

TILLÄGG 1 till GRUNDPROSPEKT publicerat 27 november 2017 (FI diariernr 17-18607)

Datum för tilläggets offentliggörande 9 februari 2018

FI diariernr för tillägget 18-2645

Swedbank Hypotek AB (publ) Bostadsobligationer



Detta dokument utgör ett tillägg till grundprospektet avseende program för bostadsobligationer ("Programmet") av Swedbank Hypotek AB (publ) ("Emittenten") som har godkänts och registrerats av Finansinspektionen den 27 november 2017 (Finansinspektionens diarienummer 17-18607). Tillägget har upprättats enligt 2 kap 34 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument och har godkänts och registrerats av Finansinspektionen 9 februari 2018.

Detta tillägg ska läsas tillsammans med och utgör en del av grundprospektet. Grundprospektet jämte tillägg och slutliga villkor för lån utgivna under Programmet finns att tillgå på www.swedbank.se/hypotek och kan även rekvireras kostnadsfritt från Emittentens huvudkontor.

Rätt att återkalla anmälan, samtycke till köp eller liknande med anledning av publiceringen av detta tillägg ska utnyttjas senast inom två arbetsdagar från publiceringen, sista dag för återkallelse är därmed den 13 februari 2018.

Publikation av bokslutskommuniké för Swedbank Hypotek AB (publ)

Emittenten har den 6 februari 2018 offentliggjort bokslutskommuniké för januari-december 2017.

Uppdatering av grundprospektet

8.2 INFÖRLIVANDE GENOM HÄNVISNING

Genom detta tillägg införlivas följande delar av bokslutskommunikén i, och utgör en del av, grundprospektets punkt 8.2 på sidan 41. Bokslutskommunikén finns att tillgå på <http://hypotek.swedbank.se> och kan även rekvireras kostnadsfritt från Emittentens huvudkontor.

Följande delar av Bolagets bokslutskommuniké per den 31 december 2017:

<i>Bolagets bokslutskommuniké för perioden 1 januari 2017 – 31 december 2017</i>	<i>Sida</i>
I. Resultaträkning	8
II. Balansräkning	9
III. Redovisningsprinciper	12-14
IV. Noter	15-28
V. Alternativa nyckeltal	29
VI. Revisorsgranskning	31
VII. Styrelse, revisor och ledning	30

Bokslutskommunikén är översiktligt granskad av Bolagets revisorer och är upprättad i enlighet med IFRS.

8.3 TILLGÄNGLIGA HANDLINGAR

Med anledning av att bokslutskommunikén har publicerats kompletteras grundprospektets punkt 8.3 på sidan 43 med följande:

"c) Bolagets bokslutskommuniké för perioden 1 januari – 31 december 2017."

Följande uppdatering av sammanfattningen på sid 4 i grundprospektet upprättas och ersätts med anledning av att nya kvartalssiffror har publicerats i samband med Emittentens bokslutskommuniké. Det som har uppdaterats är utvald historisk finansiell historik under punkt B.12.

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	<p>Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet och tillämpliga Slutliga Villkor.</p> <p>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.</p> <p>Om yrkande avseende uppgifterna i Prospektet anförs vid domstol, kan den investerare som är kärke i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds.</p> <p>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.</p>
A.2	Samtycke till användning av Prospektet	<p>Bolaget samtycker till att Prospektet används i samband med ett erbjudande avseende Obligationerna i enlighet med följande villkor:</p> <p>(i) samtycket gäller endast för erbjudanden som kräver att prospektet upprättas;</p> <p>(ii) samtycket gäller endast under giltighetstiden för detta Prospekt;</p> <p>(iii) de enda finansiella mellanhänder som får använda Prospektet för erbjudanden är Emissionsinstitutet;</p> <p>(iv) samtycket berör endast användning av Prospektet för erbjudanden i Sverige; och</p> <p>(v) samtycket kan för en enskild emission vara begränsat av ytterligare förbehåll som i så fall anges i punkt 2.5 de tillämpliga Slutliga Villkoren.</p> <p>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.</p>

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		2017		2016		2017		2016	
	jul-dec	jan-jun	%	jul-dec	%	helår	helår	%	helår	%
Räntenetto	6 522	6 412	2	6 038	8	12 934	11 810	10		
Provisionsnetto	11	-10		7		1	63			
Nettoresultat finansiella poster till verkligt värde	-349	-506	-31	-266	31	-856	-656	30		
Övriga rörelseintäkter	2	3	-33	3	-33	5	6	-17		
Summa intäkter	6 186	5 899	5	5 782	7	12 085	11 223	8		
Övriga kostnader	125	126	-1	126	-1	251	249	1		
Personalkostnader	3	5	-40	3		8	4	100		
Summa kostnader	128	131	-2	129	-1	259	253	2		
Resultat före kreditförluster	6 058	5 768	5	5 653	7	11 826	10 970	8		
Kreditförluster, netto	47	15		8		62	20			
Rörelseresultat	6 011	5 753	4	5 645	6	11 764	10 950	7		
Bokslutsdispositioner	-618					-618				
Skatt	1 459	1 269	15	1 243	17	2 728	2 410	13		
Periodens resultat	5 170	4 484	15	4 402	17	9 654	8 540	13		

