbank), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, Nordea Bank Abp, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) och Swedbank AB (publ) till Emissionsinstitut i Bostadsobligationsprogrammet.

För sin obligationsutgivning i NOK emitterade via VPS har Stadshypotek utsett Svenska Handelsbanken AB (publ) (ledarbank och betalningsombud), Danske Bank, Norwegian Branch, DNB Bank ASA, Nordea Bank Abp, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) och Swedbank AB (publ) till Emissionsinstitut i Bostadsobligationsprogrammet.

Erbjudande

Varje Emissionsinstitut åtar sig att i sin egenskap av Utgivande Institut under visst Säkerställt Bostadsobligationslån, på Stadshypoteks anfordran och för dess räkning, efter bästa förmåga utbjuda Säkerställda Bostadsobligationer för placering på kapitalmarknaden i Sverige eller i den utsträckning särskild överenskommelse träffas på kapitalmarknaden i andra länder.

Efter överenskommelse mellan Stadshypotek och respektive Emissionsinstitut kan Emissionsinstitut(en) avseende visst Säkerställt Bostadsobligationslån ("Benchmarkobligationer") åta sig att ange köpräntor för Säkerställda Bostadsobligationer och, när respektive Emissionsinstituts eget innehav av därunder utgivna Säkerställda Bostadsobligationer möjliggör detta, säljräntor. För Säkerställda Bostadsobligationer i SEK och EUR emitterade via Euroclear Sweden gäller särskild överenskommelse om placering och upprätthållande av marknad som ingått mellan Stadshypotek och respektive Emissionsinstitut.

Emissionsinstituten har i vissa fall haft och kan komma att ha andra relationer med Stadshypotek 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.

Stadshypotek samtycker till att Grundprospektet används i samband med ett erbjudande avseende Säkerställda Bostadsobligationer i enlighet med följande villkor:

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

När en finansiell mellanhand lämnar anbud till investerare ska den finansiella mellanhanden underrätta investerare om anbudsvillkoren för anbudet, i samband med att anbudet lämnas.

Benchmarksbligationer

För Benchmarkobligationer anges i Slutliga Villkor en första försäljningsdag för obligationslånet och information om att obligationer emitteras och fortlöpande säljs till rådande marknadskurs under obligationslånets löptid. Detta förfarande kallas även för tap-emissioner. Priset beräknas vid varje tap-tillfälle genom att med aktuell marknadsränta diskontera alla framtida kassaflöden baserade på obligationens kupongränta.

Hänsyn tas då också till upplupen kupongränta. Se även Riksgäldens räkneexempel på https://www.riksdagen.se/globalassets/dokument_sve/skuld/rakneexempel/nominella-obligationer-2023.pdf (informationen på hemsidan utgör inte en del av Grundprospektet och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen). Volymerna av genomförda tappar i respektive lån kumuleras minst veckovis i en uppsättning

Slutliga Villkor. Avkastningen går inte att fastställa i förväg då denna följer av det pris som obligationen förvärfvas till, räntan för obligationen samt courtage eller andra kostnader. Aktuell volym för respektive lån publiceras på <https://www.handelsbanken.com/en/investor-relations/debt-investors/debt-investor-archive> och finns även tillgängliga på Bloomberg och Nasdaq. Vid intresse av att förvärva Säkerställda Bostadsobligationer hänvisas potentiella investerare till Emissionsinstitutet.

Gröna obligationer

Stadshypotek kan komma att emittera gröna säkerställda obligationer ("Gröna Obligationer"). Lånebeloppet kommer att användas helt eller delvis i enlighet med Handelsbankens vid var tid gällande ramverk för gröna obligationer ("Gröna Ramverket") som återges på www.handelsbanken.se/ir_grona_obligationer (informationen på hemsidan utgör inte en del av Grundprospektet och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen). Det Gröna Ramverket anger de särskilda krav som är tillämpliga vid emissioner av gröna obligationer. Det Gröna Ramverket är tillämpligt för visst obligationslån och framgår i förekommande fall i Slutliga Villkor. I sådant fall kommer ett belopp motsvarande nettolikviden användas för utlåning till tydligt definierbara investeringar som leder till låga koldioxidutsläpp och en klimatbeständig framtid. Det handlar till exempel om investeringar i rena transporter, hållbart skogsbruk, gröna byggnader, förnybar energi och hållbar vattenhantering. Handelsbanken har för koncernen utarbetat en process att säkerställa att detta efterlevs och är i linje med det Gröna Ramverket. För att säkerställa att Handelsbankskoncernen nyttjar sin innovationsförmåga och att alla avdelningar arbetar tillsammans finns till exempel en arbetsgrupp kallad Green Finance Committee ("GFC"). GFC ansvarar för att fastställa tekniska kriterier för gröna lån och godkänna tillgångar för inkludering i en portfölj av gröna tillgångar. Handelsbanken har för koncernen byggt upp ett grönt register, bestående av krediter som finansierar gröna projekt och som lever upp till de krav och kriterier som gäller i det gröna ramverket. Potentiella investerare bör ta hänsyn till informationen i gällande Gröna Ramverk (www.handelsbanken.se/ir_grona_obligationer) (informationen på hemsidan utgör inte en del av Grundprospektet och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen) och måste själv bestämma relevansen av sådan information. För närvarande finns inte någon tydlig definition (laglig, reglerande eller annan) av eller konsensus om vad som utgör "grönt", "hållbart" eller liknande. Det gröna ramverket är baserat på Green Bond Principles 2021 som är riktlinjer framtagna av International Capital Market Association ("ICMA"). Ramverket kan från tid till annan uppdateras bland annat för att reflektera Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2020/852 om ett EU-omfattande klassificeringssystem eller "taxonomi" som ska underlätta för företag och investerare att fatta informerade beslut om hållbara investeringar. För det fall det gröna ramverket uppdateras under Grundprospektets giltighetstid kommer det uppdaterade ramverket återfinnas på hemsidan (www.handelsbanken.se/ir_grona_obligationer) (informationen på hemsidan utgör inte en del av Grundprospektet och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen). Följaktligen kan ingen garanti ges till investerare att eventuella projekt eller användning av likvid relaterad till någon grön tillgång kommer att uppfylla någon eller alla investerares förväntningar. Ingen garanti kan heller ges att inga negativa miljömässiga, sociala och / eller andra effekter inte kommer att inträffa under genomförandet av några projekt eller användning av likvid som är relaterat till någon grön tillgång. En oberoende utvärdering av det gröna ramverket har utförts och betygsatts "Medium Green" av CICERO Shades of Green. Utvärderingen återfinns på www.handelsbanken.se/ir_grona_obligationer. (Informationen på hemsidan utgör inte en del av Grundprospektet och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen).

Handelsbanken rapporterar årligen miljöpåverkan av våra gröna obligationer genom att publicera en Green Bond Impact Report, som också innehåller exempel på hur de godkända gröna tillgångarna följer kriterierna i ramverket. Rapporten återfinns på www.handelsbanken.se/ir_grona_obligationer. (Informationen på hemsidan utgör inte en del av Grundprospektet och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen).

Euroclear Sweden, Verdipapirsentralen ASA

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 Norge är anslutna till Verdipapirsentralen ASA:s ("VPS") kontobaserade system, varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. VPS verkställer inte avdrag för preliminärskatt. Adress: Verdipapirsentralen ASA, Postboks 4, 0051 Oslo, telefon +47 22 63 53 00.

Upptagande till handel

I samband med upptagandet av lån utgivna under programmet kommer Stadshypotek, om så överenskomms, att ansöka om lånets upptagande till handel vid Nasdaq Stockholm, OSLO Börs, Oslo eller annan reglerad marknad

eller marknadsplats. De Säkerställda Bostadsobligationerna är fritt överlåtbara. Emittenten står för samtliga kostnader i samband med upptagandet till handel såsom kostnader för framtagande av Grundprospekt, registrering på reglerad marknad, dokumentation, avgifter till Euroclear Sweden, VPS m.m.

Säkerställda Bostadsobligationer har status av säkerställda obligationer enligt lag (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer ("LUSO") och åtnjuter den förmånsrätt som därvid tillkommer dessa enligt denna lag och förmånsrättslag (1970:979) ("FRL").

För ytterligare information om det Säkerställda Bostadsobligationsprogrammet samt erhållande av Grundprospekt hänvisas till Stadshypotek eller Emissionsinstitutet. Slutliga Villkor offentliggörs på Stadshypoteks hemsida, www.handelsbanken.com.

Fordringshavarmöte

De allmänna villkoren innehåller en bestämmelse (§ 12) som anger att Stadshypotek, Emissionsinstitut och investerare under vissa förutsättningar kan kalla till fordringshavarmöte. Fordringshavarmötet kan med bindande verkan för samtliga investerare fatta beslut som påverkar investerarens rättigheter under ett specifikt lån. Fordringshavarmötet kan även utse och ge instruktioner till en företrädare för investerarna att företräda investerarna såväl vid som utom domstol eller exekutiv myndighet och i andra sammanhang.

Beslut som har fattats på ett i behörig ordning sammankallat och genomfört fordringshavarmöte är bindande för samtliga investerare i det aktuella lånet oavsett om de har varit närvarande eller representerade vid fordringshavarmötet och oberoende av om och hur de har röstat på mötet. Beslut kan fattas av majoriteten mot minoritetens vilja (se Allmänna Villkor § 12 för närmare beskrivning).

Behandling av personuppgifter

Stadshypotek, Handelsbanken och finansiella mellanhänder kan komma att samla in och behandla personuppgifter om investerare. Det grundläggande ändamålet med att samla in och behandla personuppgifter är för att kunna förbereda, tillhandahålla och administrera Stadshypoteks produkter och tjänster – digitalt, på kontor eller via telefon. Insamlade personuppgifter kommer endast att sparas så länge det är nödvändigt utifrån ändamålet med behandlingen om inte annat krävs eller tillåts enligt lag. För mer information om hur personuppgifter behandlas se: www.handelsbanken.se/personuppgifter.

Risikfaktorer

En investering i värdepapper emitterade under Stadshypoteks Program för utgivande av Säkerställda Bostadsobligationer innebär ett visst risktagande. I detta avsnitt beskrivs och diskuteras riskfaktorer som är väsentliga för Stadshypotek, vilket inkluderar bolagsspecifik risk och värdepappersspecifik risk.

Risikfaktorerna presenteras i kategorier där de mest väsentliga riskfaktorerna i den relevanta kategorin presenteras först. Efterföljande riskfaktorer i samma kategori är inte rangordnade efter väsentlighet. I de fall en riskfaktor kan sorteras under mer än en kategori förekommer riskfaktorn endast i den kategori som bedömts mest relevant för den aktuella riskfaktorn. De riskfaktorer som beskrivs nedan är, enligt Stadshypoteks uppfattning, de huvudsakliga riskerna.

Bolagsspecifik risk

Omvärldsrisk

Stadshypotek är exponerad för risker som uppstår till följd av geopolitiska händelser eller politisk utveckling, såsom handelshinder, valutakontroller, sanktioner och andra åtgärder som vidtagits av stater eller mellanstatliga organisationer som kan hindra den ekonomiska eller finansiella aktivitetsnivån. Dessutom är ogynnsamma politiska, militära eller diplomatiska händelser, inklusive utträden av andra medlemsländer från EU, väpnade konflikter, pandemier, cyberhot och terroristhändelser, och reaktionerna på dem från stater och marknader, inklusive den indirekta effekten på regional eller global handel, sådant som kan påverka Stadshypoteks finansieringskostnader, verksamhet och resultat negativt.

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.

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. Utlåningen i Sverige, för räkenskapsåret 2024, som utgör 89 procent (88) av Stadshypoteks totala utlåning, är fördelad över hela landet med en koncentration till tätorter. Såväl enskilda hushåll som de största fastighetsägarna finns bland låntagarna. Av utlåningen avsåg vid årsskiftet 62,7 procent (63,5) småhus, bostadsrätter och ägarlägenheter, 27,9 procent (27,5) flerbostadshus och 9,4 procent (9,0) kontors- och affärshus. Utlåningen till den största kundgruppen motsvarade 0,71 procent (0,71) av hela portföljen. Det fanns 45 kunder (38) eller kundgrupper med lånebelopp på 1 miljard kronor eller däröver.

Vid tidpunkten för detta Grundprospekt finns två pooler av tillgångar: Sverigepoolen och Norgepoolen.

När en säkerhet för till exempel en hypotekskredit som ingår i säkerhetsmassan, ska säljas kan ett utslag från kronofogdemyndigheten eller 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 samt då rådande förhållandena på fastighetsmarknaden 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. Detta kan således medföra negativ effekt på Stadshypoteks verksamhet, finansiella ställning och rörelseresultat. För 2024 uppgick netto kreditförluster till +104 miljoner kronor (-95). I beloppet ingår ändrade makroantaganden och expertbaserade beräkningar som resulterade i ett minskat reserveringsbehov om 77 miljoner kronor respektive 40 miljoner kronor. Kreditförlustnivån uppgick till -0,01 procent av utlåningen (0,01).

Motpartsrisiker

Motpartsrisiker uppkommer när Stadshypotek har ingått derivatavtal, exempelvis terminer eller swappar, med en motpart och det finns risk för att denna kan komma att inte fullfölja sina åtaganden. Uppkommer en sådan situation måste motsvarande kontrakt på nytt anskaffas i marknaden som ersättning för det gamla, vilket kan innebära en kostnad beroende på prisutvecklingen på den aktuella marknaden och kan medföra negativ effekt på Stadshypoteks verksamhet, finansiella ställning och rörelseresultat. Samtliga Stadshypoteks derivatavtal är tecknade med Handelsbanken som motpart, vilket innebär att det är moderbolaget som bär denna typ av risk. En del av de

kreditlimiter som finns att disponera i moderbolaget är därvid avsedda att täcka de eventuella motpartsrisker som har sin grund i Stadshypoteks transaktioner i derivat. I det fall Stadshypotek åter skulle ingå derivatavtal med en extern motpart kommer dessa att begränsas genom kreditlimiter fastställda i den ordinarie kreditprocessen inom Handelsbanken och detacheras till Stadshypotek.

Marknadsrisk

Marknadsrisken härrör från prisförändringar på de finansiella marknaderna. De marknadsrisker som påverkar Stadshypotek är ränte- och valutakursrisk.

