

Datum för Prospektets offentliggörande: 31 maj 2012
Diarienummer: 12-5604



GRUNDPROSPEKT

SWEDBANK HYPOTEK AB (publ)

Program för bostadsobligationer Med säkerställda obligationer

Detta grundprospekt ("Prospektet") innehåller information om det program som är upprättat av Swedbank Hypotek AB (publ), ("Bolaget") för utgivning av bostadsobligationer med fast ränta ("Programmet"). Prospektet utgör ett grundprospekt enligt 2 kap 16 § 1 p lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Prospektet gäller i 12 månader från den dag då Prospektet offentliggjordes.

Ord och uttryck som används i detta Prospekt har den innebörd som framgår under rubriken "Definitioner" i Allmänna Villkor ("Allmänna Villkor") för bostadsobligationer på sid 21 om inte ordet eller uttrycket definieras på annan plats i detta Prospekt.

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 och de dokument som blivit en del av Prospektet genom hänvisning finns tillgängliga på Bolagets hemsida <http://hypotek.swedbank.se>.

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.

En investering i de obligationer som ges ut under Programmet är förknippad med vissa risker. Potentiella investerare rekommenderas därför att ta del av den information som lämnas under rubriken "Riskfaktorer" på sid 4 och framåt.

Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen den 31 maj 2012 i enlighet med bestämmelserna i 2 kap 26 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Detta innebär dock inte någon garanti från Finansinspektionen att sakuppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga.

Bolaget förväntar sig att de säkerställda obligationerna ("säkerställda obligationer") ska erhålla kreditbetyget "AAA" av Standard & Poor's Credit Market Services Europe Limited ("Standard & Poor's") och kreditbetyget "Aaa" av Moody's Investors Service Limited ("Moody's"). Bolaget har dock rätt till att emittera säkerställda obligationer utan kreditbetyg eller med kreditbetyg under "AAA" av Standard & Poor's och/eller kreditbetyg "Aaa" av Moody's. Ovanstående kreditvärderingsinstitut är etablerade inom EU och är registrerade i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1060/2009 av den 16 september 2009 om kreditvärderingsinstitut.

Detaljer om kreditbetyget för en särskild emission av instrument eller säkerställda obligationer under Programmet specificeras i därtill gällande Slutliga Villkor. Ett kreditbetyg är ej en rekommendation att köpa, sälja eller behålla värdepapper och kan vara föremål för uppskov, nedgradering eller återkallande från tid till annan av det tillämpliga kreditvärderingsinstitutet.

Distribution av Prospektet och försäljning av de obligationer som ges ut under Programmet kan i vissa länder vara begränsade av lag. Innehavare av Prospektet och/eller obligation som givits ut under Programmet måste därför informera sig om och iaktta eventuella restriktioner.

Emissionsinstitut:

Danske Consensus
Handelsbanken Capital Markets
Nordea
Nykredit
SEB
Swedbank

INNEHÅLL

SAMMANFATTNING	3
RISKFAKTORER.....	4
GARANTI FRÅN BANKEN FÖR VISSA AV BOLAGETS FÖRPLIKTELSER	11
INFÖRLIVANDE AV INFORMATION.....	14
BESKRIVNING AV PROGRAMMET.....	16
SÄKERSTÄLLDA OBLIGATIONER	18
ALLMÄNNA VILLKOR FÖR BOSTADSOBLIGATIONER.....	21
MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR	25
ALLMÄNT OM BOLAGET	27
ALLMÄNT OM BANKEN	33

SAMMANFATTNING

Denna sammanfattning skall ses som en introduktion till detta Prospekt. Varje beslut om att investera i de obligationer som avses med Prospektet skall grunda sig på en bedömning av Prospektet i dess helhet. En investerare som väcker talan vid domstol utanför Sverige med anledning av uppgifterna i Prospektet kan bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet. Bolaget kan endast göras ansvarigt för uppgifter som ingår i eller saknas i denna sammanfattning om innehållet är vilseledande eller felaktigt i förhållande till övriga delar av Prospektet.

Bolaget har upprättat Programmet för att möjliggöra för Bolaget att fortlöpande ta upp lån i SEK genom att ge ut bostadsobligationer. Bolaget ingår i Swedbankkoncernen ("Koncernen") och är verksamt inom långfristig kreditgivning för bostadsändamål, kommunala investeringar, jord- och skogsbruk samt i viss utsträckning affärs- och kontorsändamål. Krediterna förmedlas i huvudsak av Swedbank AB (publ) ("Banken") genom 571 egna kontor och samarbetande sparbanks, runt om i Sverige. Bolaget har sitt säte i Stockholm och styrelsen för Bolaget består för närvarande av fem personer anställda i Banken. Bolagets balansomslutning uppgick per 31 december 2011 till 776 387 MSEK. Kreditförlusterna uppgick under 2011 till 56 MSEK och det egna kapitalet per den 31 december 2011 till 34 116 MSEK.

Banken har utfärdat en garanti för samtliga icke efterställda skuldinstrument utgivna av Bolaget. Garantin omfattar således säkerställda obligationer och obligationer utgivna under Programmet.

Banken är en universalbank som bland annat erbjuder traditionella banktjänster till privatpersoner och företag, kapitalmarknadsprodukter och tjänster, investment banking samt kapitalförvaltning. Koncernen har en mycket stark ställning på sina hemmamarknader Sverige, Estland, Lettland samt Litauen och bedriver även verksamhet i Ukraina och Ryssland. Styrelsen har sitt säte i Stockholm och består för närvarande av 12 personer. Per den 31 mars 2012 uppgick Koncernens balansomslutning till 1 888 520 MSEK och det egna kapitalet till 95 403 MSEK. Kreditförlusterna under 2011 uppgick till 172 MSEK.

Bolaget erhöll den 14 september 2007 tillstånd att ge ut säkerställda obligationer, en obligationsform som ger fordringshavarna förmånsrätt i tillgångar som utgivaren antecknat i ett särskilt register. Tillgångarna skall uppfylla vissa kvalitetskrav och deras värde skall överstiga värdet av de säkerställda obligationerna. Finansinspektionen utser en oberoende granskare som ska övervaka att utgivaren uppfyller de krav som ställs för att få ge ut säkerställda obligationer. Samtliga Bolagets utestående obligationer omvandlades den 21 april 2008 till säkerställda obligationer. Obligationerna säljs löpande till rådande marknadskurs. Försäljningen sker genom vissa värdepappersinstitut. Obligationslån inregistreras vid NASDAQ OMX Stockholm AB ("NASDAQ OMX").

En investering i obligationerna är förknippad med vissa risker. Dels skulle Bolaget i framtiden kunna sakna förmåga att betala i enlighet med obligationsvillkoren, den så kallade kreditrisken, dels kan obligationernas marknadsvärde försämrans av förändringar i marknadsräntan eller av andra skäl, den så kallade marknadsrisken. Säkerställda obligationer är typiskt sett mindre riskfyllda än andra obligationer. På grund av osäkerheter i rättsläget finns det dock risk för att säkerställda obligationer i vissa situationer kan visa sig vara mindre förmånliga än förväntat.

Förutom risken för att Bolaget inte kan infria sina förbindelser enligt utgivna skuldinstrument och risken för att marknadsvärdet av instrumenten försämrans finns det också risk för att Banken i framtiden inte har förmåga att infria sin garanti avseende instrumenten.

RISKFAKTORER

Investeringar i säkerställda obligationer innebär vissa risker. Bolaget och Banken anser att de riskfaktorer som beskrivs nedan representerar de risker hänförliga till Bolaget och de väsentliga risker hänförliga till obligationerna som är inneboende vid investeringar i säkerställda obligationer under Programmet. Bolaget och Banken kan dock vara oförmögna att betala ränta, nominellt belopp eller andra belopp i anslutning till säkerställda obligationer av skäl relaterade till omständigheter som ej går att förutse och Bolaget samt Banken intygar ej att nedanstående påståenden om risker hänförliga till obligationerna är uttömmande. Eftersom Bolaget är en del av Koncernen kan risker behäftade med Koncernen även påverka Bolaget direkt eller indirekt. Vissa av dessa risker beskrivs nedan under avsnittet "Banken", men somliga av de risker som nämns under det avsnittet är ej tillämpliga på Bolaget. Somliga av de risker som nämns under avsnittet "Bolaget" är även giltiga för Banken.

Riskfaktorer Bolaget

Makroekonomiska och andra omvärldsfaktorer

Bolagets möjligheter att möta sina åtaganden under Programmet påverkas av förhållanden såsom det inhemska makroekonomiska tillståndet samt globala politiska händelser. Trots att den svenska ekonomin karakteriseras av sunda statsfinanser, relativt låg statsskuld och en konkurrenskraftig exportsektor samt att Sverige har välutbildad arbetskraft och hög levnadsstandard kan förändringar i den ekonomiska cykeln påverka efterfrågan för hypotekslån och investeringar. Händelser såsom politisk oro, hög arbetslöshet, förändrat kundförtroende eller kundbeteende, fallande fastighetspriser, investerarbeteende, ränteläge och inflationsläge, kan ytterligare ha negativ inverkan på den ekonomiska cykeln och därmed Bolagets resultat.

