

Detta grundprospekt är daterat och godkänt av Finansinspektionen den 15 juni 2020 och är giltigt i 12 månader från detta datum. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till detta grundprospekt i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämplig efter giltighetstidens utgång.



LÄNSFÖRSÄKRINGAR HYPOTEK AB (publ)

**PROGRAM FÖR KONTINUERLIG UTGIVNING AV
SÄKERSTÄLLDA OBLIGATIONER**

Arrangör

Swedbank 

Emissionsinstitut



Handelsbanken Capital Markets

Nordea 

SEB

Swedbank 

Detta prospekt ("Prospektet"), som utgör ett grundprospekt enligt förordning (EU) 2017/1129., innehåller information om Länsförsäkringar Hypotek AB:s (publ) ("Bolaget") program för kontinuerlig utgivning av säkerställda obligationer. Prospektet har den 15 juni 2020 godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen"). Detta innebär dock inte någon garanti från Finansinspektionen att sakuppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga.

Bolaget har erhållit tillstånd från Finansinspektionen att utge säkerställda obligationer (av Bolaget sålunda utgivna obligationer under detta program "Säkerställda Obligationer") enligt lag (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer.

Obligationslån under programmet ("Obligationslån") representeras av Säkerställda Obligationer som utgör ensidiga skuldförbindelser som registrerats enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Obligationslån är anslutna till Euroclear Sweden AB:s ("ES") kontobaserade system varför inga fysiska värdepapper ges ut. Clearing och avveckling vid handel sker i ES:s system.

Inga Säkerställda Obligationer som omfattas av Prospektet får erbjudas, tecknas, säljas eller överföras, direkt eller indirekt, i USA eller till så kallade US Persons förutom i enlighet med ett undantag från registreringskraven i U.S. Securities Act 1933 ("Securities Act"). Erbjudandet riktar sig inte till personer med hemvist i USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Schweiz, Singapore, Sydafrika, Nya Zeeland eller i någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt-, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Prospektet får följaktligen inte distribueras i eller till något land eller någon jurisdiktion där distribution eller erbjudanden enligt detta Prospekt kräver sådana åtgärder eller strider mot reglerna i sådant land respektive sådan jurisdiktion. Teckning och förvärf av Säkerställd Obligation i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltig. Personer som mottar detta Prospekt måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

Detta Prospekt ska läsas tillsammans med eventuella tillägg till Prospektet, varje dokument som blivit en del av Prospektet genom hänvisning samt slutliga villkor för aktuellt Lån. Prospektet har inte granskats av Bolagets revisorer ej heller har Emissionsinstitutet verifierat innehållet i detta Prospekt. Prospektet och de dokument som blivit en del av Prospektet genom hänvisning finns tillgängliga på www.lansforsakringar.se/finansiellhypotek och kan även kostnadsfritt erhållas från Bolaget.

En investerare ska inte investera i en Säkerställd Obligation som kan vara ett komplext finansiellt instrument såvida inte denne besitter den sakkunskap (själv eller genom rådgivare) som krävs för att bedöma hur dess värde utvecklas under ändrade förhållanden och den påverkan det har på investerarens sammanlagda portfölj. Varje investerare bör därför:

- a) ha tillräcklig kunskap och erfarenhet för en meningsfull bedömning av relevant Säkerställd Obligation, dess fördelar och risker och den information som återfinns i eller genom hänvisning till detta Prospekt eller annat tillämpligt tillägg;
- b) ha tillgång till och kunskap om lämpligt analyshjälpmedel för att kunna bedöma den särskilda finansiella situation som en investering i en Säkerställd Obligation ger upphov till, samt dess betydelse för investerarens samlade tillgångar och skulder;
- c) ha tillräcklig finansiell styrka och likviditet för att bära den risk en investering i en Säkerställd Obligation innebär;
- d) ha full förståelse för villkoren för en Säkerställd Obligation och vara förtrogen med hur relevanta finansiella marknader fungerar; och
- e) ha kunskap att utvärdera (på egen hand eller genom rådgivare) möjliga scenarion för omvärldsutveckling, makroekonomi, räntor, aktiekurser och andra faktorer som kan påverka placeringen och dess risk.

I förhållande till varje emission av Säkerställd Obligation kommer en målmarknadsbedömning att göras för Säkerställd Obligation och lämpliga distributionskanaler för Säkerställd Obligation kommer att bestämmas.

En person som senare erbjuder, säljer eller rekommenderar Säkerställd Obligation (en "distributör") bör beakta målmarknadsbedömningen. En distributör som omfattas av direktiv 2014/65/EU ("MiFID II") och det delegerade direktivet 2017/593 (tillsammans med MiFID II "MiFID:s produktstyrningskrav") är dock skyldig att genomföra sin egen målmarknadsbedömning för Säkerställd Obligation (genom att antingen tillämpa eller anpassa producentens målmarknadsbedömning om sådan finns, eller att företa en egen) och att fastställa lämpliga distributionskanaler. Enligt MiFID:s produktstyrningskrav ska det i förhållande till varje emission fastställas huruvida Arrangören eller något Emissionsinstitut som medverkar vid emissionen av Säkerställd Obligation är att anse som en producent av sådan Säkerställd Obligation. Varken Arrangören, Emissionsinstitut eller något av deras respektive dotterbolag som inte medverkar vid en emission, kommer att anses vara producenter enligt MiFID:s produktstyrningskrav. Då Bolaget inte omfattas av MiFID:s produktstyrningskrav kommer ingen målmarknadsbedömning att utföras av Bolaget.

Behandling av personuppgifter

Bolaget och Emissionsinstitutet kan komma att samla in och behandla personuppgifter om fordringshavare och/eller innehavare av Säkerställd Obligation. För information om behandling av personuppgifter, se Bolagets respektive Emissionsinstitutets hemsidor eller ta kontakt med respektive part för sådan information.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING AV PROGRAMMET	4
RISKFÄKTORER	7
REGELVERKET RÖRANDE SÄKERSTÄLLDA OBLIGATIONER	14
ALLMÄNNA VILLKOR	20
MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR	25
LÄNSFÖRSÄKRINGAR HYPOTEK AB (publ)	28
LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIG INFORMATION	37
INFÖRLIVANDE AV INFORMATION	39
KONTAKTUPPGIFTER	41

BESKRIVNING AV LÄNSFÖRSÄKRINGAR HYPOTEKS PROGRAM FÖR KONTINUERLIG UTGIVNING AV SÄKERSTÄLLDA OBLIGATIONER

Allmänt

Bolaget har i enlighet med styrelsebeslut i maj 2008 beslutat att upprätta detta program för kontinuerlig utgivning av Säkerställda Obligationer. Beslut om utgivande av Obligationsslån fattas av Bolaget efter bemyndigande från Bolagets styrelse. Obligationsslån som upptas under programmet är avsedda för att finansiera den verksamhet som Bolaget bedriver.

