

TILLÄGG 2 till GRUNDPROSPEKT publicerat 27 november 2018 (FI diariernr 18-20294)
Datum för tilläggets offentliggörande 8 augusti 2019
FI diariernr för tillägget 19-16152

Swedbank Hypotek AB (publ) Bostadsobligationer



Detta dokument utgör ett tillägg till grundprospektet avseende program för bostadsobligationer ("Programmet") av Swedbank Hypotek AB (publ) ("Emittenten") som har godkänts och registrerats av Finansinspektionen den 27 november 2018 (Finansinspektionens diarienummer 18-20294). Tillägget har upprättats enligt 2 kap 34 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument och har godkänts och registrerats av Finansinspektionen 8 augusti 2019.

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

Rätt att återkalla anmälan, samtycke till köp eller liknande med anledning av publiceringen av detta tillägg ska utnyttjas senast inom två arbetsdagar från publiceringen, sista dag för återkallelse är därmed den 12 augusti 2019.

Publikation av delårsrapport för Swedbank Hypotek AB (publ)

Emittenten har den 17 juli 2019 offentliggjort delårsrapport för januari-juni 2019.

Uppdatering av grundprospektet

8.2 INFÖRLIVANDE GENOM HÄNVISNING

Genom detta tillägg införlivas följande delar av delårsrapporten i, och utgör en del av, grundprospektets punkt 8.2 på sidan 43. Delårsrapporten finns att tillgå på <http://hypotek.swedbank.se> och kan även rekvideras kostnadsfritt från Emittentens huvudkontor.

Följande delar av Bolagets delårsrapport per den 30 juni 2019:

Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari 2019 – 30 juni 2019	Sida
I. Resultaträkning	8
II. Balansräkning	9
III. Förändringar i eget kapital	10
IV. Kassaflödesanalys	11
V. Redovisningsprinciper	12
VI. Noter	12-28
VII. Styrelse och ledning	30
VIII. Revisorsgranskning	31

Delårsrapporten är översiktligt granskad i enlighet med International Standard on Review Engagements (ISRE) 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. Delårsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

8.3 TILLGÄNGLIGA HANDLINGAR

Med anledning av att delårsrapporten har publicerats kompletteras grundprospektets punkt 8.3 på sidan 45 med följande:

”f) Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2019.”

Följande uppdatering av sammanfattningen på sid 4 i grundprospektet upprättas med anledning av att nya siffror har publicerats i samband med Emittentens delårsrapport och ersätter befintlig sammanfattning. Det som har uppdaterats är utvald historisk finansiell historik under punkt B.12 samt kreditbetyg under punkt B.17.

1. Sammanfattning

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

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

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

AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR

A.1	<i>Introduktion och varningar</i>	<p>Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet och tillämpliga Slutliga Villkor.</p> <p>Varje beslut om att investera i Obligationerna ska baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet från investerarens sida, inklusive dokument införlivade genom hänvisning, eventuella tillägg till Prospektet samt tillämpliga Slutliga Villkor.</p> <p>Om yrkande avseende uppgifterna i Prospektet anförs vid domstol, kan den investerare som är känd i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds.</p> <p>Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana Obligationer.</p>
A.2	<i>Samtycke till användning av Prospektet</i>	<p>Bolaget samtycker till att Prospektet används i samband med ett erbjudande avseende Obligationerna i enlighet med följande villkor:</p> <ul style="list-style-type: none">(i) samtycket gäller endast för erbjudanden som kräver att prospekt upprättas;(ii) samtycket gäller endast under giltighetstiden för detta Prospekt;(iii) de enda finansiella mellanhänder som får använda Prospektet för erbjudanden är Emissionsinstitutet;(iv) samtycket berör endast användning av Prospektet för erbjudanden i Sverige; och(v) samtycket kan för en enskild emission vara begränsat av ytterligare förbehåll som i så fall anges i punkt 2.5 de tillämpliga Slutliga Villkoren. <p>Prospektet innehåller ingen information om villkoren för ett Emissionsinstituts eventuella erbjudanden avseende Obligationer. Sådan information kommer att lämnas av Emissionsinstitutet när erbjudandet lämnas. Bolaget ansvarar inte för sådan information.</p>