Ränterisk: I Stadshypoteks verksamhet uppstår ränterisker som ett resultat av att räntebindningstider för finansiella tillgångar och skulder eller derivat inte sammanfaller. Ränterisken begränsas genom användande av derivatinstrument och genom att Stadshypotek strävar efter att matcha ränteflöden och förfall i upplåning och kreditgivning. För räkenskapsåret 2024 uppgick utlåning till allmänheten till ca 1 583 miljarder kronor (1 581) och skulder till kreditinstitut till ca 823 miljarder kronor (787) och emitterade värdepapper till ca 735 miljarder kronor (740). Stadshypotek påverkas således i hög grad av förändrade räntenivåer. Om värdet på tillgångarna och skulderna förändras på ett ofördelaktigt sätt kan det leda till förluster för Stadshypotek.

Valutakursrisk: Stadshypotek bedriver utlåning huvudsakligen i svenska kronor medan upplåningen inte enbart sker i svenska kronor utan även i andra valutor. Stadshypotek har också ett EMTCN-program, ett AMTCN-program samt ett US Medium Term Covered Bond-program avsedda för internationella emissioner av obligationer. Majoriteten av dessa emissioner omvandlas till svenska kronor med hjälp av valutaswappar.

Om de åtgärder som Stadshypotek vidtar för att minimera marknadsrisk (ränte- och valutarisk) skulle misslyckas, genom till exempel 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.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisken är risken för att Stadshypotek inte kan fullgöra sina betalningsförpliktelser när dessa förfaller, utan att drabbas av oacceptabla kostnader eller förluster. Ett likviditetsunderskott utgörs av det belopp med vilket förväntade utbetalningar överstiger förväntade inbetalningar och begränsas med limiter vilket kan medföra negativ effekt på Stadshypoteks verksamhet, finansiella ställning och rörelseresultat.

Stadshypoteks möjligheter att finansiera sig påverkas av flera faktorer. Exempelvis kan en försämring av kreditbetyg, större förluster eller volatil marknad försvåra Stadshypoteks upplåningsmöjligheter. Detta plus problem i den inhemska och/eller globala ekonomin och finansiella marknader påverkar Stadshypoteks likviditet och kan medföra att vissa investerare ej vill genomföra affärer med Stadshypotek, vilket kan leda till negativ påverkan på Stadshypoteks affärsverksamhet, finansiella ställning och resultat. Vilka faktorer som påverkar mest beror på om investerarnas förändrade vilja att göra affärer med Stadshypotek resulterar i en dyrare långfristig upplåning, vilket då påverkar den finansiella ställningen eller att en investerare har ändrad placeringshorisont. Detta kan få en påverkan på affärsverksamheten.

Hållbarhetsrisk

Hållbarhetsrisker kan uppstå om Stadshypotek inte identifierar risker relaterade till, till exempel mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och klimat, finansiell kriminalitet samt informations- och it-säkerhet. Att identifiera, hantera och även förebygga hållbarhetsrisker är viktigt ur ett ekonomiskt och legalt perspektiv samt för Stadshypoteks agerande som samhällsaktör. Risken att Stadshypotek inte agerar i enlighet med de policyer, riktlinjer, åtaganden och ambitioner som ligger till grund för Stadshypoteks hållbarhetsarbete kan få ekonomiska konsekvenser för Stadshypotek men också påverka Stadshypoteks anseende negativt. Det är också helt avgörande för allmänhetens förtroende och Stadshypoteks relation till kunder, anställda, ägare och investerare.

Operativa risker

Operativa risker definieras som risken för förluster till följd av icke ändamålsenliga eller misslyckade interna processer, mänskliga fel, felaktiga system eller externa händelser. Skulle till exempel ett materiellt fel uppstå i it-system kan det att leda till avbrott i verksamheten. I och med Stadshypoteks stora antal transaktioner och hantering av stora penningflöden kan störningar leda till förluster för Stadshypotek.

Legal risk

Stadshypoteks verksamhet bedrivs under svensk lagstiftning och i synnerhet lagen (2004:297) om bank och finansieringsrörelse, LUSO och aktiebolagslagen (2005:551) samt ett omfattande regelverk som är kopplat till dessa lagar.

En viktig regelverksändring som genomförts i EU i närtid och som påverkat Stadshypotek är implementeringen av Covered Bond direktivet 2019/2162 EU och tillämpliga delar i EU-förordningen nr 575/2013 EU ("CRR"). Den 8 januari 2020 trädde regelverkspaketet i kraft i EU. Implementeringen har fått till följd att LUSO och där till hörande regelverk har modifierats. Ändringarna trädde i kraft den 8 juli 2022.

En betydande skillnad från tidigare är kravet på en särskild likviditetsbuffert i säkerhetsmassan. Under en övergångsperiod påverkas Stadshypotek även av de omfattande övergångsbestämmelser som gäller för on tap-emissioner, om kraven i dessa bestämmelser överträds blir den nya lydelsen av LUSO omedelbart tillämplig i dess helhet.

Andra regelverksändringar som genomförts inom EU och som påverkat Stadshypotek är kapitaltäckningsregler för banker och andra finansiella institut, CRR och EU-direktivet nr 2013/36/EU ("CRD IV"), regler om krishantering av banker i EU-direktivet 2014/59/EU ("BRRD") samt Benchmarkförordningen (EU-parlamentets och Rådets förordning 2016/1011). Benchmarkförordningen trädde ikraft den 1 januari 2018 och reglerar bland annat tillhandahållande av referensvärden (STIBOR, LIBOR, EURIBOR och andra referensräntor och index), rapportering av dataunderlag för referensvärden och användningen av referensvärden inom EU.

BRRD innehåller regler som ger en myndighet (Resolutionsmyndigheten, vilket i Sverige är Riksgäldskontoret) rätt att försätta en systemviktig bank, som bedöms vara - eller snart komma - på obestånd, i resolution. Detta innebär att Resolutionsmyndigheten tar kontroll över ett institut och kan inleda ett rekonstruktionsförfarande. Under rekonstruktionsprocessen har Resolutionsmyndigheten vidsträckt befogenheter, bland annat kan skulder skrivas ner eller konverteras till aktier. Säkerställda obligationer som Stadshypotek ger ut, bland annat under detta Grundprospekt är dock undantagna från sådan nedskrivning eller konvertering till den del sådana obligationer täcks av tillgångarna i säkerhetsmassan. Dock är eventuella restskulder i säkerställda obligationer eller obligationslån som inte har status av säkerställda obligationer inte undantagna från nedskrivning eller konvertering. Utöver nedskrivning och konvertering kan Resolutionsmyndigheten också stoppa betalningar, hindra dess avtalsparter från att säga upp avtal eller göra kvittningar samt ändra förfallodagar, räntesatser och andra villkor i institutets upplåning. I vilken grad Lag 2015:1016 om resolution eller ändringar i lagen genom EU-parlamentet och Rådets direktiv 2019/879/EU kan påverka obligationerna är oviss och skulle kunna ha en betydande negativ effekt på Stadshypoteks verksamhet samt i förhållande till innehavarna av de Säkerställda Bostadsobligationerna.

Korrekt tillämpning av regelverken är avgörande för en sund verksamhet. För det fall Stadshypotek inte fullgör sina skyldigheter enligt gällande regelverk föreligger en risk för sanktioner i olika former från tillsynsmyndigheter och domstolar, vilket kan påverka verksamheten negativt.

Värdepappersspecifik risk

En investerares möjlighet att erhålla betalning under en Säkerställd Bostadsobligation är beroende av Stadshypoteks möjlighet att infria sina betalningsåtaganden vilket i sin tur är beroende av utvecklingen i verksamheten och hanteringen av nämnda risker.

Benchmarkförordningen

STIBOR, EURIBOR och NIBOR samt andra referensräntor har varit föremål för lagstiftarens uppmärksamhet. Detta har resulterat i ett antal lagstiftningsåtgärder varav vissa redan har implementerats och andra är på väg att implementeras. Benchmarkförordningen trädde ikraft den 1 januari 2018 och reglerar tillhandahållande av referensvärden, rapportering av dataunderlag för referensvärden och användningen av referensvärden inom EU. I och med att förordningen inte tillämpats i sin helhet kan inte dess effekter fullt ut bedömas vid tidpunkten för upprättande av Grundprospektet. Det finns en påtaglig risk att benchmarkförordningen kommer påverka hur vissa referensräntor bestäms och utvecklas. Vidare kan de ökade administrativa kraven och de därtill kopplade regulatoriska kraven leda till att aktörer inte vill medverka vid bestämning av referensräntor eller att vissa referensräntor helt upphör att publiceras. Om så sker för en referensränta som tillämpas för viss Benchmarkobligation skulle det kunna ha väsentligt negativ effekt på avkastningen på en innehavares Benchmarkobligationer.

De Allmänna Villkoren innehåller en mekanism för att fastställa räntebasen för det fall STIBOR, EURIBOR eller NIBOR, vilka kan tillämpas för viss Säkerställd Bostadsobligation, inte kan fastställas vid en given tidpunkt. Det finns dock en risk att sådana alternativa tillvägagångssätt inte är lika gynnsamma för innehavare av Säkerställd Bostadsobligation. Vidare finns en risk att svårigheter kan uppstå i samband med att en alternativ räntebas ska

bestämmas för utgiven Säkerställd Bostadsobligation, vilket kan leda till tidskrävande diskussioner och/eller tvister och vilket skulle kunna få negativa effekter för berörda investerare.

Marknadsrisk / Risk vid förtida försäljning

Marknadsriskerna varierar beroende på lånekonstruktion och löptid. Marknadsriskerna härrör från pris- och volatilitetsförändringar på de finansiella marknaderna. En placerare bör uppmärksammas på att en försäljning av en Säkerställd Bostadsobligation före löptidens utgång medför en risk.

Har investeraren till exempel en Säkerställd Bostadsobligation med fast ränta innebär en förändring av marknadsräntan uppåt att värdet på obligationen sjunker. Om en investerare i ett sådant fall måste sälja sin investering i förtid kan det medföra en förlust. Storleken på en sådan förlust beror bland annat på ränteskillnaden mellan den fasta kupongen och aktuell marknadsränta och den återstående löptiden på den Säkerställda Bostadsobligationen.

Valutakursrisk

Valutakursrisk 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. Exempelvis kan en till synes bra investering som görs i svenska kronor, men där en investerarens hemmavaluta är Euro, reduceras av att den svenska kronan stärks mot Euron. Resultatet av detta kan innebära att värdet av en Säkerställd Bostadsobligation försämras och att en innehavare 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 till exempel att sälja ett innehav (även tekniska fel kan störa handeln på marknadsplatsen). Det skulle kunna innebära att skillnaden mellan köp- och säljkurs kan bli stor eller utebli, det vill säga att likviditeten försämras. En bristande likviditet kan således till exempel innebära att en investerare vid önskat tillfälle inte kan avyttra sin Säkerställda Bostadsobligation vilket kan medföra negativa ekonomiska följder för investeraren.

Senarelagd Återbetalning

Om så anges i Slutliga Villkor för en enskild emission kan Senarelagd Återbetalning vara tillämpligt för emissionen. Om Senarelagd Återbetalning anges som tillämpligt innebär det att återbetalningsdagen för hela lånet skjuts upp till att infalla 12 månader eller annan sådan tidpunkt efter den ursprungliga Återbetalningsdagen. För investerare innebär det alltså att löptiden för en emission i vissa fall kan komma att förlängas vilket kan få negativa effekter för berörda investerare.

Matchningsregeln

Enligt LUSO måste Stadshypotek uppfylla vissa matchningskrav avseende säkerhetsmassan och utgivna säkerställda obligationer. För att uppfylla dessa matchningskrav får Stadshypotek ingå derivatavtal. För att ingå derivatavtal är Stadshypotek beroende av tillgängligheten av derivatmotparter med tillräckligt högt kreditbetyg och att derivatmotparter fullföljer sina kontraktuella åtaganden.

Bristande uppfyllelse av matchningsreglerna innebär i händelse av Stadshypoteks konkurs att tillgångarna i säkerhetsmassan inte längre hålls åtskilda, utan vanliga regler för konkursförfarande tillämpas. Betalning utgår då inte längre enligt obligationsvillkoren utan istället enligt konkurslagens (1987:672) regler. Detta kan medföra att innehavare inte får full betalning, samt att betalning kan ske såväl i förtid som med dröjsmål. Dock kvarstår förmånsrätten i säkerhetsmassan. I den mån säkerhetsmassan inte täcker säkerställda obligationer och derivatavtal kvarstår fordringarna i konkursen och kan bevakas som oprioriterade fordringar. Kvarstående fordringar rankas lika (pari passu) med övriga oprioriterade, icke efterställda fordringar. Om värdet på en egendom som är säkerhet för tillgångar i säkerhetsmassan minskar och Stadshypotek inte vidtar åtgärder för att återställa förhållandet mellan de säkerställda obligationerna och säkerhetsmassan, finns det risk att Stadshypotek inte kan erlagga full betalning till innehavarna av en säkerställd obligation.

Gröna obligationer

Gröna obligationer har tilldragit sig allt större intresse både från emittenter och från investerare, och marknaden har växt snabbt. Det Europeiska Rådet och EU-parlamentet slöt i december 2019 en politisk överenskommelse om den så kallade Taxonomiförordningen (2020/852/EU) som syftar till att skapa ett harmoniserat klassificeringssystem med regler kring bedömningen av gröna och hållbara investeringar. Taxonomiförordningen trädde i kraft fullt ut den 1 januari 2023 och innebär att reglerna för bedömningen av vad som anses hållbara produkter och aktiviteter skärps. Det är dock inte helt klart hur Taxonomiförordningen eller annan utveckling av marknadspraxis kommer påverka marknaden för gröna obligationer. Såväl regelverkskraven som marknadspraxis för grön upplåning är under ständig utveckling och kan komma att ändras över tid vilket medför en risk för investeraren. En Grön Obligation som vid emissionstillfället anses vara grön behöver inte med nödvändighet fortsättningsvis klassificeras som grön under investeringens totala löptid. Handelsbankens Gröna Ramverk kan från tid till annan uppdateras bland annat för att reflektera Taxonomiförordningen. Det finns en risk att Stadshypotek endast delvis eller inte alls kan allokera likviden från en Grön Obligation till gröna tillgångar och projekt vilket kan innebära att värdet på de gröna tillgångarna minskar över tid om t ex en låntagare väljer att amortera sina lån i förtid eller t ex att en tillgång som klassificerats som grön vid investeringstillfället inte längre anses vara grön tillgång. Vidare finns en risk att gröna tillgångar och projekt som finansieras genom gröna obligationer inte bidrar till grön utveckling. Gröna tillgångar och projekt kan i framtiden visa sig inte bidra till hållbarhet i den mån som förväntades i samband med en investering i en grön obligation. Följaktligen kan ingen garanti ges till investerare att eventuella projekt eller användning av likvid relaterad till någon grön tillgång kommer att uppfylla någon eller alla investerarens förväntningar. Ingen garanti kan heller ges att inga negativa miljömässiga, sociala och / eller andra effekter inte kommer att inträffa under genomförandet av några projekt eller användning av likvid som är relaterat till någon grön tillgång. Om Stadshypotek inte skulle uppfylla det Gröna Ramverket i förhållande till en viss Grön Obligation innebär det inte att det föreligger en uppsägningsgrund, rätt till förtida återbetalning eller inlösen för en investerare. Mot bakgrund av detta bör varje investerare anlita sina egna professionella rådgivare för att utvärdera lämpligheten och möjligheten att bära riskerna som är förknippade med investeringen.

