

Grundprospekt

Datum för Finansinspektionens
godkännande av Prospektet:

27 november 2017

Diarienummer:

17-18608



Swedbank Hypotek AB (publ)

"Bolaget"

**Program för bostadsobligationer avsedda för den norska
kapitalmarknaden**

Med säkerställda obligationer

"Programmet"

Emissionsinstitut:

Swedbank

VIKTIG INFORMATION

Prospektet tillsammans med eventuella tillägg till det och varje dokument som blivit del av det genom hänvisning ("Prospektet") innehåller information om Programmet och utgör ett grundprospekt enligt 2 kap 16 § 1 p lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument ("Lagen om handel med finansiella instrument ") och har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 §§ i samma lag. Detta innebär dock inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga. Prospektet gäller i 12 månader från den dag som Prospektet godkändes av Finansinspektionen.

Ord och uttryck som används i detta Prospekt har den innebörd som framgår av avsnittet Allmänna Villkor nedan ("Allmänna Villkor") om inte annat framgår av sammanhanget. Prospektet ska läsas tillsammans med eventuella tillägg till Prospektet, varje dokument som blivit en del av Prospektet genom hänvisning samt slutliga villkor ("Slutliga Villkor") för aktuellt lån. Prospektet inklusive eventuella tillägg och de dokument som blivit en del av Prospektet genom hänvisning finns tillgängliga på Bolagets hemsida, <http://hypotek.swedbank.se>. Bolaget har inte vidtagit och kommer inte att vidta några åtgärder för att tillåta några erbjudanden till allmänheten i någon annan jurisdiktion än Norge i samband med detta Program.

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

Obligationerna som ges ut av Bolaget under detta Program ("Obligationerna") 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. Varje investerare bör särskilt: (a) ha tillräcklig kunskap och erfarenhet för att kunna göra en ändamålsenlig utvärdering av (i) de relevanta Obligationerna, (ii) möjligheter och risker i samband med en investering i de relevanta Obligationerna samt (iii) informationen som finns i, eller är infogad genom hänvisning till, detta Prospekt 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 Obligationerna 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 Obligationerna medför, inbegripet när lånebelopp eller ränta betalas i en eller flera valutor eller när valutan för lånebelopp eller ränta avviker från investerarens valuta; (d) till fullo förstå villkoren för Obligationerna 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.

Prospektet innehåller viss framåtriktad information som återspeglar Bolagets aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Alla indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender som inte är grundade på historiska fakta 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 Prospekt gäller endast per dagen för Prospektets offentliggörande. Bolaget 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.

Prospektet innehåller ingen information om villkoren för ett Emissionsinstituts eventuella erbjudanden avseende Obligationer. Sådan information kommer att lämnas av Emissionsinstitutet när erbjudandet lämnas. Bolaget ansvarar inte för sådan information.

INNEHÅLL

1.	Sammanfattning.....	4
2.	Riskfaktorer.....	13
3.	Beskrivning av Programmet	19
4.	Säkerställda obligationer	21
5.	Allmänna Villkor	24
6.	Mall för Slutliga Villkor	32
7.	Allmänt om Bolaget	36
8.	Övrig information	43

1. Sammanfattning

Prospektsammanfattningar består av informationskrav uppställda i ”punkter”. Punkterna är numrerade i avsnitten A – E (A.1 – E.7).

Sammanfattningen i Prospektet innehåller alla de punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt kan det dock finnas luckor i punkternas numrering.

Även om det krävs att en punkt inkluderas i sammanfattningen för aktuell typ av värdepapper och emittent, är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande punkten. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av punkten tillsammans med angivelsen ”Ej tillämpligt”.

AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR

A.1	Introduktion och varningar	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet och tillämpliga Slutliga Villkor. Varje beslut om att investera i Obligationerna ska baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet från investerarens sida, inklusive dokument införlivade genom hänvisning, eventuella tillägg till Prospektet samt tillämpliga Slutliga Villkor. Om yrkande avseende uppgifterna i Prospektet anförs vid domstol, kan den investerare som är kärande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana Obligationer.
A.2	Samtycke till användning av Prospektet	Bolaget samtycker till att Prospektet används i samband med ett erbjudande avseende Obligationerna i enlighet med följande villkor: (i) samtycket gäller endast för erbjudanden som kräver att prospekt upprättas; (ii) samtycket gäller endast under giltighetstiden för detta Prospekt; (iii) de enda finansiella mellanhänder som får använda Prospektet för erbjudanden är Emissionsinstitutet; (iv) samtycket berör endast användning av Prospektet för erbjudanden i Norge; och (v) samtycket kan för en enskild emission vara begränsat av ytterligare förbehåll som i så fall anges i punkt 2.5 i de tillämpliga Slutliga Villkoren. Prospektet innehåller ingen information om villkoren för ett Emissionsinstituts eventuella erbjudanden avseende Obligationer. Sådan information kommer att lämnas av Emissionsinstitutet när erbjudandet lämnas. Bolaget ansvarar inte för sådan information.

AVSNITT B – EMITTENT

B.1	<i>Firma och handelsbeteckning</i>	Bolagets firma (tillika handelsbeteckning) är Swedbank Hypotek AB (publ).
B.2	<i>Säte, bolagsform och land</i>	Bolagets styrelse har sitt säte i Stockholm. Bolaget är ett publikt aktiebolag och har bildats i Sverige. Det bedriver sin verksamhet huvudsakligen i enlighet med lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse.
B.4b	<i>Tendenser</i>	Ej tillämpligt – Det finns inga för Bolaget kända tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på Bolagets affärsutsikter under innevarande räkenskapsår att redovisa i Prospektet.
B.5	<i>Bolagskoncern</i>	Bolaget ingår i Swedbankkoncernen, som består av Swedbank AB (publ) ("Banken") och dess dotterbolag ("Koncernen").
B.9	<i>Resultatprognos</i>	Ej tillämpligt – Ingen resultatprognos lämnas i Prospektet.
B.10	<i>Revisionsanmärkning</i>	Ej tillämpligt – Inga anmärkningar har lämnats av Bolagets revisor.

B.12

Utvald historisk
finansiell
information

Finansiell översikt och nyckeltal

mkr	2017	2016	%	2016	%
	jan-jun	jul-dec		jan-jun	
Räntenetto	6 412	6 038	6	5 772	11
Provisionsnetto	-10	7		56	
Nettoresultat finansiella poster till verkligt värde	-506	-266	90	-390	30
Övriga rörelseintäkter	3	3	0	3	0
Summa intäkter	5 899	5 782	2	5 441	8
Övriga kostnader	126	126	0	123	2
Personalkostnader	5	3	67	1	
Summa kostnader	131	129	2	124	6
Resultat före kreditförluster	5 768	5 653	2	5 317	8
Kreditförluster, netto	15	8	88	12	25
Rörelseresultat	5 753	5 645	2	5 305	8
Skatt	1 269	1 243	2	1 167	9
Periodens resultat	4 484	4 402	2	4 138	8

mkr	2017	2016	2016	2015	2015
	30 jun	31 dec	30 jun	31 dec	30 jun
Resultat					
Placeringsmarginal, %	1,28	1,29	1,26	1,20	1,17
Genomsnittliga totala tillgångar	999 504	984 625	967 964	932 305	927 129
Räntabilitet på eget kapital, %	20,1	21,8	21,9	19,3	18,5
Genomsnittligt eget kapital	44 687	39 165	37 948	36 416	34 868
Resultat per aktie, kronor	195,0	371,3	179,9	305,4	143,5
Kapital					
Antal aktier vid periodens ingång/utgång, miljoner st	23	23	23	23	23
Eget kapital per aktie, kronor	2 040	1 799	1 657	1 588	1 560
Kreditkvalitet					
Utlåning till allmänheten	942 232	919 572	882 524	857 910	842 819
Kreditförluster, netto	15	20	12	30	12
Kreditförlustnivå, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Osäkra lån, brutto	184	222	225	241	278
Totala reserveringar	100	93	95	117	115
Total reserveringsgrad osäkra lån, %	54,4	41,7	42,3	48,5	41,4
Redovisat värde osäkra lån	157	200	202	208	251
Andel osäkra fordringar, brutto, utlåning till allmänheten, %	0,02	0,02	0,02	0,03	0,03

		<table><tr><th colspan="4">Resultaträkning</th></tr><tr><th></th><th>2016</th><th>2015</th><th>2014</th></tr><tr><td colspan="4">mkr</td></tr><tr><td>Räntetäkter</td><td>17 473</td><td>19 357</td><td>23 382</td></tr><tr><td>Räntekostnader</td><td>-4 836</td><td>-8 124</td><td>-14 798</td></tr><tr><td>Räntenetto</td><td>12 637</td><td>11 233</td><td>8 584</td></tr><tr><td>Provisionsnetto</td><td>63</td><td>38</td><td>47</td></tr><tr><td>Övriga rörelsetäkter</td><td>-650</td><td>-1 433</td><td>-496</td></tr><tr><td>Summa intäkter</td><td>12 050</td><td>9 838</td><td>8 135</td></tr><tr><td>Rörelsekostnader</td><td>-1 080</td><td>-784</td><td>-753</td></tr><tr><td>Resultat före kreditförluster</td><td>10 970</td><td>9 054</td><td>7 382</td></tr><tr><td>Kreditförluster, netto</td><td>20</td><td>30</td><td>37</td></tr><tr><td>Rörelseresultat</td><td>10 950</td><td>9 024</td><td>7 345</td></tr><tr><td>Skatter</td><td>-2 410</td><td>-2 000</td><td>-1 618</td></tr><tr><td>Årets resultat</td><td>8 540</td><td>7 024</td><td>5 727</td></tr></table> <table><tr><th colspan="4">Balansräkning</th></tr><tr><th></th><th>2016</th><th>2015</th><th>2014</th></tr><tr><td colspan="4">mkr</td></tr><tr><td>Tillgångar</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Utlåning till kreditinstitut</td><td>56 835</td><td>69 864</td><td>47 626</td></tr><tr><td>Utlåning till allmänheten</td><td>919 572</td><td>857 910</td><td>821 547</td></tr><tr><td>Övriga tillgångar</td><td>30 893</td><td>33 440</td><td>38 681</td></tr><tr><td>Summa tillgångar</td><td>1 007 300</td><td>961 214</td><td>907 854</td></tr><tr><td>Skulder och eget kapital</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Skulder</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Skulder till kreditinstitut</td><td>374 741</td><td>335 590</td><td>322 387</td></tr><tr><td>Emitterade värdepapper</td><td>563 201</td><td>556 663</td><td>520 089</td></tr><tr><td>Övriga skulder</td><td>23 971</td><td>28 391</td><td>28 109</td></tr><tr><td>Efterställda skulder</td><td>4 000</td><td>4 000</td><td>4 000</td></tr><tr><td>Summa skulder</td><td>965 913</td><td>924 644</td><td>874 585</td></tr><tr><td>Eget kapital</td><td>41 387</td><td>36 570</td><td>33 269</td></tr><tr><td>Summa skulder och eget kapital</td><td>1 007 300</td><td>961 214</td><td>907 854</td></tr></table> Finansiell översikt Bolaget som hänvisar till 30 juni 2017 är hämtad från Bolagets delårsrapport januari-juni 2017. Delårsrapporterna är översiktligt revisorsgranskade i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410. Uppgifterna i Bolagets årsredovisningar är granskade av Bolagets revisorer och är upprättade i enlighet med IFRS. Inga väsentliga negativa förändringar i Bolagets framtidsutsikter har ägt rum sedan den senaste reviderade finansiella rapporten offentliggjordes. Det har inte skett några väsentliga förändringar avseende Bolagets finansiella ställning sedan den senaste perioden för vilken delårsinformation har offentliggjorts.	Resultaträkning					2016	2015	2014	mkr				Räntetäkter	17 473	19 357	23 382	Räntekostnader	-4 836	-8 124	-14 798	Räntenetto	12 637	11 233	8 584	Provisionsnetto	63	38	47	Övriga rörelsetäkter	-650	-1 433	-496	Summa intäkter	12 050	9 838	8 135	Rörelsekostnader	-1 080	-784	-753	Resultat före kreditförluster	10 970	9 054	7 382	Kreditförluster, netto	20	30	37	Rörelseresultat	10 950	9 024	7 345	Skatter	-2 410	-2 000	-1 618	Årets resultat	8 540	7 024	5 727	Balansräkning					2016	2015	2014	mkr				Tillgångar				Utlåning till kreditinstitut	56 835	69 864	47 626	Utlåning till allmänheten	919 572	857 910	821 547	Övriga tillgångar	30 893	33 440	38 681	Summa tillgångar	1 007 300	961 214	907 854	Skulder och eget kapital				Skulder				Skulder till kreditinstitut	374 741	335 590	322 387	Emitterade värdepapper	563 201	556 663	520 089	Övriga skulder	23 971	28 391	28 109	Efterställda skulder	4 000	4 000	4 000	Summa skulder	965 913	924 644	874 585	Eget kapital	41 387	36 570	33 269	Summa skulder och eget kapital	1 007 300	961 214	907 854
Resultaträkning																																																																																																																																		
	2016	2015	2014																																																																																																																															
mkr																																																																																																																																		
Räntetäkter	17 473	19 357	23 382																																																																																																																															
Räntekostnader	-4 836	-8 124	-14 798																																																																																																																															
Räntenetto	12 637	11 233	8 584																																																																																																																															
Provisionsnetto	63	38	47																																																																																																																															
Övriga rörelsetäkter	-650	-1 433	-496																																																																																																																															
Summa intäkter	12 050	9 838	8 135																																																																																																																															
Rörelsekostnader	-1 080	-784	-753																																																																																																																															
Resultat före kreditförluster	10 970	9 054	7 382																																																																																																																															
Kreditförluster, netto	20	30	37																																																																																																																															
Rörelseresultat	10 950	9 024	7 345																																																																																																																															
Skatter	-2 410	-2 000	-1 618																																																																																																																															
Årets resultat	8 540	7 024	5 727																																																																																																																															
Balansräkning																																																																																																																																		
	2016	2015	2014																																																																																																																															
mkr																																																																																																																																		
Tillgångar																																																																																																																																		
Utlåning till kreditinstitut	56 835	69 864	47 626																																																																																																																															
Utlåning till allmänheten	919 572	857 910	821 547																																																																																																																															
Övriga tillgångar	30 893	33 440	38 681																																																																																																																															
Summa tillgångar	1 007 300	961 214	907 854																																																																																																																															
Skulder och eget kapital																																																																																																																																		
Skulder																																																																																																																																		
Skulder till kreditinstitut	374 741	335 590	322 387																																																																																																																															
Emitterade värdepapper	563 201	556 663	520 089																																																																																																																															
Övriga skulder	23 971	28 391	28 109																																																																																																																															
Efterställda skulder	4 000	4 000	4 000																																																																																																																															
Summa skulder	965 913	924 644	874 585																																																																																																																															
Eget kapital	41 387	36 570	33 269																																																																																																																															
Summa skulder och eget kapital	1 007 300	961 214	907 854																																																																																																																															
B.13	Händelser med väsentlig inverkan på bedömningen av Bolagets solvens	Ej tillämpligt – Inga händelser med väsentlig inverkan på bedömningen av Bolagets solvens sedan den senaste delårsrapporten offentliggjordes finns att redovisa i Prospektet.																																																																																																																																
B.14	Beroende	Bolaget är beroende av Banken, eftersom Bolagets samtliga affärsfunktioner har utlokaliserats till Banken genom avtal varvid																																																																																																																																