mkr	2017		2017		2016		2016	
	31 dec	30 jun	31 dec	30 jun	31 dec	30 jun	31 dec	
Resultat								
Placeringsmarginal, %	1,27	1,28	1,20	1,19	1,15			
Genomsnittliga totala tillgångar	1 016 390	999 504	994 625	967 964	932 305			
Räntabilitet på eget kapital, %	21,1	20,1	21,8	21,9	19,3			
Genomsnittligt eget kapital	45 683	44 687	39 165	37 948	36 416			
Resultat per aktie, kronor	419,7	195,0	371,3	179,9	305,4			
Kapital								
Antal aktier vid periodens ingång/utgång, miljoner st	23	23	23	23	23			
Eget kapital per aktie, kronor	2 015	2 040	1 799	1 657	1 588			
Kreditkvalitet								
Utlåning till allmänheten	968 222	942 232	919 572	882 524	857 910			
Kreditförluster, netto	62	15	20	12	30			
Kreditförlustnivå, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
Osäkra lån, brutto	270	184	222	225	241			
Totala reserveringar	124	100	93	95	117			
Total reserveringsgrad osäkra lån, %	45,8	54,4	41,7	42,3	48,5			
Redovisat värde osäkra lån	218	157	200	202	208			
Andel osäkra fordringar, brutto, utlåning till allmänheten, %	0,02	0,02	0,02	0,02	0,03			

Resultaträkning			
	2016	2015	2014
mkr			
Ränteutäkter	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 rörelseintäkter	-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

Finansiell översikt Bolaget som hänvisar till 31 december 2017 är hämtad från Bolagets Bokslutskommuniké januari-december 2017.

Bokslutskommunikén 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.

Comment [HF1]: Uppdatera text samt klipp in från boksluteskommunikén den 6 feb.

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 utlokaliseras 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>	<p>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"). Nämnda 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:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Långfristiga säkerställda obligationer</th> <th>Långfristiga icke säkerställda obligationer</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </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>	<p>Obligationer.</p> <p>Obligationerna emitteras i dematerialiserad form hos Euroclear Sweden varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas.</p> <p>Obligationerna har identitetskod ISIN [●].</p>
C.2	<i>Valuta</i>	Svenska kronor (SEK)
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>	<p>Obligationerna medför rätt till återbetalning av kapitalbelopp och ränta.</p> <p>[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)]</p> <p>[ELLER]</p> <p>[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.]</p> <p>Obligationerna lyder under svensk rätt.</p>

<p>C.9</p>	<p><i>Ränta, återbetalning och företrädare</i></p>	<p><i>[Fast ränta</i></p> <p>Obligationer med fast ränta löper med ränta enligt Räntesatsen från Lånedatum till och med Återbetalningsdagen.</p> <p>Uppgifter för att beräkna räntan anges i Slutliga Villkor och prospektsammanfattning för respektive Obligation enligt följande:</p> <p>Lånedatum: [•]</p> <p>Återbetalningsdag: [•]</p> <p>Räntesats: [•]</p> <p>Ränteförfallodagar: [•]</p> <p>[ELLER]</p> <p><i>[FRN</i></p> <p>Obligationer med FRN-konstruktion löper med ränta från Lånedatum till och med Återbetalningsdagen. Räntan utgörs av STIBOR för den period som närmast motsvarar respektive Ränteperiod med tillägg av Ränthemarginalen.</p> <p>Uppgifter för att beräkna räntan anges i Slutliga Villkor och prospektsammanfattning för respektive Obligation enligt följande:</p> <p>Lånedatum: [•]</p> <p>Återbetalningsdag: [•]</p> <p>Ränthemarginal: [•]</p> <p>Ränteperioder: [•]</p> <p>Ränteförfallodagar: [•]</p> <p><i>Återbetalning</i></p> <p>Återbetalning sker genom Euroclear Sweden, i förekommande fall till bankkonto som Fordringshavaren uppgivit.</p> <p><i>Avkastning</i></p>
-------------------	--	---

		<p>Eftersom priset för en Obligation bestäms genom överenskommelse mellan parterna vid varje emission går avkastningen inte att fastställa i förväg.</p> <p><i>Företrädare</i></p> <p>Emissionsinstitutet har rätt att i vissa fall träffa överenskommelse med Bolaget om ändring av villkoren för en Obligation.</p>
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 Nasdaq Stockholm AB.

AVSNITT D – RISKER

D.2	<i>Risker relaterade till Bolaget eller branschen</i>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Likviditetsrisk är risken för att Bolaget inte kan uppfylla sina betalningsförpliktelser vid respektive förfallotidpunkt.</p> <p>Marknadsrisk kan dels bestå i ränterisk, det vill säga skillnaden i utlåningsportföljens och upplånningens genomsnittliga räntebindningsperiod, dels valutarisk som uppkommer till följd av att Bolagets kreditgivning sker i SEK medan upplåningen kan ske i andra valutor.</p> <p>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. Cyberrisk och IT-risk är delar av informationsrisk.</p>
D.3	<i>Risker relaterade till värdepapprena</i>	<p>Risker relaterade till Obligationerna har främst att göra med risk för prisnedgång på grund av försämrad funktion hos andrahandsmarknaden, ändrad lagstiftning eller ändrat kreditbetyg.</p> <p>[Obligationsslån med status av säkerställda obligationer har</p>

		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 Emissionsinstitutet. 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 Emissionsinstitutet 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.