Risker i Bolagets affärsverksamhet

Som ett resultat av den löpande affärsverksamheten är Bolaget exponerat mot ett antal olika risker, av vilka de mest betydande är kreditrisk, marknadsrisk, likviditetsrisk och operationell risk. Trots att Bolaget har funktioner och rutiner för att övervaka och kontrollera risker i affärsverksamheten kan sådana risker aldrig helt elimineras och kan i förlängningen leda till väsentliga negativa effekter på Bolagets finansiella resultat och rykte.

Kreditrisk

Kreditrisk är en risk baserad på en bedömning av låntagarens kreditvärdighet, betalningsförmåga samt värdet på säkerheter.

Risker som uppstår vid förändring av kreditkvalitet samt förändringar av återvinningsmöjligheter för lån och 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 till återvinning. Sådana förändringar medför högre reserveringsbehov för kreditförluster, vilket i sin tur 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.

Marknadsrisk

Ränterisken i Bolagets verksamhet uppkommer som en följd av skillnaden i utlåningsportföljens och upplåningens genomsnittliga bindningsperiod. Bolagets fasträntetillgångar består huvudsakligen av lån. Ränterisken för dessa tillgångar minimeras genom finansiering av upplåning till fast ränta eller genom så kallade swapavtal.

Bolaget har även valutarisk som uppkommer i samband med att Bolagets utlåning i SEK delvis finansieras med upplåning i andra valutor. Denna valutarisk neutraliseras via derivat på valutamarknaden. Genom detta är valutakursrisken mycket begränsad trots de betydande belopp som lånas upp i utländsk valuta. Mot denna bakgrund är således en likvid marknad för derivat viktig för Bolaget. Om de åtgärder Bolaget tar för att minimera marknadsrisk skulle misslyckas, genom en illikvid derivatmarknad eller av andra orsaker, kan förändringar i ränteläge eller valutakurser ha en väsentlig negativ påverkan på Bolagets affärsverksamhet, finansiella ställning och resultat.

Trots att Bolaget har implementerat riskstyrningsmetoder och processer för att minimera och kontrollera de marknadsriskerna som Bolaget är exponerat mot och sådan exponering mäts och bevakas på daglig basis kan Bolaget dock inte fullt ut förutsäga och skydda sig mot förändringar i konjunkturen eller marknadsförhållanden samt de effekter som sådana förändringar skulle ha på Bolagets affärsverksamhet, finansiella ställning och resultat.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken att Bolaget ej kan uppfylla sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkt utan en väsentlig ökning i kostnaden för att införskaffa betalningsmedel, på grund av höga upplåningskostnader eller låga priser vid avyttring av tillgångar. Ett kreditinstituts, inklusive Bolagets, oförmåga att förutse och förbereda sig för en oväntad minskning eller förändring i upplåningskällor kan få konsekvenser på dess förmåga att uppfylla sina betalningsförpliktelser vid förfall.

Bolagets upplåningsmöjligheter och möjligheter att finansiera sig kan försämrats på grund av ett antal orsaker såsom försämrat kreditbetyg, stora finansiella förluster, rykten eller marknadsprisförändringar som påverkar storleken på likviditetsreserverna. Vissa av dessa orsaker kan även öka Bolagets upplåningsbehov då 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 motparters vilja att genomföra affärer med Bolaget, vilket kan leda till väsentlig negativ påverkan på Bolagets affärsverksamhet, finansiella ställning och resultat.

Lån som beviljas av Bolaget har vanligtvis avtalat förfall bortom förfall på motsvarande upplåning, vilket gör Bolaget beroende av dess möjligheter att löpande refinansiera förfallande skulder med ny upplåning.

Operationell risk

Bolagets affärsverksamhet är beroende av möjligheten att kunna behandla ett mycket stort antal transaktioner effektivt och korrekt. Operationella risker och förluster kan uppstå från bedrägeri eller andra typer av externa eller interna brottsliga gärningar, fel som begås av anställda, felaktig dokumentation av transaktioner eller felaktiga fullmakter, brott mot regelverk och branschregler, maskinfel, naturkatastrofer eller fel i interna eller externa system såsom hos Bolagets leverantörer och motparter. Trots att Bolaget har implementerat riskkontroller och förlustreducerande åtgärder samt att betydande resurser avsätts till att utveckla effektiva tillvägagångssätt, per-

sonalutbildning, kontinuitetsplanering och incident- och krishantering samt övriga säkerhetsåtgärder, är det inte möjligt att implementera metoder som fullkomligt eliminerar samtliga operationella risker.

Risker förenade med obligationerna

Andrahandsmarknad och likviditet

Säkerställda obligationer kan sakna en likvid andrahandsmarknad vid emission och det är inte garanterat att en aktiv marknad etableras vilket innebär att instrumentet ej är likvitt. Detta kan hindra eller försvåra för investerare att enkelt sälja innehavet av säkerställda obligationer eller till priser som motsvarar en avkastning på liknande investeringar som har en utvecklad andrahandsmarknad. Detta är i synnerhet fallet för säkerställda obligationer vilka är särskilt känsliga för ränte-, valuta-, eller marknadsrisk, som är utformade för specifika investerarmål eller strategier, eller som har strukturerats på ett sätt som möter investeringskraven för en begränsad grupp av investerare. Dessa typer av säkerställda obligationer har generellt en mer begränsad andrahandsmarknad och högre volatilitet än konventionella skuldinstrument. Illikviditet kan ha en väsentligt negativ effekt på marknadsvärdet på säkerställda obligationer.

Investerarens ränterisk

Ränterisk uppstår då räntebetalningar på tillgångar och skulder för en given period ej sammanfaller. Investeringar i säkerställda obligationer med fast ränta innebär en risk att en förändring av marknadsränta kan påverka värdet på fastränteinstrument.

Ändring av villkor under obligationernas löptid

Bolaget och Emissionsinstitutet kan i enlighet med de allmänna villkoren för obligationerna under vissa förutsättningar göra förändringar i de ursprungliga villkoren som kan inverka negativt på Fordringshavarens intressen. *Skatteavdrag i enlighet med FATCA*

USA har infört skattelagstiftning, Foreign Account Tax Compliance Act ("FATCA"), som kan medföra starka skäl för Bolaget eller Banken att träffa överenskommelse med skattemyndigheterna i USA om bland annat rapportering och skatteavdrag beträffande Bolagets mellanhavanden med vissa rättssubjekt, framförallt sådana med anknytning till USA. Om Bolaget eller Banken träffar sådan överenskommelse kan detta innebära en förpliktelse för Bolaget att under vissa omständigheter göra avdrag för skatt till USA vid utbetalning avseende obligationer, vilket innebär en risk för att de belopp som investeraren ska erhålla i enlighet med villkoren för obligationerna blir lägre än annars. Vid tidpunkten för offentliggörandet av detta Prospekt är det oklart i vilken mån obligationerna under detta Program omfattas av FATCA och vilka omständigheter som i så fall kan medföra avdrag i enlighet med FATCA.

Ändrad lagstiftning

Villkoren för de obligationer som ges ut under detta program baseras på vid utgivandet gällande svensk lag. Inga garantier kan lämnas avseende den inverkan som eventuella ändringar av svensk eller utländsk lagstiftning kan få efter utgivandet av en obligation.

Det pågår för närvarande arbete inom Europeiska Unionen med att förändra gällande kapitaltäckningsregler för banker och andra finansiella institut. Arbetet baseras på ett förslag från Baselkommittén för banktillsyn (Basel III) och förväntas utmynna i ett nytt samlat kapitaltäckningsdirektiv ("CRD IV") och införande av en ny kapitaltäckningsförordning ("CRR") som i sin tur väntas vara implementerade och träda ikraft i Sverige den 1 januari 2013. Utöver arbetet med nya kapitaltäckningsregler har Kommissionen inlett en översyn av regler för räddnings- och stödåtgärder för banker och andra finansiella institut ("Crisis Management Framework") inom ramen för vilken det även-

tuellt kommer att införas möjlighet för myndigheter att under vissa förutsättningar besluta att ett finansiellt instituts återbetalningsskyldighet enligt utgivna skuldinstrument ska sättas ned eller att instrumentet ska omvandlas till aktier. Bolaget kan vid tidpunkten för utgivande av detta prospekt inte överblicka de eventuella konsekvenser som de nya kapitaltäckningsreglerna och arbetet med Crisis Management Framework kan komma att få för obligationer utgivna under detta program och för värdet på de fordringar investerare i sådana obligationer har gentemot Bolaget.

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 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.

Förskottsutdelning till följd av konkurs

I händelse av Bolagets konkurs har konkursförvaltaren möjlighet att göra förskottsutdelningar till andra fordringshavare än innehavare av säkerställda obligationer och motparter i derivatavtal med medel som härrör ur säkerhetsmassan. Även om konkursförvaltaren sannolikt endast skulle göra sådana förskottsvisa utdelningar om han är förvissad om att säkerhetsmassan innehåller avsevärt mer tillgångar än vad som krävs för att fullgöra Bolagets förpliktelser mot innehavare av säkerställda obligationer och motparter i derivatavtal skulle sådana förskottsutdelningar 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. Det har också gjorts gällande att en fordringshavare som erhåller utmätning i egendom som tillhör en emittent och som ingår i säkerhetsmassan skulle kunna ha förmånsrätt i den utmäta egendomen framför innehavarna av säkerställda obligationer.