Säkerställda Obligationer utges i valörer om lägst SEK TIOTUSEN (10 000) eller i hela multiplar därav. Obligationsslån som ges ut under programmet tilldelas ett lånenummer i serien 500.

För samtliga Obligationsslån som tas upp under Programmet ska de Allmänna Villkor för Obligationsslånen som återges på sida 20 gälla. Villkor som inte anges i Prospektet anges i de slutliga villkoren ("Slutliga Villkor") som upprättas för varje Obligationsslån som tas upp under programmet. Slutliga Villkor för Obligationsslån som erbjuds allmänheten inges till Finansinspektionen och kommer att offentliggöras samt finnas tillgängliga hos Bolaget i elektroniskt format samt i pappersformat.

Under programmet emitteras endast fastförräntade Säkerställda Obligationer.

Bolaget kommer att inte ansöka om upptagande till handel på reglerad marknad av Obligationsslån till Nasdaq Stockholm eller annan reglerad marknad. Obligationsslån som utges ansluts till ES:s kontobaserade system, varför inga fysiska värdepapper utfärdas. Clearing och avveckling vid handel sker i ES:s system. Bolaget kan även komma att ansluta Obligationsslån för clearing och avveckling i Euroclear Bank S.A./N.V. ("Euroclear") och/eller Clearstream Banking, Société Anonyme, Luxembourg ("Clearstream, Luxembourg"). För investerare som har sitt innehav registrerat genom Euroclear eller Clearstream, Luxembourg kommer Euroclear och/eller Clearstream, Luxembourg att registreras som fordringshavare på VP-konto.

Även om Säkerställda Obligationer är inregistrerade och/eller upptagna till handel vid reglerad marknad eller annan handelsplats innebär inte detta att en betydande handel med sådana Säkerställda Obligationer kommer att uppstå. Detta förhållande kan gälla under hela löptiden för en Säkerställd Obligation. Av detta följer att det från tid till annan kan vara svårt eller omöjligt att avyttra en placering i en Säkerställd Obligation. Såsom framgår nedan av avsnittet "Villkor för obligationslån" åtnjuter vissa av Bolagets Obligationsslån status av s.k. Benchmarklån. Det är sannolikt att likviditeten är sämre i Obligationsslån som inte utgör Benchmarklån jämfört med Obligationsslån som utgör Benchmarklån.

ES eller förvaltare (vid förvaltarregistrerade värdepapper) verkställer avdrag för preliminär skatt, för närvarande 30% på utbetald ränta, för fysisk person bosatt i Sverige och svenskt dödsbo.

Bolaget står för samtliga kostnader i samband med upptagandet till handel såsom kostnader för framtagande av Prospekt, upptagande till handel, dokumentation, avgifter till ES m.m. om inte annat överenskommit mellan Bolaget och Emissionsinstitutet.

Innehav av Säkerställda Obligationer är förenat med särskild förmånsrätt i de av Bolagets tillgångar som utgör säkerhetsmassa enligt lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer och förmånsrättslagen (1970:979).

Emissionsteknik

Säkerställda Obligationer utgivna under detta program emitteras kontinuerligt (s.k. "Tap-emission") och därför kan Obligationslånet initialt inte åsättas en låneram. Det slutliga lånebeloppet fastställs istället när försäljningen av nya Säkerställda Obligationer avslutats. Dock fastställs kapitalbeloppet för Säkerställd Obligation som ges ut och kan handlas under respektive Obligationslån. Villkoren i övrigt för Obligationslånet såsom valör, ränteförfalldag, återbetalningsdag etc anges i Slutliga Villkor för varje Obligationslån. Säkerställda Obligationer kan, beroende på Bolagets upplåningsbehov, komma att säljas kontinuerligt under hela löptiden. Detta kan i princip ske fram till Obligationslånets återbetalningsdag. Bolaget har rätt att när som helst avsluta eller göra uppehåll i emissionen. Slutliga Villkor kommer att uppdateras i takt med att Bolaget emitterar Säkerställda Obligationer och hållas tillgängliga på Bolagets hemsida.

Marknad

Bolaget har utsett Swedbank AB (publ) till arrangör för programmet för kontinuerlig utgivning av Säkerställda Obligationer och har även utsett Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, Nordea Bank Finland Abp, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ) till emissionsinstitut (ettvarrt av dem "Emissionsinstitut"). Emissionsinstituten har i avtal med Bolaget åtagit sig att under vissa förutsättningar ange köp- och säljräntor för Säkerställda Obligationer utgivna under vissa Obligationslån (s.k. "Benchmarklån"). Differensen mellan köp- och säljräntor ska ligga på en marknadsmässig nivå. Emissionsinstituten äger under vissa förutsättningar rätt att frånträda de särskilda åtaganden som gäller för Benchmarklån. Eventuell förändring i kretsen av Emissionsinstitut kommer att anges på Bolagets hemsida (www.lansforsakringar.se/finansieellthypotek).

Emissionsinstituten, inklusive Arrangören, har i vissa fall haft och kan komma att ha andra relationer med Bolaget än de som följer av deras roller under programmet. Ett Emissionsinstitut kan till exempel tillhandahålla tjänster relaterade till annan finansiering än sådan som Bolaget upptar genom programmet. Följaktligen finns det en risk för att det i vissa situationer kan uppstå intressekonflikter mellan Emissionsinstituten och innehavare av Säkerställd Obligation. Vidare kan Emissionsinstituten som ett led i sin riskavtäckning gentemot eventuella exponeringar mot Bolaget utföra transaktioner med finansiella instrument som kan inverka negativt på marknadsvärdet på Säkerställd Obligation.

Prissättning

Priset för en Säkerställd Obligation kan inte i förväg bestämmas utan avgörs vid emissionstillfället genom överenskommelse mellan köpare och säljare. Priset för obligationer anges i form av en effektiv årsränta som styrs av den gällande marknadsräntan. Säkerställda obligationer utges oftast till en under- eller överkurs eftersom värdet av obligationens nominella belopp samt kommande räntebetalningar diskonteras till gällande marknadsränta. Därutöver tillkommer eventuell upplupen ränta till likvidbeloppet, d.v.s. ränta från senaste ränteförfalldagen fram till likviddagen.