Förskottsutdelning i händelse 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 Bostadsobligationer och motparter i derivatavtal med medel som härrör ur säkerhetsmassan. Det är dock sannolikt att en konkursförvaltare, eller ytterst domstol, endast skulle godkänna förskottsvisa utdelningar med medel som härrör ur säkerhetsmassan om konkursförvaltaren är förvissad om att säkerhetsmassan innehåller avsevärt mer tillgångar än vad som krävs för avtalsenliga betalningar och/eller utdelning till innehavare av Säkerställda Bostadsobligationer 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 Bostadsobligationer 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. En förskottsutdelning skulle kunna resultera i att innehavare av Säkerställda Bostadsobligationer inte erhåller betalning enligt de Slutliga Villkoren eller att tillgängliga medel inte förslår till betalning av Säkerställda Bostadsobligationer

Likviditet

Stadshypoteks konkursbo kan erhålla likviditet genom att uppta lån och ingå andra avtal för att uppnå balans mellan tillgångar och skulder eller genom att på marknaden sälja krediter och andra tillgångar som registrerats i säkerhetsmassan. Trots ovan nämnda möjligheter att erhålla likviditet är det dock osäkert i vilken omfattning konkursförvaltaren kommer att kunna hitta motparter att ingå dylika avtal med. Det finns således en risk att matchningsreglerna inte kommer att kunna uppfyllas trots konkursförvaltarens möjligheter till likviditetshantering.

Ansvarsförsäkran

Stadshypotek AB (publ) ansvarar för innehållet i detta Grundprospekt. Ansvaret omfattar även när finansiella mellanhänder återförsäljer eller slutligt placerar värdepapper och har fått samtycke till att nyttja Grundprospektet. Enligt Stadshypoteks kännedom överensstämmer den information som ges i Grundprospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats. I den omfattning som följer av lag ansvarar även styrelsen i Stadshypotek för innehållet i detta Grundprospekt och har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att, enligt styrelsens kännedom, uppgifterna i Grundprospektet överensstämmer med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

Information om Säkerställda Obligationer

Beskrivningen nedan är relevant för säkerställda obligationer som ställts ut innan den 8 juli 2022

Den 1 juli 2004 trädde LUSO ikraft och medförde en introduktion av ett nytt finansiellt instrument i Sverige. LUSO innehåller bestämmelser om svenska bankers och kreditmarknadsföretags rätt att ge ut säkerställda obligationer. Finansinspektionen har med stöd av förordningen (2004:332) om utgivande av säkerställda obligationer utfärdat detaljerade föreskrifter och allmänna råd rörande säkerställda obligationer (FFFS 2013:1) senast uppdaterade genom FFFS 2016:17 ("Finansinspektionens föreskrifter").

Säkerställda obligationer definieras i LUSO som obligationer och andra jämförbara skuldförbindelser förenade med förmånsrätt i emittentens säkerhetsmassa.

Säkerställda Bostadsobligationer har status av säkerställda obligationer enligt LUSO och åtnjuter den förmånsrätt som därvid tillkommer dessa enligt FRL och LUSO.

Säkerhetsmassan får enligt svensk rätt bestå av hypotekskrediter, offentliga krediter och vissa kvalificerade fyllnadssäkerheter. Med hypotekskrediter avses krediter som lämnats mot inteckning i fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt som är avsett för bostads-, jordbruks-, kontors- eller affärsändamål. Offentliga krediter avser krediter till speciellt kreditvärda gäldenärer till exempel till svensk eller utländsk stat, kommun eller jämförlig samfällighet. Fyllnadssäkerheterna är särskilt säkra tillgångar, som ineliggande kassa eller fordran mot speciellt kreditvärdig gäldenär. Stadshypotek har fått tillstånd att som fyllnadssäkerhet även använda fordringar på kreditinstitut. Fyllnadssäkerheterna får enligt LUSO utgöra högst 20 procent av säkerhetsmassan, men kan efter särskilt tillstånd från Finansinspektionen utgöra 30 procent av säkerhetsmassan. Innehavare av säkerställda obligationer och emittentinstitutets motparter i derivatavtal har förmånsrätt i tillgångarna i säkerhetsmassan vid konkurs.

När en hypotekskredit lämnas får krediten ingå i säkerhetsmassan till den del krediten i förhållande till säkerheten ligger inom 75 procent av marknadsvärdet för fast egendom, tomträtt och bostadsrätt avsedd för bostadsändamål. 70 procent av marknadsvärdet för fast egendom som är avsedd för jordbruksändamål och 60 procent av marknadsvärdet för fast egendom, tomträtt och bostadsrätt som är avsedd för affärs- eller kontorsändamål. Dessa begränsningar gäller även för motsvarande utländska säkerheter. Ett emittentinstitut ska fortlöpande kontrollera marknadsvärdet för egendom som utgör säkerhet för hypotekskredit. Om marknadsvärdet för egendomen skulle minska avsevärt ska förhållandet mellan kredit och säkerhet anpassas till de nya förhållandena.

LUSO innehåller matchningsregler som innebär att det nominella värdet av säkerhetsmassan vid var tidpunkt, med minst 2 procent, ska överstiga det sammanlagda nominella värdet av de fordringar som kan göras gällande mot emittenten på grund av säkerställda obligationer. Emittentinstitutets krediter och fyllnadssäkerheter ska ges sådana villkor beträffande valuta, ränta och räntebindningsperiod att en god balans upprätthålls med motsvarande villkor för de säkerställda obligationerna. I detta syfte används derivatavtal.

Emittenten kan dela upp säkerhetsmassan i olika pooler där innehavaren av en säkerställd obligation har förmånsrätt endast i den pool som utgör säkerhetsmassa för den säkerställda obligation i vilken investeraren valt att investera. Stadshypotek delar upp säkerhetsmassan i två pooler med olika geografisk inriktning, dvs Sverige och Norge. I de Slutliga Villkoren för nya emissioner av säkerställda obligationer anges i vilken pool förmånsrätt finns.

För att förmånsrätt i säkerhetsmassan ska föreligga krävs att emittenten noterar tillgångarna i ett särskilt register. Registret ska utöver information om de säkerställda obligationerna, säkerhetsmassan och derivatavtalen visa det nominella värdet av de säkerställda obligationerna och säkerhetsmassan vid var given tidpunkt. Registret ska även innehålla information om bland annat räntesatser, räntebindningsperioder och förfallodagar samt marknadsvärdet av de fastigheter som utgör säkerhet för hypotekskrediterna i säkerhetsmassan.

Finansinspektionen utser en oberoende granskare med uppgift att övervaka att emittenter med tillstånd att ställa ut säkerställda obligationer för registret och i övrigt driver sin verksamhet i enlighet med LUSO och Finansinspektionens föreskrifter. Granskaren rapporterar regelbundet sina iakttagelser till Finansinspektionen.

I det fall emittenten går i konkurs, är innehavare av säkerställda obligationer och motparter i derivatavtal enligt LUSO berättigade till förmånsrätt i de tillgångar som registrerats i registret som säkerhetsmassa i, relevant pool, liksom i de medel som härrör från säkerhetsmassan före och efter konkursansökan. Om tillgångarna i säkerhetsmassan i relevant pool vid tiden för konkursbeslutet är registrerade i enlighet med de villkor som uppställs i LUSO, ska 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. Innehavare av säkerställda obligationer och motparter i derivatavtal har fortsatt en rätt att erhålla löpande betalningar som grundar sig på avtalsvillkoren.

Om emittenten inte följt villkoren i LUSO avseende säkerhetsmassan ska den däremot inte hållas samman och åtskild utan vanliga regler för konkursförfarande ska tillämpas. Det innebär att löpande betalningar enligt villkoren för säkerställda obligationer och villkoren i derivatavtalen upphör. Förmånsrätten för innehavare av säkerställda obligationer och motparterna i derivatavtalen påverkas inte. I den utsträckning säkerhetsmassan i relevant pool 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.

För en säkerställd obligation som har getts ut före den 8 juli 2022 gäller i huvudsak äldre bestämmelser i LUSO under återstoden av obligationens löptid. Avseende s.k. on tap-emissioner tillämpas äldre bestämmelser endast under vissa särskilda förutsättningar i enlighet med lagstiftningen.

Beskrivningen nedan är relevant för säkerställda obligationer som ställts ut från och med den 8 juli 2022

Som en del av den s.k. kapitalmarknadsunionen antogs den 8 januari 2020 ett nytt direktiv och en förordning med ändringar i CRR avseende säkerställda obligationer. Syftet med ett gemensamt regelverk på EU-nivå är att harmonisera marknaden för säkerställda obligationer i EU och stärka skyddet för investerare. Den 20 december 2021 publicerades Prop. 2021/2022:76 Ändrade regler om säkerställda obligationer, med föreslagna ändringar av LUSO. Ändringarna började gälla den 8 juli 2022. Följande summering beskriver huvuddragen av den nya lagen.

Säkerställda obligationer definieras som obligationer och andra jämförbara skuldförbindelser som är förenade med förmånsrätt i emittentinstitutets säkerhetsmassa. Benämningen *svensk säkerställd obligation* används för de skuldförbindelser som uppfyller kraven i nya LUSO. Benämningarna *europaisk säkerställd obligation* och *europaisk säkerställd obligation (premium)* omfattar svenska säkerställda obligationer. Alla benämningar är skyddade enligt LUSO och en bestämmelse om användningen av förväxlingsbara benämningar tillämpas.

Tillgångarna i säkerhetsmassan ska bestå av bostadskrediter, kommersiella fastigheter, exponeringar mot kreditinstitut och offentliga krediter. Emittentinstitutet är skyldigt att uppfylla kraven på exponeringsbegränsningar avseende kreditinstitut i CRR. Bestämmelserna om hypotekskrediter respektive offentliga krediter i LUSO har anpassats till reglerna i CRR. Detta medför att regleringen av riskvikter och kapitalkrav i CRR och regelverket för utgivning av säkerställda obligationer överensstämmer i högre grad än tidigare.

De ändrade belåningsgraderna innebär att högsta belåningsgrad för bostadskrediter höjs från 75 procent till 80 procent av marknadsvärdet på säkerheten. Tidigare bestämmelser om fyllnadssäkerheter har upphävts och ersatts med bestämmelser om exponeringar mot kreditinstitut i enlighet med reglerna i CRR och ett krav på en särskild likviditetsbuffert. Bestämmelserna har liknande syfte som tidigare bestämmelse om fyllnadssäkerheter men med ett bredare tillämpningsområde eftersom även exponeringar mot derivatmotparter ingår.

Bestämmelsen om övervärde i LUSO har fastställts till minst två procent. En särskild likviditetsbuffert som täcker emittentinstitutets högsta ackumulerade nettolikviditetsutflöde för de närmaste 180 dagarna tillämpas. Kravet gäller inte under de 30 kalenderdagar som omfattas av kravet på likviditetstäckningskvot i likviditetstäckningsförordningen så länge det finns en överlappning mellan kraven.

Direktivet har medfört att möjlighet till löptidsförlängning införts i LUSO. Det innebär att avtalsvillkor om att återbetalningstidpunkten för en säkerställd obligation kan skjutas upp under vissa förutsättningar kan användas. En sådan möjlighet till förlängning ska vara villkorad till att Finansinspektionen ger sitt medgivande.

Finansinspektionen kan återkalla ett emittentinstituts tillstånd att ge ut säkerställda obligationer om institutet har fått tillståndet genom att lämna falska uppgifter eller på annat otillbörligt sätt. Bestämmelser om sanktioner mot fysiska personer vad gäller överträdelser av vissa bestämmelser i LUSO finns i lagen (2004:297) om bank och finansieringsrörelse.

Nya bemyndiganden har införts i LUSO avseende den information som emittentinstitut ska lämna till Finansinspektionen, när detta ska ske och på vilket sätt uppgifterna ska lämnas.

För tappar utförda efter den 8 juli 2022 gäller övergångsregler.

Information om emittenten och beskrivning av verksamheten

Stadshypotek

Stadshypotek AB (publ), med kommersiell beteckning Stadshypotek, med säte i Stockholm, Torsgatan 14, bildades i Sverige och registrerades hos Bolagsverket den 23 december 1992, och har organisationsnummer 556459-6715 och LEI-nummer 549300UOX05QGJJ5707. Adressen till Stadshypoteks hemsida är www.handelsbanken.com, informationen på webbplatsen ingår inte i Grundprospektet såvida inte informationen införlivats genom hänvisning. Verksamheten bedrivs under svensk lagstiftning och i synnerhet lagen (2004:297) om bank och finansieringsrörelse samt aktiebolagslagen (2005:551). Stadshypoteks säkerställda obligationer ges ut med tillstånd av Finansinspektionen i enlighet med LUSO. Utöver detta följer Stadshypotek bland annat även Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 575/2013 av den 26 juni 2013 om tillsynskrav för kreditinstitut och värdepappersföretag och om ändring av förordning (EU) nr 648/2012 samt lagen (2014:968) om särskild tillsyn över kreditinstitut och värdepappersbolag enligt vilken vissa krav som skall uppfyllas av kreditmarknadsbolag anges.

Våren 2006 erhöll Stadshypotek tillstånd från Finansinspektionen att ge ut säkerställda obligationer enligt LUSO.