AVSNITT B – EMITTENT

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

B.12 Utvald historisk
finansiell information

Resultaträkning i sammandrag

mkr	2019	2018	2018		
	jan-jun	jul-dec	%	jan-jun	%
Ränteintäkter	8 625	8 064	7	8 023	8
Räntekostnader	-1 975	-1 573	26	-1 510	31
Negativa räntor på finansiella skulder	9	127	-93	199	-95
Räntekostnader, inklusive negativa räntor på finansiella skulder	-1 966	-1 446	36	-1 311	50
Räntenetto (not 3)	6 659	6 618	1	6 712	-1
Provisionsintäkter	27	30	-10	31	-13
Provisionskostnader	-19	-17	12	-18	6
Provisionsnetto	8	13	-38	13	-38
Nettoresultat finansiella poster till verkligt värde (not 4)	-66	-218	-70	33	
Övriga intäkter	2	3	-33	2	0
Summa intäkter	6 603	6 416	3	6 760	-2
Summa allmänna administrationskostnader	144	141	2	123	17
Resultat före kreditförluster	6 459	6 275	3	6 637	-3
Kreditförluster, netto (not 5)	-9	32		91	
Rörelseresultat	6 468	6 243	4	6 546	-1
Bokslutsdispositioner (not 9)		-450			
Skatt	1 384	1 473	-6	1 440	-4
Periodens resultat	5 084	5 220	-3	5 106	0

Balansräkning i sammandrag

mkr	2019	2018	Δ		2018	%
	30 jun	31 dec	mkr	%	30 jun	
Tillgångar						
Utlåning till kreditinstitut (not 6)	34 291	21 783	12 508	57	74 290	-54
Utlåning till allmänheten (not 6)	1 022 354	1 008 724	13 630	1	992 415	3
Värdeförändring på räntesäkrad post i portföljsäkring	2 686	760	1 926		1 416	90
Derivat (not 8)	31 628	21 702	9 926	46	25 649	23
Uppskjutna skattefordringar	108	119	-11	-9	147	-27
Övriga tillgångar	590	464	126	27	2 192	-73
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	294		294		435	-32
Summa tillgångar	1 091 951	1 053 552	38 399	4	1 096 544	0
Skulder och eget kapital						
Skulder						
Skulder till kreditinstitut	453 219	488 240	-35 021	-7	471 196	-4
Emitterade värdepapper (not 9)	581 497	502 881	78 616	16	568 902	2
Derivat (not 8)	3 833	2 551	1 282	50	3 163	21
Aktuella skatteskulder	11	414	-403	-97	402	-97
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	630	695	-65	-9	707	-11
Övriga skulder	6 551	12 602	-6 051	-48	5 679	15
Summa skulder	1 045 741	1 007 383	38 358	4	1 050 049	0
Obeskattade reserver (not 10)					450	
Eget kapital	46 210	46 169	41	0	46 045	0
Summa skulder och eget kapital	1 091 951	1 053 552	38 399	4	1 096 544	0

Resultaträkning och balansräkning som hänvisar till 30 juni 2019 är hämtad från Bolagets delårsrapport januari-juni 2019. Delårsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34. Delårsrapporten är översiktligt revisorsgranskad i

enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410
Översiktlig granskning av finansiell information utförd av företagens valda
revisor.

Resultaträkning

mkr	Not	2018	2017
Ränteintäkter, inklusive negativa räntor på finansiella tillgångar		16 087	16 218
Räntekostnader		-3 083	-3 390
Negativa räntor på finansiella skulder		326	106
Räntekostnader, inklusive negativa räntor på finansiella skulder		-2 757	-3 284
Räntenetto	7	13 330	12 934
Provisionsintäkter		61	63
Provisionskostnader		-35	-62
Provisionsnetto	8	26	1
Nettoreultat finansiella poster till verkligt värde	9	-185	-855
Övriga rörelseintäkter		5	5
Summa intäkter		13 176	12 085
Summa allmänna administrationskostnader	10,11	264	259
Resultat före kreditförluster		12 912	11 826
Kreditförluster, netto	12	123	62
Rörelseresultat		12 789	11 764
Bokslutsdispositioner	23	-450	-618
Skatt	13	2 913	2 728
Årets resultat		10 326	9 654
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare		10 326	9 654
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	14	448,96	419,74

Resultaträkning för 2017 och 2018 är hämtad från Bolagets årsredovisningar, vilka är granskade av Bolagets revisorer och upprättade i enlighet med IFRS.