		Banken åtagit sig att sköta alla nödvändiga därtill relaterade processer.									
B.15	<i>Huvudsaklig verksamhet</i>	Bolagets huvudsakliga affärsverksamhet är utlåning till långsiktig finansiering av bostads-, jordbruks- samt affärs- och kontorsfastigheter.									
B.16	<i>Kontroll</i>	Aktierna i Bolaget köptes av Banken 1958 och Bolaget har sedan dess varit ett helägt dotterbolag till Banken.									
B.17	<i>Kreditbetyg</i>	Bolaget och vissa skuldinstrument utgivna av Bolaget (långfristiga säkerställda obligationer samt långfristiga icke säkerställda obligationer) har kreditbetyg från Moody's Investors Service Limited ("Moody's") och från S&P Global Rating ("Standard & Poor's"). Nämda kreditvärderingsinstitut är etablerade inom EU och registrerade i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1060/2009 av den 16 september 2009 om kreditvärderingsinstitut. Bolagets obligationer har för närvarande följande kreditbetyg: <table border="1"> <tr> <th></th><th>Långfristiga säkerställda obligationer</th><th>Långfristiga icke säkerställda obligationer</th></tr> <tr> <td>Moody's</td><td>Aaa</td><td>Aa3</td></tr> <tr> <td>Standard & Poor's</td><td>AAA</td><td>AA-</td></tr> </table>		Långfristiga säkerställda obligationer	Långfristiga icke säkerställda obligationer	Moody's	Aaa	Aa3	Standard & Poor's	AAA	AA-
	Långfristiga säkerställda obligationer	Långfristiga icke säkerställda obligationer									
Moody's	Aaa	Aa3									
Standard & Poor's	AAA	AA-									

AVSNITT C – VÄRDEPAPPER

C.1	<i>Värdepapper som erbjuds</i>	Obligationer. Obligationerna emitteras i dematerialiserad form hos VPS varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. Obligationerna har identitetskod ISIN [●].
C.2	<i>Valuta</i>	Norska kronor (NOK)
C.5	<i>Inskränkningar i den fria överlåtbarheten</i>	Ej tillämpligt – Det finns inga villkor i Obligationerna som hindrar Fordringshavaren från att fritt överlåta dessa.
C.8	<i>Rättigheter</i>	Obligationerna medför rätt till återbetalning av kapitalbelopp och ränta. [Obligationerna ges ut i enlighet med lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer och omfattas av särskild förmånsrätt enligt 3 a § förmånsrättslagen (1970:979)] [ELLER] [Obligationerna har inte status av säkerställda obligationer utan medför rätt till betalning jämsides med Bolagets övriga icke säkerställda och icke efterställda betalningsförpliktelser i den mån inte annat är föreskrivet i lag.]

		Obligationerna lyder under svensk rätt.
C.9	Ränta, återbetalning och företrädare	<i>[Fast ränta</i> Obligationer med fast ränta löper med ränta enligt Räntesatsen från Lånedatum till och med Återbetalningsdagen. Uppgifter för att beräkna räntan anges i Slutliga Villkor och prospektsammanfattning för respektive Obligation enligt följande: Lånedatum: [•] Återbetalningsdag: [•] Räntesats: [•] Ränteförfallodagar: [•]] [ELLER] <i>[FRN</i> Obligationer med FRN-konstruktion löper med ränta från Lånedatum till och med Återbetalningsdagen. Räntan utgörs av NIBOR för den period som närmast motsvarar respektive Ränteperiod med tillägg av Räntemarginalen. Uppgifter för att beräkna räntan anges i Slutliga Villkor och prospektsammanfattning för respektive Obligation enligt följande: Lånedatum: [•] Återbetalningsdag: [•] Räntemarginal: [•] Räntebas: [•] Ränteperioder: [•] Ränteförfallodagar: [•]] <i>Återbetalning</i>

		Återbetalning sker genom VPS, i förekommande fall till bankkonto som Fordringshavaren uppgivit. <i>Avkastning</i> Eftersom priset för en Obligation bestäms genom överenskommelse mellan parterna vid varje emission går avkastningen inte att fastställa i förväg. <i>Företrädare</i> Emissionsinstituten har rätt att i vissa fall träffa överenskommelse med Bolaget om ändring av villkoren för en Obligation.
C.10	<i>Räntebetalningar om värdepapperet baseras på ett derivat</i>	Ej tillämpligt – Obligationer baseras inte på derivat.
C.11	<i>Notering</i>	[Bolaget kommer att ansöka om att Obligationerna ska tas upp till handel vid den reglerade marknad som drivs av Oslo Børs A/S.] [ELLER] [Bolaget kommer att ansöka om att Obligationerna ska tas upp till handel vid den icke reglerade marknad som drivs av Oslo Børs A/S under namnet ABM.]

AVSNITT D – RISKER

D.2	<i>Risker relaterade till Bolaget eller branschen</i>	Innan en investerare beslutar sig för att förvärva Obligationer som omfattas av detta Prospekt är det viktigt att noggrant analysera de riskfaktorer som bedöms vara av betydelse för Bolagets och Obligationernas framtida utveckling. Dessa risker inkluderar bland annat makroekonomiska och andra omvärldsrisker samt risker relaterade till Bolagets respektive verksamheter, såsom kreditrisk, likviditetsrisk, marknadsrisk och operativ risk. Kreditrisk inkluderar även motpartsrisk, koncentrationsrisk och avvecklingsrisk. Kreditrisk och motpartsrisk innebär risken att en kredittagare respektive en motpart i en tradingtransaktion inte kan uppfylla sina betalningsförpliktelser mot Bolaget och risken för att ställda säkerheter inte täcker fordran. Koncentrationsrisken utgörs bland annat av stora exponeringar eller koncentration i kreditportföljen till specifika motparter, sektorer eller geografier. Avvecklingsrisk är risken att en motpart inte fullgör sitt åtagande innan Bolaget fullgör sitt i samband med att en transaktion går till förfall. Likviditetsrisk är risken för att Bolaget inte kan uppfylla sina betalningsförpliktelser vid respektive förfallotidpunkt.
------------	---	--

		Marknadsrisk kan dels bestå i ränterisk, det vill säga skillnaden i utlåningsportföljens och upplåningens genomsnittliga räntebindningsperiod, dels valutarisk som uppkommer till följd av att Bolagets kreditgivning sker i SEK medan upplåningen kan ske i andra valutor. Operativ risk är risken för förlust till följd av icke ändamålsenliga eller otillräckliga interna processer eller rutiner, mänskliga fel, felaktiga system eller externa händelser. Definitionen inkluderar även juridisk risk och informationsrisk. Cyber risk och IT risk är delar av informationsrisk.
D.3	<i>Risker relaterade till värdepapprena</i>	Risker relaterade till Obligationerna har främst att göra med risk för prisnedgång på grund av försämrad funktion hos andrahandsmarknaden, ändrad lagstiftning eller ändrat kreditbetyg. [Obligationslån med status av säkerställda obligationer har särskild förmånsrätt i de tillgångar som ingår i Bolagets säkerhetsmassa enligt lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer. Säkerställda obligationer har dessutom under vissa förutsättningar rätt att erhålla betalning vid de tidpunkter och med de belopp som framgår av obligationsvillkoren även om Bolaget skulle gå i konkurs. Det finns emellertid förhållanden som kan innebära att så inte blir fallet, såsom till exempel bristande uppfyllelse av de matchningsregler som uppställs i lagen som därför skulle kunna ha en negativ inverkan på marknadsvärdet av en Obligation som är en säkerställd obligation. Vidare finns bland annat risker som är hänförliga till försämring av belåningsgraden där det finns risk att Bolaget inte kan erlagga full betalning till innehavarna av de säkerställda obligationerna och intressekonflikter mellan fordringshavare.]
AVSNITT E – ERBJUDANDE		
E.2b	<i>Motiv och användning av emissionslikviden</i>	Upplånade medel är avsedda att användas i Bolagets verksamhet.
E.3	<i>Erbjudandets former och villkor</i>	Bolagets erbjudanden avseende Obligationer sker via Emissionsinstituten. Priser och volymer samt villkor för leverans och betalning för Obligationer bestäms genom överenskommelse vid varje sådan emission.
E.4	<i>Intressen som har betydelse för erbjudandet</i>	[Förutom den ersättning som betalas till Emissionsinstituten med anledning av deras deltagande i Programmet och emissioner under Programmet känner Bolaget inte till att någon inblandad person har något intresse av betydelse för emissionen eller att det föreligger någon intressekonflikt mellan Bolaget och någon inblandad person.] [ELLER] [Beskrivning av intressen som har betydelse för emissionen bland någon eller några fysiska eller juridiska personer som är inblandade i emissionen, inklusive intressekonflikter]

E.7	<i>Kostnader som åläggs investeraren</i>	Ej tillämpligt – Bolaget ålägger inte investerare några kostnader med anledning av erbjudandet.
------------	--	---

2. Riskfaktorer

Innan en investerare beslutar sig för att förvärva Obligationer emitterade av Bolaget är det viktigt att noggrant analysera de riskfaktorer som bedöms vara av betydelse för Bolagets och Obligationernas framtida utveckling. Nedan beskrivs några av de risker som bedöms vara av särskild betydelse för Bolaget, utan särskild rangordning. Det finns risker både vad avser omständigheter som är hänförliga till Bolaget eller branschen och sådana som är av mer generell karaktär samt risker förenade med Obligationerna. Vissa risker ligger utanför Bolagets kontroll. Redovisningen nedan gör inte anspråk på att vara fullständig och samtliga riskfaktorer kan av naturliga skäl inte förutses eller beskrivas i detalj, varför en samlad utvärdering även måste innefatta övrig information i detta Prospekt samt en allmän omvärldsbedömning. Vissa risker och osäkerhetsfaktorer kan ha en negativ inverkan på Bolagets möjlighet att infria sina åtaganden i enlighet med Obligationerna och kan i värsta fall medföra att Bolaget kommer på obestånd och att investeraren inte får fullt betalt i enlighet med obligationsvillkoren. Sådana risker beskrivs i stycke 2.1 nedan. De kan även medföra att Obligationernas marknadsvärde minskar eller, i vissa fall, leda till att investerare förlorar hela eller delar av sin investering i Obligationerna vid en avyttring före slutförfallodagen, vilket också kan inträffa på grund av risker och osäkerhetsfaktorer som är mer generella för investeringar i denna instrumenttyp, såsom brist på en likvid andrahandsmarknad eller ändrad lagstiftning. Dessa risker beskrivs i stycke 2.2 nedan. Ytterligare risker som för närvarande inte är kända för Bolaget, eller som för närvarande bedöms vara obetydliga, kan också komma att ha motsvarande negativ påverkan.

2.1 RISKER RELATERADE TILL BOLAGETS FÖRMÅGA ATT INFRIA SINA FÖRPLIKTELSE I ENLIGHET MED OBLIGATIONERNA

2.1.1 Makroekonomiska och andra omvärldsrisker

Risker relaterade till Sverige och den svenska bolånemarknaden

Bolagets möjligheter att möta sina åtaganden under Programmet påverkas av olika förhållanden såsom det inhemska och globala makroekonomiska tillståndet samt även politiska initiativ och händelser. Förändringar i ovan nämnda faktorer kan påverka efterfrågan för hypotekslån och investeringar. Händelser såsom politisk oro, hög arbetslöshet, förändrat kundförtroende, fallande fastighetspriser, investerarbeteende, ränteläge och inflationsläge, kan ha negativ inverkan på den ekonomiska cykeln och därmed också på Bolagets resultat.

Risker relaterade till störningar i den internationella kapitalmarknaden

Kapitalmarknaderna är föremål för perioder av hög volatilitet som kan påverka Bolagets möjligheter att finna finansiering. De senaste årens störningar i kapitalmarknaderna har medfört högre volatilitet och ökade kreditspreddar och periodvis medfört minskad likviditet i marknaderna med delvis bristande öppenhet i prissättningen som följd. Förändringar på de internationella marknaderna, såsom ändrade räntor eller valutakurser, minskande avkastning från aktier, fastigheter och andra investeringar, kan påverka de ekonomiska resultaten för Bolaget. Dessutom kan Bolagets finansiella utveckling påverkas negativt av försämrade allmänna ekonomiska förhållanden på de marknader där Bolaget verkar.