Ytterligare information

För ytterligare information om programmet samt erhållande av Prospekt hänvisas till Bolaget eller Emissionsinstituten.

En investering i en Säkerställd Obligation är förknippad med vissa risker. Presumptiva investerare rekommenderas därför att ta del av den information som lämnas under rubriken "Riskfaktorer" på sida 7.

En investerare ska inte investera i en Säkerställd Obligation som kan vara ett komplext finansiellt instrument såvida inte denne besitter den sakkunskap (själv eller genom rådgivare) som krävs för att bedöma hur dess värde utvecklas under ändrade förhållanden och den påverkan det har på investerarens sammanlagda portfölj.

Varje investerare bör därför:

- a) ha tillräcklig kunskap och erfarenhet för en meningsfull bedömning av relevant Säkerställd Obligation, dess fördelar och risker och den information som återfinns i eller genom hänvisning till detta Prospekt eller annat tillämpligt tillägg;
- b) ha tillgång till och kunskap om lämpligt analyshjälpmiddel för att kunna bedöma den särskilda finansiella situation som en investering i en Säkerställd Obligation ger upphov till, samt dess betydelse för investerarens samlade tillgångar och skulder;
- c) ha tillräcklig finansiell styrka och likviditet för att bära den risk en investering i en Säkerställd Obligation innebär;
- d) ha full förståelse för villkoren för en Säkerställd Obligation och vara förtrogen med hur relevanta finansiella marknader fungerar; och
- e) ha kunskap att utvärdera (på egen hand eller genom rådgivare) möjliga scenarion för omvärldsutveckling, makroekonomi, räntor, aktiekurser och andra faktorer som kan påverka placeringen och dess risk.

Vidare kan även framhållas att ett kreditvärdighetsbetyg inte utgör en köp- eller säljrekommendation eller en rekommendation att behålla investeringen.

Samtycke till användning av prospektet

Bolaget samtycker, och påtar sig ansvaret, till att Prospektet används i samband med ett erbjudande avseende Säkerställda Obligationer i enlighet med följande villkor:

- (i) samtycket gäller endast för erbjudanden som kräver att prospekt upprättas;
- (ii) samtycket gäller endast under giltighetstiden för detta Prospekt;
- (iii) de enda finansiella mellanhänder som får använda detta Prospekt för erbjudanden är Emissionsinstitutet;
- (iv) samtycket berör endast användning av Prospektet för erbjudanden i Sverige till kvalificerade investerare i den mening som anges i 1 kap 1 § i lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument; samt
- (v) samtycket kan för en enskild emission vara begränsat av ytterligare förbehåll som i så fall anges i de tillämpliga Slutliga Villkoren.

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

I det fall en finansiell mellanhand lämnar ett anbud, kommer denne informera investerarna om anbudsvillkoren när anbudet lämnas. Alla finansiella mellanhänder som nyttjar Prospektet ska på sin webbplats uppge att nyttjandet står i överensstämmelse med samtycket och dess angivna villkor.

RISKFaktorER

Värdet av en Säkerställd Obligation utgiven enligt detta Prospekt kan påverkas av ett flertal faktorer. Nedan lämnas en redogörelse för vissa riskfaktorer som av Bolaget bedömts kunna ha en negativ påverkan på Bolagets möjlighet att fullgöra sina förpliktelser under utgivna Säkerställda Obligationer eller som är väsentliga för Säkerställda Obligationer. Utöver nedanstående riskfaktorer uppmanas presumtiva investerare även att läsa all övrig information som återges på annan plats, eller som det refereras till, i detta Prospekt och relevanta slutliga villkor och bilda sig en egen uppfattning om lämpligheten av en placering i en Säkerställd Obligation.

Riskfaktorerna presenteras i olika kategorier där de mest väsentliga riskfaktorerna i en kategori placeras först under den kategorin. Efterföljande risker i samma kategorier presenteras utan särskild rangordning efter väsentlighet eller sannolikhet för inträffande. Eftersom en riskfaktor kan kategoriseras i mer än en kategori visas en sådan riskfaktor endast en gång och i den mest relevanta kategorin för en sådan riskfaktor.

Risker Relaterade till Bolaget

Kreditrisker och motpartsrisker

Bolagets kreditrisk är risken för förlust till följd av att en av Bolagets kredittagare inte förmår fullgöra sina åtaganden gentemot Bolaget och att eventuella säkerheter inte täcker fordran.

Bolaget bedriver hypoteksutlåning och riskerna i verksamheten hänför sig till stor del till kreditrisker gentemot Bolagets låntagare. Mot bakgrund av att Bolagets utlåning huvudsakligen görs mot säkerhet i fastigheter, tomträtter och bostadsrätter är riskerna i Bolagets verksamhet kopplade till värdeutvecklingen på fastighets- och bostadsrättsmarknaden. En negativ värdeutveckling av bostadspriser eller en försämring av det allmänna ekonomiska läget i Sverige, såsom ökad arbetslöshet och lägre utveckling av BNP, ger upphov till ökade kreditförluster och ett ökat behov av reserveringar för befarade kreditförluster. Bolagets reserveringar för kreditförluster är föremål för osäkerhet, eftersom dessa reserveringar är baserade på tillgänglig information, uppskattningar och antaganden om framtida utveckling. Det finns en risk för att reserveringarna inte är tillräckliga för att täcka de kreditförluster som kan uppstå. Huruvida innehavare av Säkerställd Obligation erhåller det belopp som denne har rätt till är avhängigt om Bolaget i sin tur kan infria sina åtaganden eller att lämnade säkerheter förmår täcka åtagandena, vilket utgör den kreditrisk som innehavare av Säkerställd Obligation tar gentemot Bolaget.

Bolaget utför i riskhanterings syfte löpande transaktioner med finansiella motparter. Flertalet av dessa transaktioner utsätter Bolaget för motpartsrisker. Motpartsrisk innebär risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot Bolaget, vilket kan leda till förluster. Motpartsrisker uppstår främst vid derivattransaktioner såsom t.ex. ränte- och valutaswappar. Om en motpart inte kan fullfölja ingångna avtal och Bolaget därmed tvingas ingå motsvarande avtal med en annan motpart kan detta innebära en ökning av kostnaden för Bolaget beroende på rådande marknadsförhållanden.