Inga väsentliga negativa förändringar i Bolagets framtidsutsikter har ägt rum sedan den 31 december 2018. Det har inte skett några väsentliga förändringar avseende Bolagets finansiella ställning sedan den 30 juni 2019.

B.13	<i>Händelser med väsentlig inverkan på bedömningen av Bolagets solvens</i>	Ej tillämpligt – Inga händelser med väsentlig inverkan på bedömningen av Bolagets solvens sedan den senaste delårsrapporten offentliggjordes finns att redovisa i Prospektet.
B.14	<i>Beroende</i>	Bolaget är beroende av Banken, eftersom Bolagets samtliga affärsfunktioner har utlokalisierats till Banken genom avtal varvid Banken åtagit sig att sköta alla nödvändiga därtill relaterade processer.
B.15	<i>Huvudsaklig verksamhet</i>	Bolagets huvudsakliga affärsverksamhet är utlåning till långsiktig finansiering av bostads-, jordbruks- samt affärs- och kontorsfastigheter.
B.16	<i>Kontroll</i>	Aktierna i Bolaget köptes av Banken 1958 och Bolaget har sedan dess varit ett helägt dotterbolag till Banken.

B.17	<i>Kreditbetyg</i>	<p>Bolaget samt långfristiga säkerställda obligationer och långfristiga icke säkerställda obligationer utgivna av Bolaget har kreditbetyg från Moody's Investors Service (Nordics) AB ("Moody's") och från S&P Global Rating ("Standard & Poor's"). Nämnade kreditvärderingsinstitut är etablerade inom EU och registrerade i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1060/2009 av den 16 september 2009 om kreditvärderingsinstitut. Bolaget och Bolagets obligationer har för närvarande följande kreditbetyg:</p> <table border="1" data-bbox="564 465 1347 949"> <thead> <tr> <th></th> <th>Moody's Rating</th> <th>Moody's Utsikt</th> <th>S&P Rating</th> <th>S&P Utsikt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Säkerställda obligationer</td> <td>Aaa</td> <td>-</td> <td>AAA</td> <td>Stabil</td> </tr> <tr> <td>Långfristig upplåning</td> <td>Aa2</td> <td>Negativ</td> <td>AA-</td> <td>Negativ bevakning</td> </tr> <tr> <td>Kortfristig upplåning</td> <td>P-1</td> <td>-</td> <td>A-1+</td> <td>Negativ bevakning</td> </tr> </tbody> </table>		Moody's Rating	Moody's Utsikt	S&P Rating	S&P Utsikt	Säkerställda obligationer	Aaa	-	AAA	Stabil	Långfristig upplåning	Aa2	Negativ	AA-	Negativ bevakning	Kortfristig upplåning	P-1	-	A-1+	Negativ bevakning
	Moody's Rating	Moody's Utsikt	S&P Rating	S&P Utsikt																		
Säkerställda obligationer	Aaa	-	AAA	Stabil																		
Långfristig upplåning	Aa2	Negativ	AA-	Negativ bevakning																		
Kortfristig upplåning	P-1	-	A-1+	Negativ bevakning																		

AVSNITT C – VÄRDEPAPPER		
C.1	<i>Värdepapper som erbjuds</i>	<p>Obligationer.</p> <p>Obligationerna emitteras i dematerialiserad form hos Euroclear Sweden varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas.</p> <p>Obligationerna har identitetskod ISIN [●].</p>
C.2	<i>Valuta</i>	Svenska kronor (SEK)
C.5	<i>Inskränkningar i den fria överlåtbarheten</i>	Ej tillämpligt – Det finns inga villkor i Obligationerna som hindrar Fordringshavaren från att fritt överlåta dessa.
C.8	<i>Rättigheter</i>	<p>Obligationerna medför rätt till återbetalning av kapitalbelopp och ränta.</p> <p>Obligationer ges antingen ut i enlighet med lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer och omfattas av särskild förmånsrätt enligt 3 a § förmånsrättslagen (1970:979), eller som icke-säkerställda obligationer utan förmånsrätt enligt 18 § förmånsrättslagen med rätt till betalning jämsides med Bolagets övriga icke säkerställda och icke efterställda betalningsförpliktelser i den mån inte annat är föreskrivet i lag.</p> <p>Obligationerna lyder under svensk rätt.</p>
C.9	<i>Ränta, återbetalning</i>	<i>[Fast ränta</i>

och företrädare

Obligationer med fast ränta löper med ränta enligt Räntesatsen från Lånedatum till och med Återbetalningsdagen.