2.1.2 Risker relaterade till Bolagets verksamhet

Som ett resultat av den löpande affärsverksamheten är Bolaget exponerat mot ett antal olika risker, av vilka de mest betydande är kreditrisk, likviditetsrisk, marknadsrisk och operativ risk. Bolaget har funktioner och rutiner för att övervaka, hantera och kontrollera risker som uppkommer i affärsverksamheten. En undermålig hantering av Bolagets risker kan i förlängningen leda till väsentliga negativa effekter på Bolagets finansiella resultat och rykte.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken för att en kredittagare, inte fullgör sina förpliktelser mot Bolaget samt risken för att ställda säkerheter inte täcker fordran. Kreditrisk inkluderar även motpartsrisk, koncentrationsrisk och avvecklingsrisk. Motpartsrisk är risken för att en motpart i en handelstransaktion inte fullgör sina finansiella åtaganden gentemot Bolaget och att säkerheter som erhållits inte är av tillräcklig storlek för

att täcka utestående fordran på motparten. Med handelstransaktion avses här repor, derivat och värdepappersfinansieringstransaktioner. Koncentrationsrisken utgörs bland annat av stora exponeringar eller koncentration i kreditportföljen till specifika motparter, sektorer eller geografier. Avvecklingsrisk är risken att en motpart inte fullgör sitt åtagande innan Bolaget fullgör sitt i samband med att en transaktion går till förfall (leverans/betalning).

Risker relaterade till förändringar av Bolagets utsikter att få tillbaka investerade medel vid lån och andra fordringar på motparter är inneboende risker i affärsverksamheten. Negativa förändringar av kreditkvaliteten hos Bolagets låntagare och motparter på grund av en generell ekonomisk nedgång, systemrisk i det finansiella systemet eller på grund av fallande värden på säkerheter, påverkar värdet på Bolagets tillgångar och därmed också möjligheterna att få tillbaka investeringen. Sådana förändringar skulle kunna påverka Bolagets finansiella resultat.

En konjunkturförsämring på de marknader där Bolaget är verksamt kan negativt påverka kreditkvaliteten i Bolagets exponeringar mot företagskunder. De faktiska kreditförlusterna varierar över en konjunkturcykel. Högre nivåer av kreditförluster över konjunkturcykeln än vad som historiskt kunnat påvisas kan uppstå. Vid en sådan situation skulle en nödvändig ökning av Bolagets reserveringar för befarade kreditförluster och konstaterade kreditförluster utöver vad som redan reserverats få en väsentlig påverkan på Bolagets affärsverksamhet, finansiella ställning och resultat.

I värsta fall kan detta leda till att Bolaget hamnar på obestånd och inte kan betala tillbaka sin skuld till Fordringshavarna i enlighet med villkoren för Obligationen.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att Bolaget inte kan uppfylla sina betalningsförpliktelser vid respektive förfallotidpunkt. Ett kreditinstituts, inklusive Bolagets, oförmåga att förutse och förbereda sig för en oväntad minskning eller förändring i upplåningskällor kan få konsekvenser för dess förmåga att uppfylla sina betalningsförpliktelser vid förfall.

Bolagets upplåningsmöjligheter och andra möjligheter att finansiera sig påverkas av ett flertal faktorer. Exempelvis skulle en faktisk eller förväntad försämring av Bolagets kreditbetyg, stora finansiella förluster, rykten eller marknadsprisförändringar som påverkar storleken på likviditetsreserverna försämra Bolagets upplåningsmöjligheter. Vissa av dessa faktorer kan även öka Bolagets upplåningsbehov eftersom Bolagets motparter kräver högre säkerheter för att genomföra transaktioner med Bolaget. Utöver detta kan volymen på Bolagets upplåningskällor, huvudsakligen avseende långfristig upplåning, komma att begränsas under perioder av ansträngd likviditet. Turbulens i den globala ekonomin och finansiella marknader kan påverka Bolagets likviditet och vissa motparter vilja att genomföra affärer med Bolaget, vilket kan leda till negativ påverkan på Bolagets affärsverksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolagets utlåning, det vill säga lån som beviljas till Bolagets kunder, har vanligtvis avtalat förfall bortom förfall på motsvarande upplåning, vilket gör Bolaget beroende av dess möjligheter att löpande refinansiera förfallande skulder med ny upplåning.

Marknadsrisk

Marknadsrisk är risken för att förändringar i till exempel räntor, valutakurser eller aktiekurser på finansiella marknader leder till att värdet av Bolagets tillgångar minskar. Bolagets marknadsrisker utgörs av ränte- och valutakursrisker.

Ränterisken i Bolagets verksamhet uppkommer som en följd av skillnaden i utlåningsportföljens och upplåningens genomsnittliga räntebindningsperiod. Bolagets fasträntetillgångar består huvudsakligen av lån. Bolagets valutarisk uppkommer i samband med att Bolagets utlåning i SEK delvis finansieras med upplåning i andra valutor.

Om Bolagets makroekonomiska omgivning skulle ändras, sådant att till exempel derivatmarknaden blir illikvid, kan detta ha en potentiellt negativ inverkan på Bolagets affärsverksamhet, finansiella ställning och resultat.

Operativ risk

Operativ risk inklusive juridisk risk och informationsrisk är risken för förlust till följd av otillräckliga eller bristfälliga interna processer, mänskliga fel, felaktiga system eller externa händelser. Operativa risk

och finansiella förluster kan uppstå på grund av bedrägeri eller andra typer av brottsliga gärningar, såväl externa som interna, fel av anställda eller uppdragstagare, felaktig eller bristfällig dokumentation av transaktioner eller felaktiga fullmakter, brott mot interna regelverk, branschregler och/eller extern lagstiftning, maskinfel, naturkatastrofer eller fel och brister i interna eller externa IT-system hos Bolaget eller dess leverantörer och motparter.

Bolaget är beroende av Banken för sin verksamhet

Bolaget har anlitat Banken för utförande av stora delar av Bolagets verksamhet. Ansvar för utförande av dessa uppgifter har lagts på Banken genom outsourcing och utförandet av uppgifterna har integrerats i Bankens övriga verksamhet. Exempelvis har Bolaget inget eget försäljningsnätverk utan utlåningen sker huvudsakligen via Bankens kontorsnätverk. Vidare har Bolaget ingen egen funktion för upplåning utan Bolagets finansiering hanteras av Bankens centrala upplåningsfunktion. Om Banken skulle sluta att utföra dessa tjänster eller på annat sätt brista i sina åtaganden gentemot Bolaget så skulle det kunna få negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat samt dess förmåga att infria sina åtaganden gentemot innehavare av Obligationerna.

2.2 RISKER RELATERADE TILL OBLIGATIONERNA

2.2.1. Allmänna risker förknippade med Obligationerna

Andrahandsmarknad och likviditet

Obligationerna kan sakna en likvid andrahandsmarknad och det finns en risk att en aktiv marknad inte etableras vilket kan innebära att de inte är likvida. Detta kan hindra eller försvåra för investerare att sälja sitt innehav av Obligationer till ett pris som ger motsvarande avkastning som liknande investeringar som har en utvecklad andrahandsmarknad. Bristande likviditet kan ha en väsentligt negativ effekt på marknadsvärdet på Obligationer.

Investerarens marknadsrisk

Investerarens marknadsrisk är risken för att förändringar i till exempel räntor, valutakurser eller aktiekurser på finansiella marknader leder till att värdet av Obligationerna minskar. Investerarens marknadsrisk utgörs främst av ränterisk. Ränterisk uppstår då räntebetalningar på tillgångar och skulder för en given period inte sammanfaller.

Ändring av villkor under obligationernas löptid

Fordringshavare som tillsammans representerar viss andel av utestående lånebelopp avseende viss Obligation kan i enlighet med de Allmänna Villkoren för obligationerna under vissa förutsättningar besluta om att träffa avtal med Bolaget om förändringar i de ursprungliga villkoren som är bindande för alla Fordringshavare och som kan inverka negativt för vissa innehavare av Obligationer.

Ändrad lagstiftning

Villkoren för de obligationer som ges ut under detta Program baseras på vid utgivandet gällande svensk lag. Eventuella ändringar av svensk eller utländsk lagstiftning kan få negativa och svårförutsägbara inverkan på Obligationerna. Sådana ändringar kan innebära att andrahandsmarknaden för Obligationerna begränsas eller upphör att existera, att Obligationerna blir olagliga att inneha för vissa investerare, inte längre kan handlas på marknadsplats, behandlas annorlunda i skattehänseende eller få annan konsekvens som inte idag kan förutses. Sådana ändringar kan medföra att värdet på Obligationerna påverkas negativt, att en innehavare av Obligationer inte kan sälja dem till förväntade villkor eller att Bolaget återköper dem i förtid. I syfte att öka det finansiella systemets stabilitet pågår det för närvarande arbete inom Europeiska Unionen med att förändra gällande kapitaltäckningsregler för banker och andra finansiella institut.

Kreditbetyg

Ett kreditbetyg avseende Bolaget eller ett av Bolaget utgivet Obligationslån kan när som helst ändras eller bortfalla. En faktisk eller förväntad förändring av kreditbetyg avseende en viss Obligation kan innebära en minskning i dess marknadsvärde.

Skatteavdrag i enlighet med FATCA

USA har infört en skattelagstiftning, Foreign Account Tax Compliance Act ("FATCA"), som under vissa omständigheter medför att betalningar från vissa rättssubjekt, som inte har anknytning till USA, kan vara föremål för källskatt. Sverige och USA har ingått ett mellanstatligt avtal ("IGA") om genomförande av FATCA i Sverige. I dess nuvarande utformning innebär IGA att Bolaget inte behöver göra avdrag för skatt till USA på gjorda eller framtida betalningar avseende Obligationer. Vid tidpunkten för offentliggörandet av detta Prospekt är det dock i viss mån oklart om betalningar avseende Obligationer under detta Program i framtiden kan bli föremål för skatt, vilket innebär en risk för att de belopp som investeraren ska erhålla i enlighet med villkoren för Obligationerna blir lägre än annars.

Nedskrivning eller konvertering och andra konsekvenser av resolution

Lagen (2015:1016) om resolution ("resolutionslagen") trädde ikraft den 1 februari 2016 och införlivar Europaparlamentets och Rådets direktiv 2014/59/EU ("krishanteringsdirektivet") i svensk rätt. Resolutionslagen innehåller regler som ger Riksgäldskontoret ("resolutionsmyndigheten") rätt att försätta en systemviktig bank eller annat kreditinstitut, som bedöms vara - eller snart komma - på obestånd, i så kallad resolution. Resolution är ett nytt sätt att hantera en kris i ett systemviktigt kreditinstitut, vilket innebär att Riksgäldskontoret tar kontroll över institutet och rekonstruerar det. Under rekonstruktionsprocessen har Riksgäldskontoret vidsträckt befogenheter som bland annat innefattar att skriva ner kreditinstitutets skulder eller konvertera dem till eget kapital, med den följd att innehavare av obligationer och andra fordringsbevis inte längre kan göra sin fordran gällande. Säkerställda obligationer som Bolaget ger ut, bland annat under detta Program, är dock undantagna från sådan nedskrivning eller konvertering till den del obligationerna täcks av tillgångarna i säkerhetsmassan. Utöver nedskrivning och konvertering kan Riksgäldskontoret också stoppa betalningar från institutet, hindra dess avtalsparter från att säga upp avtal eller göra kvittningar samt ändra förfallodagar, räntesatser och andra villkor i institutets upplåning.

Clearing och avveckling i VPS-systemet

Obligationerna är anslutna och kommer fortsättningsvis att vara anslutna till VPS kontobaserade system, varför inga fysiska värdepapper har givits ut eller kommer att ges ut. Clearing och avveckling vid handel sker i VPS-systemet liksom utbetalning av ränta och återbetalning av kapitalbelopp. Innehavare av Obligationer är därför beroende av VPS-systemets funktionalitet för att inte drabbas av förseningar i betalningar under Obligationerna.

2.2.2. Riskfaktorer som endast gäller säkerställda obligationer

Säkerställda obligationer har särskild förmånsrätt i de tillgångar som ingår i Bolagets säkerhetsmassa enligt lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer ("LUSO"). Säkerställda obligationer har dessutom under vissa förutsättningar rätt att erhålla betalning vid de tidpunkter och med de belopp som framgår av obligationsvillkoren även om Bolaget skulle gå i konkurs. Nedan beskrivs vissa riskfaktorer som innebär att säkerställda obligationer inte skulle ha den förväntade förmånsrätten eller att denna skulle visa sig vara mindre omfattande än väntat, och som därför skulle kunna ha en negativ inverkan på marknadsvärdet av en Obligation som är en säkerställd obligation.

Bristande uppfyllelse av matchningsreglerna

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

Bristande uppfyllelse av matchningsreglerna innebär vid Bolagets 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 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.

Försämring av belåningsgraden

Om värdet på den egendom som utgör säkerhet för tillgångarna i säkerhetsmassan minskar avsevärt och Bolaget inte vidtar åtgärder för att återställa förhållandet mellan säkerställda obligationer och säkerhetsmassan, finns det risk att Bolaget inte kan erlagga full betalning till innehavarna av de säkerställda obligationerna.

Legala risker

Regleringen av säkerställda obligationer finns framförallt i LUSO och i förmånsrättslagen (1970:979). LUSO är en relativt ny lagstiftning och det finns ännu ingen rättspraxis att tillgå. Detta innebär att det för närvarande är oklart hur vissa regler i LUSO ska tolkas och tillämpas. Vidare kan förändringar och tillägg i ovan nämnda lagar komma att inverka på villkoren för säkerställda obligationer.

Likviditetsanskaffning efter konkurs

Vid en konkurs får varken Bolaget eller dess konkursbo ge ut ytterligare säkerställda obligationer. Från och med den 1 juli 2010 ges konkursförvaltaren genom en lagändring möjlighet att efter konkurs ta upp lån, ingå derivatavtal, återköpsavtal och andra avtal i syfte att upprätthålla matchningen för säkerhetsmassan. Trots att denna möjlighet ges i lagstiftningen 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 utvidgningen av konkursförvaltarens möjligheter till likviditetshantering.