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 erlægga full betalning till innehavarna av säkerställda obligationer.

Risikfaktorer Banken

Risker inom Bankens affärsverksamhet

Trots att en central del av Bankens verksamhet består i att identifiera, mäta, kontrollera och rapportera verksamhetens risker och att Banken har riskhanteringsprocesser för att fortlöpande bevaka, utvärdera och styra nivåer och koncentrationer av risker kan Banken aldrig säkra sig fullt ut mot de risker som uppstår i verksamheten. Banken har identifierat att följande sådana risker uppkommer i dess verksamhet: kreditrisk, likviditetsrisk, marknadsrisk (vilken består av ränterisk, valuta-, aktiepris- och derivatrisker) samt operativa risker.

Marknadsrisk

De dominerande marknadsriskerna är av strukturellt eller strategiskt slag, huvudsakligen ränterisk från utlåningsverksamheten och valutarisk relaterat till Koncernens innehav i utländska dotterbolag i Baltikum, Ryssland och Ukraina. Marknadsriskerna består av ränterisk, valutarisk och aktiekursrisk.

Förändringar i ränteläge, räntekurva och så kallade spreads kan påverka värdet på räntebärande tillgångar och skulder samt den realiserade räntemarginalen mellan utlåning och upplåning. Koncernens ränterisk uppstår när räntebindningsperioder på tillgångar och skulder, inklusive derivat, ej sammanfaller. Koncernens tillgångar med fast ränta består huvudsakligen av lån och ränterisken som härrör ur detta elimineras till stor del med fastränteupplåning och så kallade swappar.

Förändringar i valutakurser påverkar värdet på tillgångar och skulder som är denominerade i utländsk valuta och kan påverka inkomster från handel med utländsk valuta. Utvecklingen på de finansiella marknaderna kan leda till förändringar i Koncernens investerings- och handelsportföljer. Aktiekursrisk syftar till risken att värdet på Koncernens innehav av aktier och aktierelaterade derivat kan påverkas negativt av förändringar i aktiekurser eller andra relevanta riskfaktorer. Exponering mot aktiekursrisk uppstår i Koncernen på grund av innehav av aktier och aktierelaterade derivat. Koncernens aktiehandel är huvudsakligen kundrelaterad.

Koncernen har implementerat riskstyrningsmetoder och processer för att minimera och kontrollera de marknadsriskerna som Koncernen är exponerad mot. Marknadsriskexponering mäts och bevakas på daglig basis och under limiter som sätts av Koncernens Asset and Liability Committee (ALCO). Det är dock komplicerat att förutsäga förändringar i konjunkturen eller marknadsförhållanden och att förutse de effekter som sådana förändringar skulle ha på Koncernens affärsverksamhet, finansiella ställning och resultat.

Rättsliga åtgärder

Banken är för närvarande inte part i några tvistemål eller rättsliga förfaranden med anledning av dess normala affärsverksamhet eller eljest, som väsentligen påverkar eller skulle kunna komma att väsentligen påverka Bankens finansiella styrka. Banken kan dock ej lämna någon försäkran om att det i framtiden ej görs anspråk eller vidtas rättsliga åtgärder (inklusive regleringar) mot Banken som kan påverka eller skulle kunna komma att väsentligen påverka Bankens finansiella ställning, resultat eller marknadsposition.

GARANTI FRÅN BANKEN FÖR VISSA AV BOLAGETS FÖRPLIKTELSER

Enligt ett pressmeddelande från ratinginstitutet Moody's i augusti 2009 har Moody's infört en ny metod att sätta kreditbetyg på emittenter som enligt Moody's kategorisering främst har till uppgift att ge ut säkerställda obligationer på uppdrag av en moderbank. Metoden innebär bland annat att Moody's ställer högre krav än tidigare på ekonomiskt stöd från moderbanken för att ge lika högt kreditbetyg till emittenten som till moderbanken. Med anledning av detta har Banken utfärdat en generell, ovillkorlig och oåterkallelig garanti för Bolaget, nedan kallad "Garantin". Garantin omfattar samtliga icke efterställda skuldinstrument som Bolaget har gett ut och även sådana skuldinstrument som Bolaget ger ut i framtiden, däribland under Programmet, till dess annat meddelas.

En översättning av garantins fullständiga lydelse på svenska framgår nedan. Garantin i original är avfattad på engelska och återfinns på hemsidan <http://hypotek.swedbank.se/>.

Garanti

Swedbank Hypotek AB (publ) ("**Swedbank Hypotek**") är ett aktiebolag registrerat hos Bolagsverket med organisationsnummer 556003-3283, med adress Regeringsgatan 13, SE-106 11 Stockholm.

Swedbank Hypoteks verksamhet består av hypoteksutlåning med tonvikt på enfamiljshus och andra bostadsfastigheter, samt kommunal utlåning och lån till jordbruks- och skogssektorn i Sverige.

Swedbank Hypoteks kort-, medel- och långfristiga upplåning erhålls genom emission av skuldinstrument i Sverige och internationellt. Swedbank Hypotek har för närvarande ett obegränsat svenskt bostadsobligationsprogram, ett svenskt MTN-program (Medium Term Notes) på 150 000 000 000 SEK, ett obegränsat bostadsobligationsprogram avsett för den norska marknaden samt ett Euro Medium Term Note program på 25 000 000 000 euro avsett för den internationella medel- och långfristiga upplåningen. För sin kortfristiga upplåning har Swedbank Hypotek ett svenskt företagscertifikatprogram på 50 000 000 000 SEK, ett Euro Företagscertifikatprogram (ECP) på 3 000 000 000 euro, ett garanterat ECP-program på 3 000 000 000 euro, ett franskt företagscertifikatprogram på 4 000 000 000 euro och ett amerikanskt företagscertifikatprogram (USCP) på 10 000 000 000 US-dollar. Swedbank Hypotek kan från tid till annan lansera nya upplåningsprogram, emittera skuldinstrument enligt fristående dokumentation och låna pengar enligt bi- eller multilaterala låneavtal.

Samtliga icke efterställda skuldinstrument som Swedbank Hypotek har gett ut och ger ut i framtiden, inklusive skuldinstrument med status som säkerställda obligationer enligt lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer, kallas nedan "**icke efterställda skuldinstrument**".

Swedbank AB (publ) ("**Swedbank**") är ett bankaktiebolag registrerat hos Bolagsverket med organisationsnummer 502017-7753, med adress Brunkebergstorg 6, SE-105 34 Stockholm.

Swedbank Hypotek är ett helägt dotterbolag till Swedbank. Swedbank Hypotek har utlokaliserat alla sina affärsfunktioner till Swedbank som har integrerat Swedbank Hypoteks verksamhet i sin egen verksamhet.

DÄRFÖR avtalar Swedbank härmed följande:

1. Enligt villkoren i punkt 8 nedan utfärdar Swedbank härmed oåterkalleligen och ovillkorligen;
 - (i) en garanti för att Swedbank Hypotek punktligt ska utföra alla sina betalningskyldigheter enligt icke efterställda skuldinstrument; och
 - (ii) förbinder sig gentemot innehavare av icke efterställda skuldinstrument att närhelst Swedbank Hypotek inte betalar ett belopp som förfallit till betalning enligt eller i samband med icke efterställda skuldinstrument ska Swedbank omgående på begäran betala beloppet som om Swedbank var huvudgäldenär.

2. Swedbanks skyldigheter i punkt 1 ovan påverkas inte av handling, underlåtenhet, förhållande eller omständighet som skulle kunna reducera, upphäva eller inverka menligt på några av Swedbanks skyldigheter enligt denna garanti, inklusive men inte begränsat till (oavsett om Swedbank har kännedom om detta eller inte):
 - (i) frist eller eftergift som beviljats, eller ackord med Swedbank Hypotek eller annan person;
 - (ii) Swedbank Hypotek befrias enligt villkor i ackord eller uppgörelse med fordringsägare i Swedbank Hypotek;
 - (iii) övertagande, förändring, förlikning, utbyte, förlängning eller befrielse från, eller vägran eller försummelse att utnyttja eller göra gällande rättigheter mot, eller säkerhet i egendom tillhörande, Swedbank Hypotek, Swedbank eller annan person, eller bristande uppvisande eller bristande uppfyllande av formalitet eller annat krav avseende ett instrument eller underlåtenhet att realisera fulla värdet av garanti eller säkerhet; eller
 - (iv) oförmåga eller avsaknad av befogenhet, behörighet eller rättssubjektivitet hos eller upplösande av eller förändring i Swedbank Hypotek; eller
 - (v) Swedbank Hypotek skyldighet avseende icke efterställda skuldinstrument skall vara överkställbar, olaglig eller ogiltig med syftet att Swedbanks skyldigheter ska fortsätta gälla och dess garanti ska konstrueras därefter, som om sådan överkställbarhet, olaglighet eller ogiltighet ej förelåg.
3. Om befrielse, förlikning eller ackord (oavsett om det gäller Swedbank Hypoteks och/eller Swedbanks skyldigheter eller säkerhet för dessa skyldigheter eller på annat sätt) görs av innehavare av icke efterställda skuldinstrument helt eller delvis baserat på betalning, säkerhet eller annat handling som ogiltigförklaras eller måste återställas vid insolvens, rekonstruktion, likvidation, förvaltning eller på annat sätt, fortsätter Swedbanks ansvar gälla enligt punkt 1 ovan och kommer att fortsätta eller återupptas som om befrielsen, förlikningen eller ackordet aldrig hade inträffat.
4. Fram till dess att alla belopp som är eller kan bli betalbara för Swedbank enligt denna garanti oåterkalleligen har betalats till fullo kommer garantigivaren inte att utöva eventuell rätt till kvittning mot betalningsskyldigheter avseende icke efterställda skuldinstrument
5. Swedbank bekräftar och samtycker härmed till:
 - (vi) att Swedbank Hypotek informerar om Swedbanks skyldigheter och åtaganden i enlighet med vad som anges i denna garanti i pressmeddelande eller prospekt som upprättas avseende emittering av icke efterställda skuldinstrument;
 - (vii) att garantin görs tillgänglig för granskning under de perioder som krävs av tillsynsmyndighet; och
 - (viii) att Swedbank Hypotek inkluderar information enligt vad som anges ovan i annat informationsmaterial och liknande tillkännagivanden eller annonser avseende emittering av icke efterställda skuldinstrument.
6. Denna garanti kan ändras och modifieras av Swedbank, förutsatt att dessa ändringar eller modifieringar inte har en negativ inverkan på rättigheter som tillkommer innehavare av icke efterställda skuldinstrument.