Uppgifter för att beräkna räntan anges i Slutliga Villkor och prospektsammanfattning för respektive Obligation enligt följande:

Lånedatum: [•]

Återbetalningsdag: [•]

Räntesats: [•]

Ränteförfallodagar: [•]]

[ELLER]

[FRN

Obligationer med FRN-konstruktion löper med ränta från Lånedatum till och med Återbetalningsdagen. Räntan utgörs av STIBOR för den period som närmast motsvarar respektive Ränteperiod med tillägg av Räntemarginalen.

Uppgifter för att beräkna räntan anges i Slutliga Villkor och prospektsammanfattning för respektive Obligation enligt följande:

Lånedatum: [•]

Återbetalningsdag: [•]

Räntemarginal: [•]

Ränteperioder: [•]

Ränteförfallodagar: [•]]

Återbetalning

Återbetalning sker genom Euroclear Sweden, i förekommande fall till bankkonto som Fordringshavaren uppgivit.

Avkastning

Eftersom priset för en Obligation bestäms genom

		<p>överenskommelse mellan parterna vid varje emission går avkastningen inte att fastställa i förväg.</p> <p><i>Företrädare</i></p> <p>Emissionsinstituten har rätt att i vissa fall träffa överenskommelse med Bolaget om ändring av villkoren för en Obligation.</p>
C.10	<i>Räntebetalningar om värdepapperet baseras på ett derivat</i>	Ej tillämpligt – Obligationer baseras inte på derivat.
C.11	<i>Notering</i>	Bolaget kommer att ansöka om att Obligationerna ska tas upp till handel vid den reglerade marknad som drivs av Nasdaq Stockholm AB.

AVSNITT D – RISKER

D.2	<i>Risker relaterade till Bolaget eller branschen</i>	<p>Innan en investerare beslutar sig för att förvärva Obligationer som omfattas av detta Prospekt är det viktigt att noggrant analysera de riskfaktorer som bedöms vara av betydelse för Bolagets framtida utveckling. Dessa risker inkluderar bland annat omvärldsrisker samt risker relaterade till Bolagets respektive verksamheter, vilka de mest betydande är kreditrisk, likviditetsrisk, marknadsrisk och operativ risk.</p> <p>Bolaget är exponerat mot kreditrisk, vilket innebär att det finns risk för att en kredittagare respektive en motpart i en tradingtransaktion inte kan uppfylla sina betalningsförpliktelser mot Bolaget och risken för att ställda säkerheter inte täcker fordran.</p> <p>Bolaget är exponerat mot likviditetsrisk, vilket är risken för att Bolaget inte kan uppfylla sina betalningsförpliktelser vid respektive förfallotidpunkt.</p> <p>Bolaget är exponerat mot marknadsrisk, vilket dels kan bestå i ränterisk, det vill säga skillnaden i utlåningsportföljens och upplånings genomsnittliga räntebindningsperiod, dels valutarisk som uppkommer till följd av att Bolagets kreditgivning sker i SEK medan upplåningen kan ske i andra valutor.</p> <p>Bolaget är exponerat mot operativ risk, vilket är risken för förluster, avbrott i affärsprocesser eller negativ ryktespåverkan till följd av otillräckliga eller bristfälliga interna processer, mänskliga fel, felaktiga system eller externa händelser.</p>
D.3	<i>Risker relaterade till värdepapprena</i>	<p>Risker relaterade till Obligationerna har främst att göra med risk för prisnedgång på grund av illikviditet i andrahandsmarknaden, ändrad lagstiftning, ändrat kreditbetyg eller risken för att förändringar i till exempel räntor, valutakurser eller aktiekurser på finansiella marknader leder till att värdet av Obligationerna minskar.</p> <p>Det finns en risk att Obligationerna kan sakna en likvid andrahandsmarknad och att en aktiv marknad inte etableras. Eventuella ändringar av svensk eller utländsk lagstiftning kan få negativa inverknings på Obligationerna och kan medföra att värdet på Obligationerna påverkas negativt. En faktisk eller</p>