Förskottsbetalning till följd av konkurs

I händelse av Bolagets konkurs har konkursförvaltaren möjlighet att göra förskottsbetalningar till andra fordringsinnehavare än innehavare av säkerställda obligationer och motparter i derivatavtal med medel som härrör ur säkerhetsmassan. Sådana förskottsbetalningar skulle kunna äventyra eller fördröja de avtalsenliga betalningarna till innehavare av säkerställda obligationer och motparter i derivatavtal.

Intressekonflikter mellan fordringshavare

I händelse av Bolagets konkurs kan det komma att uppstå intressekonflikter mellan innehavare av säkerställda obligationer och motparter i derivatavtal å ena sidan och andra Fordringshavare till Bolaget å andra sidan. Det kan till exempel komma upp ett flertal frågeställningar om hur räntor och amorteringar från en kredit som endast till en del är registrerad i säkerhetsmassan i olika situationer ska fördelas mellan den del av krediten som är registrerad i säkerhetsmassan och den del som inte är det.

Utmätning av tillgångarna i säkerhetsmassan

Även om förmånsrättslagen (1970:979) föreskriver att särskild förmånsrätt gäller både vid konkurs och vid utmätning kan det hävdas att andra Fordringshavare än innehavare av säkerställda obligationer eller motparter i derivatavtal genom utmätningen kan erhålla bättre rätt än den förmånsrätt som dessa har i enlighet med förmånsrättslagen. Detta eftersom utsökningsbalken (1981:774) inte uttryckligen skyddar den särskilda förmånsrätten för en innehavare av säkerställda obligationer i konkurrens med

en annan Fordringshavare som söker utmätning. Bolagets konkursförvaltare har dock möjlighet att återvinna sådan utmätning om den inletts inom tre månader före Bolagets konkurs. Om återvinning inte sker kan emellertid utmätningen innebära påverkan på Bolagets möjligheter att erlagga full betalning till innehavarna av säkerställda obligationer.

3 Beskrivning av Programmet

3.1 ÄNDAMÅL

Programmet gör det möjligt för Bolaget att löpande ge ut Obligationer på de villkor och enligt de metoder som beskrivs i detta Prospekt i syfte att erhålla medel för Bolagets verksamhet.

3.2 OBLIGATIONSVILLKOREN

De fullständiga villkoren för en Obligation består av de Allmänna Villkor för bostadsobligationer som gäller för samtliga Obligationer som ges ut under Programmet tillsammans med individuellt bestämda villkor för ett visst obligationslån vilka framgår av en handling benämnd "Slutliga Villkor" och som utgör en del av detta Prospekt.

3.3. OM OBLIGATIONERNA

3.3.1 Ränteberäkning

För Obligationer med räntekonstruktion FRN fastställer Bolaget räntesatsen.

3.3.2 Avkastning

Eftersom priset för en Obligation bestäms genom överenskommelse mellan parterna vid varje emission går avkastningen inte att fastställa i förväg.

3.4. DISTRIBUTION, PRISSÄTTNING MM

3.4.1. Marknad och målgrupp

Obligationerna är avsedda för den norska kapitalmarknaden och riktar sig till alla kategorier av investerare. Det finns inga villkor i Obligationerna som hindrar fordringhavaren från att fritt överlåta dessa.

3.4.2 Distribution – samtycke till användning av Prospektet

Obligationerna distribueras endast via Emissionsinstitutet. Vid intresse av att förvärva Obligation hänvisas potentiella investerare till Emissionsinstitutet.

Bolaget samtycker till att Prospektet används i samband med ett erbjudande avseende Obligationerna i enlighet med följande villkor:

- (i) samtycket gäller endast erbjudanden som kräver att ett prospekt upprättas;
- (ii) samtycket gäller endast under giltighetstiden för detta Prospekt;
- (iii) de enda finansiella mellanhänder som får använda Prospektet för erbjudanden är Emissionsinstitutet;
- (iv) samtycket berör endast användningen av Prospektet för erbjudanden i Norge; och
- (v) samtycket kan för en enskild emission vara begränsat av ytterligare förbehåll som i så fall anges i punkt 2.5 i de tillämpliga Slutliga Villkoren.

Prospektet innehåller ingen information om villkoren för ett Emissionsinstituts eventuella erbjudanden avseende Obligationer. Sådan information kommer att lämnas av Emissionsinstitutet när erbjudandet lämnas. Bolaget ansvarar inte för sådan information.

Information efter ett erbjudande lämnas i förekommande fall på Bankens webbplats (www.swedbank.se).

3.4.3 Emissionsbelopp och emissionsperiod

När Bolaget ger ut Obligationer under Programmet sker detta genom att Obligationerna ges ut i varierande antal och i valörer om minst NOK ETT HUNDRA TUSEN (100 000) eller i hela multiplar därav, vid ett eller flera tillfällen under lånets löptid beroende bland annat på Bolagets upplåningsbehov och efterfrågan på Obligationerna. Det finns ingen i förväg bestämd övre beloppsgräns för ett lån, men Bolaget förbehåller sig rätten att när som helst avsluta eller göra uppehåll med emissionerna. Aktuell uppgift om emitterat belopp avseende ett visst obligationslån framgår av den faktabok, "Faktaboken", som Banken publicerar på sin hemsida (www.swedbank.com/svenska/investor-relations/finansiell-information-och-publicationer/index.htm) i anslutning till publiceringen av Bankens kvartalsrapporter. Erbjudanden i samband med emissioner av Obligationer i enlighet med detta Prospekt är således öppna under Obligationernas hela löptid och resultatet av sådana erbjudanden framgår löpande av Faktaboken.

3.4.4 Prissättning

Priset för Obligationerna bestäms genom överenskommelse mellan parterna när Obligationerna ges ut av Bolaget eller distribueras via Emissionsinstituten.

3.4.5 Betalning och leverans

Tider och eventuella andra villkor för betalning och leverans bestäms genom överenskommelse mellan parterna när Obligationerna ges ut av Bolaget eller distribueras via Emissionsinstituten.

3.5. AVDRAG FÖR SKATT

Bolaget gör för närvarande inget avdrag för skatt avseende intäkter av obligationerna. Avdrag för skatt kan eventuellt komma att göras i framtiden, exempelvis för norsk skatt, svensk skatt för fysisk person bosatt i Sverige och svenskt dödsbo, eller skatt i enlighet med de amerikanska FATCA-reglerna.

3.6. BESLUT, BEMYNDIGANDEN OCH TILLSTÅND

Beslut om att ge ut Obligationer under Programmet fattas med stöd av särskilda bemyndiganden av Bolagets styrelse. Bolaget har tillstånd från Finansinspektionen att ge ut säkerställda obligationer.

4. Säkerställda obligationer

Nedan ges en kort sammanfattning av vissa delar av lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer ("LUSO"), enligt dess lydelse vid tidpunkten för offentliggörandet av detta Prospekt. Framställningen är inte avsedd att vara en uttömmande beskrivning av LUSO eller dess tolkning eller tillämpning. Se även avsnitt 2.2.2 (Riskfaktorer som endast gäller säkerställda obligationer) på sidan 16.

4.1. INLEDNING

Sedan LUSO trädde i kraft den 1 juli 2004 kan svenska banker och kreditmarknadsföretag ("Emittenter") som har Finansinspektionens tillstånd ge ut säkerställda obligationer.

I LUSO definieras säkerställda obligationer som obligationer och andra jämförbara skuldförbindelser som är förenade med förmånsrätt i vissa av Emittentens tillgångar ("Säkerhetsmassan"), vilka ska noteras i ett register som förs av Emittenten. Förmånsrätten gäller, i händelse av Emittentens konkurs, till förmån för innehavare av säkerställda obligationer och omfattar tillgångarna i Säkerhetsmassan. Även motparter i derivatavtal, med vilka avtal ingåtts i syfte att uppfylla de i LUSO föreskrivna matchningskraven (se avsnitt 4.6 Matchningsregler nedan), omfattas av förmånsrätten.

Säkerhetsmassan utgör en rörlig tillgångsmassa såtillvida att Emittenten kan lägga till eller byta ut tillgångar i Säkerhetsmassan.

Ytterligare regler som gäller för utgivning av säkerställda obligationer finns i de av Finansinspektionen, med stöd av förordningen (2004:332) om utgivning av säkerställda obligationer, utfärdade detaljerade föreskrifter och allmänna råd rörande säkerställda obligationer (FFFS 2013:1).

4.2. REGISTER

Emittenten ska föra register ("Registret") över säkerställda obligationer, relevanta derivatavtal och tillgångar som ingår i Säkerhetsmassan. Registret skall vid varje tidpunkt visa det nominella värdet av de säkerställda obligationerna och Säkerhetsmassan. För att kunna säkerställa ett rättvisande nominellt värde kan regelbunden justering av bland annat räntenivåer, räntebindningsperioder och kapitalbelopp vara nödvändig. Vidare måste marknadsvärdet på egendom som utgör säkerhet för kredit i Säkerhetsmassan framgå av Registret.

Notering i Registret är en förutsättning för att skapa förmånsrätt i Säkerhetsmassan, detta innebär även att endast tillgångar som är upptagna i Registret anses ingå i Säkerhetsmassan.

4.3. SÄKERHETSMASSAN

Säkerhetsmassan kan enligt LUSO bestå av hypotekskrediter, offentliga krediter och fyllnadssäkerheter.

Hypotekskrediter avser lån mot panträtt i fast egendom, tomträtt, bostadsrätt eller motsvarande säkerhetsrätt i likvärdig egendom belägen inom det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet ("EES"). Vidare måste egendomen vara avsedd för bostads-, jordbruks-, kontors- eller affärsändamål.

Offentliga krediter omfattar lån till EU-organen samt utländska stater, centralbanker, kommuner eller andra motparter som Finansinspektionen har godkänt.

Fyllnadssäkerheter består huvudsakligen av statsobligationer. Även vissa krediter som tas upp av kreditinstitut och en del andra institutioner kan efter Finansinspektionens godkännande utgöra fyllnadssäkerheter.

4.4. BELÅNINGSGRADER OCH ANDRA BEGRÄNSNINGAR

För hypotekskrediter som ingår i Säkerhetsmassan gäller vissa högsta belåningsgrader:

- 75 procent av marknadsvärdet, för fast egendom, tomträtt och bostadsrätt som är avsedd för bostadsändamål;
- 70 procent av marknadsvärdet, för fast egendom, tomträtt och bostadsrätt som är avsedd för jordbruksändamål; och
- 60 procent av marknadsvärdet, för fast egendom, tomträtt och bostadsrätt som är avsedd för affärs- och kontorsändamål.

Om en hypotekskredit överstiger den föreskrivna belåningsgraden, räknas endast den del av hypotekskrediten som ligger inom den föreskrivna belåningsgraden in i Säkerhetsmassan.

Det finns ingen bestämmelse i LUSO eller någon annanstans som reglerar hur löpande betalningar ska fördelas för hypotekskrediter som endast delvis ingår i Säkerhetsmassan. Sannolikt skall lagen tolkas så att räntebetalningar fördelas proportionerligt mellan delarna medan amorteringar (förutsatt att den underliggande säkerheten inte är föremål för utmätning) i första hand skall hänföras till den del som inte ingår i Säkerhetsmassan. Försäljningslikvid vid exekutiv försäljning av en underliggande säkerhet skall dock sannolikt i första hand hänföras till den del av krediten som ingår i Säkerhetsmassan. Regler saknas även för fördelning av inflytande medel (inklusive likvid vid ianspråktagande av hypotekssäkerhet) om en och samma hypotekssäkerhet ställts för två (eller fler) krediter och endast en av dessa krediter innefattas i Säkerhetsmassan. Avsaknaden av vägledning kan ge utrymme för oprioriterade borgenärer i konkursen att hävda att endast en proportionerlig del av betalningarna skall anses hänförlig till krediten som innefattas i Säkerhetsmassan.

Hypotekskrediter i affärs- och kontorsfastigheter får inte överstiga 10 procent av den totala Säkerhetsmassan och fyllnadssäkerheter får utgöra högst 20 procent av Säkerhetsmassan. Finansinspektionen kan dock tillåta att andelen fyllnadssäkerheter får uppgå till högst 30 procent under en begränsad tid.

4.5. KONTROLL AV BELÅNINGSGRADEN

Emittenten måste löpande följa förändringar i marknadsvärdet för egendom som utgör säkerhet för hypotekskrediter i Säkerhetsmassan. Om marknadsvärdet minskar avsevärt får endast den del av lånet som faller inom den föreskrivna belåningsgraden räknas in i Säkerhetsmassan. Om marknadsvärdet sjunker efter det att Emittenten försatts i konkurs anses det dock inte medföra att Säkerhetsmassan minskas med avseende på förmånsrätten. Minskningen av marknadsvärdet kan dock leda till att Säkerhetsmassan inte längre uppfyller matchningsreglerna.

4.6. MATCHNINGSREGLER

Emittenten måste, i enlighet med LUSO, säkerställa att det nominella värdet på Säkerhetsmassan alltid med minst 2 procent överstiger det sammanlagda nominella värdet på de fordringar som kan göras gällande mot Emittenten med anledning av säkerställda obligationer och tillhörande derivatavtal.

Villkor för tillgångarna i Säkerhetsmassan vad gäller valuta, räntesatser, räntebindningsperioder och förfallodagar ska vara sådana att det upprätthålls en god balans gentemot motsvarande villkor för de säkerställda obligationerna. God balans anses föreligga om nuvärdet av tillgångarna i Säkerhetsmassan vid varje tidpunkt med minst 2 procent överstiger nuvärdet av skulderna avseende säkerställda obligationer. Vid beräkning av nuvärdet ska även nuvärdet av derivatavtal beaktas.

Betalningsflödena avseende tillgångarna i Säkerhetsmassan, derivatavtal och säkerställda obligationer måste medge fullgörande av löpande betalningsförpliktelser gentemot innehavare av säkerställda obligationer och motparter i derivatavtal.