7. Denna garanti träder i kraft omgående och, enligt villkoren i punkt 8 nedan, kan den inte upphävas och villkoras inte av att någon händelse eller omständighet uppfylls, avstås eller ges upp.
8. Denna garanti löper ut det datum som inträffar först av (i) två (2) veckor efter det datum då Swedbanks styrelse beslutar att dra tillbaka garantin och detta beslut offentliggörs genom ett pressmeddelande eller (ii) det datum då Swedbank Hypotek upphör att vara ett dotterbolag till Swedbank och efter utlöpanget är garantin inte i kraft och gäller inte med avseende på icke efterställda skuldinstrument som emitteras av Swedbank efter det datum då garantin löpt ut. Oaktat att garantin löpt ut ska dock enligt denna punkt 8 garantin fortsätta gälla med avseende på alla icke efterställda skuldinstrument som är utestående vid tidpunkten då garantin löper ut, och kan inte sägas upp förrän alla belopp som Swedbank Hypotek har att betala avseende eller i samband med sådana icke efterställda skuldinstrument oåterkalleligen har blivit till fullo betalda.
9. Denna garanti lyder under och ska tolkas enligt svensk lag.

Undertecknat för Swedbank AB (publ):

Av:

(Michael Wolf)

Av:

(Cecilia Hernqvist)

INFÖRLIVANDE AV INFORMATION

Bolaget

Nedanstående hänvisning refererar till information om Bolaget som har offentliggjorts tidigare och som har getts in till Finansinspektionen i samband med ansökan om godkännande av detta Prospekt vilket även utgör en del av detta Prospekt. Informationen har granskats av Bolagets revisorer.

- Bolagskoncernens reviderade och konsoliderade årsredovisningar per den 31 december 2010 och 31 december 2011.

Nedanstående förteckning innehåller sidhänvisningar till olika delar i respektive årsredovisning.

<i>Årsredovisning för 2011</i>	<i>Sida</i>
I. Resultaträkning	13
II. Balansräkning	14
III. Redovisningsprinciper	17 - 21
IV. Noter	21 - 35
V. Revisionsberättelse	38
VI. Styrelse, revisor och ledning	45

<i>Årsredovisning för 2010</i>	<i>Sida</i>
I. Resultaträkning	13
II. Balansräkning	14
III. Redovisningsprinciper	17 - 20
IV. Noter	20 - 34
V. Revisionsberättelse	37
VI. Styrelse, revisor och ledning	42

Banken

Nedanstående hänvisningar refererar till information om Banken och Koncernen som har offentliggjorts tidigare och som har getts in till Finansinspektionen. All information i de nedan angivna dokumenten utgör en del av Prospektet:

- Bankens reviderade och konsoliderade årsredovisningar per den 31 december 2010 och 31 december 2011; och
- Bankens delårsrapport per den 31 mars 2012. Delårsrapporten är översiktligt granskad av Bankens revisorer.

Nedanstående förteckning innehåller sidhänvisningar till olika delar i respektive årsredovisning samt till delårsrapporten:

<i>Årsredovisning för 2011</i>	<i>Sida</i>
I. Resultaträkning Koncernen	71
II. Resultaträkning Banken	146
III. Balansräkning Koncernen	73
IV. Balansräkning Banken	148
V. Redovisningsprinciper Koncernen	76-84
VI. Redovisningsprinciper Banken	151
VII. Noter Koncernen	85-144
VIII. Noter Banken	152-173
IX. Revisionsberättelse	175

<i>Årsredovisning för 2010</i>	<i>Sida</i>
I. Resultaträkning Koncernen	51
II. Resultaträkning Banken	123
III. Balansräkning Koncernen	53
IV. Balansräkning Banken	125
V. Redovisningsprinciper Koncernen	56
VI. Redovisningsprinciper Banken	128
VII. Noter Koncernen	56-121
VIII. Noter Banken	128-151
IX. Revisionsberättelse	153

<i>Delårsrapport för perioden 1 januari 2012 – 31 mars 2012</i>	<i>Sida</i>
I. Resultaträkning Koncernen	24
II. Resultaträkning Banken	41
III. Balansräkning Koncernen	25
IV. Balansräkning Banken	42
V. Redovisningsprinciper	28
VI. Noter	28-40
VII. Yttrande från revisor	44

Årsredovisningar och delårsrapport liksom annan historisk finansiell information finns att tillgå på Bankens webbplats <http://www.swedbank.se/om-swedbank/investor-relations/index.htm>.

BESKRIVNING AV PROGRAMMET

Bolaget beslutade den 26 april 2006 att upprätta Programmet. Programmet möjliggör för Bolaget att fortlöpande ge ut obligationer hänförliga till ett eller flera obligationslån med likalydande Allmänna Villkor som överenskommits på förhand mellan Bolaget och Emissionsinstitutet ("Allmänna Villkor") och med särskilda villkor som bestäms individuellt för varje obligationslån enligt en mall som överenskommits på förhand mellan Bolaget och Emissionsinstitutet ("Slutliga Villkor").

Obligationerna är antingen säkerställda obligationer eller obligationer som medför rätt till betalning jämsides (*pari passu*) med Bolagets övriga icke säkerställda och icke efterställda betalningsförpliktelser i den mån inte annat är föreskrivet i lag.

Programmet möjliggör också fortsatt utgivning av obligationer hänförliga till obligationslån som började emitteras före upprättandet av detta Prospekt, nämligen obligationslånen nr 166 och 175 - 177. Samtliga obligationer hänförliga till dessa lån omvandlades den 21 april 2008 till säkerställda obligationer.

Beslut om att ta upp ett obligationslån under Programmet fattas med stöd av särskilda mandat utfärdade av Bolagets styrelse. Upplånade medel är ämnade att användas i den löpande verksamheten.

Obligationerna kan komma att säljas i omgångar under hela obligationslånets löptid, beroende på Bolagets upplåningsbehov. Det finns därför ingen fastställd övre beloppsgräns för de obligationslån som ges ut under Programmet, och inte heller någon förutbestämd sista dag för att teckna obligationerna. Bolaget förbehåller sig istället rätten att när som helst avsluta eller göra uppehåll i emissionen. Obligationer som tecknats innan Bolaget lämnat besked om sådant avslut eller uppehåll kommer dock alltid att levereras. Eftersom obligationerna kan komma att säljas under en längre tid är det inte möjligt att ange en försäljningskurs eller något annat fast pris, utan priset fastställs genom överenskommelse mellan köpare och säljare för varje transaktion. Av samma skäl är det inte möjligt att i förväg ange kostnaderna för emissioner under Programmet eller vilka nettobelopp emissionerna kommer att tillföra. Typiska kostnader som kan uppstå är de kostnader Bolaget har för Prospekt samt avgifter till Euroclear och till NASDAQ OMX, men även andra kostnader kan tillkomma.

Obligationerna säljs till alla kategorier investerare inklusive privatpersoner och företag.

Försäljningen sker via de värdepappersinstitut ("Emissionsinstitutet") som vid var tid träffat överenskommelse med Bolaget om distribution av obligationer. Emissionsinstitutet är för närvarande Swedbank AB (publ), Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) – Handelsbanken Capital Markets, Danske Consensus, Nordea Bank AB (publ), Nordea Bank Finland Abp och Nykredit Bank A/S. Emissionsinstitutet kan begära courtage vid försäljningen. Närmare upplysning härom liksom om sättet för betalning och leverans av obligationerna lämnas av respektive Emissionsinstitut. Emissionsinstitutets åtaganden enligt avtalen med Bolaget har gjorts på sedvanliga villkor.