		<p>förväntad förändring av kreditbetyg avseende en viss Obligation kan innebära en minskning i dess marknadsvärde.</p> <p>[Obligationslån med status av säkerställda obligationer har särskild förmånsrätt i de tillgångar som ingår i Bolagets säkerhetsmassa enligt lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer. Säkerställda obligationer har dessutom under vissa förutsättningar rätt att erhålla betalning vid de tidpunkter och med de belopp som framgår av obligationsvillkoren även om Bolaget skulle gå i konkurs. Det finns emellertid förhållanden som kan innebära att så inte blir fallet, såsom till exempel bristande uppfyllelse av de matchningsregler som uppställs i lagen som därför skulle kunna ha en negativ inverkan på marknadsvärdet av en Obligation som är en säkerställd obligation. Vidare finns bland annat risker som är hänförliga till försämring av belåningsgraden där det finns risk att Bolaget inte kan erlagga full betalning till innehavarna av de säkerställda obligationerna och intressekonflikter mellan fordringshavare.]</p>
AVSNITT E – ERBJUDANDE		
E.2b	<i>Motiv och användning av emissionslikviden</i>	Upplånade medel är avsedda att användas i Bolagets verksamhet.
E.3	<i>Erbjudandets former och villkor</i>	<p>Bolagets erbjudanden avseende Obligationer sker via Emissionsinstituten. Priser och volymer samt villkor för leverans och betalning för Obligationer bestäms genom överenskommelse vid varje sådan emission enligt nedan.</p> <p>Lånedatum [●]</p> <p>Lånenummer: [●]</p> <p>Återbetalningsdag [●]</p> <p>Valör: SEK [●]</p> <p>Räntekonstruktion [Fast ränta/FRN (Floating Rate Notes)]</p> <p>Fast ränta [Tillämpligt/Ej tillämpligt] (om ej tillämpligt, raderas resterande underrubriker till denna paragraf)</p> <p>[(i) Räntesats] [●] % per annum</p> <p>[(ii) Ränteperiod] Tiden från den [●] till och med den [●] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [●] månader med slutdag på en Ränteförfalldag.</p> <p>[(iii) Ränteförfalldag] Årligen den [●], första gången den [●] och sista gången den [●].</p> <p>FRN (Floating Rate Notes): [Tillämpligt/Ej tillämpligt] (om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker till denna paragraf)</p> <p>[(i) Räntemarginal] [+/-] [●] %</p> <p>[(ii) Räntebestämningdag] [Två] Bankdagar före varje Ränteperiod, första gången den [●].</p> <p>[(iii) Ränteperiod] Tiden från den [●] till och med den [●] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [●] månader med slutdag på en Ränteförfalldag.</p>

		<p>[(iv) Ränteförfallodagar] Sista dagen i varje Ränteperiod, första gången den [●] och sista gången på Återbetalningsdagen.</p> <p>Obligationernas ställning i förmånsrättshänseende:</p> <p>[Obligationerna ges ut i enlighet med lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer och omfattas av särskild förmånsrätt enligt 3 a § förmånsrättslagen (1970:979).]</p> <p>[ELLER]</p> <p>[Obligationerna har inte status av säkerställda obligationer utan medför rätt till betalning jämsides med Bolagets övriga icke säkerställda och icke efterställda betalningsförpliktelser i den mån inte annat är föreskrivet i lag.]</p>
E.4	<i>Intressen som har betydelse för erbjudandet</i>	<p>[Förutom den ersättning som betalas till Emissionsinstitutet med anledning av deras deltagande i Programmet och emissioner under Programmet känner Bolaget inte till att någon inblandad person har något intresse av betydelse för emissionen eller att det föreligger någon intressekonflikt mellan Bolaget och någon inblandad person.]</p> <p>[ELLER]</p> <p>[Beskrivning av intressen som har betydelse för emissionen bland någon eller några fysiska eller juridiska personer som är inblandade i emissionen, inklusive intressekonflikter]</p>
E.7	<i>Kostnader som åläggs investeraren</i>	<p>Ej tillämpligt – Bolaget ålägger inte investerare några kostnader med anledning av erbjudandet.</p>