Tillgångar i Säkerhetsmassan som är oreglerade sedan 60 dagar får inte räknas med i Säkerhetsmassan vid matchningsbedömningen.

4.7. OBEROENDE GRANSKARE

Utöver Finansinspektionens ordinarie tillsyn ska Finansinspektionen enligt LUSO utse en oberoende granskare. Den oberoende granskaren ska övervaka att Registret förs i enlighet med LUSO. Granskaren har rätt att genomföra undersökning hos Emittenten och ska rapportera regelbundet till Finansinspektionen.

4.8. FÖRMÅNSRÄTT I EMITTENTENS KONKURS

Enligt LUSO och förmånsrättslagen (1970:979) tillförsäkras innehavare av säkerställda obligationer särskild förmånsrätt om Emittenten försätts i konkurs. Förmånsrätten tillkommer även motparterna i sådana derivatavtal som ingåtts i syfte att uppfylla matchningskraven enligt LUSO.

Den särskilda förmånsrätten innebär att innehavare av säkerställda obligationer och derivatmotparter har prioritet framför Emittentens samtliga andra borgenärer såvitt avser tillgångarna i Säkerhetsmassan (med undantag för konkurskostnaderna till den del de hänför sig till konkursförvaltarens förvaltning av Säkerhetsmassan och fordringar med anledning av avtal som ingåtts av konkursförvaltare för att upprätthålla matchningen efter konkursbeslutet). Dessutom gäller förmånsrätt i de medel som vid tidpunkten för konkursbeslutet finns hos Emittenten och som har sitt ursprung i Säkerhetsmassan eller derivatavtal och finns avskilda på ett särskilt konto hos Emittenten.

4.9. HANTERING AV TILLGÅNGAR I SÄKERHETSMASSAN VID KONKURS

Om tillgångarna i Säkerhetsmassan, de säkerställda obligationerna samt aktuella derivatavtal vid konkurstidpunkten, uppfyller villkoren i LUSO ska de under konkursförfarandet hållas åtskilda från Emittentens övriga tillgångar och skulder. Konkursförvaltare är under dessa förutsättningar skyldig att fortsätta avtalsenliga betalningar med medel ur Säkerhetsmassan till innehavare av säkerställda obligationer och motparter i derivatavtal.

Om Säkerhetsmassan vid konkurstidpunkten eller senare upphör att uppfylla matchningsreglerna eller övriga villkor enligt LUSO, ska Säkerhetsmassan inte längre hållas åtskild, utan vanliga regler för konkursförfarande tillämpas. Detta innebär att löpande avtalsenliga betalningar upphör. Dock kvarstår förmånsrätten i Säkerhetsmassan och betalning utgår ur de realiserade tillgångarna. I den mån Säkerhetsmassan inte täcker säkerställda obligationer och derivatavtal kvarstår fordringarna mot konkursboet och kan bevakas som oprioriterade fordringar. Kvarstående fordringar rankas därvid lika (*pari passu*) med övriga oprioriterade, icke efterställda, fordringar.

Genom en ändring i LUSO som trädde i kraft den 1 juni 2010 har konkursförvaltarens befogenheter vid en Emittents konkurs förtydligats. Konkursförvaltare har givits ett uttryckligt mandat att för konkursboets räkning exempelvis uppta lån och ingå andra avtal i syfte att upprätthålla matchningen mellan den så kallade Säkerhetsmassan, säkerställda obligationer och derivatavtal.

5. Allmänna Villkor

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR BOSTADS OblIGATIONER AVSEDDA FÖR NORGE

version 2016-11-04

Följande allmänna villkor ("Allmänna Villkor") ska gälla för lån som Swedbank Hypotek AB (publ) (org nr 556003-3283) ("Bolaget") tar upp på kapitalmarknaden under detta program för bostadsobligationer avsedda för den norska kapitalmarknaden ("Programmet") genom att utge obligationer i norska kronor. För varje lån upprättas slutliga villkor ("Slutliga Villkor"), vilka tillsammans med dessa Allmänna Villkor utgör fullständiga villkor för lånet. Referenserna nedan till "dessa villkor" ska således med avseende på ett visst lån anses inkludera bestämmelserna i aktuella Slutliga Villkor.

1. Definitioner

I föreliggande villkor ska följande benämningar ha den innebörd som anges nedan. Ord och uttryck som anges med stor begynnelsebokstav i dessa Allmänna Villkor men som inte definieras nedan har den betydelse som framgår av Slutliga Villkor för ett visst Lån. Uttrycket "dessa Villkor" ska med avseende på viss Obligation anses innefatta såväl dessa Allmänna Villkor för bostadsobligationer som de individuellt bestämda villkoren för aktuell Obligation som framgår av Slutliga Villkor.

"Avstämningsdag"	den tredje (3) Bankdagen före Återbetalningsdagen och betalning av ränta ska ske till den som är Fordringshavare på den fjortonde (14) kalenderdagen före respektive ränteförfallodag, eller den Bankdag närmare Återbetalningsdagen respektive aktuell ränteförfallodag som generellt kan komma att tillämpas på den norska obligationsmarknaden;
"Bankdag"	dag som inte är lördag, söndag eller allmän helgdag i Norge och som beträffande betalning av Obligation också är dag som norska centralbankens avvecklingssystem är öppet;
"Banken"	Swedbank AB (publ), org nr 502017-7753;
"Bolaget"	Swedbank Hypotek AB (publ), org nr 556003-3283;
"Emissionsinstitut"	de värdepappersinstitut som vid var tid har träffat överenskommelse med Bolaget om distribution av obligationer. Emissionsinstitut är för närvarande Swedbank AB (publ);
"Emittentens Kontoförande Institut"	Swedbank AB (publ), filial Oslo, eller annat institut som har medgivits rätt att vara kontoförande institut enligt den norska lagen <i>Lov av 5. Juli 2002 nr 64 om registrering av finansielle instrumenter</i> och som träffat avtal med Bolaget om att vara

Emittentens Kontoförande Institut;

"Fordringshavare"	den som är antecknad på VPS-konto som borgenär eller som berättigad att i andra fall ta emot betalning under en Obligation;
"Justerat Lånebelopp"	det sammanlagda nominella beloppet av utelöpande Obligationer avseende visst obligationslån med avdrag för Obligationer som innehas av Bolaget eller av Bolaget helägt bolag;
"Kapitalbelopp"	enligt Slutliga Villkor – det belopp varmed Lån ska återbetalas på Återbetalningsdagen;
"Kontoförande Institut"	bank eller annan som har medgivits rätt att vara kontoförande institut enligt den norska lagen <i>Lov av 5. Juli 2002 nr 64 om registrering av finansielle instrumenter</i> och hos vilken Fordringshavare öppnat VPS-konto avseende Obligation;
"Lån"	varje lån, omfattande en eller flera Obligationer, som Bolaget upptar enligt dessa villkor;
"NIBOR"	den ränta för NOK som beräknas på grundval av de noterade räntorna ca kl 12.00 två bankdagar före den första dagen i aktuell ränteperiod på Reuters skärmbild "OIBOR" (eller på sådan annan sida eller genom sådant annat system) eller – om sådan notering ej anges – ska NIBOR anses vara lika med den genomsnittliga räntan vid nämnda tidpunkt inhämtad från minst tre av de banker som vid den sista noteringen av det slag som nämns i det föregående var Referensbanker för NIBOR;
"NOK"	norska kronor;
"Obligation"	skuldförbindelse utfärdad av Bolaget i enlighet med dessa villkor och som enligt vad som anges i Slutliga Villkor antingen (i) ges ut i enlighet med lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer och omfattas av särskild förmånsrätt enligt 3 a § förmånsrättslagen (1970:979) eller (ii) inte har status av säkerställda obligationer utan medför rätt till betalning jämsides med Bolagets övriga icke säkerställda och icke efterställda betalningsförpliktelser i den mån inte annat är föreskrivet i svensk lag och som i båda fallen till följd av sin registrering i VPS också omfattas av den norska lagen <i>Lov av 5. Juli 2002</i>

"Referensbanker"	Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, DNB ASA, Nordea Bank AB (publ), Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial och Swedbank AB (publ);
"Slutliga Villkor"	handling med rubriken "Slutliga Villkor" som innehåller uppgift om exempelvis räntesats, återbetalningsdag och andra individuellt bestämda villkor för Obligation, vilka tillsammans med dessa Allmänna Villkor för bostadsobligationer utgör fullständiga villkor för ett Lån;
"VPS"	Verdipapirsentralen ASA, Biskop Gunnerus gate 14A, 0185 Oslo, Norge, organisasjonsnummer: 985 140 421;
"VPS-konto"	värdepapperskonto i VPS där respektive Fordringshavares innehav av Obligation är registrerat;
"Återbetalningsdag"	den dag som i Slutliga Villkor angivits som Återbetalningsdag eller, om nu angiven dag inte är en Bankdag, nästa Bankdag.

2. Kapitalbelopp, valör och betalningsförbindelse

Kapitalbeloppet fastställs när försäljningen av Obligationerna avslutats och representeras av Obligationer i valören NOK ETT HUNDRA TUSEN (100 000) eller hela multiplar därav.

Bolaget förbinder sig härmed att i enlighet med dessa villkor återbetala lånet och erlægga ränta.

3. Ränta

I Slutliga Villkor anges relevant konstruktion för beräkning av ränta enligt följande alternativ:

a) Fast ränta

Lånet löper med ränta enligt Räntesatsen från Lånedatum till och med Återbetalningsdagen.

Räntan erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas på 360/360-dagars basis, eller efter Bolagets bestämmande enligt annan ränteberäkningsmetod som generellt kan komma att tillämpas på den norska obligationsmarknaden.

b) FRN (Floating Rate Notes)

Lånet löper med ränta från Lånedatum till och med Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod fastställs av Bolaget på respektive Räntebestämningsdag och utgörs av NIBOR med tillägg av Räntemarginalen för samma period.

Kan Räntesats inte beräknas på grund av sådant hinder som avses i punkt 14 första stycket ska lånet fortsätta att löpa med den Räntesats som gäller för den löpande Ränteperioden. Så snart hindret upphört ska Bolaget beräkna ny Räntesats att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkandet till utgången av den då löpande Ränteperioden.

Räntan erläggs i efterskott på varje Ränteförfallodag och beräknas på faktiskt antal dagar/360, eller efter Bolagets bestämmande enligt annan ränteberäkningsmetod som generellt kan komma att tillämpas på den norska obligationsmarknaden.

4. Registrering av Obligationerna

Obligationerna ges ut i dematerialiserad form och ska för Fordringshavares räkning registreras på VPS-konto, varför inga fysiska värdepapper kommer att utges.

Begäran om viss registreringsåtgärd avseende Obligation ska riktas till Kontoförande Institut.

5. Återbetalning samt betalning av ränta

Lån förfaller till betalning på Återbetalningsdagen. Ränta enligt Slutliga Villkor, betalas på aktuell Ränteförfallodag.

Återbetalning av Lån och betalning av ränta ska ske till den som är Fordringshavare på Avstämningsdagen.

Har Fordringshavaren genom Kontoförande Institut låtit registrera att kapital- respektive räntebelopp ska insättas på visst bankkonto, sker insättning genom VPS försorg på vederbörande förfallodag. I annat fall översänder VPS beloppet sistnämnda dag till Fordringshavaren under dennes hos VPS på Avstämningsdagen registrerade adress.

Infaller förfallodag för Lån med fast ränta på dag som inte är Bankdag insätts respektive översänds aktuellt belopp först närmast följande Bankdag; ränta utgår härvid dock endast till och med förfallodagen. Infaller Ränteförfallodag för Lån med FRN-konstruktion inte på en Bankdag ska som Ränteförfallodag anses närmast följande Bankdag, förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfallodagen ska anses vara föregående Bankdag.

Skulle VPS på grund av dröjsmål från Bolagets sida eller på grund av annat hinder inte kunna betala ut belopp enligt ovan, betalas detta ut av VPS så snart hindret upphört till den som på Avstämningsdagen var registrerad som Fordringshavare.

Om Bolaget ej kan fullgöra betalningsförpliktelse genom VPS enligt ovan på grund av hinder för VPS som avses i punkt 14 första stycket nedan, ska Bolaget ha rätt att skjuta upp betalningsförpliktelsen tills dess hindret har upphört. I sådant fall ska ränta utgå enligt punkt 6 andra stycket nedan.

Visar det sig att den som tillställts belopp enligt vad ovan sagts saknade rätt att mottaga detta, ska Bolaget och VPS likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter. Detta gäller dock ej om Bolaget respektive VPS hade kännedom om att beloppet kom i orätta händer eller åsidosatt den aktsamhet som efter omständigheterna skäligen bort iakttas.

Utöver avdrag för skatt enligt lag förbehåller sig Bolaget rätt att vid betalning avseende Obligation göra avdrag för skatt i enlighet med överenskommelse mellan Bolaget eller Banken och utländsk myndighet.

6. Dröjsmålsränta

Vid betalningsdröjsmål avseende kapital och/eller ränta utgår dröjsmålsränta på det förfallna beloppet från förfallodagen till och med den dag, då betalning erläggs efter en räntesats som motsvarar en veckas NIBOR första Bankdagen i varje vecka varunder dröjsmålet varar med tillägg av fyra procentenheter. Dröjsmålsränta enligt detta stycke ska dock aldrig utgå efter lägre räntesats än som motsvarar den som gällde för Lån på förfallodagen ifråga med tillägg av två procentenheter. Dröjsmålsräntan kapitaliseras ej.

Beror dröjsmålet enbart av sådant hinder för Emissionsinstitut respektive VPS som avses i punkt 14 första stycket, ska dröjsmålsränta dock ej utgå efter högre räntesats än den som gällde för Lån på förfallodagen ifråga.

7. Fördelning

Har såväl Kapitalbelopp som ränta förfallit till betalning och förslår tillgängliga medel inte till full betalning därav ska medlen i första hand användas till betalning av räntan och i andra hand till betalning av Kapitalbeloppet.