För perioden 1 januari till 31 mars 2020 uppgick Bolagets kreditförluster netto till 112 (30) Mkr, vilket motsvarar en kreditförlustnivå på 0,13 (0,04) procent. Spridningen av Covid-19 har resulterat i att Bolaget tog en ytterligare kreditförlustreservering för förväntade kreditförluster för perioden uppgående till totalt 4,0 Mkr. Bolaget har också sett en ökning av ansökningar om amorteringslättnader från sina bolånekunder.

Om någon av ovanstående risker realiseras bedömer Bolaget att den kan ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat.

Likviditets- och Refinansieringsrisk

Likviditetsrisk är risken att Bolaget, vid brist på likvida medel, ej kan fullgöra sina betalningsåtaganden eller att de endast kan fullgöras genom upplåning av likvida medel till en avsevärd ökad kostnad. Löptiden på Bolagets bostadsutlåning är betydligt längre än löptiden på finansieringen, varför Bolaget är beroende av att löpande kunna refinansiera förfall. Likviditetsrisken har på så sätt en nära koppling till Bolagets refinansieringsrisk som utgör risken att Bolaget vid finansieringsförfall inte lyckas återfinansiera förfallet eller att Bolaget endast lyckas låna till kraftigt ökade kostnader. Likviditetsrisk avser också risken att finansiella instrument inte omedelbart kan omsättas i likvida medel utan att förlora i värde. Likviditet definieras som kontanta medel och värdepapper. Om Bolagets oförmåga att uppfylla sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller inte är tillfällig kan det dessutom innebära att Bolaget kan betraktas som insolvent. Turbulens på de globala finansiella marknaderna och i den globala ekonomin kan komma att negativt påverka Bolagets likviditet och förmåga att ta upp ny finansiering. De senaste månadernas utbrott och spridning av coronaviruset (covid-19) har bidragit till stora negativa makroekonomiska effekter vilket exempelvis skapat oro bland investerare, vilket i sin tur har fått effekt på de globala finansiella marknaderna och bidragit till minskad likviditet på de globala penning- och kapitalmarknaderna. Per dagen för detta Prospekt är det osäkert, och omöjligt att förutse, exakt vilken påverkan effekterna av coronaviruset, inklusive vidtagna skyddsåtgärder och restriktioner till följd av viruset, kan ha på Bolagets verksamhet.

Bolagets likviditetsbehov tillgodoses genom utgivande av obligationer i kapitalmarknaden såsom Säkerställda MTN och lån från moderbolaget. Moderbolaget finansierar sig genom inlåning samt utgivande av icke säkerställda obligationer. Dessa finansieringskällors volym, och då särskilt långfristig finansiering, kan begränsas under tider av likviditetspåfrestning. Det kan i sin tur medföra att långfristig finansiering för Bolagets del endast blir tillgänglig till en ökad kostnad, vilket påverkar Bolagets finansiella ställning. Eftersom Bolaget inte är börsnoterat och på så sätt inte har direkt tillgång till aktiemarknaden är Bolaget som en följd av detta delvis beroende av moderbolaget som en källa för kapital. Moderbolaget är i sin tur delvis beroende av Länsförsäkringar AB (publ) ("LFAB"). Om moderbolaget inte kan tillhandahålla kapital i den utsträckning Bolaget behöver kan det ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet. LFAB är också i sin tur beroende av sina ägare, vilka utgörs av 23 oberoende lokala och kundägda regionala försäkringsbolag i Sverige, som en källa för kapital. Om någon av ovanstående risker realiserar bedömer Bolaget att den kan ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning, återbetalningsförmåga och resultat.

Risker relaterade till Sverige och den svenska bankmarknaden

En försämring av det allmänna ekonomiska läget i Sverige kan påverka Bolagets verksamhet på en rad olika sätt, bland annat genom påverkan på kundernas ekonomiska situation, vilket i sin tur kan resultera i fallande bostadspriser, försämrad kreditkvalitet och minskad efterfrågan på hypoteksprodukter. Coronavirusets (covid-19) spridning världen över under de senaste månaderna har exempelvis haft stor påverkan på den globala ekonomin. De av regeringar och myndigheter vidtagna skyddsåtgärderna som innebär en stor minskning i ekonomisk aktivitet påverkar såväl svenska makroekonomiska utsikter som utvecklingen av de finansiella marknaderna. Det finns en risk för att Bolagets verksamhet, utöver effekter av eventuella fallande bostadspriser, påverkas av coronavirusets spridning genom dess direkta eller indirekta påverkan på Bolagets kunder eller motparter, vilka på grund av det kan drabbas ekonomiskt eller utveckla ett förändrat beteende. De exakta konsekvenserna av coronavirusets spridning är i dagsläget omöjliga att prognostisera och det är svårt att överblicka hur länge effekterna kommer hålla i sig.

Hög kostnadseffektivitet och låg riskprofil är utmärkande för den svenska bankmarknaden. Under de senaste åren har låga räntor, låg inflation, högre fastighetspriser och ökade disponibla inkomster för hushållen lett till en fortsatt stark efterfrågan på hypotekslån, särskilt inom bostadslånesektorn. Ökad konkurrens och lägre marginaler är framtida utmaningar för hypoteksinstituten. Även om Bolaget anser att det har en stark ställning för att möta den ökade konkurrensen finns det en risk att den ökade konkurrensen har en negativ inverkan på Bolagets finansiella resultat. Efterfrågan på Bolagets produkter och tjänster är också beroende av kundernas framtidstro, marknadsräntor, reallöneökningar och andra faktorer som påverkar kundernas ekonomiska situation. En generell försämring av kundernas ekonomiska situation, t.ex. i form av ökad arbetslöshet eller ökat ränteläge, skulle också kunna försämra kvaliteten i Bolagets kreditportfölj, vilket i sin tur skulle kunna påverka Bolagets möjligheter att möta sina åtaganden avseende Säkerställda MTN. Vidare skulle en höjning av marknadsräntorna kunna påverka Bolagets resultat negativt om Bolaget inte kan överföra höjningen till kunderna.

Bolaget påverkas av generella förändringar i ekonomin och på de marknader som Bolaget är verksamt, t.ex. förändringar av kundbeteenden och konkurrenters beteende. Bolaget möter en stark konkurrens inom bolånemarknaden. Konkurrenterna utgörs av andra finansiella institutioner, banker och hypoteksinstitut. Ökad konkurrens kan påverka Bolaget negativt inom dess verksamhetsområde. Även rykten och spekulationer på marknaden kan ha en negativ inverkan på Bolaget och leda till försämrade finansieringsvillkor på kapitalmarknaden.