Samtliga obligationslån under Programmet, men även lån utgivna under tidigare årgångar av Programmet, är inregistrerade vid NASDAQ OMX.

För varje lån upprättas Slutliga Villkor, vilka tillsammans med Allmänna Villkor på sid 22 utgör fullständiga villkor för lånet. Ord och uttryck som definieras i Allmänna Villkor har samma betydelse i Slutliga Villkor och vice versa. Vid eventuell oförenlighet mellan Allmänna Villkor och Slutliga Villkor har Slutliga Villkor företräde.

Euroclear verkställer om inte annat anges i Slutliga Villkor avdrag för preliminär skatt, för närvarande 30 procent på utbetald ränta, för fysisk person bosatt i Sverige och för svenskt dödsbo.

Avkastningen på obligationerna kan, under förutsättning att obligationen behålls till återbetalningsdagen, beräknas som en årlig procentsats genom att dividera räntesatsen med inköpspriset för obligationen, i förekommande fall med tillägg av courtage och andra kostnader för förvärvet (med räntesatsen avses här den årliga räntesats som anges i Slutliga Villkor för aktuell obligation). Det kan dock finnas andra sätt att beräkna avkastning, varför varje investerare själv måste avgöra vilken beräkningsmodell som ska användas.

Såvitt Bolaget vet, har inte någon person som är inblandad i Programmet några ekonomiska eller andra intressen, även eventuella intressekonflikter av betydelse för erbjudandet i enlighet med detta Program.

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.

Information från tredje man har återgivits exakt och, såvitt Bolaget känner till och kunnat försäkra sig, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Obligationerna är upprättade enligt svensk lag.

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.

Emittenter

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

Sammanfattande egenskaper hos 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 nedan under "Matchningsregler"), omfattas av förmånsrätten.

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 vara nödvändig av bland annat räntenivåer, räntebindningsperioder och kapitalbelopp. 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 registrerade anses ingå i säkerhetsmassan.

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 vissa stater, kommuner inom EES och centralbanker.

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

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.

Hypotekskrediter i affärs- och kontorsfastigheter får inte överstiga 10 procent av den totala säkerhetsmassan.

Fyllnadssäkerheter får utgöra högst 20 procent av säkerhetsmassan. Finansinspektionen kan under en begränsad tid tillåta att andelen uppgår till högst 30 procent.

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.

Matchningsregler

Emittenten måste, i enlighet med LUSO, säkerställa att det nominella värdet på säkerhetsmassan alltid 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 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.

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.

Förmånsrätt i 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.

Förmånsrätten gäller tillgångar som ingår i säkerhetsmassan och som har registrerats. 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.

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 konkursförandet hållas åtskilda från emittentens övriga tillgångar och skulder. Konkursförvaltaren är under dessa förutsättningar skyldig att fortsätta avtalsenliga betalningar med medel ur säkerhetsmassan till innehavare av säkerställda obligationer och motparter enligt 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 konkursförande 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 ett emittentinstituts konkurs förtydligats. Konkursförvaltaren har givits ett uttryckligt mandat att för konkursboets räkning exempelvis uppta lån och ingå andra avtal i syfte att upprätthålla matchningen mellan den s.k. säkerhetsmassan, säkerställda obligationer och derivatavtal.

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR BOSTADSOBLIGATIONER

1 Definitioner

I föreliggande villkor skall 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 en Obligation. Uttrycket "dessa villkor" skall med avseende på viss Obligation anses innefatta såväl dessa allmänna villkor för bostadsobligationer som Slutliga villkor för aktuell Obligation.

"Bankdag"	dag som inte är söndag eller annan allmän helgdag eller som beträffande betalning av skuldebrev inte är likställd med allmän helgdag;
"Banken"	Swedbank AB (publ), org nr 502017-7753;
"Emissionsinstitut"	de värdepappersinstitut som vid var tid har träffat överenskommelse med Bolaget om distribution av obligationer. Emissionsinstituten är för närvarande Swedbank AB (publ), Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ), Danske Consensus, Nordea Bank AB (publ), Nordea Bank Finland Abp, Nykredit Bank A/S;
"Fordringshavare"	den som är antecknad på VP-konto som borgenär eller som berättigad att i andra fall ta emot betalning under en Obligation;
"Kontoförande Institut"	bank eller annan som har medgivits rätt att vara kontoförande institut enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende Obligation;
"Obligation"	skuldförbindelse enligt 1 kap 3 § lagen om kontoföring av finansiella instrument utfärdad av Bolaget i enlighet med dessa villkor och som enligt vad som anges i de Slutliga villkoren 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 lag;
"SEK"	svenska kronor;
"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 en Obligation;
"Bolaget"	SWEDBANK HYPOTEK AB (publ), org nr 556003-3283;
"Euroclear"	Euroclear Sweden AB, org nr 556112-8074;
"VP-konto"	värdepapperskonto där respektive Fordringshavares innehav av Obligation är registrerat;

2 Lånebelopp, valör och betalningsförbindelse

Lånebeloppet fastställs när försäljningen av Obligationerna avslutats och representeras av Obligationer i valören SEK 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

Lånet löper med ränta enligt Räntesatsen från Lånedatum t o m Återbetalningsdagen.

Räntan erläggs årligen i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas på 360/360-dagars basis.

Bolaget förbehåller sig rätten att tillämpa annan ränteberäkningsmetod som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden.

4 Registrering av Obligationerna

Obligationerna skall för Fordringshavares räkning registreras på VP-konto, varför inga fysiska värdepapper kommer att utges.

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

Den som på grund av uppdrag, pantsättning, bestämmelserna i föräldrabalken, villkor i testamente eller gåvobrev eller eljest förvärvat rätt att ta emot betalning under en Obligation skall låta registrera sin rätt till betalning.

5 Återbetalning av lånet samt betalning av ränta

Lånet förfaller till betalning på Återbetalningsdagen.

Återbetalning av lånet och betalning av ränta skall ske till den som är Fordringshavare på femte Bankdagen före respektive förfallodag, eller på den Bankdag närmare respektive förfallodag som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden ("Avstämningsdagen").

Har Fordringshavaren genom Kontoförande Institut låtit registrera att kapital- respektive räntebelopp skall insättas på visst bankkonto, sker insättning genom Euroclears försorg på vederbörande förfallodag. I annat fall översänder Euroclear beloppet sistnämnda dag till Fordringshavaren under dennes hos Euroclear på Avstämningsdagen registrerade adress. Infaller förfallodag på dag som inte är Bankdag insätts respektive översänds beloppet först närmast följande Bankdag; ränta utgår härvid dock endast t o m förfallodagen.

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

Visar det sig att den som tillställts belopp enligt vad ovan sagts saknade rätt att mottaga detta, skall Bolaget och Euroclear likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter. Detta gäller dock ej om Bolaget respektive Euroclear 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 t o m den dag, då betalning erläggs efter en räntesats som motsvarar en veckas STIBOR första Bankdagen i varje vecka varunder dröjsmålet varar med tillägg av fyra procentenheter. Dröjsmålsränta enligt detta stycke skall dock aldrig utgå efter lägre räntesats än som motsvarar den som gällde för Obligation på förfallodagen ifråga med tillägg av två procentenheter. Dröjsmålsräntan kapitaliseras ej.

Beror dröjsmålet enbart av sådant hinder för Emissionsinstitut respektive Euroclear som avses i 14 § 1 st, skall dröjsmålsränta dock ej utgå efter högre räntesats än den som gällde för Obligation på förfallodagen ifråga.

Med STIBOR avses den räntesats som kl 11.00 på dagen för fastställande av STIBOR enligt första stycket anges på Reuters sida "SIOR" (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) eller – om sådan notering ej anges – den räntesats som, enligt besked från Banken, sådan dag motsvarar genomsnittet av Bankens, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) och Svenska Handelsbanken AB (publ) kostnad för veckouplåning av aktuellt belopp på inter-bankmarknaden i Stockholm.

7 Fördelning

Har såväl lånebelopp som ränta förfallit till betalning och förslår tillgängliga medel inte till full betalning därav skall medlen i första hand användas till betalning av räntan och i andra hand till betalning av lånebeloppet.

8 Preskription

Rätten till betalning av kapitalbeloppet preskriberas tio år efter Återbetalningsdagen. Rätten till räntebetalning preskriberas tre år efter respektive Ränfeförfalldag. 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 preskriptionslagens (1981:130) bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott.

9 Rätt att företräda Fordringshavarna

Även utan särskilt uppdrag från Fordringshavarna är Emissionsinstituten – eller den de sätter i sitt ställe – berättigade att i allt som rör detta lån, såväl vid som utom domstol eller exekutiv myndighet, företräda Fordringshavarna.

10 Meddelanden

Meddelanden rörande lånet skall – i den mån annat inte föreskrivits i dessa villkor – tillställas Fordringshavare samt införas i Post- och Inrikes Tidningar och i minst en i Stockholm utkommande daglig tidning.