8. Preskription

Rätten till betalning av Kapitalbelopp preskriberas tio år efter Återbetalningsdagen. Rätten till räntebetalning preskriberas tre år efter respektive Ränteförfallodag. De medel som avsatts för betalning men preskriberats tillkommer Bolaget.

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 svenska preskriptionslagens (1981:130) bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott.

9. Fordringshavarmöte

Emissionsinstitut har rätt att, och ska efter skriftlig begäran från Bolaget eller från Fordringshavare som på dagen för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp, kalla till fordringshavarmöte ("Fordringshavarmöte"). Kallelsen ska minst tio Bankdagar i förväg tillställas Bolaget och berörda Fordringshavare i enlighet med punkt 10.

Kallelsen till Fordringshavarmöte ska ange tidpunkt och plats för mötet samt dagordning för mötet. För det fall att röstning kan ske via ett elektroniskt röstningsförfarande ska de närmare detaljerna för detta tydligt framgå av kallelsen. Vidare ska i kallelsen anges de ärenden som ska behandlas och beslutas vid mötet. Ärendena ska vara numrerade. Det huvudsakliga innehållet i varje framlagt förslag ska anges. Endast ärenden som upptagits i kallelsen får beslutas vid Fordringshavarmötet. För det fall att förtida anmälan krävs för att Fordringshavare ska ha rätt att delta i Fordringshavarmöte ska detta tydligt framgå av kallelsen. Till kallelsen ska bifogas ett fullmaktsformulär.

Mötet ska inledas med att ordförande, protokollförare och justeringsmän utses.

Vid Fordringshavarmöte har, utöver Fordringshavare samt deras respektive ombud och biträden, även styrelseledamöter, verkställande direktör och andra högre befattningshavare inom Bolaget samt Bolagets revisorer och Bolagets juridiska rådgivare samt Emissionsinstituten, rätt att delta. Ombud ska visa upp behörigen utfärdad fullmakt som ska godkännas av ordföranden.

Bolaget ska tillse att det vid Fordringshavarmötet finns en utskrift av det av VPS förda avstämningsregistret från slutet av femte Bankdagen före dagen för Fordringshavarmötet. Ordföranden ska upprätta en förteckning över närvarande röstberättigade Fordringshavare med uppgift om den andel av Justerat Lånebelopp varje Fordringshavare företräder ("Röstlängd"). Fordringshavare som avgett 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. Därefter ska Röstlängden godkännas av Fordringshavarmötet.

Vid Fordringshavarmötet ska föras protokoll, vari ska antecknas dag och ort för mötet, vilka som närvarat, vad som avhandlats, hur omröstning har utfallit och vilka beslut som har fattats. Röstlängden ska nedtecknas i eller biläggas protokollet. Protokollet ska undertecknas av

protokollföraren. Det ska justeras av ordföranden om denne inte fört protokollet samt av minst en på Fordringshavarmötet utsedd justeringsman. Därefter ska protokollet överlämnas till Bolaget. Senast tio Bankdagar efter Fordringshavarmötet ska protokollet tillställas Fordringshavarna enligt punkt 10. Nya eller ändrade Allmänna Villkor ska biläggas protokollet och tillställas VPS genom Bolagets eller annan av Bolaget utsedd parts försorg. Protokollet ska på ett betryggande sätt förvaras av Bolaget.

Fordringshavarmötet är beslutfört om Fordringshavare representerande minst en femtedel av Justerat Lånebelopp är närvarande vid Fordringshavarmötet.

I följande slag av ärenden erfordras dock att Fordringshavare representerande minst hälften av Justerat Lånebelopp är närvarande vid Fordringshavarmötet ("Extraordinärt Beslut"):

- a) godkännande av överenskommelse med Bolaget eller annan om ändring av Återbetalningsdagen, nedsättning av lånebeloppet, ändring av föreskriven valuta för Obligationerna (om ej detta följer av lag) samt ändring av Ränteförfallodag eller annat räntevillkor;
- b) godkännande av gäldenärsbyte; och
- c) godkännande av ändring av denna punkt 9.

Om Fordringshavarmöte sammankallats och den för beslutförhet erforderliga andel av Justerat Lånebelopp som Fordringshavarna representerar inte har uppnåtts inom trettio (30) minuter från utsatt tid för Fordringshavarmötet, ska mötet ajourneras till den dag som infaller en vecka senare (eller - om den dagen inte är en Bankdag - nästföljande Bankdag). Om mötet nått beslutförhet för vissa men inte alla frågor som ska beslutas vid mötet ska mötet ajourneras efter det att beslut fattats i frågor för vilka beslutförhet föreligger. Meddelande om att Fordringshavarmöte ajournerats och uppgift om tid och plats för fortsatt möte ska snarast tillställas Fordringshavarna genom VPS försorg. När ajournerat Fordringshavarmöte återupptas får mötet fatta beslut, inklusive Extraordinärt Beslut, om Fordringshavare som representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp enligt den utskrift av avstämningsregistret som tillhandahölls enligt femte stycket (med beaktande av tolfte stycket) infinner sig till mötet. Det återupptagna mötet ska inledas med att ordföranden upprättar en ny röstlängd (enligt samma principer som anges i femte stycket och på grundval av nämnda utskrift av avstämningsregistret) Endast Fordringshavare som upptas i sådan ny röstlängd är röstberättigade vid mötet. Ett Fordringshavarmöte kan inte ajourneras mer än en gång.

Beslut vid Fordringshavarmöte fattas genom omröstning om någon Fordringshavare begär det. Varje röstberättigad Fordringshavare ska vid votering ha en röst per Obligation (som utgör del av samma obligationslån) som innehas av denne.

Extraordinärt Beslut är giltigt endast om det har biträtts av minst nio tiondelar av de avgivna rösterna. För samtliga övriga beslut gäller den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna.

Vid tillämpningen av denna punkt 9 ska innehavare av förvaltarregistrerad Obligation betraktas som Fordringshavare istället för förvaltaren om innehavaren uppvisar ett intyg från förvaltaren som utvisar att vederbörande per den femte Bankdagen före Fordringshavarmöte var innehavare av Obligation och storleken på dennes innehav. Förvaltare av förvaltarregistrerade Obligationer ska anses närvarande vid Fordringshavarmöte med det antal Obligationer som förvaltaren fått i uppdrag att företräda.

Beslut som har fattats vid ett i behörig ordning sammankallat och genomfört Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare oavsett om de har varit närvarande vid, och oberoende av om och hur de har röstat på mötet. Fordringshavare som biträtt på Fordringshavarmöte fattat

beslut ska inte kunna hållas ansvarig för den skada som beslutet kan komma att åsamka annan Fordringshavare.

Samtliga VPS och Emissionsinstitutens (dock ej Fordringshavarnas) skäliga kostnader i samband med Fordringshavarmöte ska betalas av Bolaget.

Bolaget har, i samband med tillämpningen av denna punkt 9, rätt till utdrag ur det av VPS förda avstämningsregistret för aktuellt obligationslån.

Begäran om Fordringshavarmöte ska tillställas Emissionsinstitut. Försändelsen ska ange att ärendet är brådsakande.

10. Meddelanden

Meddelanden rörande lånet ska tillställas Fordringshavare genom VPS försorg,

11. Ändring av Allmänna Villkor m m

Bolaget och Emissionsinstitutet får komma överens om att justera klara och uppenbara fel i dessa villkor, samt överenskomma om ändringar av teknisk eller administrativ karaktär.

Ändring av dessa villkor kan i andra fall ske genom beslut vid Fordringshavarmöte enligt punkt 9 under förutsättning att Bolaget skriftligen godkänner sådan ändring.

Ändring av villkoren ska snarast meddelas Fordringshavarna i överensstämmelse med punkt 10 och gäller från det datum då meddelande till Fordringshavare skett i enlighet med punkt 10 eller vid sådant senare datum som framgår av meddelandet.

Med ändring av dessa villkor avses i denna paragraf även avvikelser eller undantag från dessa villkor.

12. Upptagande till handel

Bolaget ska ansöka om inregistrering av lånet vid Oslo Børs ASA eller Oslo ABM, vilket anges i Slutliga Villkor och vidta de åtgärder som kan erfordras för att bibehålla registreringen så länge någon del av Lånet är utestående, dock längst till och med Återbetalningsdagen.

13. Förvaltarregistrering

För Obligation som är förvaltarregistrerad enligt den norska lagen *Lov av 5. Juli 2002 nr 64 om registrering av finansielle instrumenter*; ska vid tillämpningen av dessa villkor förvaltaren betraktas som Fordringshavare.

14. Ansvarsbegränsning m m

I fråga om de på Emissionsinstitutet, Bolaget respektive VPS ankommande åtgärderna gäller – beträffande VPS med beaktande av bestämmelserna i den norska lagen *Lov av 5. Juli 2002 nr 64 om registrering av finansielle instrumenter* – att ansvarighet inte kan göras gällande för skada som beror av svenskt, norskt eller utländskt lagbud, svensk, norsk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om Emissionsinstitut respektive Bolaget självt eller VPS själv är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.

Skada som uppkommit i andra fall ska inte ersättas av Emissionsinstitut, Bolaget eller VPS om de varit normalt aktsamma. De svarar inte i något fall för indirekt skada.

Föreligger hinder för Emissionsinstitut, Bolaget eller VPS på grund av sådan omständighet som anges i första stycket att vidta åtgärd enligt dessa villkor får åtgärden uppskjutas tills hindret har upphört.

15. Lag- och forumval

Svensk lag ska tillämpas vid tolkning av dessa villkor utom där dessa villkor uttryckligen hänvisar till norsk lag eller dessa villkor skulle strida mot tvingande norsk lag. Tvist ska avgöras i svensk domstol, i första instans vid Stockholms tingsrätt.

6. Mall för Slutliga Villkor

Datum för Slutliga Villkor: [•]

Slutliga Villkor

För obligationslån nr [•] utgivet av Swedbank Hypotek AB (publ) ("Bolaget") under dess program för bostadsobligationer avsedda för Norge ("Programmet")

För Lånet ska gälla Bolagets "Allmänna Villkor för bostadsobligationer av den 2016-11-04" och i avsnitt 1 nedan angivna "villkor för obligationen". De Slutliga Villkoren har utarbetats enligt artikel 5.4 i direktiv 2003/71/EG. De Allmänna Villkoren återges i Bolagets grundprospekt för Programmet godkänt av Finansinspektionen den [•] ("Prospektet"). Ord och uttryck som anges med stor begynnelsebokstav i dessa Slutliga Villkor men som inte definieras nedan har den betydelse som framgår av de Allmänna Villkoren eller av Prospektet. Fullständig information om Bolaget och Obligationerna erhålls genom att läsa dessa Slutliga Villkor tillsammans med Prospektet jämte tillägg [•] och eventuella ytterligare tillägg till Prospektet samt varje dokument som införlivats i Prospektet genom hänvisning. En sammanfattning av emissionen bifogas dessa Slutliga Villkor.

Prospektet och eventuella tillägg samt de dokument som införlivats i Prospektet genom hänvisning finns tillgängliga på Bolagets hemsida <http://hypotek.swedbank.se>.

1. VILLKOR FÖR OBLIGATIONEN

- | | | |
|------|--------------------|---|
| 1.1. | Lånedatum: | [•] |
| 1.2. | Lånenummer: | [•] |
| 1.3. | Återbetalningsdag: | [•] |
| 1.4. | Valör: | NOK [•] |
| 1.5. | Räntekonstruktion: | [Fast ränta/FRN (Floating Rate Notes)] |
| 1.6. | Fast Ränta: | [Tillämpligt/Ej tillämpligt] (om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker till denna paragraf) |
| | (i) Räntesats: | [•] % per annum |

	(ii) Ränteperiod:	Tiden från den [●] till och med den [●] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [●] månader med slutdag på en Ranteförfallodag.
	(iii) Ranteförfallodagar:	Årligen den [●], första gången den [●] och sista gången den [●].
1.7.	FRN (Floating Rate Notes):	[Tillämpligt/Ej tillämpligt] (om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker till denna paragraf)
	(i) Räntebas:	[●] – månaders NIBOR
	(ii) Räntemarginal:	[+/-] [●] %
	(iii) Räntebestämningsdag:	[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 Ranteförfallodag.
	(v) Ranteförfallodagar:	Sista dagen i varje Ränteperiod, första gången den [●] och sista gången på Återbetalningsdagen.
1.8.	Obligationernas ställning i förmånsrättshänseende:	[Obligationerna ges ut i enlighet med lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer och omfattas av särskild förmånsrätt enligt 3 a § förmånsrättslagen (1970:979).] [ELLER] [Obligationerna har inte status av säkerställda obligationer utan medför rätt till betalning jämsides med Bolagets övriga icke säkerställda och icke efterställda betalningsförpliktelser i den mån inte annat är föreskrivet i lag.]

2. ÖVRIG INFORMATION

- 2.1.** [Tillämpliga specifika risker] [Samtliga riskfaktorer, som finns beskrivna i prospektet under avsnittet Riskfaktorer, är tillämpliga för dessa Obligationer:] [Samtliga riskfaktorer som finns beskrivna i prospektet under avsnittet Riskfaktorer är tillämpliga för dessa Obligationer, utom de som finns under avsnitt 2.3.2, "Riskfaktorer som endast gäller säkerställda obligationer"]
- 2.2.** ISIN-kod: [●]
- 2.3.** Euroclear common code: [●][Ej tillämpligt]
- 2.4.** Kreditbetyg: [Bolaget har ansökt om att Obligationerna ska sättas kreditbetyg. Vid tidpunkten för dessa Slutliga Villkor är Bolagets förväntan att kreditbetyget blir [Aaa/Aa3] från Moody's Investor Services Limited och [AAA/AA-] från S&P Global Rating (S&P), ett dotterbolag till S&P Global
- Ovanstående kreditvärderingsinstitut är etablerade inom EU och är registrerat i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1060/2009 av den 16 september 2009 om kreditvärderingsinstitut.]
- 2.5.** Annan begränsning av samtycke till användning av Prospektet: [●]
- 2.6.** Intressen som har betydelse för emissionen: [Förutom den ersättning som betalas till Emissionsinstituten med anledning av deras deltagande i Programmet och denna emission, så känner Bolaget inte till att någon inblandad person har något intresse av betydelse för emissionen.]
- [ELLER]
- [Beskrivning av intressen som har betydelse för emissionen bland någon eller några fysiska eller juridiska personer som är inblandade i emissionen, inklusive intressekonflikter.]