Stadshypotek är sedan 1997 ett helägt dotterbolag till Svenska Handelsbanken AB (publ), organisationsnummer 502007-7862. Stadshypotek innehar det helägda, vilande dotterbolaget Svenska Intecknings Garanti AB Sigab. I enlighet med lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag 7 kap. 7§ punkt 4 har bolaget inte upprättat koncernredovisning då dotterbolaget är av ringa betydelse.

Huvudsaklig verksamhet

Stadshypotek är ett publikt (publ) kreditmarknadsbolag med tillstånd att driva verksamhet enligt lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse. Verksamheten är inriktad på finansiering främst av bostäder samt kontors- och affärshus.

Stadshypotek har en filial i Norge under namnet Stadshypotek AB NUF (tidigare Handelsbanken Eiendomskredit NUF), vilken etablerades 1 augusti 2008. I Sverige omfattar verksamheten finansiering av bostäder samt kontors- och affärshus. Verksamheten i Stadshypoteks filial i Norge omfattar i huvudsak finansiering av privatbostäder. Stadshypoteks moderbolag Handelsbanken har beslutat att inte bedriva verksamhet i Finland och en process för avyttring av filialen i Finland har inletts.

Huvudsakliga marknader

Stadshypoteks utlåning sker genom Handelsbankens kontorsnät i respektive land.

Stadshypoteks utlåningsvolym i Sverige har under 2024 ökat med 12 miljarder kronor (19). Utlåningen till hushåll minskade med 3 miljarder kronor (-2) och utlåningen till företagsmarknaden ökade med 15 miljarder kronor (21). Stadshypoteks utlåning till allmänheten i Sverige uppgick vid årets utgång till 1 407 miljarder kronor (1 395). Av Stadshypoteks utlåning till allmänheten utgör 67 procent (68) eller 944 miljarder kronor (947) lån till hushåll. Marknadsandelen avseende utlåning till svenska hushåll med småhus eller bostadsrätt som säkerhet uppgick vid december månads utgång till 20,5 procent (20,9).

I marknaden ingår enligt Statistiska centralbyråns statistik total utlåning till svenska hushåll med småhus eller bostadsrätt som säkerhet. I marknadsandelen inkluderas därför även Handelsbankens utlåning till svenska hushåll med säkerhet i småhus eller bostadsrätt.

Vid årets utgång uppgick utlåningen till allmänheten i Stadshypoteks filial i Norge till 151 miljarder norska kronor (127), varav 115 miljarder norska kronor (93) var hänförligt till privatmarknaden och 36 miljarder norska kronor (34) till företagsmarknaden.

Stadshypoteks finska filial är under avyttring och vid årets utgång uppgick utlåningen till allmänheten till 3 miljarder euro (5), varav 0 miljarder euro (1) avser privatmarknaden och 3 miljarder euro (4) avser företagsmarknaden.

Inom Handelsbanken har bankkontoren ansvar för kundkontakter, prissättning och hantering av hypotekskrediter. Handelsbanken säkerställer att kreditprövning och fastighetsvärdering sker enligt de riktlinjer som beslutats av Handelsbankens och Stadshypoteks styrelser.

Beroendeförhållande med andra företag inom Handelsbankskoncernen

Den operativa verksamheten i Stadshypotek utförs av Handelsbanken inom ramen för koncerninterna uppdragsavtal. Dessa avtal omfattar bland annat tjänster relaterat till upplåning, kreditkvalitetsgranskning, administration av krediterna, kundkontakter, riskkontroll och åtgärder för att motverka penningtvätt.

Rating

Stadshypoteks rating per datumet för godkännandet av detta Grundprospekt är:

	Säkerställda obligationer		
		Långfristig	Kortfristig
Moody's	Aaa		P- 1
S & P Global Ratings		AA- (S)	A1 +
Fitch		AA	F1 +

S = Stable outlook

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), S & P Global Ratings (www.standardandpoors.com) och Fitch (www.fitchratings.com) (informationen på respektive hemsidor utgör inte en del av Grundprospektet och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen). 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		S & P Global Ratings		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

Förvaltnings- och ledningsorgan

Bolagsledning

Samtliga personer i ledningen nås via Stadshypoteks adress Torsgatan 14, 103 70 Stockholm.

Cecilia Hasselbo, VD

Niklas Eklund, affärsutveckling och marknad

Mikael Otterbjörk, kredit

Magnus Skaaden, ekonomi

Anna Österman, fastighetsvärdering

Peter Fahlstedt, bolagsstyrning och risk management

Maria Juhlin, bolagsstyrning och risk management

Christine Werbro, HR

Mattias Lidgren, finansiering

De ovannämnda personerna har inte några sysselsättningar eller uppdrag utanför Handelsbankskoncernen som bedöms vara av betydelse för emittenten.

Styrelse

Samtliga personer i styrelsen nås via Stadshypoteks adress Torsgatan 14, 103 70 Stockholm, telefonnummer 08-701 54 00.

Dan Lindwall, styrelsens ordförande sedan 2024.

Michael Bertorp, ledamot sedan 2013.

Michael Sterne, ledamot sedan 2021.

Linda Hellström, ledamot sedan 2022.

Jörgen Olander, ledamot sedan 2023.

Helena Håkansson, arbetstagarrepresentant, ledamot sedan 2018.

Ovannämnda personer har inte sysselsättningar eller uppdrag utanför Handelsbankskoncernen som bedöms vara av betydelse för emittenten.

Intressekonflikter inom förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan

Intressekonflikter kan uppstå till följd av att det föreligger en motsättning mellan de intressen som Stadshypotek inklusive dess ledning, personal och andra relevanta personer företräder, och de intressen som andra aktörer företräder. I syfte att i möjligaste mån undvika intressekonflikter som innebär risk för att en eller flera kunders intressen påverkas negativt har Stadshypotek styrelse antagit en policy för intressekonflikter som anger hur intressekonflikter ska hanteras. Därutöver finns inom Stadshypotek policy för etik, korruption, regler för anställdas uppdrag utom tjänsten och regler för anställdas värdepappers- och valutaaffärer. För styrelseledamöter gäller därutöver reglerna i aktiebolagslagen (2005:551), bland annat vad avser jäv.

Större aktieägare

Svenska Handelsbanken AB (publ) äger 100 procent av aktierna i Stadshypotek.

Upplysningar om emittentens finansiella situation, införlivande genom hänvisning

I detta Grundprospekt införlivas genom hänvisning Stadshypoteks årsredovisning för 2024 sidorna 16-86 och 88-90 och för 2023 sidorna 16-77 och 79-81. De delar av årsredovisningarna som inte införlivas genom hänvisning är inte del av Grundprospektet och innehåller information som finns i andra delar av Grundprospektet eller som inte bedöms vara relevant för investerare.

Årsredovisningarna för 2024 och 2023 återfinns på www.handelsbanken.com. Efterföljande delårsrapporter och bokslutskommunikéer kan införlivas genom tillägg till prospekt. Årsredovisningarna för 2024 och 2023 är reviderade. Utöver revisionen av Årsredovisningarna har revisorerna inte granskat några delar av detta Grundprospekt. Årsredovisningarna är upprättade i enlighet med de internationella redovisningsstandarder (IFRS) och tolkningar av dessa standarder som antagits av EU. En förteckning över framtida information som i tillämpliga delar införlivas genom hänvisning återfinns på sid 39. Årsredovisningar, delårsrapporter, bokslutskommunikéer och bolagsordning för Stadshypotek kan, under hela Grundprospektets giltighetstid, även beställas från Handelsbanken, Investor relations, Kungsträdgårdsgatan 2, 106 70 Stockholm.

Historisk finansiell information / Finansiella rapporter

	Årsredovisning 2024	Årsredovisning 2023
Balansräkning	sida 17	sida 17
Resultaträkning	16	16
Förändring i eget kapital	18	18
Kassaflödesanalys	19	19
Noter till resultat- och balansräkning	20-86	20-77
Revisionsberättelse	88-90	79-81

Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Stadshypotek har under de senaste 12 månaderna ej varit part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt Stadshypoteks kännedom riskerar att bli inledda) vilka kan få eller under den senaste tiden har haft betydande effekter på Stadshypoteks finansiella ställning eller lönsamhet.

Väsentliga förändringar i finansiell situation eller ställning på marknaden

Det har inte ägt rum några väsentliga förändringar i Stadshypoteks framtidsutsikter, finansiella resultat eller finansiella ställning sedan den senaste årsredovisningen offentliggjordes.

Revision av den årliga historiska finansiella informationen

Den finansiella informationen för 2024 har granskats av Magnus Svensson Henryson, PricewaterhouseCoopers AB och den finansiella informationen för 2023 har granskats av Johan Rippe, PricewaterhouseCoopers AB. Revisionsberättelsen för år 2024 återfinns på sidorna 88-90 i ÅR 2024 och för år 2023 återfinns revisionsberättelsen på sidorna 79-81 i ÅR 2023. Revisionen av årsredovisningarna har genomförts i enlighet med International Standards of Auditing och god revisionssed i Sverige och revisionsberättelserna har lämnats utan anmärkning.

Lagstadgade revisorer

Ansvarig revisor

Stadshypotek har för år 2024 granskats av Magnus Svensson Henryson, PricewaterhouseCoopers AB och för år 2023 av Johan Rippe, PricewaterhouseCoopers AB.

Revisorerna är medlemmar i FAR (Föreningen Auktoriserade Revisorer).

PricewaterhouseCoopers AB
Torsgatan 21
113 97 Stockholm

Allmänna Villkor – Stadshypotek Säkerställd Bostadsobligation

Följande allmänna villkor ("Allmänna Villkor") ska gälla för Säkerställt Bostadsobligationslån som Stadshypotek AB (org. nr 556459-6715) ("Stadshypotek") emitterar på kapitalmarknaden under detta Säkerställda Bostadsobligationsprogram ("Programmet") genom att utge obligationer med varierande löptider, dock lägst ett år, s.k. *Säkerställda Bostadsobligationer*.

1. DEFINITIONER

1.1 Utöver ovan gjorda definitioner ska följande benämningar ha den innebörd som anges nedan.

"**Administrerande Institut**" är (i) Svenska Handelsbanken AB (publ), eller (ii) sådant Emissionsinstitut som Stadshypotek utser.

"**Avstämningsdag**" är

- (a) i förhållande till Euroclear Sweden den första Bankdagen (eller i förekommande fall, den andra Bankdagen) före Återbetalningsdagen respektive den femte Bankdagen före respektive Ränteförfallodag, eller annan Bankdag före den relevanta dagen som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden.
- (b) i förhållande till VPS den tredje Bankdagen före Återbetalningsdagen respektive den fjortonde (14) kalenderdagen före respektive Ränteförfallodag (eller annan dag före den relevanta dagen som generellt kan komma att tillämpas på den norska obligationsmarknaden).

"**Bankdag**" är dag som inte är söndag eller annan allmän helgdag i Sverige eller som beträffande betalning av skuldebrev inte är likställd med allmän helgdag i Sverige (lördagar, midsommarafton, julafton och nyårsafton ska för denna definition anses vara likställda med allmän helgdag) eller motsvarande dag i relevant land vilket specificeras i tillämpliga Slutliga Villkor avseende Säkerställd Bostadsobligation emitterad genom tillämplig VP-central i (i) Sverige i Valutan SEK eller EUR, i (ii) Norge i Valutan NOK.

"**Dagberäkningsmetod**" är vid beräkningen av ett belopp för viss beräkningsperiod, den beräkningsgrund som anges i Slutliga Villkor.

- (a) Om beräkningsgrunden "**30/360**" anges som tillämplig ska beloppet beräknas på ett år med 360 dagar bestående av tolv månader med vardera 30 dagar och vid bruten månad det faktiska antalet dagar som löpt i månaden.
- (b) Om beräkningsgrunden "**Faktisk/360**" anges som tillämplig ska beloppet beräknas på det faktiska antalet dagar i den relevanta perioden dividerat med 360.
- (c) Om beräkningsgrunden "**Faktiskt antal dagar/Faktiskt antal dagar**" anges som tillämplig ska beloppet beräknas på det faktiskt antal dagar i den relevanta perioden dividerat med 365 (eller, om någon del av perioden infaller under ett skottår, summan av (i) det faktiska antalet dagar i den delen av perioden som infaller under ett skottår delat med 366 och (ii) det faktiskt antal dagar i den relevanta perioden som inte infaller under skottåret delat med 365).

"**Emissionsinstitut**", ettvar av dem "**Emissionsinstitutet**", är för

- (a) Säkerställd Bostadsobligation i SEK och EUR:
Svenska Handelsbanken AB (publ), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, Nordea Bank Abp, 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
- (b) Säkerställda Bostadsobligationer i NOK:
Svenska Handelsbanken AB (publ), Danske Bank, Norwegian Branch, DNB Bank ASA, Nordea Bank Abp, 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 NOK.

"**EURIBOR**" är:

- (a) den räntesats som omkring kl. 11.00 på aktuell dag anges på informationssystemet Refinitivs sida EURIBOR01 (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida

som ersätter nämnda system respektive sida) för EUR under en period jämförbar med den relevanta Ränteperioden; eller

- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som Europeiska Referensbanker anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av EUR 10 000 000 för den relevanta Ränteperioden; eller
- (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i EUR för den relevanta Ränteperioden.

”Euro” och ”EUR” är den valuta som används av de deltagande medlemsstaterna i enlighet med den Europeiska Unionens regelverk för den Ekonomiska och Monetära Unionen (EMU).

”Euroclear Sweden” är Euroclear Sweden AB (org. nr 556112-8074).

”Europeiska Referensbanker” är fyra större affärsbanker som vid aktuell tidpunkt kvoterar EURIBOR och som utses av Administrerande Institut.

”Fordringshavare” är den som är antecknad på VP-konto som direktregistrerad ägare eller förvaltare av en Säkerställd Bostadsobligation.

”Fordringshavarmöte” är ett möte med Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 12 (*Fordringshavarmöte*).

”Institut för Registerhållning, Avveckling och Clearing” är den värdepapperscentral (”VP-central”) till vilken Säkerställd Bostadsobligation är ansluten.

- (a) För Säkerställd Bostadsobligation utgiven i SEK och EUR, Euroclear Sweden AB, Box 191, Klarabergsviadukten 63, 101 23 Stockholm, Sverige;
- (b) För Säkerställd Bostadsobligation utgiven i NOK, Verdipapirsentralen ASA, Postboks 4, 0051 Oslo, Norge;

”Justerat Lånebelopp” är det sammanlagda utestående Nominella Beloppet av Säkerställd Bostadsobligation avseende visst Säkerställt Bostadsobligationslån med avdrag för Säkerställda Bostadsobligationer som ägs av Koncernföretag.