11 Ändring av allmänna villkor m m

Emissionsinstituten får avtala med Bolaget om ändring av dessa villkor under förutsättning att en sådan ändring inte enligt Emissionsinstitutens bedömning kan inverka negativt på Fordringshavarnas intressen i väsentligt hänseende. Emissionsinstituten får även i annat fall avtala med Bolaget om ändring av dessa villkor – dock ej beträffande återbetalning av lånebelopp och/eller erläggande av ränta – under förutsättning att samtycke lämnas av Fordringshavare representerande minst 80 % av utestående lånebelopp.

Ändring av villkoren skall snarast meddelas Fordringshavarna i överensstämmelse med § 10 och gäller från det datum då meddelande till Fordringshavare skett i enlighet med § 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 Börsregistrering

Bolaget skall ansöka om inregistrering av lånet vid OMX Nordic Exchange Stockholm AB¹ och vidta de åtgärder som kan erfordras för att bibehålla registreringen så länge lånebelopp är utestående, dock längst t o m Återbetalningsdagen.

¹ Namnändrat från OMX Nordic Exchange Stockholm AB till NASDAQ OMX Stockholm AB

13 Förvaltarregistrering

För Obligation som är förvaltarregistrerad enligt lagen om kontoföring av finansiella instrument skall vid tillämpningen av dessa villkor förvaltaren betraktas som Fordringshavare.

14 Ansvarsbegränsning m m

I fråga om de på Emissionsinstitutet, Bolaget respektive Euroclear ankommande åtgärderna gäller – beträffande Euroclear med beaktande av bestämmelserna i lagen om kontoföring av finansiella instrument – att ansvarighet inte kan göras gällande för skada som beror av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om Emissionsinstitutet respektive Bolaget självt eller Euroclear själv är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.

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

Föreligger hinder för Emissionsinstitutet, Bolaget eller Euroclear 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 skall tillämpas vid tolkning av dessa villkor. Tvist skall i första instans avgöras vid Stockholms tingsrätt.

Mall för Slutliga villkor

Datum för Slutliga villkor: [●]

Slutliga villkor

För Swedbank Hypotek AB (publ) [säkerställda] obligationslån nr [●] utgivet under Swedbank Hypoteks program för bostadsobligationer ("Programmet")

Detta dokument utgör de Slutliga villkoren för obligationslån nr [●] utgivet under Programmet. Dessa Slutliga villkor skall läsas tillsammans med de Allmänna villkoren för obligationslånet vilka framgår av vid ovanstående datum gällande Prospekt för Programmet och på begäran kan erhållas från Swedbank Hypotek och från Emissionsinstitutet. Fullständig information om Swedbank Hypotek och obligationslån nr [●] erhålls genom att läsa dessa Slutliga villkor tillsammans med det vid var tid gällande Prospektet, som innehåller de Allmänna villkoren för obligationslånet (innefattande även eventuella framtida ändringar av villkoren).

Prospekt för Programmet och de dokument som blivit en del av Prospektet genom hänvisning finns tillgängliga på Swedbank Hypoteks hemsida <http://hypotek.swedbank.se>.

Lånenummer: [●]

Obligationernas ställning i förmånsrätts hänseende: [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 Swedbank Hypoteks övriga icke säkerställda och icke efterställda betalningsförpliktelser i den mån inte annat är föreskrivet i lag.]

ISIN-kod: [●]

Lånedatum: [●]

Återbetalningsdag: [●]

Räntesats: [●]

Ränteförfallodag: [●]

Kreditbetyg: [Swedbank Hypotek har ansökt om att Obligationslånet ska åsättas kreditbetyg. Vid tidpunkten för dessa Slutliga villkor är Bolagets förväntan att kreditbetyg blir Aaa från Moody's Investor Services Limited och AAA från Standard & Poors Financial Services LLC (S&P), a subsidiary of The McGraw-Hill Companies, Inc.

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.]

Härmed bekräftas att ovanstående villkor är bindande för oss.
Stockholm [•]
SWEDBANK HYPOTEK AB (publ)

ALLMÄNT OM BOLAGET

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

Affärsverksamheten

Tjänster och produkter

Bolagets huvudsakliga affärsverksamhet är utlåning till långsiktig finansiering av bostads-, jordbruks-, samt affärs- och kontorsfastigheter. Bolaget är ett av de två största bolåneinstituten i Sverige². 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 som Bolaget erbjuder har antingen bunden eller rörlig ränta och återbetalas med rak amortering eller serieplan eller som en enda återbetalning. Återbetalningstiden på lånen varierar från 10 till 60 år och faktiskt genomsnittlig vägd lånetid har historiskt varit 5-7 år, beroende av 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 möjliggör en enkel process 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 317 lokala kontor och sparbankernas 254 kontor, samt i vissa fall Bankens telefon- och internetkanaler.

Beroende av bland annat kundens ekonomiska situation, uppgifter i låneansökan, inhämtad information om kunden och säkerheten för lånet, godkänner eller avslår en kredithandläggare, områdeschef eller kreditkommitté ansökan, beroende av relevant beslutsnivå. Vid godkännande av ansökan godkänns också priset på lånet baserat på en internprismodell. Modellen tar hänsyn till ett antal faktorer såsom upplåningskostnaderna för Bolaget samt typ av lån, till exempel lån med rörlig eller fast ränta. Detta pris kan från tid till annan justeras för att konkurrera med priserbjudanden från andra banker på marknaden. Lånedokumentationen skapas sedan automatiskt efter godkännande av låneansökan.

Utvärdering av låntagarens återbetalningsförmåga

Utvärderingen av låntagarens återbetalningsförmåga baseras på information om låntagarens inkomst, kostnader, befintliga tillgångar och skulder samt även personlig information såsom ålder, arbete och civilstånd. För företagskunder inhämtas information om företagets finansiella ställning genom källor såsom årsredovisningar och delårsrapporter, budgetar och prognoser. Information om låntagarens betalningshistorik samlas också in, både inom och utanför Koncernen.

² Statistiska Centralbyrån, www.scb.se

Privatkunders betalningsförmåga utvärderas också genom en modell baserad på hushållets nettoinkomster och utgifter, med hänsyn tagen till en ansträngd privatekonomisk situation inklusive en betydande räntehöjning (för närvarande tre procentenheter över den befintliga bundna räntan på ett lån med fem års bindningsrid) samt ytterligare en procent för amortering. En låneansökan godkänns endast om dessa tester minst möter Koncernens minimikrav, vilka baseras bland annat på Socialstyrelsens existensminimum samt en ytterligare marginal adderad av Banken.

Kundens återbetalningsförmåga utvärderas även genom en standardiserad kreditvärderingsprocess med data från en intern databas över betalningshistorik samt kontoinformation tillsammans med extern data. Denna information bearbetas sedan med en algoritm och varje kund erhåller en "sannolikhet för fallissemang" (eng. "probability of default percentage", "PD") poäng som anger sannolikheten för att kunden inte skall kunna fullfölja sina åtaganden, där en hög PD leder 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 då en fastighet köps på en öppen marknad, anses priset vara en tillräckligt säker indikation på värdet, då 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. Detta kan vara genom transaktionsvärdesanalys, inkomstanalys eller marknadsanalys.

Låneadministration

Majoriteten av bolånekunderna betalar typiskt sett ränta och amortering genom automatisk överföring från sina transaktionskonton. De som inte använder automatisk överföring får en pappersfaktura vilken kan betalas av kunden på olika sätt, vanligen genom girobetalning eller internetbanken. Alla lån bokförs direkt i Bolagets balansräkning.

För bolån med fast ränta är räntan bunden under räntebindningsperioden som oftast är mellan 1-10 år, efter vilken räntan sätts om beroende på upplåningskostnaderna och marknadsräntan samt eventuell förhandling med kund. 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 sparbanken.

Skuldindrivning och utmätning

Bolaget bevakar obetalda lånefordringar på daglig basis. Obetalda lånefordringar hanteras i enlighet med en standardiserad rutin som följer svensk lag. Enligt denna rutin skickas en första påminnelse till kunden 10 dagar efter betalningens ordinarie förfallodag med information om att ytterligare avgifter kommer att debiteras. En andra påminnelse skickas efter 20 dagar. Efter 30 dagar skickas ett brev där kunden informeras om att fordran sägs upp och kommer att skickas vidare till inkassobolag med ytterligare tillkommande avgifter om skulden inte betalas. Efter 60 dagar skickas fordran till inkassobolag om ingen betalning inkommit eller avbetalningsplan överenskommit. Dröjsmålsränta debiteras endast för det obetalda utestående beloppet och är begränsad enligt svensk lag.

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 in-

ternationella upplåningsprogram eller under fristående dokumentation. De säkerställda obligationerna har förmånsrätt till en säkerhetsmassa som huvudsakligen innehåller hypotekslån med bostads- och jordbruksfastigheter som säkerhet, lån till offentlig sektor och, i viss utsträckning, fyllnadssäkerheter i form av banktillgodohavanden.

Bolaget tar inte emot inlåning. Dess kortfristiga upplåning säkerställs genom emissioner av företagscertifikat under ett nationellt 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 OMX, London Stock Exchange, SIX Swiss Exchange eller Oslo Börs.

Säkringsarrangemang och annan riskhantering

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

Kreditbetyg (rating)

Vid publiceringen av detta Prospekt har samtliga säkerställda obligationer utgivna av Bolaget tilldelats kreditbetyget AAA av Standard & Poor's och Aaa från Moody's. För att bibehålla denna nivå har Bolaget åtagit sig att om dess kortsiktiga kreditbetyg från Standard & Poor's faller under A-1, skall Bolaget 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.