2.7. (i) Inregistrering/upptagande till handel: [Oslo Børs ASA/Oslo ABM]

(ii) Tidigaste dagen för värdepapprens upptagande till handel: [●][Ej tillämpligt]

Bolaget bekräftar härmed att ovanstående Slutliga Villkor är gällande för Lånet tillsammans med de Allmänna Villkoren.

Stockholm den [●]

SWEDBANK HYPOTEK AB (publ)

Namn:

Namn:

7. Allmänt om Bolaget

Detta avsnitt innehåller information avseende Bolaget, dess affärsverksamhet samt legala ramverk och förutsättningar.

7.1 VERKSAMHETSBESKRIVNING

7.1.1 Bolagsbildning och historia

Bolaget är ett aktiebolag registrerat hos Bolagsverket med organisationsnummer 556003-3283, med styrelsens säte i Stockholm och med registrerad adress, SE- 105 34 Stockholm, telefon +46 (0) 8 5859 2100.

Bolaget bildades i Sverige den 19 februari 1885 som ett regionalt bolåneinstitut, specialiserat på nybyggnationslån i Malmöområdet. Aktierna i Bolaget köptes av Banken 1958 och Bolaget har sedan dess varit ett helägt dotterbolag till Banken.

Swedbank Hypotek belånar fastigheter och enskilda bostadsrätter upp till 85 procent av bedömt marknadsvärde. Bolaget lämnar även lån till kommuner eller andra kredittagare med kommunal borgen som säkerhet samt till jord- och skogsbruk under bifirman Jordbrukskredit. Av Bolagets totala utlåningsvolym utgör drygt 90 procent lån till privatboende.

7.1.2 Rättslig miljö

Bolagsform, tillstånd och liknande

Bolaget är bildat och registrerat i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551) och driver verksamhet som kreditmarknadsbolag med tillstånd från Finansinspektionen enligt lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse.

Bolagets säkerställda obligationer ges ut med tillstånd av Finansinspektionen i enlighet med lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer. Utöver detta följer Bolaget 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.

Den 1 januari 2017 infördes ett nytt EU-direktiv i svensk lag, det så kallade Bolånedirektivet. Syftet med direktivet är bland annat att kunder lättare ska förstå innehållet i sina bolåneerbjudanden. Vidare innebär direktivet att nya regler om rådgivning, krav på kunskap och kompetens, ersättning till låneförmedlare och värdering av säkerheter blir tillämpliga på Bolagets verksamhet. Bolånedirektivet har implementerats i Sverige genom lag (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter.

Rättslig miljö för affärsverksamheten

Sverige är i grunden en marknadsekonomi baserad på privat ägande och avtalsfrihet och Bolagets låneavtal har oftast formen av en ensidig revers utställd av låntagaren till långivaren vilken innehåller lånevillkoren, inklusive löfte om återbetalning av lånet, betalning av ränta och pantsättning av viss egendom som säkerhet för lånet. Ett lån upptaget i syfte att finansiera låntagarens bostad är lagligt sett en konsumentkredit enligt konsumentkreditlagen (2010:1846) vilket innebär att det finns vissa obligatoriska regler som skyddar låntagaren genom att reglera låneavtalet.

Låntagarens pantsättning av fast egendom kommer till uttryck genom pantsättning av ett eller flera pantbrev som säkerhet för lånet och fullbordas genom leverans av pantbreven till långivaren eller, vilket är vanligare, om det är ett datapantbrev genom elektronisk registrering i Inskrivningsmyndighetens datapantbrevsregister. Ett pantbrev är i sig inget skuldinstrument utan motsvarar en inteckning av fastigheten. Pantbrevet utvisar det maximala belopp som på grund av pantbrevet kan betalas ut till en Fordringshavare vid en exekutiv auktion och förmånsrätten i relation till andra inteckningar av fastigheten. Inteckningen är inte tidsbegränsad.

Eftersom svenska bostadsrättslägenheter inte är fast egendom i laglig bemärkelse är det inte möjligt att ställa ut pantbrev på dessa och deras användning som säkerhet är annorlunda utformad.

Pantsättningen uttrycks istället som en pantsättning av själva bostadsrätten och fullbordas genom formell underrättelse till bostadsrättsföreningen som äger fastigheten.

En långgivare som önskar driva in betalning av ett obetalt lån kan ansöka till kronofogdemyndigheten om ett så kallat betalningsföreläggande eller till tingsrätten om stämning. Ett beslut innebär vanligtvis både fastställande av långgivarens betalningskrav samt rätten för långgivaren att sälja fastigheten på exekutiv auktion i enlighet med låneavtalet. Efter beslut kan långgivaren ansöka om verkställighet av beslutet, inklusive försäljning av fastigheten. Sådan försäljning hålls vanligtvis som öppen auktion. Om det högsta budet inte täcker sökandens fordran och andra fordringar med företrädesrätt framför sökanden, måste sökanden godkänna budet för att försäljningen av fastigheten skall verkställas.

Eventuell återstående skuld efter avräkning efter exekutiv auktion fortsätter att vara en fordran på låntagaren för vilket låntagaren är återbetalningsskyldig till dess att skulden är helt avbetalad eller långgivaren accepterar nedsättning av skuldbeloppet eller låntagaren beviljas skuldsanering enligt nedan.

I de relativt ovanliga situationer där enskilda bolånekunder begärs i personlig konkurs behandlas lånet och säkerheten i enlighet med konkurslagen (1987:672) vilket i korthet innebär att säkerheten säljs av konkursförvaltaren och att försäljningssumman används för att återbetala skulderna. Om försäljningssumman inte räcker till att återbetala hela fordran kan överskjutande fordran återkrävas med samma förmånsrätt som tillkommer andra oprioriterade borgenärer, alternativt kan skuldsanering beviljas vilket beskrivs nedan.

En begäran från låntagaren till kronofogdemyndigheten om skuldsanering kan godkännas med stöd av skuldsaneringslagen (2006:548) i situationer där en låntagare är så pass skuldsatt att det är osannolikt att återbetalning kan ske inom en överskådlig framtid. Utöver detta måste skuldsanering vara rättvis och rimlig med hänsyn till låntagarens personliga och finansiella förhållanden. Bolån kan vara en del av en skuldsaneringsplan men endast den del som överstiger värdet på säkerheten.

7.1.3 Affärsverksamheten

Tjänster och produkter

Bolagets huvudsakliga affärsverksamhet är utlåning till långsiktig finansiering av bostads-, jordbruks-, samt affärs- och kontorsfastigheter. Med bostadsfastigheter avses här både fastigheter och bostadsrätter för ägarens eget boende samt flerfamiljshus. Dessa lån kräver säkerhet i form av fastigheter eller bostadsrätter och får inte överstiga en viss andel av värdet på säkerheterna. Lån lämnas endast mot säkerheter som finns i Sverige. Bolaget erbjuder även lån till offentlig sektor och lån mot borgen av stat och kommun.

De lån Bolaget erbjuder har antingen bunden eller rörlig ränta och återbetalas med rak amortering, serieplan eller som en enda återbetalning. Återbetalningstiden på lånen varierar från 10 till 60 år och faktiskt genomsnittlig vägd lånetid har historiskt varit 5 till 8 år, beroende på beräkningsmetod.

Ränte- och återbetalningsstrukturen för ett vanligt låneavtal som används av Bolaget är upplagd som ett antal på varandra efterföljande räntebindningsperioder. Den första räntebindningsperioden och andra avtalsvillkor under den perioden bestäms vid utbetalning av lånet. Villkor och tidpunkter för framtida räntebindningsperioder fastställs enligt en förutbestämd mekanism vilket gör det enkelt för Bolaget och låntagaren att byta mellan olika räntebindningsperioder i takt med att dessa löper ut och att växla mellan olika amorteringsplaner.

Distribution, kreditbeslut och prissättning

Bolagets lån distribueras via Bankens lokala kontor och genom de samarbetande sparbankernas kontor runt om i landet, samt via Bankens telefon- och internetkanaler. Kundens egenskaper, uppgifter i låneansökan, inhämtad information om kunden och säkerheten för lånet ligger till grund för låneansökan. Beroende på relevant beslutsnivå, godkänner eller avslår en kredithandläggare, områdeschef eller kreditkommitté ansökan. Vid godkännande av ansökan godkänns också priset på lånet baserat på en internprismodell. Modellen tar hänsyn till faktorer som upplåningskostnaden för Bolaget, kundens affärsvolym, skuldsättningsgrad, belåningsgrad samt om kunden amorterar eller inte. Detta pris kan från tid till annan justeras för att konkurrera med priserbjudanden från andra aktörer på marknaden. Lånedokumentationen skapas automatiskt efter godkännande av låneansökan.

Utvärdering av låntagarens återbetalningsförmåga

Låntagarens återbetalningsförmåga utvärderas utifrån insamlad information, ett stressat scenario samt genom en standardiserad kreditvärderingsprocess.

Utvärderingen av låntagarens återbetalningsförmåga baseras på information om bl.a. låntagarens inkomster, utgifter, befintliga tillgångar och skulder, ålder, arbete och civilstånd. För företagskunder inhämtas information om företagets finansiella ställning genom årsredovisningar, delårsrapporter, budgetar och prognoser samt information om låntagarens betalningshistorik, såväl inom som utom Koncernen.

I ett stressat scenario utvärderas hushållets nettoinkomster och utgifter, med hänsyn tagen till en ansträngd privatekonomisk situation inklusive en betydande räntehöjning. (för närvarande tre procentenheter över den nuvarande femårsräntan, dock minst 7 procent). Vidare finns det en gräns för skuldsättningsgrad samt 1 procent amortering för bolån med en belåningsgrad < 70 procent och 2 procent amortering på bolån med en belåningsgrad > 70 procent, vilket numer även är ett lagkrav sedan 1 juni 2016. En låneansökan godkänns endast om utfallet av dessa tester uppfyller Koncernens minimikrav, vilka baseras bland annat på uppgift om Socialstyrelsens existensminimum med tillägg för en marginal adderad av Banken.

Finansinspektionen har föreslagit att införa ett skärpt amorteringskrav. Förslaget (som har varit på remiss hos berörda parter) berör alla nya bolåntagare som lånar mer än 4,5 gånger sin bruttoinkomst. Dessa låntagare måste amortera en procentenhet mer på sina bolån per år än vad de behöver enligt gällande krav. Många intressenter har motsatt sig förslaget (inklusive Svenska Bankföreningen). Finansinspektionens styrelse har den 13 november 2017 fattat beslut om det slutliga förslaget till skärpt amorteringskrav, som har skickats till regeringen för godkännande. De nya reglerna föreslås träda i kraft 1 mars 2018.

Återbetalningsförmågan utvärderas även genom en standardiserad kreditvärderingsprocess med data från en intern databas över betalningshistorik samt kontoinformation tillsammans med extern data. Informationen bearbetas med en algoritm där varje kund erhåller en "sannolikhet för fallissemang"-poäng (eng. "probability of default percentage", "PD") som anger risken för att kunden inte skall kunna fullfölja sina åtaganden. En hög PD leder normalt till att en låneansökan avslås.

Ett liknande stresstest genomförs även för företagskunder.

Värdering av säkerheter

Värdering av bostadsfastigheter som ställs som säkerhet för bostadslån baseras oftast på priset för fastigheten. I de fall när en fastighet köps på en öppen marknad, anses priset vara en tillräckligt säker indikation på värdet, om en intern eller extern värderingsman godkännt värderingen. När ett nytt bolån lämnas utan samband med en försäljning av fastigheten skall en värdering göras av en oberoende källa, vilket kan vara en intern eller extern värderingsman med god lokal marknadskännedom. Den oberoende värderingen av fast egendom är ett lagkrav enligt svensk lagstiftning om säkerställda obligationer. Lagkravet omfattar även dokumentation av vem och under vilka förutsättningar värderingen har utförts. Exempelvis kan det ha gjorts genom transaktionsvärdes-, inkomst- eller marknadsanalys.

Låneadministration

Majoriteten av bolånekunderna betalar ränta och amortering genom automatisk överföring från transaktionskonton de har i Banken. De som inte använder automatisk överföring får en pappersfaktura som betalas av kunden på sedvanligt vis, vanligen genom girobetalning. Alla lån bokförs direkt i Bolagets balansräkning.

Bolån med fast ränta har oftast en räntebindningsperiod på mellan 1-10 år. Ramverket för räntesättning bestäms av Banken för Bolagets räkning, medan det slutliga priset till kunden förhandlas på lokal nivå och därmed sätts av det lokala kontoret eller den förmedlande sparbanken.

Skuldindrivning och utmätning

Bolaget bevakar obetalda lånefordringar på daglig basis. Obetalda lånefordringar hanteras i enlighet med en standardiserad och automatiserad rutin som följer svensk lag. En första påminnelse skickas till kunden 5 dagar efter betalningens ordinarie förfallodag med information om att ytterligare avgifter

kommer att debiteras. En andra påminnelse skickas 12 dagar efter förfallodagen till kredittagare samt borgensmän. För företagskrediter gäller att kundansvarig på kontor eller annan affärsenhet ska ta ställning till omedelbar uppsägning av företagskredit och vidare rättsliga åtgärder senast två veckor efter obetald förfallodag.