Om inte Bolaget kan behålla och/eller utveckla sina tjänster eller skapa nya konkurrenskraftiga tjänster på bankmarknaden kan det innebära en risk för att Bolaget förlorar kunder eller tvingas ha mindre förmånliga villkor på sina tjänster och produkter. Skulle den här risken realiseras skulle det ha en väsentligt negativ inverkan på Bolagets lönsamhet, intjäning och tillväxt.

Ränte- och valutarisk

Bolaget är i sin verksamhet exponerad mot ränterisk, vilket är risken att värdet på Bolagets tillgångar och skulder förändras på ett för Bolaget ofördelaktigt sätt när räntenivåer ändras. Ränterisk uppstår om tillgångar, skulder och derivat inte har en löptidsmatchning. Bolaget är utsatt för ränterisk när det uppstår skillnader mellan räntebindningsperioder, volymer eller referensräntor på tillgångar, skulder och derivat. Förändrade valutakurser och räntor kan leda till dyrare upplåning i andra valutor. För Bolaget ofördelaktiga ränteändringar kan på så sätt påverka Bolagets resultat och lönsamhet negativt. Förändrade räntor kan också påverka räntenettet. Ränterisken uttryckt som känsligheten för ett ränteskifte uppåt med en procentenhet skulle per den 31 december 2019 ha medfört en förändring av värdet på räntebärande tillgångar och skulder, inklusive derivat, med 71,8 (94,8) Mkr. Vidare skulle en parallellförskjutning av marknadsräntan uppåt med en procentenhet öka Bolagets räntenetto för nästkommande tolv månadersperiod med 210,3 (217,6) Mkr, givet Bolagets räntebärande tillgångar och skulder per den 31 december 2019. En parallellförskjutning av marknadsräntan nedåt med 0,5 procentenhet skulle minska Bolagets räntenetto för nästkommande tolv månadersperiod med -105,2 (-110,7) Mkr, givet Bolagets räntebärande tillgångar och skulder per den 31 december 2019.

Med valutarisk avses risken att en valuta ändrar värde gentemot en annan valuta. Bolaget har delar av sin finansiering i annan valuta än SEK varför det finns en valutarisk i Bolaget. Valutarisken innebär en risk för ekonomisk förlust till följd av förändringar i valutakurser och kan innebära att Bolagets finansiella resultat påverkas negativt. För att hantera valutarisken ingår Bolaget derivatavtal och är därför beroende av en likvid och välfungerande derivatmarknad. Om den makroekonomiska omgivningen skulle ändras, så att till exempel derivatmarknaden blir illikvid, kan detta innebära att det blir omöjligt att frångå sig valutarisken via derivatavtal eller att det endast går till en väsentligt högre kostnad och kan därför ha en negativ inverkan på Bolagets valutarisk. Om någon av ovanstående risker

realiseras bedömer Bolaget att den kan ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat.

Operativa risker

Operativ risk är risken för förluster till följd av icke ändamålsenliga eller misslyckade processer, mänskliga fel, felaktiga system eller externa händelser. Det kan röra sig om risker kopplade till fel och brister i Bolagets produkter och tjänster, bristfällig intern kontroll, oklara ansvarsförhållanden, bristfälliga tekniska system, olika former av brottsliga angrepp och bristande beredskap inför störningar. Operativa risker existerar i alla delar av Bolagets verksamhet.

I stort sett samtliga delar av Bolagets verksamhet är beroende av välfungerande IT-system för att kunna fungera utan störningar eller avbrott. Brister i Bolagets IT-system, vare sig dessa beror på felaktiga system, mänskliga fel, attacker eller intrång, kan få stor påverkan på Bolagets förmåga att erbjuda sina produkter och tjänster till sina kunder och möjligheten att fullgöra åtaganden i sina interna IT-system, samt menligt inverka på dess övriga processer och rutiner och leda till förlust av data. Detta kan i sin tur leda till försämrad ställning hos Bolagets kunder, ökade kostnader, ökad risk för ingripande från myndigheter samt även inverka på Bolagets strategiska initiativ och utveckling.

En stor del av de IT-funktioner som Bolaget är beroende av sköts koncerngemensamt genom LFAB. Bolaget är därför beroende av LFAB:s arbete och strategier vad gäller IT-system, IT- och datasäkerhet, immateriella rättigheter och relationer med leverantörer. Om LFAB inte lyckas upprätthålla hög kvalitet avseende detta kan det leda till störningar för Bolaget och negativt påverka dess ställning, finansiella position och resultat. Bolaget är även beroende av vissa andra funktioner som utförs åt dem av LFAB och LF Bank, såsom exempelvis ekonomifunktion, HR, riskkontroll och compliance. Störningar i dessa funktioner kan negativt påverka Bolagets verksamhet och dess resultat.

Operativa risker kan i förlängningen medföra skadeståndskrav från t.ex. kunder som drabbas negativt på grund av bristerna. Därutöver kan brister i hanteringen av operativ risk negativt påverka Bolagets renommé och verksamhet. Om Bolaget misslyckas med att hantera sina operativa risker kan Bolagets resultat och finansiella ställning påverkas negativt.

Ingen tillgång till aktiemarknaden

Då Bolaget inte är noterat saknar det tillgång till kapital via aktiemarknaden. Som en konsekvens av detta är Bolaget delvis beroende av moderbolaget, Länsförsäkringar Bank AB (publ), och dess ägare, LFAB, för tillskott av kapital. Om Länsförsäkringar Bank AB (publ) eller LFAB inte kan tillskjuta kapital i den utsträckning som Bolaget behöver, kan detta inverka negativt på Bolagets verksamhet samt Bolagets möjlighet att erlagga betalning under Säkerställda Obligationer.

Risker relaterade till en Säkerställd Obligation

Risker relaterade till Säkerställda Obligationers status

Säkerställda Obligationer är förenade med en särskild förmånsrätt i de av Bolagets tillgångar som utgör säkerhetsmassa enligt lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer ("LUSO"); se närmare i nedan avsnitt "Regelverket rörande säkerställda obligationer".

Regelverket rörande säkerställda obligationer och de kreditbetyg som ges säkerställda obligationer bygger delvis på tanken att investerare ska erhålla full betalning enligt avtalad

tidplan även om emittenten försätts i konkurs. Det finns emellertid förhållanden som kan leda till att så inte blir fallet.