Medel som härrör från tillgångarna i säkerhetsmassan eller från derivatkontrakt eller emissioner av säkerställda obligationer skall separeras från Bolagets övriga medel genom att sättas in på separata inlåningskonton hos Banken på daglig basis. Om Bankens kreditbetyg från Standard & Poor's avseende kortfristiga, icke efterställda skulder utan säkerhet faller under A-2 skall Bolaget inom 30 kalenderdagar; (i) överföra dessa medel till ett inlåningskonto i en annan bank vars kreditbetyg från Standard & Poor's avseende kortfristiga, icke efterställda skulder utan säkerhet uppgår till minst A-2 och (ii) omdirigera framtida medel till sådant inlåningskonto.

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.

Tabell över kreditbetyg

Moody's		Standard & Poor's	
Långfristig	Kortfristig	Långfristig	Kortfristig
Aaa (högst betyg)	P-1 (högst betyg)	AAA (högst betyg)	A-1+ (högst betyg)
Aa1	P-2	AA+	A-1
Aa2	P-3	AA	A-2
Aa3	No Prime (lägst betyg)	AA-	A-3
A1		A+	B
A2		A	B-1
A3		A-	B-2
Baa1		BBB+	B-3
Baa2		BBB	C
Baa3		BBB-	D (lägst betyg)
Ba1		BB+	
Ba2		BB	
Ba3		BB-	
B1		B+	
B2		B	
B3		B-	
Caa1		CCC+	
Caa2		CCC	
Caa3		CCC-	
Ca		CC	
C (lägst betyg)		C	
		D (lägst betyg)	

	Grön markering avser betyget för Bolagets säkerställda obligationer
	Orange markering avser betyget för Bolagets långfristiga icke säkerställd skuld
	Grå markering avser betyget för Bolagets betyg kortfristig skuld

Bolaget

Bolagsbildning och historia

Bolaget är ett aktiebolag registrerat hos Bolagsverket i Sundsvall under registreringsnummer 556003-3283 och med säte på Brunkebergstorg 8, SE-105 34 Stockholm, telefon +46 (0) 8-5859 2100.

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

Bolagets styrelse

Bolagets årsstämma den 26 mars 2012 valde nedanstående personer till styrelseledamöter till och med årsstämman 2013:

Namn	Födelseår	Medlem sedan	Befattning
Anders Ekedahl	1960	2010	Styrelseordförande
Peter Stenborn	1965	2011	VD
Johan Smedman	1964	2010	Ledamot
Eva de Falck.....	1960	2012	Ledamot
Gunilla Domeij Hallros.....	1961	2011	Ledamot

Styrelseledamöternas och verkställande direktörens adress är densamma som Bolagets ovan angivna adress.

Inga potentiella intressekonflikter i relation till emission av säkerställda obligationer eller andra skuldinstrument föreligger mellan någon av styrelseledamöternas eller verkställande direktörens förpliktelser gentemot Bolaget.

Ledning och 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 då Banken tillämpar samma rutiner och system för dess egen upplåning och utlåning som för Bolaget. Detta gör även Bolaget i hög grad beroende av Banken för den löpande verksamheten.

Revisorer

Vid Bolagets årsstämma 2010 utsågs Deloitte AB, Stockholm, till Bolagets revisor med Jan Larsson, auktoriserad revisor, som huvudansvarig revisor, för tiden intill årsstämman 2014.

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 även lagen (2006:1371) om kapitaltäckning och stora exponeringar enligt vilken vissa krav som skall uppfyllas av kreditmarknadsbolag anges.

Rättslig miljö för affärsverksamheten

Sverige är i grunden en marknadsekonomi baserad på privat ägande och avtalsfrihet och ett 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 med syfte att finansiera låntagarens bostad är lagligt sett en konsumentkredit, definierat i 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 långgivaren 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 in-teckning av fastigheten. Det utvisar det maximala nominella kapitalskuldbelopp som kan betalas ut till en fordringshåvare vid en exekutiv auktion och förmånsrätten i relation till andra in-teckningar av fastigheten. In-teckningen är inte tidsbegränsad.

Då svenska bostadsrättslägenheter inte är fast egendom i laglig be-märkelse är det inte möjligt att stäl-la 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 underrättel-se 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 långgivarrens 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 lån-tagaren för vilket låntagaren är återbetalningsskyldig till dess att skulden är helt avbetald eller långi-varen accepterar nedsättning av skuldbeloppet eller långtagaren 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 försäljnings-summan 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.

ALLMÄNT OM BANKEN

Banken utgör moderbolag i koncernen som består av Swedbank och dess dotterbolag. Banken är ett svenskt bankaktiebolag som bildades den 24 april 1942. Banken har sitt ursprung i den svenska sparbanksrörelsen från början av 1800-talet och från den kooperativa bankrörelsen från början av 1900-talet. 1997 fusionerades Sparbanken Sverige och Föreningsbanken AB till Swedbank AB.

FöreningsSparbanken AB bytte namn till Swedbank AB den 8 september 2006. Banken är registrerat hos Bolagsverket, organisationsnummer 502017-7753 med adress och säte Brunkebergstorg 8, SE-105 34 Stockholm, telefonnummer +46 (0) 8 5859 0000. Bankens svenska verksamhet regleras av lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse, aktiebolagslagen (2005:551) och i övrigt av svensk rätt.

Koncernen är en universalbank som erbjuder alltifrån traditionella banktjänster till privatpersoner och företag, kapitalmarknadsprodukter och tjänster, investment banking samt kapitalförvaltning. De viktigaste produkterna utgörs av hypoteks- och bankutlåning till privatpersoner och företag, hushålls- och företagsinlåning, övriga sparandeprodukter som exempelvis fonder samt olika former av betalningstjänster, som kort- och girobetalningar. Samtliga produkter och tjänster förmedlas i huvudsak genom de egna kontorsnäten samt via telefon- och internetbankerna.

Koncernen har en mycket stark ställning på sina hemmamarknader Sverige, Estland, Lettland och Litauen. I Sverige hade Koncernen per den 31 mars 2012 ledande marknadsandel³ för hushållssparande 23 (24) procent och hypotekslån privat 26 (27) procent. På den svenska företagsmarknaden låg Koncernens marknadsandelar på 17 (17) procent för utlåning respektive 16 (17) procent för inlåning per den 31 mars 2011. I Baltikum var Koncernens marknadsandel avseende utlåning till hushåll 47 (47) procent samt utlåning till företag 36 (39) procent i Estland, 27 (27) procent respektive 17 (21) procent i Lettland och 26 (26) procent respektive 20 (21) procent i Litauen per sista februari 2012.

Koncernen består av nedanstående sex affärsområden och stöds av gemensam service och koncernstaber.

Svensk bankrörelse

Svensk bankrörelse är det dominerande affärsområdet i Koncernen och erbjuder ett brett utbud av finansiella tjänster och produkter genom 317 kontor och kontantservice via ett stort antal butiker. Samarbetet med sparbankerna adderar ytterligare 254 kontor. Genom internetbanken, där 3,4 miljoner kunder når Banken varje månad, telefonbanken och mobilbanken är Banken öppen dygnet runt. Banken har ett dotterbolag i Luxemburg, med representationskontor i Spanien, som ingår i affärsområdet svensk bankrörelse.

Stora företag & Institutioner

Stora företag & Institutioner har det nordiska och baltiska kundansvaret för stora företag, finansiella institutioner, organisationer och banker med en omsättning över 2 mdkr per år eller med komplexa behov. Affärsområdet ansvarar också för leverans av företags- och kapitalmarknadsprodukter mot Bankens kontorsrörelse och de svenska sparbankernas kunder. Affärsområdet bildades 2010 och tidigare Swedbank Markets ingår som en fullt integrerad del. Detsamma gäller First Securities som sedan november 2010 är ett helägt dotterbolag. I affärsområdet som har cirka 1 060 medarbetare, ingår Stora företag och Finansiella Institutioner, Fixed Income, Investment Banking och Trade Finance

³ Alla uppgifter rörande marknadsandelar i Sverige är framtagna av Statistiska Centralbyrån, www.scb.se. Angivna marknadsandelar hänförliga till Bankens baltiska verksamhet är Bankens egen uppskattning.

Baltisk bankrörelse

Baltisk bankrörelse erbjuder ett brett utbud av produkter och banktjänster inklusive livförsäkring och leasing till privat- och företagskunder i Estland, Lettland och Litauen. Baltisk bankrörelse har cirka 5,7 miljoner privat- och företagskunder och erbjuder sina tjänster genom ett omfattande kontorsnät samt genom sin telefon- och internetbank. Banken har ledande positioner inom flera av de viktigaste marknadssegmenten på de baltiska marknaderna, med den största marknadsandelen i Estland.