”IPA” är Svenska Handelsbanken AB (publ) som Stadshypotek tecknat avtal med att för Stadshypoteks räkning, avseende Säkerställd Bostadsobligation emitterad i NOK, upprätta och förvalta Stadshypoteks emittentkonto i VPS enligt lov av 30. april 2021 nr 28 om verdipapirsentraler og verdipapiroppgjør mv., registrera Stadshypoteks emissioner av Säkerställd Bostadsobligation i VPS samt utföra betalning av ränte- eller kapitalbelopp avseende Säkerställd Bostadsobligation. I Svenska Handelsbanken AB (publ) utförs tjänsten av Handelsbanken NUF (org nr 971 171 324) som är Svenska Handelsbanken AB:s (publ) norska filial.

”IPA-avtal” är ett issuing and paying agent-avtal (Avtale om føring av utsteders konto for obligasjoner i VPS) som ingåtts mellan Stadshypotek och IPA (såsom ändrat och uppdaterat från tid till annan).

”Koncernföretag” är Stadshypotek och av Stadshypotek helägt bolag

”Kontoförande Institut” är bank eller annan som har medgivits rätt att vara kontoförande institut enligt den (i) svenska lagen, lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument eller (ii) norska lagen Lov av 30. april 2021 nr. 28 om verdipapirsentraler og verdipapiroppgjør mv och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende Säkerställd Bostadsobligation.

”Ledarbank” är Svenska Handelsbanken AB (publ) eller annat Emissionsinstitut vilket enligt överenskommelse med Stadshypotek kan komma att överta denna roll.

”Likviddag” är den dag då emissionslikviden för Säkerställd Bostadsobligation ska betalas.

”Lånevillkor” för visst Säkerställt Bostadsobligationslån, är dessa Allmänna Villkor samt de Slutliga Villkoren för sådant Säkerställt Bostadsobligationslån.

”NIBOR” är:

- (a) den räntesats som administreras av Norske Finansielle Referenser AS och beräknas och publiceras av Global Rate Set Systems (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) omkring kl. 12.15 (norsk tid) på aktuell dag för depositioner i Norska kronor under en period jämförbar med den relevanta Ränteperioden; eller

- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränateperioden enligt punkt (a), medelvärde (avrundat uppåt till tre decimaler) av de räntesatser som Referensbankerna anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av NOK 100 000 000 för den relevanta Ränateperioden; eller
- (c) om ingen räntesats anges enligt punkterna (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Norska kronor hos affärsbanker i Norge för den relevanta Ränateperioden.

”Nominellt Belopp” är det belopp för varje Säkerställd Bostadsobligation som anges i Slutliga Villkor (minskat med eventuellt återbetalt belopp).

”Norska kronor” eller **”NOK”** är den lagliga valutan i Norge.

”Pool” är i Slutliga Villkor angiven Pool av säkerhetsmassa i vilken förmånsrätt finns. Stadshypotek redovisar kvartalsvis, på sin hemsida (www.stadshypotek.se), sammanställningen av respektive Pool.

”Reglerad Marknad” är en reglerad marknad såsom definieras i Direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument eller rättsakt som ersätter eller kompletterar detta direktiv.

”Referensbankerna” är Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, Nordea Bank Abp, filial i Sverige, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ) (eller Emissionsinstituts relevanta filial) eller sådana ersättande banker som utses av Administrerande Institut eller om inget eller endast ett Emissionsinstitut anger STIBOR eller NIBOR, sådana ersättande banker som vid aktuell tidpunkt uppger räntesats för STIBOR eller NIBOR och som utses av Administrerande Institut.

”Räntebas” är med avseende på Lån med Rörlig Ränta, räntebasen NIBOR, STIBOR eller EURIBOR som anges i de Slutliga Villkoren eller någon referensränta som ersätter NIBOR, STIBOR eller EURIBOR i enlighet med avsnitt 7 (Byte av Räntebas)

”Senarelagd Återbetalning” anges som ’tillämplig’ eller ’ej tillämplig’ i Slutliga villkor. Se avsnitt 8 (*Senarelagd Återbetalning*) för närmare beskrivning.

”Senarelagd Återbetalningsdag” om Senarelagd Återbetalning anges som ’tillämplig’ i Slutliga Villkor kan Stadshypotek flytta fram Återbetalningsdagen tolv (12) månader efter den ursprungliga Återbetalningsdagen eller annan sådan tidpunkt.

”Slutliga Villkor” är de slutliga villkor vilka upprättas för ett visst Säkerställt Bostadsobligationslån under Programmet i enlighet med Bilaga 1 (*Mall för Slutliga Villkor*) (med de tillägg och ändringar som från tid till annan kan komma att göras).

”Startdag För Ränteberäkning” enligt Slutliga Villkor, är den dag från vilken ränta (i förekommande fall) ska börja löpa.

”STIBOR” är:

- (a) den räntesats som administrerats, beräknats och distribuerats av Swedish Financial Benchmark Facility AB (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) för aktuell dag och publiceras på informationssystemet Refinitivs sida ”STIBOR=” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida) för SEK under en period jämförbar med den relevanta Ränateperioden; eller
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränateperioden enligt punkterna (a), medelvärde (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som Referensbankerna (eller sådana ersättande banker som utses av Administrerande Institut) anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av SEK 100 000 000 för den relevanta Ränateperioden; eller
- (c) om ingen räntesats anges enligt punkterna (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i SEK på interbankmarknaden i Stockholm, för den relevanta Ränateperioden.

”Svenska Kronor” och **”SEK”** är den lagliga valutan i Sverige.

”Säkerställd Bostadsobligation” är 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 värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument eller (ii) som till följd av sin

registrering i VPS också omfattas av den norska lagen Lov av 30. april 2021 nr. 28 om verdipapirsentraler og verdipapiroppgjør mv.

”Säkerställt Bostadsobligationslån” är varje Säkerställt Obligationslån omfattande en eller flera Säkerställda Bostadsobligationer, som Stadshypotek upptar under Programmet.

”Utgivande Institut” enligt Slutliga Villkor, är det eller de Emissionsinstitut under detta Program varigenom Säkerställt Bostadsobligationslån har upptagits.

”VP-central” är den värdepapperscentral till vilken Säkerställd Bostadsobligation är ansluten vilken anges i Slutliga Villkor och är någon av följande: (i) Euroclear Sweden avseende Säkerställd Bostadsobligation utgiven i SEK eller EUR, eller (ii) VPS avseende Säkerställd Bostadsobligation utgiven i NOK.

”VP-konto” är det värdepapperskonto hos relevant VP-central där (i) en ägare av ett värdepapper är direktregistrerad som ägare av värdepapper eller (ii) en ägares innehav av värdepapper är förvaltarregistrerat i en förvaltares namn, i enlighet med respektive lands gällande lag.

”VPS” är Verdipapirsentralen ASA, Postboks 4, 0051 Oslo.

”Återbetalningsdag” är dag då Säkerställd Bostadsobligation ska återbetalas, vilket anges i Slutliga Villkor.

- 1.2 Ytterligare definitioner såsom Räntekonstruktion, Räntesats, Räntebas, Räntebasmarginal, Räntebestämningsdag, Ränteförfallodag/ar, Ränteperiod och Valuta återfinns (i förekommande fall) i Slutliga Villkor.

- 1.3 De definitioner som återfinns i dessa Allmänna Villkor ska tillämpas också för Slutliga Villkor.

2. UPPTAGANDE AV SÄKERSTÄLLT BOSTADSOBLIGAIONSLÅN

- 2.1 Under detta Program får Stadshypotek ge ut Säkerställda Bostadsobligationer i Euro, Norska kronor eller Svenska Kronor med en löptid på lägst ett år. Under ett Säkerställt Bostadsobligationslån kan Säkerställd Bostadsobligation ges ut i flera trancher utan godkännande från Fordringshavare under förutsättning att villkoren för sådana trancher är identiska förutom Likviddag, Lånebelopp och Utgivande Institut.
- 2.2 Genom att teckna sig för Säkerställd Bostadsobligation godkänner varje initial Fordringshavare att dess Säkerställda Bostadsobligation ska ha de rättigheter och vara villkorade av de villkor som följer av Lånevillkoren. Genom att förvärva Säkerställd Bostadsobligation bekräftar varje ny Fordringshavare sådant godkännande.
- 2.3 Stadshypotek åtar sig att göra betalningar avseende utgivna Säkerställda Bostadsobligationer och även i övrigt följa Lånevillkoren för de Säkerställt Bostadsobligationslån som tas upp under detta Program.
- 2.4 Önskar Stadshypotek ge ut Säkerställda Bostadsobligationer under detta Program ska Stadshypotek ingå särskilt avtal för detta ändamål med ett eller flera Emissionsinstitut vilka ska vara Utgivande Institut för sådant Säkerställt Bostadsobligationslån.

3. REGISTRERING AV SÄKERSTÄLLD BOSTADSOBLIGATION

- 3.1 Säkerställd Bostadsobligation ska för Fordringshavares räkning registreras på VP-konto hos aktuell VP-central, varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. Begäran om viss registreringsåtgärd avseende Säkerställd Bostadsobligation ska riktas till Kontoförande Institut.
- 3.2 Utgivning, clearing, avveckling och registerhållning av Säkerställd Bostadsobligation i (i) Svenska Kronor och Euro hanteras av Euroclear Sweden såsom VP-Central, och i (ii) Norska kronor hanteras av VPS såsom VP-Central.
- 3.3 Den som på grund av uppdrag, pantsättning, bestämmelserna i den svenska Föräldrabalken eller motsvarande tillämplig lag i Norge, villkor i testamente eller gåvobrev eller annars förvärvat rätt att ta emot betalning under en Säkerställd Bostadsobligation ska låta registrera sin rätt för att erhålla betalning.
- 3.4 Administrerande Institut och IPA har rätt att erhålla information från relevant VP-central om innehållet i dess avstämningsregister för Säkerställd Bostadsobligations i syfte att kunna fullgöra sina uppgifter i enlighet med avsnitt 12 (*Fordringshavarmöte*). Administrerande Institut och IPA ska inte vara ansvarigt för innehållet i sådant utdrag eller på annat sätt vara ansvarigt för att fastställa vem som är Fordringshavare.

4. RÄTT ATT AGERA FÖR FORDRINGSHAVARE

- 4.1 Om annan än Fordringshavare önskar utöva Fordringshavares rättigheter under Lånevillkoren eller rösta på Fordringshavarmöte, ska sådan person kunna uppvisa fullmakt eller annan behörighetshandling utfärdad av Fordringshavaren eller en kedja av sådana fullmakter och/eller behörighetshandlingar från Fordringshavaren.
- 4.2 Fordringshavare, eller annan person som utövar Fordringshavares rättigheter enligt punkt 4.1 ovan, kan befullmäktiga en eller flera personer att representera Fordringshavaren avseende vissa eller samtliga Säkerställda Bostadsobligationer som innehas av Fordringshavaren. Envar sådan befullmäktigad person får agera självständigt.

5. BETALNINGAR

- 5.1 Lånebeloppet fastställs när försäljningen av Säkerställda Bostadsobligationer avslutats och representeras av Säkerställda Bostadsobligationer i valören enligt uppgift i för varje Säkerställt Bostadsobligationslån upprättade Slutliga Villkor.
- 5.2 Betalning avseende Säkerställd Bostadsobligation sker i den valuta som Säkerställd Bostadsobligation utgivits.
- 5.3 Stadshypotek har uppdragit åt IPA att via relevant VP-central ombesörja betalningar av Säkerställda Bostadsobligationer och IPA har åtagit sig detta uppdrag under förutsättning att Stadshypotek tillhandahåller IPA erforderliga medel härför.
- 5.4 Stadshypotek åtar sig att tillse, så länge någon Säkerställd Bostadsobligation emitterad i Norska Kronor via VPS är utestående, att betalning av ränta eller återbetalning av Säkerställd Bostadsobligation kan ske hos IPA enligt bestämmelserna i IPA-avtalet, Allmänna Villkor och de av VPS vid var tid tillämpade reglerna för registerföring clearing och avveckling.
- 5.5 Betalningar avseende Säkerställd Bostadsobligation ska göras till den som är registrerad som Fordringshavare på Avstämningsdagen för respektive förfallodag eller till sådan annan person som är registrerad hos relevant VP-central som berättigad att erhålla sådan betalning.
- 5.6 Har Fordringshavaren genom Kontoförande Institut låtit registrera att kapitalbelopp respektive ränta ska insättas på visst bankkonto, sker insättning genom relevant VP-centrals eller IPAs försorg på respektive förfallodag. I annat fall översänder relevant VP-central eller IPA beloppet på respektive förfallodag till Fordringshavaren på dennes hos relevant VP-central eller IPA på Avstämningsdagen registrerade adress.
- 5.7 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, ska Stadshypotek tillse att beloppet utbetalas så snart hindret upphört till den som på Avstämningsdagen var Fordringshavare.
- 5.8 Om Stadshypotek ej kan fullgöra betalningsförpliktelse genom relevant VP-central på grund av hinder för relevant VP-central eller IPA ska Stadshypotek ha rätt att skjuta upp betalningsförpliktelsen tills dess hindret har upphört. I sådant fall ska ränta utgå enligt punkt 9.2.
- 5.9 Visar det sig att den som tillställts belopp i enlighet med detta avsnitt 5 saknade rätt att mottaga detta, ska Stadshypotek och relevant VP-central eller IPA likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter.

6. RÄNTA

- 6.1 Ränta på visst Säkerställt Bostadsobligationslån beräknas och utgår (i förekommande fall) i enlighet med Lånevillkoren.
- 6.2 I Slutliga Villkor ska relevant Räntekonstruktion anges enligt något av följande alternativ:

(a) Fast Ränta

Om den Säkerställda Bostadsobligationen är specificerad som Säkerställt Bostadsobligationslån med Fast ränta och emitterad i

- (i) SEK och EUR löper den med ränta enligt Räntesatsen från (exklusive) Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen. Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden 30/360 för Säkerställt Bostadsobligationslån i Svenska Kronor och Euro.
- (ii) NOK löper den med ränta enligt Räntesatsen från och med (inklusive) Lånedatum till (exklusive) Återbetalningsdagen. Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i

efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden 30/360 för Säkerställt Bostadsobligationslån i Norska kronor.