Bristande uppfyllelse av matchningsreglerna

Enligt LUSO måste Bolaget uppfylla vissa matchningskrav avseende säkerhetsmassan och Säkerställda Obligationer så länge någon Säkerställd Obligation är utestående. Bolaget kommer att, i riskhanteringen, ingå derivatavtal vilka inkluderas i matchningsberäkningen och är därför beroende av tillgängligheten av derivatmotparter med ett tillräckligt högt kreditbetyg och att dessa derivatmotparter fullföljer sina åtaganden enligt ingångna derivatavtal.

Om Bolaget försätts i konkurs och konkursförvaltaren bedömer att det föreligger en bristande uppfyllelse av matchningsreglerna som inte endast är tillfällig och av mindre karaktär, t.ex. på grund av värdeminskning hos de underliggande tillgångarna, ska säkerhetsmassan, Säkerställda Obligationer och derivatavtalen inte längre hållas samman och åtskilda från konkursboets övriga tillgångar och skulder. Innehavarna av Säkerställda Obligationer upphör då att få betalt ur säkerhetsmassan enligt villkoren för Säkerställda Obligationer. Detta kan medföra att innehavarna av Säkerställda Obligationer, trots att de behåller sin förmånsrätt i tillgångarna i säkerhetsmassan, erhåller betalning i annan ordning än vad som anges i villkoren för Säkerställda Obligationer (med såväl förtida betalning som dröjsmål) eller att de inte får full betalning. Fordringar under Säkerställda Obligationer som inte täcks av säkerhetsmassan kommer kvarstå i konkursen och utgöra oprioriterade fordringar som rankas lika (*pari passu*) med övriga oprioriterade icke-efterställda fordringar. Om ovanstående risk skulle inträffa finns det därför risk att innehavare av Säkerställda Obligationer kommer vara oprioriterade borgenärer, vilket medför risk för att de inte får betalt för sina fordringar.

Översäkerhet och bibehållande av kreditbetyg

Bolaget ska tillse att det nominella värdet av tillgångarna i säkerhetsmassan vid var tid överstiger det utestående nominella värdet av de fordringar som kan göras gällande mot Bolaget på grund av utestående säkerställda obligationer (med beaktande av derivatavtal) med viss procent ("Översäkerhet"). Kreditbetygen avseende Säkerställda Obligationer baseras bland annat på antaganden om en viss nivå av Översäkerhet. Vilken nivå på Översäkerhet som krävs för att bibehålla kreditbetygen kan variera under löptiden för Säkerställda Obligationer. Visst kreditbetyg kan emellertid komma att ändras under löptiden för Säkerställda Obligationer. Ett försämrat kreditbetyg kan påverka priset avseende utestående Säkerställda Obligationer på ett negativt sätt.

Justering och ändrade villkor

Bolaget och Emissionsinstitutet kan under vissa omständigheter enligt Allmänna Villkor punkt 8, justera eller ändra ursprungliga villkor för en Säkerställd Obligation. Samtliga ändringar och justeringar av villkoren för utestående Obligationsslån som genomförs i enlighet med Allmänna Villkor är bindande för samtliga fordringshavare i det aktuella Obligationsslånet, även om ändringen skulle vara till nackdel för fordringshavaren. Sådana ändringar kan därmed ha negativ påverkan på utestående Säkerställda MTN, däribland ändrad prissättning eller likviditet i andrahandsmarknaden.

Nedskrivning eller konvertering och andra konsekvenser av resolution

Lagen (2015:1016) om resolution (trädde ikraft den 1 februari 2016 och införlivar Europaparlamentets och Rådets direktiv 2014/59/EU ("krishanteringsdirektivet") i svensk rätt. Resolutionslagen innehåller regler som ger Riksgäldskontoret ("resolutionsmyndigheten") rätt att försätta en systemviktig bank eller annat kreditinstitut, som bedöms vara - eller snart komma - på obestånd, i så kallad resolution. Resolution är ett nytt sätt att hantera en kris i ett systemviktigt kreditinstitut, vilket innebär att Riksgäldskontoret tar kontroll över institutet och rekonstruerar det. Under rekonstruktionsprocessen har Riksgäldskontoret vidsträckt

befogenheter som bland annat innefattar att skriva ner kreditinstitutets skulder eller konvertera dem till eget kapital, med den följd att innehavare av obligationer och andra fordringsbevis inte längre kan göra sin fordran gällande. Säkerställda Obligationer som Bolaget ger ut, bland annat under detta Program, är dock undantagna från sådan nedskrivning eller konvertering till den del obligationerna täcks av tillgångarna i säkerhetsmassan. Utöver nedskrivning och konvertering kan Riksgäldskontoret också stoppa betalningar från institutet, hindra dess avtalsparter från att säga upp avtal eller göra kvittningar samt ändra förfallodagar, räntesatser och andra villkor i institutets upplåning.

Även utanför resolution har Finansinspektionen en möjlighet att besluta att ett instituts primär- och supplementärkapitalinstrument ska nedskrivas eller konverteras, om institutet fallerar eller sannolikt kommer att falla och om åtgärden är nödvändig och tillräcklig för att avhjälpa eller förhindra fallissemang och det inte finns alternativa åtgärder som inom rimlig tid skulle avhjälpa eller förhindra fallissemang. För sådan nedskrivning eller konvertering förutsätts alltså inte att förutsättningarna för resolution föreligger.

Krishanteringsdirektivet påverkar vidare hur stor kapitalbuffert bland annat banker måste ha. I syfte att säkerställa att banker har tillräcklig andel nedskrivningsbara skulder har i Krishanteringsdirektivet uppställts ett minimikrav på kapitalbas och nedskrivningsbara skulder, s.k. "Minimum Requirement for Eligible Liabilities" ("MREL"). I Sverige är Riksgälden, efter konsultation med Finansinspektionen, ansvarig för att bestämma MREL för varje bank mot bakgrund av, bland annat, dess storlek, risk och affärsmodell.

I december 2019 fastställde Riksgälden ett nytt MREL-krav på individuell nivå för Bolaget. Kravet uppgår till 4,99 % av Bolagets totala skulder och kapitalbas.