Inkassokrav/uppsägning skickas automatiskt till kredittagare 5 dagar efter tredje obetalda förfallodagen där kunden informeras om att fordran sägs upp och kommer att skickas vidare till inkassobolag med ytterligare tillkommande avgifter om skulden inte betalas. Konsumentkrediter sägs i samband med inkassokravet upp i enlighet med reglerna i Konsumentkreditlagen. (På konsumentkrediter utbetalda före 930101 kan Inkassokrav/uppsägning skickas redan efter dag 30).

Betalningsföreläggande skickas av Intrum Justitia för inkassokrav som inte regleras.

Efter 60 dagar markeras krediten som oreglerad/osäker i Bolagets system. Efter 90 dagar markeras fordringarna som reserverade.

Dröjsmålsränta debiteras för obetalda utestående belopp och är begränsad enligt svensk lag.

7.1.4 Upplåning och säkring

Säkerställda obligationer och övrig upplåning

Under 2008 övergick Bolaget till säkerställda obligationer som primär upplåningsform och konverterade utestående långfristig upplåning till säkerställda obligationer. Sedan dess har samtliga emissioner av Obligationer med lång löptid emitterats som säkerställda obligationer under olika nationella och internationella upplåningsprogram eller under fristående dokumentation. De säkerställda obligationerna har förmånsrätt till en säkerhetsmassa som huvudsakligen innehåller hypotekslån med bostads- och jordbruksfastigheter som säkerhet samt lån till offentlig sektor. Bolaget har också tillstånd att, i viss utsträckning, använda fyllnadssäkerheter i form av banktillgodohavanden som en del av säkerhetsmassan.

Bolaget tar inte emot inlåning från allmänheten. Dess kortfristiga upplåning säkerställs genom emissioner av företagscertifikat under olika nationella och internationella program samt till viss del genom kortfristiga lån från Banken.

Bolaget kan även löpande sätta upp nya upplåningsprogram, emittera skuldinstrument under fristående dokumentation och ta upp lån under bilaterala eller multilaterala låneavtal.

Vissa av Bolagets skuldinstrument är noterade på Nasdaq Stockholm, London Stock Exchange, Irish Stock Exchange, SIX Swiss Exchange, Oslo Børs eller Oslo ABM.

Säkringsarrangemang och annan riskhantering

För att säkra ränte-, valuta- eller andra finansiella risker som uppstår i affären ingår Bolaget olika typer av derivatkontrakt. Om derivatet i fråga avser upplåning via säkerställda obligationer sker detta via Banken. I andra fall kan det ske via Banken eller externa motparter

7.2 RISKHANTERING

Inom Bolaget mäts, redovisas och hanteras risker i enlighet med de riktlinjer och policies som är fastställda inom Koncernen. Inom Bolaget är de huvudsakliga riskerna kreditrisker, finansiella risker och operativa risker.

7.3 STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISORER

7.3.1 Bolagets styrelse och verkställande direktör

Bolagets ordinarie årsstämma ägde rum den 24 mars 2017.

Namn	Födelseår	Befattning	Ledamot sedan	Övriga väsentliga uppdrag*
Leif Karlsson	1966	Styrelseordförande	2014	• Bankgirot, Suppleant • PayEx, Ordförande
Malin Hlawatsch	1971	Ledamot	2016	-
Johan Smedman	1964	Ledamot	2015	• Swedbank Försäkring AB, Vice Ordförande
Eva de Falck	1960	Vice ordförande	2012	• ATM Holding AB, Ledamot • Ölands Bank AB, Vice Styrelseordförande • Swedbank Sjuhärad, Valberedningsledamot • Sparbanken Rekarne AB, Ledamot • Vimmerby Sparbank, Valberedningsledamot • Sparbanken Skåne, Valberedningsledamot • Pensionsstiftelserna 1 och 2, Ledamot • Kopparmyntets styrelse, Ledamot • Swedbank Franchise AB, Ordförande
Gunilla Domeij Hallros	1961	Ledamot	2011	• Vimmerby Sparbank AB, Ledamot • Nasdaq riskkommitté, Ledamot

* Utöver ovanstående har samtliga styrelseledamöter även befattningar i Swedbank AB.

Den 1 augusti 2013 tillträdde Magdalena Frostling som verkställande direktör.

Styrelseledamöternas och verkställande direktörens adress är densamma som Bolagets adress.

Såvitt Bolaget känner till har varken styrelseledamöterna eller verkställande direktören några privata eller andra intressen som kan stå i strid med Bolagets intressen.

7.3.2 Organisation

Bolagets samtliga affärsfunktioner har utlokaliserats till Banken genom avtal varvid Banken åtagit sig att sköta alla nödvändiga därtill relaterade processer. Denna modell skapar synergieffekter eftersom Banken i stora delar tillämpar samma rutiner och system för dess egen upplåning och utlåning som för Bolaget. Detta gör dock Bolaget i hög grad beroende av Banken för den löpande verksamheten, se mer om detta i avsnitt 2 (*Risikfaktorer*).

7.3.3 Revisorer

Vid Bolagets årsstämma 2014 utsågs Deloitte AB, Stockholm, till Bolagets revisor. Malin Lüning, auktoriserad revisor, har under år 2017 tagit över Patrick Honeths uppdrag och är nu Bolagets huvudansvarige revisor.

7.4 LEGALA FRÅGOR

7.4.1 Väsentliga avtal

Bolaget har inga avtal utanför den löpande affärsverksamheten som kan innebära att ett bolag inom Koncernen tilldelas en rättighet eller åläggs en skyldighet som väsentligt kan påverka Bolagets förmåga att uppfylla sina förpliktelser i enlighet med Obligationerna.

7.4.2 Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Bolaget är för närvarande inte föremål för eller part i några rättsliga förfaranden eller förlikningsförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden och ärenden som Bolaget är medvetet om kan uppkomma) som väsentligen påverkar eller enligt Bolagets bedömning skulle kunna komma att väsentligen påverka Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet och Bolaget har inte heller varit föremål för eller part i ett sådant förfarande under de tolv månader som föregått offentliggörandet av detta Prospekt.

7.5 KREDITBETYG

7.5.1 Kreditbetyg (rating)

Bolaget och vissa skuldinstrument utgivna av Bolaget har kreditbetyg från Moody's Investors Service Limited (etablerat inom EU och registrerat i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1060/2009 av den 16 september 2009 om kreditvärderingsinstitut) ("Moody's") och från S&P Global Rating (etablerat inom EU och registrerat i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1060/2009 av den 16 september 2009 om kreditvärderingsinstitut) ("Standard & Poor's").

Vid publiceringen av detta Prospekt har samtliga säkerställda obligationer utgivna av Bolaget tilldelats kreditbetyget Aaa från Moody's och AAA av Standard & Poor's. För att bibehålla denna nivå har Bolaget åtagit sig att om dess kortsiktiga kreditbetyg från Standard & Poor's faller under A-1, inom 30 kalenderdagar tillföra ytterligare likvida tillgångar till säkerhetsmassan eller agera på ett annat lämpligt sätt för att bibehålla tillräcklig likviditetsnivå för att behålla de säkerställda obligationernas kreditbetyg. Bolaget kan dock komma att emittera säkerställda obligationer utan kreditbetyg eller med lägre kreditbetyg än "Aaa" från Moody's och/eller "AAA" från Standard & Poor's.

Bolaget självt och andra skuldinstrument som emitteras av Bolaget kan på begäran av Bolaget komma att erhålla ett kreditbetyg från kreditvärderingsinstitut vilket publiceras i dokumentation tillhörande sådana skuldinstrument.

7.5.2 Tabell över kreditbetyg

	Standard & Poor's ¹		Moody's ²	
	Kort-upplåning	Lång-Upplåning	Kort-upplåning	Lång-upplåning
Bolaget	A-1+	AA- (N)	P-1	Aa3 (S)
Säkerställda obligationer		AAA (S)		Aaa

P=positiv utsikt, S=stabil utsikt, N=negativ utsikt

Nedan följer en uppställning över respektive kreditvärderingsinstituts skala avseende kreditbetyg:

¹ För mer information om rating, se webbplats www.standardandpoors.com

² För mer information om rating, se webbplats www.moodys.com

S&P		Moody's		Fitch	
Long Term	Short Term	Long Term	Short Term	Long Term	Short Term
Investment grade ratings					
AAA	A-1+	Aaa	P-1	AAA	F1+
AA+	A-1+	Aa1	P-1	AA+	F1+
AA	A-1+	Aa2	P-1	AA	F1+
AA-	A-1+	Aa3	P-1	AA-	F1+
A+	A-1+/A-1	A1	P-1	A+	F1 or F1+
A	A-1	A2	P-1	A	F1
A-	A-1/A-2	A3	P-1/P-2	A-	F2 or F1
BBB+	A-2	Baa1	P-2	BBB+	F2
BBB	A-2/A-3	Baa2	P-2/P-3	BBB	F3 or F2
BBB-	A-3	Baa3	P-3	BBB-	F3
Speculative grade ratings					
BB+	B	Ba1	Not prime	BB+	B
BB	B	Ba2	Not prime	BB	B
BB-	B	Ba3	Not prime	BB-	B
B+	C	B1	Not prime	B+	B
B	C	B2	Not prime	B	B
B-	C	B3	Not prime	B-	B
CCC+	C	Caa1	Not prime	CCC	C
CCC	C	Caa2	Not prime	CC	C
CCC-	C	Caa3	Not prime	C	C
CC	C	Ca	Not prime	D	D
C	C	C	Not prime		
D	D	D			

7.6 VÄSENTLIGA FÖRÄNDRINGAR SEDAN OFFENTLIGGÖRANDET AV SENASTE DELÅRSRAPPORTEN

Inga väsentliga negativa förändringar i Bolagets framtidsutsikter har ägt rum sedan den senaste reviderade finansiella rapporten offentliggjordes.

Det har inte skett några väsentliga förändringar avseende Bolagets finansiella ställning sedan den senaste delårsrapporten offentliggjordes.

8. Övrig information

8.1 ANSVARSFÖRSÄKRAN

Bolaget ansvarar för innehållet i Prospektet och har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt Bolaget vet, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka Prospektets innebörd. I den omfattning som följer av lag ansvarar även Bolagets styrelse för innehållet i Prospektet och har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka Prospektets innebörd. Bolaget lämnar samtycke till att Prospektet nyttjas och påtar sig ansvaret för Prospektets innehåll, även då finansiella mellanhänder återförsäljer eller slutligt placerar Obligationer och har fått samtycke till att nyttja Prospektet.

8.2 INFÖRLIVANDE GENOM HÄNVISNING

Följande information som har offentliggjorts tidigare och som har getts in till Finansinspektionen i samband med ansökan om godkännande av detta Prospekt och ska införlivas genom hänvisning och utgöra en del av detta Prospekt:

- (i) Följande delar av Bolagets och reviderade och konsoliderade årsredovisningar per den 31 december 2015 och 31 december 2016:

<i>Bolagets årsredovisning för 2016</i>		<i>Sida</i>
I.	Resultaträkning	8
II.	Balansräkning	9
III.	Redovisningsprinciper	12-17
IV.	Noter	12-38
V.	Revisionsberättelse	41
VI.	Styrelse, revisor och ledning	40
<i>Bolagets årsredovisning för 2015</i>		<i>Sida</i>
I.	Resultaträkning	7
II.	Balansräkning	8
III.	Redovisningsprinciper	11-14
IV.	Noter	11-32
V.	Revisionsberättelse	34
VI.	Styrelse, revisor och ledning	42

Uppgifterna i Bolagets årsredovisningar är granskade av Bolagets revisorer och upprättade i enlighet med International Financial Reporting Standards såsom de antagits av EU ("IFRS").

- (ii) Följande delar av Bolagets delårsrapport per den 30 juni 2017:

<i>Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari 2017 – 30 juni 2017</i>	<i>Sida</i>
I. Resultaträkning	7
II. Balansräkning	8
III. Redovisningsprinciper	11
IV. Noter	11-25
V. Revisorsgranskning	27
VI. Styrelse, revisor och ledning	26

Delårsrapporten är översiktligt granskad av Bolagets revisorer

Bolagets årsredovisningar, delårsrapport och tidigare prospekt för Programmet finns tillgängliga på Bolagets hemsida, <http://hypotek.swedbank.se>.

8.3 TILLGÄNGLIGA HANDLINGAR

I tillägg till vad som anges i Prospektet finns följande handlingar att tillgå i pappersform på Bolagets huvudkontor under Prospektets giltighetstid:

- a) Bolagets registreringsbevis och bolagsordning
- b) Bolagets reviderade årsredovisningar per den 31 december 2015 och 2016
- c) Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2017
- d) Prospektet, eventuella tillägg till Prospektet, Slutliga Villkor samt tidigare prospekt och Slutliga Villkor

Informationen under b), c) och d) finns även tillgänglig i elektronisk form på Bolagets hemsida <http://hypotek.swedbank.se>.

8.4 ADRESSER

8.4.1 Emittent

Swedbank Hypotek AB (publ)

Registrerad adress: SE-105 34 Stockholm

Besöksadress: Landsvägen 40, 172 63 Sundbyberg

Telefon +46 (0) 8 585 900 00

8.4.2 Emissionsinstitut

Swedbank AB (publ)
Swedbank Large Corporates & Institutions
Postboks 1441 – Vika, 0115 Oslo
NORGE
Telefon:
+47 (0) 23 11 62 00
www.swedbank.no

Information om de finansiella mellanhänder som vid var tid har träffat överenskommelse med Bolaget om distribution av Obligationer finns tillgänglig på Bolagets hemsida <http://hypotek.swedbank.se>.

8.5 ÖVRIGA

Emittentens revisor 2015 och 2016

Deloitte AB
Huvudansvarig Patrick Honeth
SE-113 79 Stockholm

Oberoende granskare säkerställda obligationer

PWC
Susanne Sundvall
Torsgatan 21
SE-113 97 Stockholm

Verdipapirsentralen ASA
Biskop Gunnerus gate 14A
0185 Oslo
NORGE
Emittentens Kontoförande Institut
Swedbank AB (publ), filial Oslo
Fjordalléen 16 – Aker Brygge
Postboks 1441 – Vika, 0115 Oslo
NORGE