(b) Rörlig Ränta (FRN)

Om den Säkerställda Bostadsobligationen är specificerad som Säkerställt Bostadsobligationslån med Rörlig Ränta och emitterad i

- (i) SEK eller EUR löper den med ränta från (exklusive) Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod beräknas av Administrerande Institut på respektive Räntebestämningsdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginalen för samma period, justerat med hänsyn till tillämpning av avsnitt 7 (Byte av Räntebas).
- (ii) NOK löper den med ränta från och med (inklusive) Startdag För Ränteberäkning till (exklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod beräknas av IPA på respektive Räntebestämningsdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginalen för samma period, justerat med hänsyn till tillämpning av avsnitt 7 (Byte av Räntebas).

Om beräkningen av räntesatsen innebär ett värde lägre än noll, ska räntesatsen anses vara noll.

Kan Räntesats inte bestämmas på Räntebestämningsdagen på grund av sådant hinder som avses i punkt 16.1 ska det Säkerställda Bostadsobligationslånet fortsätta att löpa med den räntesats som gällde för den närmast förutvarande Ränteperioden. Så snart hindret upphört ska, för Säkerställd Bostadsobligationslån i SEK eller EUR Administrerande Institut och för Säkerställd Bostadsobligationslån i NOK, IPA beräkna ny Räntesats att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkningen till utgången av den då löpande Ränteperioden.

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt den Dagberäkningsmetod som anges i Slutliga Villkor eller sådan annan ränteberäkningsmetod som tillämpas för aktuell Räntebas.

6.3 Ränta (i förekommande fall) erläggs på aktuell Ränteförfallodag.

6.4 Infaller Ränteförfallodag för Säkerställt Bostadsobligationslån med Fast Ränta på dag som inte är Bankdag utbetalas ränta först följande Bankdag. Ränta beräknas och utgår dock endast till och med Ränteförfallodagen.

6.5 Infaller Ränteförfallodag för Säkerställt Bostadsobligationslån med Rörlig Ränta på dag som inte är Bankdag ska som Ränteförfallodag istället anses närmast påföljande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfallodagen ska anses vara föregående Bankdag.

7. BYTE AV RÄNTEBAS

7.1 I detta avsnitt 7 (*Byte av Räntebas*) har följande definierade termer den betydelse som anges nedan:

”Administratör av Räntebas” är Swedish Financial Benchmark Facility AB (SFBF) i förhållande till STIBOR, European Money Markets Institute (EMMI) i förhållande till EURIBOR och Norske Finansielle Referanser AS (NoRe) i förhållande till NIBOR eller någon aktör som ersätter som administratör av Räntebasen.

”Ersättande Räntebas” är:

- (a) den skärm- eller referensränta, och den metodologi för beräkning av löptid samt beräkningsmetoder med hänsyn till skuldinstrument med liknande räntevillkor som Säkerställd Bostadsobligationslån, som formellt rekommenderas av Relevant Nomineringsorgan som efterträdare eller ersättare till Räntebasen; eller
- (b) om ingen sådan ränta kunnat utses enligt (a), sådan annan ränta som Stadshypotek i samråd med Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren bestämmer är mest jämförbar med Räntebasen.

För undvikande av tvivel, om Ersättande Räntebas skulle upphöra att finnas ska denna definition tillämpas mutatis mutandis på sådan ny Ersättande Räntebas.

”Oberoende Rådgivare” är ett oberoende finansinstitut eller väl ansedd rådgivare på skuldkapitalmarknaderna där Räntebasen vanligen används.

”Offentliggörande” är ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information enligt vad som anges i (a) till (d) i definitionen av Triggerhändelse om att händelser eller omständigheter som anges däri kommer att inträffa.

”Relevant Nomineringsorgan” är, med förbehåll för tillämplig lagreglering, i första hand relevant tillsynsmyndighet och i andra hand tillämplig centralbank, eller arbetsgrupp eller kommitté på uppdrag av någon av dessa eller, i tredje hand, Financial Stability Board eller någon del därav.

”Spreadjustering” är en justeringsmarginal eller en formel eller metod för beräkning av en justeringsmarginal som ska tillämpas på Ersättande Räntebas och som:

- (a) är formellt rekommenderad av Relevant Nomineringsorgan i förhållande till den ersatta Räntebasen; eller
- (b) om punkt (a) inte är tillämplig, den justeringsmarginal som Stadshypotek i samråd med Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren anser skälig att använda i syfte att i möjligaste mån eliminera eventuella värdeöverföringar mellan parterna till följd av ett ersättande av Räntebasen och som vanligen tillämpas vid liknande transaktioner på skuldkapitalmarknaden.

7.2 En triggerhändelse är en eller flera av följande händelser (”Triggerhändelse”) som innebär:

- a) att Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) har upphört att existera eller upphört att tillhandahållas i minst fem (5) på varandra följande Bankdagar till följd av att Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) upphör att beräknas eller administreras;
- b) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information från (i) tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen eller (ii) Administratören av Räntebasen med information om att Administratören av Räntebasen inte längre tillhandahåller aktuell Räntebas (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) permanent eller på obestämd tid och att det vid tidpunkten för uttalandet eller publiceringen ingen efterträdande administratör har utsetts eller förväntas utses att fortsätta tillhandahålla Räntebasen;
- c) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information i vardera fall från tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen att Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) inte längre är representativ för den underliggande marknaden som Räntebasen är avsedd att representera och Räntebasens representativitet kommer inte att kunna återställas, enligt tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen;
- d) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information i vardera fall från tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen med konsekvensen att det är olagligt för Stadshypotek eller det Administrerande Institutet att beräkna betalning till Fordringshavare genom att använda aktuell Räntebas (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) eller att det av annan orsak blivit förbjudet att använda aktuell Räntebas (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån);
- e) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information från i vardera fall konkursförvaltaren för Administratören för Räntebasen eller från förvaltaren enligt krishanteringsregelverket, eller vad avser EURIBOR och NIBOR, från motsvarande enhet med insolvens- eller resolutionsbefogenhet över Administratören av Räntebasen, med information enligt (b) ovan; eller
- f) ett Offentliggörande har gjorts varpå den offentliggjorda Triggerhändelsen som anges i (b) till (e) ovan kommer att inträffa inom sex (6) månader.

7.3 Om en Triggerhändelse har inträffat ska Stadshypotek i samråd med Ledarbanken initiera åtgärder för att, så snart det rimligen är möjligt, bestämma Ersättande Räntebas, Spreadjustering samt initiera åtgärder för att bestämma nödvändiga administrativa, tekniska och operativa ändringar av Lånevillkoren för att tillämpa, beräkna och slutligt fastställa den tillämpliga Räntebasen. Det föreligger ingen skyldighet för Ledarbanken att medverka till sådant samråd eller bestämmande enligt ovan. Om Ledarbanken inte medverkar i ett sådant samråd eller bestämmande ska Stadshypotek, på Stadshypoteks bekostnad, snarast utse en Oberoende Rådgivare för att initiera åtgärder för att, så snart det rimligen är möjligt, bestämma det nämnda. Förutsatt att Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar har slutligt fastställts senast innan den relevanta Räntebestämningdagen ska ändringarna tillämpas från och med nästkommande Ränteperiod, dock alltid med beaktande av eventuella tekniska begränsningar hos VP-central och beräkningsmetoder som är tillämpliga i förhållande till sådan Ersättande Räntebas.

- 7.4 Om ett Offentliggörande har gjorts får Stadshypotek (utan att någon skyldighet föreligger), om det är möjligt att vid sådan tidpunkt bestämma Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar, i samråd med Ledarbanken eller genom att utse en Oberoende Rådgivare, initiera åtgärder som framkommer av 7.3 ovan för att slutligt fastställa Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar, för att övergå till Ersättande Räntebas vid en tidigare tidpunkt.
- 7.5 Om en Triggerhändelse som anges i någon av paragraferna (a) till (e) i definitionen av Triggerhändelse har inträffat men ingen Ersättande Räntebas och Spreadjustering har slutligen fastställts senast innan efterföljande Räntebestämningsdag eller om sådan Ersättande Räntebas och Spreadjustering har slutligen fastställts men inte kan tillämpas i samband med efterföljande Räntebestämningsdag på grund av tekniska begränsningar hos VP-central, ska räntan för nästkommande Ränteperiod vara:
- (a) om tidigare Räntebas är tillgänglig så ska den bestämmas enligt villkoren som skulle gälla för Räntebasen som om ingen Triggerhändelse hade inträffat; eller
 - (b) om tidigare Räntebas inte är tillgänglig eller inte längre kan användas i enlighet med tillämplig lag eller reglering, den ränta som fastställts för senast föregående Ränteperiod.
- Denna bestämmelse är tillämplig på ytterligare efterföljande Ränteperioder förutsatt att alla relevanta åtgärder har vidtagits avseende tillämpningen av och de justeringar som framkommer av detta avsnitt 7 (*Byte av Räntebas*) inför varje sådan efterföljande Räntebestämningsdag, men utan framgång.
- 7.6 Innan Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar blir effektiva ska Stadshypotek meddela Fordringshavare, Administrerande Institut samt VP-central i enlighet med avsnitt 15 (Meddelanden) omedelbart efter att Stadshypotek i samråd med Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren slutligt fastställt Ersättande Räntebas, Spreadjustering och nödvändiga ändringar och av informationen ska även framgå när ändringarna blir tillämpliga. Om MTN är upptagna till handel på reglerad marknad ska Stadshypotek även informera börsen om ändringarna.
- 7.7 Ledarbanken, Oberoende Rådgivare och Administrerande Institut som utför åtgärder i enlighet med detta avsnitt 7 (*Byte av Räntebas*) ansvarar inte för någon skada eller förlust som orsakas av beslut, åtgärder som vidtas eller utelämnas av denne i samband med bestämmande och slutligt fastställande av Ersättande Räntebas, Spreadjustering eller därtill efterföljande ändringar av Lånevillkoren, såvida inte direkt orsakad av dess grova vårdslöshet eller uppsåtliga agerande. Ledarbanken, den Oberoende Rådgivaren och det Administrerande Institutet ansvarar aldrig för indirekt skada eller följdförluster när denne utför åtgärder enligt detta avsnitt.

8. SENARELAGD ÅTERBETALNING

- 8.1 Om "Senarelagd Återbetalningsdag" anges som "tillämpligt" i Slutliga Villkor för en Obligation, kan Stadshypotek senarelägga Återbetalningsdagen till att infalla tolv (12) månader eller annan sådan tidpunkt efter den ursprungliga Återbetalningsdagen under förutsättning att:
- (a) Finansinspektionen lämnat godkännande avseende Senarelagd Återbetalningsdag på den grunden att Finansinspektionen bedömt det som sannolikt att en förlängning av löptiden kan motverka att Stadshypotek kommer på obestånd eller på annan rättslig grund som framgår av vid var tid gällande lag (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer; och
 - (b) den Senarelagda Återbetalningsdagen anges i Slutliga Villkor.
- 8.2 Om Finansinspektionen godkänt en Senarelagd Återbetalningsdag ska Stadshypotek underrätta Fordringshavarna så snart som möjligt därefter. En utebliven underrättelse påverkar dock inte giltigheten av den Senarelagda Återbetalningsdagen.
- 8.3 För varje Ränteperiod efter den ursprungliga Återbetalningsdagen ska det Säkerställda Bostadsobligationslånet beräknas med räntekonstruktion, FRN. För varje ny sådan Ränteförfallodag och Ränteperiod gäller den Räntebas, Räntebasmarginal och Räntebestämningsdag som anges i Slutliga villkor.
- 8.4 Det faktum att Stadshypotek skjuter upp Återbetalningsdag i enlighet med ovan ska inte anses vara i strid med punkt 2.3 eller avsnitten 5 (*Betalningar*) och 10 (*Återbetalning och Återköp*) och ska inte medföra någon skyldighet att betala dröjsmålsränta i enlighet med avsnitt 9 (*Dröjsmålsränta*).

9. DRÖJSMÅLSRÄNTA

- 9.1 Vid betalningsdröjsmål utgår dröjsmålsränta på det förfallna beloppet från förfallodagen till och med den dag då betalning erläggs efter en räntesats som motsvarar genomsnittet av en veckas (i) STIBOR för Säkerställd Bostadsobligation utgiven i Svenska Kronor, (ii) EURIBOR för Säkerställd Bostadsobligation utgiven i Euro eller (iii) NIBOR för Säkerställd Bostadsobligation utgiven i NOK, under den tid dröjsmålet varar, med tillägg av två procentenheter. STIBOR, EURIBOR respektive NIBOR ska därvid avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka under vilket dröjsmålet varar. Dröjsmålsränta enligt denna punkt 9.1 för Säkerställt Bostadsobligationslån som löper med ränta ska dock aldrig utgå efter lägre räntesats än som motsvarar den som gällde för aktuellt Säkerställt Bostadsobligationslån på förfallodagen i fråga med tillägg av två procentenheter. Dröjsmålsränta ska inte kapitaliseras.
- 9.2 Beror dröjsmålet på hinder för Emissionsinstituten eller relevant VP-central utgår dröjsmålsränta efter en räntesats motsvarande (i) för Säkerställt Bostadsobligationslån som löper med ränta, den räntesats som gällde för aktuellt Säkerställt Bostadsobligationslån på förfallodagen ifråga eller (ii) för Säkerställt Bostadsobligationslån som löper utan ränta, genomsnittet av en veckas STIBOR, EURIBOR respektive NIBOR under den tid dröjsmålet varar (varvid STIBOR, EURIBOR respektive NIBOR ska avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka under vilken dröjsmålet varar).

10. ÅTERBETALNING OCH ÅTERKÖP

- 10.1 Säkerställt Bostadsobligationslån förfaller till betalning på Återbetalningsdagen, till den som är Fordringshavare på respektive Avstämningsdag, med det belopp per Säkerställd Bostadsobligation som anges i Slutliga Villkor, tillsammans med upplupen ränta (om någon). Infaller Återbetalningsdagen på dag som inte är Bankdag återbetalas det Säkerställda Bostadsobligationslånet dock först följande Bankdag.
- 10.2 Stadshypotek får efter överenskommelse med Fordringshavare återköpa Säkerställd Bostadsobligation vid varje tidpunkt under förutsättning att det är förenligt med gällande rätt. Säkerställd Bostadsobligation som ägs av Stadshypotek får enligt Stadshypoteks eget val behållas, överlåtas eller lösas in.