Kapitaltäckning

Under 2019 antog EU ändringar i förordningar och direktiv i fråga om kapitaltäckning och hantering av banker i kris. Förändringarna omfattar såväl ändringar och kompletteringar i tillsynsförordningen, kapitaltäckningsdirektivet och krishanteringsdirektivet. Förändringarna av regelverken går under samlingsnamnet Bankpaketet. Vissa delar av Bankpaketet behöver införas i svensk rätt innan de träder i kraft. Regeringen presenterade under slutet av 2019 ett betänkande på hur dessa förslag på lagändringar ska anpassas och kompletteras i svensk rätt. De föreslagna ändringarna i tillsynsförordningen innehåller bland annat ett bindande minimikrav på bruttosoliditetsgrad och stabil nettofinansieringskvot. Vidare föreslås nya metoder för beräkning av motpartsrisk och striktare regler kring stora exponeringar. Det nya direktivförslaget innehåller bland annat ett reviderat Pelare 2-ramverk. Åtgärder i bankpaketet ska bidra till att på EU-nivå genomföra riskreducerande globala standarder men är också en del av att fullborda bankunionen och väntas träda i kraft under 2020/2021.

Utöver de revideringar som föreslagits av EU-kommissionen i Bankpaketet publicerade Baselkommittén i december 2017 sina kompletteringar för att färdigställa Basel III-regelverket. Kompletteringen, som kallas för Basel IV, innebär stora förändringar och anges träda ikraft den 1 januari 2023 med infasning på 5 år. Innan dessa regler blir tillämpliga i Sverige måste de kompletterade reglerna först antas av EU.

Förutom ovanstående regler har den svenska lagstiftaren valt att införa vissa regler som ytterligare skärper kraven avseende bankers och kreditmarknadsbolags kapitalkrav. Dessa krav har hittills huvudsakligen drabbat de fyra svenska storbankerna, men det finns en risk att dessa krav kan komma att utsträckas till att omfatta även Bolaget. Vidare kan även nya krav införas på finansiella institut, inklusive Bolaget, som går utöver de krav som uppställs via EU.

Bolaget kan inte fullt ut förutse effekterna av de ändringar som påkallas av ovan nämnda regelverk, varken avseende det egna finansiella resultatet eller avseende prissättningen på Säkerställda Obligationer. Det utgör dock en risk för Bolagets kostnader för regelefterlevnad

och finansiering. Potentiella investerare bör, med beaktande av sin egen finansiella situation, konsultera rådgivare för att utreda vilka eventuella konsekvenser nämnda regelverk kan ha för investeraren.

Nytt direktiv avseende säkerställda obligationer

Som en del av den s.k. kapitalmarknadsunionen träffades under våren 2019 förslag till ny reglering avseende säkerställda obligationer. Förslaget består av ett minimidirektiv och en förordning med ändringar i CRR. Avsikten med förslaget är att harmonisera lagstiftningen gällande säkerställda obligationer inom unionen. EU-direktivet (Europaparlamentets och Rådets direktiv (EU) 2019/2162 av den 27 november 2019) trädde ikraft den 8 januari 2020 och ska vara implementerat i svensk rätt senast 18 månader efter, den 8 juli 2021 med ikraftträdande senast 12 månader därefter. Den nya regleringen innebär bland annat särskilda krav på att emittenten ska ha en likviditetsbuffert kopplad till säkerhetsmassan samt ett utökat krav på Översäkerhet på minst 5 %. Flera av förslagen i direktivet skulle medföra reglering av ett flertal saker som idag inte finns reglerat i svensk rätt. Direktivet är inte anpassat till den svenska marknaden för säkerställda obligationer. I Sverige finns exempelvis en välfungerande andrahandsmarknad, vilket direktivet inte har utformats för att ta hänsyn till.

Den 19 december 2019 utsåg regeringen en särskild utredare som ska lämna förslag till lagändringar som krävs för att genomföra EU-direktivet i svensk rätt och för att komplettera och anpassa svensk rätt till ändringarna i EU-förordningen. Uppdraget ska redovisas senast den 31 oktober 2020. Med anledning av detta är det per datumet för detta grundprospekts godkännande ännu oklart hur implementeringen av direktivet i svensk rätt kommer att ske samt huruvida den svenska lagstiftaren kan komma att gå utöver direktivets bestämmelser.

Bolaget kan inte fullt ut förutse effekterna av de föreslagna ändringarna av ovan nämnda regelverk, varken avseende det egna finansiella resultatet eller avseende prissättningen på Säkerställda Obligationer. Det utgör dock en väsentlig risk för Bolagets kostnader för regelefterlevnad och finansiering. Potentiella investerare bör, med beaktande av sin egen finansiella situation, konsultera rådgivare för att utreda vilka eventuella konsekvenser nämnda regelverk kan ha för investeraren.

REGELVERKET RÖRANDE SÄKERSTÄLLDA OBLIGATIONER

Sammanfattning av regelverket rörande säkerställda obligationer

Säkerställda Obligationer ges ut i enlighet med svensk rätt och lag (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer ("LUSO"). I det följande ges en kort sammanfattning av vissa aspekter av LUSO enligt dess lydelse per datumet för detta Prospekt. Sammanfattningen gör inte anspråk på att vara, och är inte, en uttömmande eller fullständig beskrivning av samtliga aspekter av regelverket rörande säkerställda obligationer. Denna sammanfattning tar inte heller höjd för kommande ändringar av lagstiftning som kan komma att påverka Säkerställda Obligationer. Se även avsnittet Riskfaktorer på sidorna 7-13 ovan.

Inledning

LUSO trädde i kraft den 1 juli 2004 och möjliggör för svenska banker och kreditmarknadsföretag ("Emittentinstitut"), vilka har erhållit ett särskilt tillstånd från Finansinspektionen, att ge ut obligationer som är säkerställda med hypotekskrediter och/eller offentliga krediter.

Finansinspektionen har med stöd av förordningen (2004:332) om utgivning av säkerställda obligationer utfärdat detaljerade föreskrifter och allmänna råd rörande säkerställda obligationer, FFFS 2013:1 ("Finansinspektionens föreskrifter"). Säkerställda obligationer kan utgöras av obligationer och andra jämförbara skuldförbindelser, såsom certifikat. Om ett Emittentinstitut försätts i konkurs erhåller innehavare av säkerställda obligationer (och motparter till derivatavtal som träffats i syfte att uppnå balans mellan finansiella villkor för tillgångar i säkerhetsmassan och motsvarande villkor för de säkerställda obligationerna) förmånsrätt i tillgångsmassan ("säkerhetsmassan"). Så länge vissa särskilda villkor är uppfyllda möjliggör LUSO även för innehavare av säkerställda obligationer (och derivatmotparter) att, även efter att Emittentinstitutet har försätts i konkurs, fortlöpande erhålla kontraktensliga betalningar. Säkerhetsmassan är dynamisk i den mening att Emittentinstitutet kan lägga till eller byta ut tillgångar i säkerhetsmassan.