Ryssland och Ukraina

Ryssland och Ukraina bildades i april 2010 som ett resultat av organisationsförändringar i Koncernen och omfattar Koncernens bankverksamhet i Ryssland och Ukraina. Under 2011 genomfördes beslutet att i Ryssland att gå från en fullsortimentsbank till att i första hand stödja Bankens företagskunder från hemmamarknaderna och samtliga kontor förutom två stängdes. Under 2011 beslutades även att lämna privatkundsegmentet i Ukraina för att enbart fokusera på företagssegmentet. Den nya strategin kommer att implementeras under en tvåårsperiod, då antalet kontor successivt kommer att minska.

Kapitalförvaltning

Kapitalförvaltning består av Swedbank Robur, ett helägt dotterbolag till Banken och erbjuder drygt 130 fonder, diskretionär kapitalförvaltning och förvaltning av pensionskapital. Antalet kunder på hemmamarknaderna uppgår till cirka 4 miljoner och återfinns bland privatpersoner, företag, institutioner, kommuner, landsting, stiftelser och försäkringsbolag. Robur är aktiva inom ansvarsfulla investeringar i Sverige med målsättningen att hitta ansvarsfulla, branschledande företag inom miljöarbete och frågor kring mänskliga rättigheter och socialt ansvar. Produkterna säljs och distribueras huvudsakligen av svensk- och baltisk bankrörelse samt av sparbankerna i Sverige, men även via tredjepartsdistributörer och direkt till institutionella kunder.

Ektornet

Ektornet är ett dotterbolag till Banken och förvärvar, förvaltar och utvecklar Koncernens övertagna egendom, främst fastigheter. Syftet är att över tiden återvinna ett så stort värde som möjligt men också att minimera kostnaderna för att äga tillgångarna. En betydande del av fastighetsinnehavet finns i de baltiska länderna, men även i Norden, USA och Ukraina. Huvudkontoret ligger i Stockholm och de övertagna fastigheterna förvaltas genom lokala dotterbolag med egna resurser och fastighetskompetens. Övertagandefasen beräknas till största delen att vara klar under 2012. Arbetet kommer under 2012 att övergå till utveckling och förvaltning av det befintliga beståndet samt större fokus på försäljningsaktiviteter

Koncernfunktioner

Koncernfunktionerna verkar tvärs över affärsområdena och fungerar som strategiskt och administrativt stöd åt dessa. Koncernfunktionerna är: Ekonomi & Finans, Risk, Compliance, Corporate Affairs (kommunikation, strategisk marknadsföring och samhällskontakter), HR, Juridik och Group Business Support. Under 2010 bildades affärsområdet Group Business Support som ansvarar för Koncernens produkter och produktion.

Lednings- och kontrollorgan

Styrelseledamöter

<u>Namn</u>	<u>Födelseår</u>	<u>Medlem sedan</u>	<u>Befattning</u>	<u>Oberoende/beroende</u>
Lars Idermark	1957	2010	Ordförande	Oberoende
Anders Sundström	1952	2009	Vice ordförande	Oberoende
Ulrika Francke	1956	2002	Ledamot	Oberoende
Göran Hedman	1954	2010	Ledamot	Oberoende
Anders Igel	1951	2009	Ledamot	Oberoende
Charlotte Strömberg	1959	2012	Ledamot	Oberoende
Pia Rudengren	1965	2009	Ledamot	Oberoende
Karl-Henrik Sundström	1960	2009	Ledamot	Oberoende
Siv Svensson	1957	2010	Ledamot	Oberoende
Olav Fjell	1951	2011	Ledamot	Oberoende
Kristina Janson	1953	2009	Arbetsagarrepresentant	Ej tillämpligt
Jimmy Johnsson	1976	2009	Arbetsagarrepresentant	Ej tillämpligt

Revisorer valda av årsstämman fram till och med årsstämman 2014

Registrerade revisionsbolaget:

Deloitte AB med auktoriserade revisorn Svante Forsberg (medlem i FAR) som huvudansvarig revisor.

Deloitte AB
Svante Forsberg
Auktoriserad revisor
Rehngatan 11
SE-113 79 Stockholm

Årsredovisningen för 2010 granskades av följande revisor:

Deloitte AB
Svante Forsberg
Auktoriserad revisor
Rehngatan 11
SE-113 79 Stockholm

Årsredovisningen för 2011 granskades av följande revisor:

Deloitte AB
Svante Forsberg
Auktoriserad revisor
Rehngatan 11
SE-113 79 Stockholm

Koncernledning

Namn	Födelseår	Befattning	Anställd sedan
Michael Wolf	1963	VD och koncernchef	2008
Thomas Backteman	1965	Koncernkommunikationsdirektör	2009
Håkan Berg	1955	Koncernriskchef	1985
Mikael Björknert	1966	Chef för Group Business Support	2010
Göran Bronner	1962	Koncernfinanschef	2009
Catrin Fransson	1962	Chef för Svensk bankrörelse	1987
Magnus Gagner-Geeber	1969	Chef för Stora företag & Institutioner	1990
Marie Hallander Larsson	1961	Koncernpersonaldirektör	2009
Birgitte Bonnesen	1956	Chef för Baltisk bankrörelse	1987
Cecilia Hernqvist	1960	Chef för Koncernstab juridik	1990

Kontorsadressen för styrelseledamöterna och koncernledningsledamöterna är c/o Swedbank AB, Brunkebergstorg 8, SE-105 34 Stockholm.

Såvitt Koncernen vet föreligger det inga potentiella intressekonflikter eller andra intressen, som kan ha relevant betydelse för emissioner av värdepapper under Prospektet, mellan styrelseledamöternas, koncernledningsledamöternas eller revisorernas skyldigheter mot Koncernen och deras privata intressen eller andra skyldigheter.

Aktieägare per den 30 mars 2012 enligt Euroclear

Namn	Andel av kapital och röster
Folksam	9,4 %
NTC Canadian Pension Funds Lending	8,1 %
Sparbanks-Gruppen - Medlemsbanker	7,3 %
Swedbank AB	5,4 %
Alecta Pensionsförsäkring	3,6 %
Swedbank Robur Fonder	3,4 %
Sparbankstiftelser – ej Sparbanks-Gruppen	2,7 %
AMF – Försäkring och Fonder	2,6 %
JPM Chase NA	1,9 %
Nordea Investment Funds	1,9 %
Övriga	53,7 %

Kreditbetyg

Bankens långfristiga skuld har av Moody's tilldelats kreditbetyget A2 och av Standard & Poor's kreditbetyget A+.

Övrig information

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

Koncernen är för närvarande inte föremål för eller part i några rättsliga förfaranden eller förlikningsförfaranden som (inklusive ännu icke avgjorda ärenden och ärenden som Bolaget är medvetet om kan uppkomma) under de senaste tolv månaderna, och som nyligen haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

Koncernen 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 Bankens förmåga att uppfylla sina förpliktelser enligt Garantin.

Tillgängliga handlingar

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

- a) Garantin;
- b) Bolagets och Bankens registreringsbevis och bolagsordning;
- c) Bolagets och Bankens reviderade årsredovisningar per den 31 december 2010 och 2011;
- d) Bankens delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2012; samt
- e) Prospektet, eventuella tillägg till Prospektet samt Slutliga Villkor.

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

Utgivare av obligationerna

Swedbank Hypotek AB (publ)
Brunkebergstorg 8
SE-105 34 Stockholm
Telefon +46 (0) 8-5859 2100
Telefax: +46 (0) 8-5859 2609

Emissionsinstitut

Danske Consensus
Norrmmalmstorg 1
Box 7523
SE-103 92 Stockholm
Telefon:
+46 (0) 8-568 808 98

Svenska Handelsbanken AB (publ)
Handelsbanken Capital Markets
Blasieholmstorg 11
SE-106 70 Stockholm
Telefon:
+46 (0) 8-463 46 50

Nordea Bank AB (publ)
Nordea Markets
SE-105 71 Stockholm
Telefon:
+46 (0) 8-641 81 40

Nordea Bank Finland Abp
c/o Nordea Bank Danmark A/S
Nordea Markets
Christiansbro, Strandgade 3
Postbox 850
DK-0900 Köpenhamn C
+45 33 33 10 56

Nykredit Bank A/S
Danmark, Sverige Filial
Stureplan 3
SE-111 45 Stockholm
+46 (0)8-557 674 00

SEB
Merchant Banking
Capital Markets
Kungsträdgårdsgatan 8
SE-106 40 Stockholm
Telefon:
+46 (0) 8-506 232 19
+46 (0) 8-506 232 20
+46 (0) 8-506 231 99

Swedbank AB (publ)
Swedbank Large Corporates & Institutions
Brunkebergstorg 8
SE-105 34 Stockholm
Telefon:
Penningmarknad: +46 (0) 8-700 99 00
Stockholm: +46 (0) 8-700 99 99
Göteborg: +46 (0) 31-739 78 20
Malmö: +46 (0) 40-24 22 99
Umeå: +46 (0) 90-16 90 19

Emittentens revisor 2010 och 2011

Deloitte AB
Huvudansvarig Svante Forsberg
SE-113 79 Stockholm

Oberoende granskare säkerställda obligationer

KPMG
Sven Höglund
Box 16106
SE-103 23 Stockholm

Central värdepappersförvarare

Euroclear Sweden AB
Box 191
SE-101 23 Stockholm
Telefon +46 (0) 8-402 90 00