11. SÄRSKILDA ÅTAGANDEN

Så länge någon Säkerställd Bostadsobligation utestår åtar sig Stadshypotek följande.

11.1 Upptagande till handel på Reglerad Marknad

För Säkerställt Bostadsobligationslån som enligt Slutliga Villkor ska upptas till handel vid Nasdaq Stockholm, Oslo Börs ASA, Oslo eller annan Reglerad Marknad eller annan marknadsplats åtar sig Stadshypotek att ansöka om detta och att vidta de åtgärder som erfordras för att bibehålla upptagandet till handel så länge det relevanta Säkerställda Bostadsobligationslånet är utestående, dock längst så länge detta är möjligt enligt tillämpliga regler.

11.2 Tillhandahållande av Lånevillkor

Stadshypotek åtar sig att hålla den aktuella versionen av dessa Allmänna Villkor samt de Slutliga Villkoren för samtliga utestående Säkerställda Bostadsobligationslån som är upptagna till handel på Reglerad Marknad tillgängliga på Stadshypoteks hemsida.

12. FORDRINGSHAVARMÖTE

- 12.1 Administrerande Institut får och ska på begäran från Stadshypotek eller Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp under ett visst Säkerställt Bostadsobligationslån sammankalla ett Fordringshavarmöte. Fordringshavare ska på begäran förete bevis om att denne är Fordringshavare aktuell Bankdag. Begäran om uppsägning kan endast göras av Fordringshavare som ensam representerar en tiondel av Lånebelopp eller av Fordringshavare som gemensamt representerar en tiondel av Lånebelopp aktuell Bankdag.
- 12.2 Administrerande Institut ska sammankalla ett Fordringshavarmöte genom att sända meddelande om detta till varje Fordringshavare och Stadshypotek inom fem (5) Bankdagar från att det har mottagit en begäran från Stadshypotek eller Fordringshavare enligt punkt 12.1 (eller sådan senare dag som krävs av tekniska eller administrativa skäl). Administrerande Institut ska utan dröjsmål skriftligen för kännedom underrätta Utgivande Institut om nyss nämnt meddelande.
- 12.3 Administrerande Institut får avstå från att sammankalla ett Fordringshavarmöte om (i) det föreslagna beslutet måste godkännas av någon person i tillägg till Fordringshavarna och denne har meddelat Administrerande Institut att sådant godkännande inte kommer att lämnas, eller (ii) det föreslagna beslutet inte är förenligt med gällande rätt.

- 12.4 Kallelsen enligt punkt 12.2 ska innehålla (i) tid för mötet, (ii) plats för mötet, (iii) dagordning för mötet (inkluderande varje begäran om beslut från Fordringshavarna), samt (iv) ett fullmactsformulär. Endast ärenden som har inkluderats i kallelsen får beslutas om på Fordringshavarmötet. Om det krävs att Fordringshavare meddelar sin avsikt att närvara på Fordringshavarmötet ska sådant krav anges i kallelsen.
- 12.5 Fordringshavarmötet ska inte hållas tidigare än femton (15) Bankdagar och inte senare än trettio (30) Bankdagar från kallelsen. Fordringshavarmöte för flera Säkerställda Bostadsobligationslån under Programmet kan hållas vid samma tillfälle.
- 12.6 Utan att avvika från bestämmelserna i dessa Allmänna Villkor får Administrerande Institut föreskriva sådana ytterligare bestämmelser kring kallelse till och genomförande av Fordringshavarmötet som detta finner lämpligt. Sådana bestämmelser kan bland annat innefatta möjlighet för Fordringshavare att rösta utan att personligen närvara vid mötet, att röstning kan ske genom elektroniskt röstningsförfarande eller genom skriftligt röstningsförfarande.
- 12.7 Endast personer som är, eller har blivit befullmäktigad i enlighet med avsnitt 4 (*Rätt att agera för Fordringshavare*) av någon som är, Fordringshavare på Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet får utöva rösträtt på sådant Fordringshavarmöte, förutsatt att relevanta Säkerställda Bostadsobligationer omfattas av Justerat Lånebelopp. Fordringshavaren måste kunna uppvisa bevis om innehav samt kallelse till Fordringshavarmötet för att kunna närvara.
- 12.8 Vid Fordringshavarmöte äger Fordringshavare och Administrerande Institut, samt deras respektive ombud och biträden, rätt att närvara. På Fordringshavarmötet kan beslutas att ytterligare personer får närvara. Ombud ska förete behörigen utfärdad fullmakt som ska godkännas av Fordringshavarmötets ordförande. Fordringshavarmöte ska inledas med att ordförande, protokollförare och justeringsmän utses. Ordföranden ska upprätta en förteckning över närvarande röstberättigade Fordringshavare med uppgift om den andel av Justerat Lånebelopp varje Fordringshavare företräder ("**Röstlängd**"). Därefter ska Röstlängden godkännas av Fordringshavarmötet. Fordringshavare som avgivit sin röst via elektroniskt röstningsförfarande, röstsedel eller motsvarande, ska vid tillämpning av dessa bestämmelser anses såsom närvarande vid Fordringshavarmötet. Endast de som på femte Bankdagen före dagen för Fordringshavarmöte var Fordringshavare, respektive ombud för sådan Fordringshavare och som omfattas av Justerat Lånebelopp, är röstberättigade och ska tas upp i Röstlängden. Stadshypotek ska få tillgång till relevanta röstberäkningar och underlaget för dessa. Protokollet ska snarast färdigställas och hållas tillgängligt för Fordringshavare, Stadshypotek och Administrerande Institut.
- 12.9 Beslut i följande ärenden kräver samtycke av Fordringshavare representerande minst 90 procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Säkerställda Bostadsobligationslånet vid Fordringshavarmötet:
- (a) ändring av Återbetalningsdagen, nedsättning av Nominellt Belopp, ändring av villkor relaterande till ränta eller belopp som ska återbetalas (annat än enligt vad som följer av Lånevillkoren, inkluderat vad som följer av tillämpningen av avsnitt 7 (*Byte av Räntebas*)) och ändring av föreskriven Valuta för Lånet;
 - (b) ändring av villkoren för Fordringshavarmöte enligt detta avsnitt 12 (*Fordringshavarmöte*);
 - (c) gäldenärsbyte och
 - (d) obligatoriskt utbyte av Säkerställda Bostadsobligationer mot andra värdepapper.
- 12.10 Ärenden som inte omfattas av punkt 12.9 kräver samtycke av Fordringshavare representerande mer än 50 procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Säkerställda Bostadsobligationslånet vid Fordringshavarmötet. Detta inkluderar, men är inte begränsat till, ändringar och avstående av rättigheter i förhållande till Lånevillkoren som inte fordrar en högre majoritet (annat än ändringar enligt avsnitt 13 (*Ändringar av villkor, m.m.*)) samt förtida uppsägning av Säkerställt Bostadsobligationslån.
- 12.11 Ett Fordringshavarmöte är beslutsfört om Fordringshavare representerande minst 50 procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Säkerställda Bostadsobligationslånet avseende ett ärende i punkt 12.9 och annars 20 procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Säkerställda Bostadsobligationslånet närvarar vid mötet personligen eller via telefon (eller närvarar genom en befullmäktigad representant).
- 12.12 Om Fordringshavarmöte inte är beslutsfört ska Administrerande Institut kalla till nytt Fordringshavarmöte (i enlighet med punkt 12.2) förutsatt att det relevanta förslaget inte har dragits tillbaka av den eller de som initierade Fordringshavarmötet. Kravet på beslutsförhet i punkt 12.11 ska inte gälla för sådant nytt Fordringshavarmöte. Om Fordringshavarmötet nått beslutsförhet för

- vissa men inte alla ärenden som ska beslutas vid Fordringshavarmötet ska beslut fattas i de ärenden för vilka beslutsförhet föreligger och övriga ärenden ska hänskjutas till nytt Fordringshavarmöte.
- 12.13 Ett beslut vid Fordringshavarmöte som utsträcker förpliktelser eller begränsar rättigheter som tillkommer Stadshypotek eller Utgivande Institut under Lånevillkoren kräver även godkännande av vederbörande part.
- 12.14 En Fordringshavare som innehar mer än en Säkerställd Bostadsobligation behöver inte rösta för samtliga, eller rösta på samma sätt för samtliga, Säkerställda Bostadsobligationer som innehas av denne.
- 12.15 Stadshypotek får inte, direkt eller indirekt, betala eller medverka till att det erläggs ersättning till någon Fordringshavare för att denne ska lämna samtycke enligt Lånevillkoren om inte sådan ersättning erbjuds alla Fordringshavare som lämnar samtycke vid relevant Fordringshavarmöte.
- 12.16 Ett beslut som fattats vid ett Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare under det relevanta Säkerställda Bostadsobligationslånet oavsett om de närvarat vid Fordringshavarmötet. Fordringshavare som inte har röstat för ett beslut ska inte vara ansvarig för skada som beslutet vållar andra Fordringshavare.
- 12.17 På Administrerande Instituts begäran ska Stadshypotek utan dröjsmål tillhandahålla det Administrerande Institutet ett intyg som anger sammanlagt Nominellt Belopp för samtliga Säkerställda Bostadsobligationer som ägs av Koncernföretag på sådan Bankdag som anges i punkt 12.1 samt relevant Avstämningsdag före ett Fordringshavarmöte, oavsett om sådant Koncernföretag är direktregistrerat som ägare av Säkerställd Bostadsobligation. Administrerande Institut ska inte vara ansvarigt för innehållet i sådant intyg eller annars vara ansvarigt för att fastställa om en Säkerställd Bostadsobligation ägs av ett Koncernföretag.
- 12.18 Information om beslut taget vid Fordringshavarmöte ska utan dröjsmål meddelas Fordringshavarna under relevant Säkerställt Bostadsobligationslån genom pressmeddelande, på Stadshypoteks hemsida och i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*). Administrerande Institut ska på Fordringshavares och Utgivande Instituts begäran tillhandahålla protokoll från relevant Fordringshavarmöte. Underlåtenhet att meddela Fordringshavarna enligt ovan ska inte påverka beslutets giltighet.
- 13. ÄNDRING AV VILLKOR M.M.**
- 13.1 Stadshypotek och Emissionsinstitutet får överenskomma om justeringar av klara och uppenbara fel i dessa Allmänna Villkor.
- 12.2 Stadshypotek och Administrerande Institut får överenskomma om justering av klara och uppenbara fel i Slutliga Villkor för visst Säkerställt Bostadsobligationslån.
- 13.3 Stadshypotek och Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren får, utan Fordringshavares medgivande, överenskomma om justeringar i Lånevillkoren och genomföra sådana ändringar i Lånevillkoren i enlighet med vad som framkommer av avsnitt 7 (*Byte av Räntebas*), vilka blir bindande för de som omfattas av Lånevillkoren.
- 13.3 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i andra fall än enligt punkterna 13.1 till 13.3 ska ske genom beslut på Fordringshavarmöte enligt avsnitt 12 (*Fordringshavarmöte*).
- 13.4 Ett godkännande på Fordringshavarmöte av en villkorsändring kan omfatta sakinnehållet av ändringen och behöver inte innehålla en specifik utformning av ändringen.
- 13.5 Ett beslut om en villkorsändring ska också innehålla ett beslut om när ändringen träder i kraft. En ändring träder dock inte i kraft förrän den registrerats hos relevant VP-central och publicerats i enlighet med punkt 11.2.
- 13.6 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i enlighet med detta avsnitt 13 ska av Stadshypotek snarast meddelas till Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*) och publiceras i enlighet med punkt 11.2.
- 14. PRESKRIPTION**
- 14.1 Fordran på kapitalbelopp preskriberas tio år efter Återbetalningsdagen (och i förekommande fall Senarelagd Återbetalningsdag). Fordran på ränta preskriberas tre år efter respektive Ränteförfallodag. Om fordran preskriberas tillkommer de medel som avsatts för betalning av sådan fordran Stadshypotek.
- 14.2 Om preskriptionsavbrott sker löper ny preskriptionstid om tio år i fråga om kapitalbelopp och tre år beträffande räntebelopp, i båda fallen räknat från dag som framgår av bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott i preskriptionslagen (1981:130).

15. MEDDELANDEN

- 15.1 Meddelanden ska tillställas Fordringshavare för aktuellt Säkerställt Bostadsobligationslån på den adress som är registrerad hos relevant VP-central på Avstämningsdagen före avsändandet. Ett meddelande till Fordringshavarna ska också offentliggöras genom pressmeddelande och publiceras på Stadshypoteks hemsida.
- 15.2 Meddelande ska tillställas Stadshypotek och Emissionsinstitut på den adress som är registrerad hos Bolagsverket på Avstämningsdagen före avsändandet.
- 15.3 Ett meddelande till Stadshypotek eller Fordringshavare enligt Lånevillkoren som sänds med normal post till angiven adress ska anses ha kommit mottagaren tillhanda tredje Bankdagen efter avsändande och meddelande som sänds med bud ska anses ha kommit mottagaren tillhanda när det avlämnats på angiven adress.
- 15.4 För det fall ett meddelande inte sänts på korrekt sätt till viss Fordringshavare ska detta inte påverka verkan av meddelande till övriga Fordringshavare.

16. BEGRÄNSNING AV ANSVAR M.M.

- 16.1 I fråga om de på Emissionsinstitutens ankommande åtgärderna gäller att ansvarighet inte kan göras gällande för skada som beror av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om vederbörande Emissionsinstitut själv är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.
- 16.2 Skada som uppkommer i andra fall ska inte ersättas av Emissionsinstitut om vederbörande Emissionsinstitut varit normalt aktsamt. Inte i något fall utgår ersättning för indirekt skada.
- 16.3 Föreligger hinder för Emissionsinstitut på grund av sådan omständighet som angivits i punkt 16.1 att vidta åtgärd, får åtgärden uppskjutas tills hindret har upphört.
- 16.4 Vad ovan sagts gäller i den mån inte annat följer av lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument respektive Lov av 30. april 2021 nr. 28 om verdipapirsentraler og verdipapiroppgjør mv.

17. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION

- 17.1 Svensk rätt ska tillämpas på Lånevillkoren och samtliga icke kontraktuella förpliktelser som uppkommer i samband med tillämpning av Lånevillkoren.
- 17.2 Tvist ska avgöras av svensk domstol. Stockholms tingsrätt ska vara första instans.

Härmed bekräftas att ovanstående Allmänna Villkor är för oss bindande

Stockholm den 1 juni 2022

STADSHYPOTEK AB (publ)

Mall för Slutliga Villkor

SLUTLIGA VILLKOR

för Säkerställt Bostadsobligationslån [•] utgivet av Stadshypotek AB (publ) ("Stadshypotek") under dess program för Säkerställda Bostadsobligationer ("Programmet")

För lånet ska gälla Stadshypoteks Allmänna Villkor av den [17 juni 2015][1 juni 2022] samt nedan angivna kompletterande villkor. Slutliga Villkoren har utarbetats i enlighet med artikel 8.4 i Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG ("Prospektförordningen"). Stadshypoteks grundprospekt ("Grundprospektet") är daterat den 27 maj 2025 jämte från tid till annan publicerade tilläggsprospekt som upprättats för Programmet i enlighet med nämnda förordning. Definitioner som används nedan framgår antingen av Allmänna Villkor, dessa Slutliga Villkor eller på annat sätt i Grundprospektet.

Fullständig information om Stadshypotek och de Säkerställda Bostadsobligationerna kan endast fås genom att läsa dessa Slutliga Villkor tillsammans med Grundprospektet från tid till annan publicerade tilläggsprospekt samt varje dokument som införlivats i Grundprospektet genom hänvisning. Grundprospektet samt eventuellt tilläggsprospekt finns att tillgå på www.handelsbanken.com.

ALLMÄNT

1. **Lånenummer:** [•]
(i) Tranchbenämning [•]
2. **[Lånebelopp initialt]:** [SEK/EUR/NOK] [•]
3. **Löpande emissioner:** Säkerställda Bostadsobligationer emitteras och säljs fortlöpande till rådande marknadskurs. Lånebeloppet fastställs när försäljningen av de Säkerställda Bostadsobligationerna avslutats.
4. **Valuta:** [SEK/EUR/NOK]
5. **Nominellt Belopp:** [SEK/EUR/NOK] [•]
6. **Startdag För Ränteberäkning:** [•]
7. **[Likviddag] [Första dag för handel]:** [•]
8. **Återbetalningsdag:** [•]
9. **Senarelagd Återbetalning** [Tillämplig (Förutsätter Finansinspektionens godkännande)/Ej tillämplig]
*([Om tillämplig så kan Lånenumret följas med ett "E"].
Om ej tillämplig, radera nedanstående stycken samt
Senarelagd Återbetalningsdag)*
För de fall Stadshypotek ej återbetalar detta Säkerställda Bostadsobligationslån i sin helhet på Återbetalningsdagen (eller inom två (2) Bankdagar därefter) ska Stadshypotek senarelägga Återbetalningsdagen till Senarelagd Återbetalningsdag.
För varje Ränteperiod efter den ursprungliga Återbetalningsdagen ska det Säkerställda Bostadsobligationslånet beräknas med:
Rörlig Ränta (FRN):
För varje ny sådan Ränteförfallodag och Ränteperiod gäller följande:

		[Räntebas: [•]-månaders [STIBOR/EURIBOR/NIBOR]
		[Räntebasmarginal: [+/-][•] årlig ränta beräknat på [Nominellt Belopp/[•]]
		[Räntebestämningssdag: [Två/[•]] Bankdagar före varje Ränteperiod, första gången den [•]]
		[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, den [•], den [•], den [•] och sista gången den [•]]
		[Ränteberäkningsmetod: [Faktisk /360] / [Annan]]
	[(i) Senarelagd Återbetalningsdag :	[•]]
10.	Räntekonstruktion:	[Fast Ränta] [Rörlig Ränta (FRN)]
11.	Belopp på vilket ränta ska beräknas:	[Nominellt Belopp/[•]]

BERÄKNINGSGRUNDER FÖR AVKASTNING

12.	Fast Ränta:	[Tillämpligt/Ej tillämpligt] <i>(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)</i>
	(i) Räntesats:	[•] % årlig ränta beräknat på [Nominellt Belopp/[•]]
	(ii) Ränteperiod:	Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Ränteförfallodag
	(iii) Ränteförfallodag(ar):	[Årligen/Halvårsvis/Kvartalsvis] den [•], första gången den [•] och sista gången den [•] <i>(Ovan förändras i händelse av förkortad eller förlängd Ränteperiod)</i>
	(iv) Dagberäkningsmetod:	30/360
13.	Rörlig Ränta (FRN):	[Tillämpligt/Ej tillämpligt] <i>(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)</i>
	(i) Räntebas:	[•]-månaders [STIBOR/EURIBOR/NIBOR] [Den [första]/[sista] kupongens Räntebas ska interpoleras linjärt mellan [•]-månader [STIBOR]/[EURIBOR]/[NIBOR] och [•]-månader [STIBOR]/[EURIBOR]/[NIBOR].]
	(ii) Räntebasmarginal:	[+/-][•] % årlig ränta beräknat på [Nominellt Belopp/[•]]
	(iii) Räntebestämningssdag:	[Två/[•]] Bankdagar före varje Ränteperiod, första gången den [•]
	(iv) Ränteperiod	Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Ränteförfallodag
	(v) Ränteförfallodagar:	Sista dagen i varje Ränteperiod, den [•], den [•], den [•] och den [•], första gången den [•] och sista gången den [•] <i>(Ovan förändras i händelse av förkortad eller förlängd Ränteperiod)</i>
	(vi) Dagberäkningsmetod:	[Faktisk/360][Annan metod]

ÅTERBETALNING

- 14. Belopp till vilket Säkerställd Bostadsobligation ska återbetalas vid den slutliga Återbetalningsdagen:** 100 % av [Nominellt Belopp/[•]]

ÖVRIGT

- 15. Grön Obligation** [Tillämpligt (*om tillämpligt, se p17(vi) nedan*) / Ej tillämpligt]
- 16. Bankdag:** [Stockholm/Oslo]
- 17. Upptagande till handel på Reglerad Marknad:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
- (i) Reglerad Marknad: [Nasdaq Stockholm/Oslo Börs/ [annan Reglerad Marknad eller annan marknadsplats]/Ej tillämpligt]
- (ii) Uppskattning av sammanlagda kostnader i samband med upptagandet till handel: [SEK/EUR/NOK] [•]
- (iii) Total volym [Specificera [i förekommande fall Utökad volym av värdepapper som tas upp till handel och] Total volym [av värdepapper som tas upp till handel]
- (iv) Tidigaste dagen för upptagande till handel: [Specificera/Ej tillämpligt]
- (v) Nettobelopp: [Nettobeloppet utgörs av [Lånebelopp initialt][Total volym] minus eventuella kostnader som åläggs Stadshypotek i samband utgivande av Säkerställda Bostadsobligationslån]/[Specificera]
- (vi) Användning av nettobelopp: [Allmän finansiering av Stadshypoteks verksamhet]/[Grön Obligation i enlighet med det gröna ramverket som återfinns på www.handelsbanken.se/ir_grona_obligationer] [Specificera]
- 18. Intressen:** [Ej tillämpligt/Specificera]
[En beskrivning av samtliga intressen, även eventuella intressekonflikter, som har betydelse för emissionen uppgift om involverade personer och intressets natur.]
[ELLER]
[Förutom den ersättning som betalas till Emissionsinstitutet med anledning av deras deltagande i Programmet och denna emission, så känner Stadshypotek inte till att någon inblandad person har något intresse av betydelse för emissionen.]
- 19. Kreditbetyg:** [Stadshypotek har ansökt om att detta Säkerställda Bostadsobligationslån ska åsättas kreditbetyg. Vid tidpunkten för dessa Slutliga Villkor är Stadshypoteks förväntan att kreditbetyget blir [Aaa] från Moody's Investor Service (Nordics) AB.
Ovanstående kreditvärderingsinstitut är etablerat inom EU och är registrerat i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1060/2009 om kreditvärderingsinstitut.]/[Ej tillämpligt]
- 20. Beslut till grund för upprättandet av emissionen:** [I enlighet med Grundprospektet / Specificera]

- 21. Pool:** Förmånsrätt finns i den säkerhetsmassa som ingår i [•] poolen.
- 22. Utgivande Institut:** [Specificera] [Svenska Handelsbanken AB (publ)] [Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial] [Danske Bank, Norwegian Branch] [DNB Bank ASA] [Nordea Bank Abp] [Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)] [Swedbank AB (publ)] []
- 23. Administrerande Institut:** [Specificera] [Svenska Handelsbanken AB (publ)] [Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial] [Danske Bank, Norwegian Branch] [DNB Bank ASA] [Nordea Bank Abp] [Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)] [Swedbank AB (publ)] []
- 24. Betalnings och depåombud (IPA):** (i) [För Säkerställda Bostadsobligationer emitterade i Euroclear Sweden:
Svenska Handelsbanken AB (publ), Central Treasury/Treasury Support, SE-106 70 Stockholm, Sverige]
(ii) [För Säkerställda Bostadsobligationer emitterade i Verdipapirscentralen ASA:
Svenska Handelsbanken AB (publ), Tjuvholmen Allé 11, Postboks 1342 Vika, NO-0113 Oslo, Norge]
- 25. VP-central:** Säkerställd Bostadsobligation är ansluten till [Euroclear Sweden / Verdipapirscentralen ASA]
- 26. ISIN:** [•]
- 27. Euroclear common code:** [•][Ej tillämpligt]

Stadshypotek bekräftar att ovanstående Slutliga Villkor är gällande för det Säkerställda Bostadsobligationslån tillsammans med Allmänna Villkor och förbinder sig att i enlighet därmed erlagga kapitalbelopp och ränta.

Stockholm den [•]

STADSHYPOTEK AB (publ)

Handlingar som är tillgängliga för inspektion

Följande handlingar finns tillgängliga, under Grundprospektets hela giltighetstid, på Stadshypoteks hemsida www.handelsbanken.com. De kan också beställas från Stadshypotek AB, Torsgatan 14, 103 70 Stockholm, 08-701 54 00.

- Stadshypoteks reviderade årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåren 2024 och 2023;
- Detta Grundprospekt; samt
- Slutliga Villkor

Övrig information såsom registreringsbevis, bolagsordning, finansiell information etc finns på Stadshypoteks hemsida www.handelsbanken.com under Grundprospektets hela giltighetstid.

Information som införlivas genom hänvisning, Övrig information

Nedan följer en förteckning över information som införlivas genom hänvisning:

- Stadshypotek årsredovisning 2024 ("ÅR 2024") i tillämpliga delar (se sid 20)
- Stadshypoteks årsredovisning 2023 ("ÅR 2023") i tillämpliga delar (se sid 20)
- Stadshypoteks Grundprospekt av den 2 juni 2021 med Allmänna Villkor 17 juni 2015, sid 21-36.
- Stadshypoteks Grundprospekt av den 1 juni 2022 med Allmänna Villkor 1 juni 2022, sid 21-36.

Nedan följer en förteckning över framtida information som i tillämpliga delar¹⁾ införlivas genom hänvisning:

- Stadshypoteks delårsrapport avseende kvartal 2
- Stadshypoteks bokslutskommuniké
- Stadshypoteks årsredovisning avseende 2025

¹⁾ Balans- och Resultaträkning inklusive totalresultat, Förändring i eget kapital, Kassaflödesanalys, Noter till Resultat- och Balansräkning och Översiktligt granskad revisionsrapport för kvartal 2 och Revisionsrapport avseende årsredovisning 2025. Bokslutskommunikén är ej granskad av revisorer.

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

Säkerställda Bostads- Obligationslån nr	Första datum för Slutliga Villkor	Datum för tidigare Grundprospekt
1591	13 oktober 2020	3 juni 2020
1592	13 oktober 2021	2 juni 2021
1593	22 augusti 2022	1 juni 2022
1594	18 juni 2018	17 juni 2015
1595	12 september 2023	30 maj 2023
1596	23 augusti 2024	29 maj 2024
1598	21 maj 2021	3 juni 2020
1598X	23 augusti 2024	29 maj 2024
2022	22 april 2022	2 juni 2021
2023	10 maj 2022	2 juni 2021
2025	21 oktober 2022	1 juni 2022
2026G	14 juni 2023	30 maj 2023
2027G	14 juni 2023	30 maj 2023
2028	9 januari 2024	30 maj 2023
2029	18 mars 2024	30 maj 2023
2030G	25 juni 2024	29 maj 2024
2031	28 januari 2025	29 maj 2024
2032	4 mars 2025	29 maj 2024
3012E	16 februari 2021	3 juni 2020
3013E	1 september 2023	30 maj 2023
3014E	6 september 2024	29 maj 2024

Ovan nämnda rapporter publiceras på www.handelsbanken.com/en/investor-relations/reports-and-presentations och tidpunkt för respektive publicerande framgår av den finansiella kalendern som återfinns på www.handelsbanken.com/sv/investor-relations och Allmänna villkoren för Grundprospekt finns att tillgå på www.handelsbanken.com/en/investor-relations/debt-investors/debt-investor-archive

Adresser

Stadshypotek AB (publ)
103 70 Stockholm
www.handelsbanken.com

Svenska Handelsbanken AB (publ)
Debt Capital Markets
106 70 Stockholm
Tel 08-701 10 00
www.handelsbanken.com

EMISSIONSINSTITUT

FÖR KÖP OCH FÖRSÄLJNING KONTAKTA:

Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial (*www.danskebank.se*)
Norrmalmstorg 1
Box 7523
103 92 Stockholm

08-568 805 77

Svenska Handelsbanken AB (*www.handelsbanken.se*)
106 70 Stockholm
Credit Sales
Oslo

08-463 46 50
+47 228 230 57

DNB Bank ASA (*www.dnb.no*)
Dronning Eufemias gate 30, postboks 1600,
N-0021 Oslo, Norge

+47 2416 9018

Nordea Bank Abp (*www.nordeamarkets.com/sv*)
Nordea Markets
SE-105 71 Stockholm

08- 407 90 85
08-407 91 11
08-407 92 03

SEB (*www.seb.se*)
Corporate & Investment Banking
Debt Capital Markets
Kungsträdgårdsgatan 8
106 40 Stockholm

08-506 230 61

Swedbank (*www.swedbank.se*)
Corporates and Institutions
105 34 Stockholm
MTN-desk:
Stockholm:
Göteborg:

08-700 99 85
08-700 99 98
031-739 78 20