Som en del i den s.k. kapitalmarknadsunionen har ett nytt direktiv avseende säkerställda obligationer antagits, Europaparlamentets och Rådets direktiv (EU) 2019/2162 av den 27 november 2019. Direktivet trädde ikraft den 8 januari 2020 och ska implementeras i svensk rätt senast den 8 juli 2021. Direktivet förväntas få inverkan på de svenska reglerna för säkerställda obligationer i och med att det reglerar sådant som inte regleras i svensk rätt idag. Direktivet medför också utökad krav på Översäkerhet på minst 5 % samt krav på att emittenten ska ha en likviditetsbuffert kopplad till säkerhetsmassan.

Regeringen har utsett en särskild utredare att lämna förslag till lagändringar som krävs för att genomföra EU-direktivet i svensk rätt och för att komplettera och anpassa svensk rätt till ändringarna i EU-förordningen. Förslaget ska presenteras senast den 31 oktober 2020. I och med att arbetet med implementeringen av direktivet är under utredning är det ännu inte känt hur implementeringen av direktivet i svensk rätt kommer att ske samt huruvida den svenska lagstiftningen kan komma att gå utöver direktivets bestämmelser.

Registrering

Emittentinstitutet ska föra ett register över de säkerställda obligationerna, tillgångarna i säkerhetsmassan och relevanta derivatavtal ("registret"). Notering av de säkerställda obligationerna och relevanta derivatavtal i registret är en förutsättning för att förmånsrätt i säkerhetsmassan ska föreligga. Vidare är det bara tillgångar som är noterade i registret som anses utgöra del av säkerhetsmassan. Sammansättningen av säkerhetsmassan kan

förändras med tiden. Investering kommer emellertid inte att erhålla detaljerad statistik på enskild lånenivå.

Registret ska vid varje tidpunkt utvisa det nominella värdet av de säkerställda obligationerna, säkerhetsmassan och relevanta derivatavtal. Till följd av detta krävs att registret regelbundet uppdateras avseende bl.a. räntesatser, räntebindningsperioder, utestående skulder och säkerhetsmassans sammansättning. Registret ska vidare utvisa marknadsvärdet av de fastigheter som utgör säkerhet för hypotekskrediter i säkerhetsmassan.

Tillåtna krediter i säkerhetsmassan

Säkerhetsmassan får bestå av vissa hypotekskrediter, offentliga krediter och fyllnadssäkerheter.

Med hypotekskrediter avses krediter som lämnats mot inteckning i fast egendom som är avsedd för bostads-, jordbruks-, kontors- eller affärsändamål, mot inteckning i tomträtt som är avsedd för bostads-, kontors- eller affärsändamål, mot pant i bostadsrätt eller mot motsvarande utländska säkerheter (hypotekskrediter).

Offentliga krediter inbegriper krediter till eller garanterade av bland annat svenska staten, en svensk kommun eller därmed jämförlig samfällighet, Europeiska gemenskaperna eller vissa utländska stater, centralbanker och vissa utländska kommuner eller därmed jämförlig samfällighet med befogenhet att kräva in offentlig uppbörd.

Fyllnadssäkerheter består huvudsakligen av statsobligationer och kassa. Finansinspektionen har emellertid möjlighet att godkänna att vissa krediter som utfärdats av kreditinstitut och vissa andra institutioner får användas som fyllnadssäkerhet.

Belåningsgrader

När en hypotekskredit lämnas, får krediten endast ingå i säkerhetsmassan till den del krediten i förhållande till säkerheten ligger inom:

1. 75 procent av marknadsvärdet, för fast egendom, tomträtt och bostadsrätt som är avsedd för bostadsändamål,
2. 70 procent av marknadsvärdet, för fast egendom som är avsedd för jordbruksändamål, och
3. 60 procent av marknadsvärdet, för fast egendom, tomträtt och bostadsrätt som är avsedd för affärs- eller kontorsändamål.

Om en kredit överstiger den relevanta kvoten får endast den del av krediten som ligger inom kvoten räknas in i säkerhetsmassan ("delvis kvalificerad kredit"). Det finns inte någon bestämmelse i LUSO eller Finansinspektionens föreskrifter som reglerar hur betalningar avseende en delvis kvalificerad kredit ska fördelas mellan den kvalificerade delen och den icke kvalificerade delen av krediten. Sannolikt ska lagen tolkas så att räntebetalningar fördelas proportionerligt mellan den kvalificerade delen och den icke kvalificerade delen medan amorteringar (förutsatt att den underliggande säkerheten inte är föremål för utmätning) i första hand ska hänföras till den icke kvalificerade delen av krediten. Försäljningslikvid vid exekutiv försäljning av underliggande säkerhet ska emellertid sannolikt i första hand hänföras till den kvalificerade delen av krediten.

En liknande situation inträffar till exempel om samma hypotekssäkerhet ställts för två (eller fler) krediter och endast en av dessa krediter innefattas i säkerhetsmassan. LUSO ger ingen klar vägledning avseende hur betalningar (inklusive likvid vid ianspråktagande av

hypotekssäkerhet) ska fördelas mellan krediterna vid ett Emittentinstitutets konkurs. Avsaknaden av vägledning kan ge utrymme för oprioriterade borgenärer i konkursen att hävda att endast en proportionerlig del av betalningarna ska fördelas på krediten som innefattas i säkerhetsmassan.

Andelen hypotekskrediter som lämnas mot säkerhet i fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt som är avsedd för affärs- eller kontorsändamål får inte utgöra mer än 10 procent av säkerhetsmassan. Dessutom får andelen fyllnadssäkerheter inte överstiga 20 procent av säkerhetsmassan. Finansinspektionen har emellertid befogenhet att under en begränsad period och då det finns särskilda skäl höja denna gräns till 30 procent.

Emittentinstitutet är skyldigt att fortlöpande kontrollera marknadsvärdet för egendom som utgör säkerhet för de hypotekskrediter som ingår i säkerhetsmassan och åtminstone årligen testa och analysera hur framtida förändringar av dessa marknadsvärden kan påverka belåningsgrader och värdet av säkerhetsmassan. Om marknadsvärdet av egendomen minskat avsevärt (15 procent eller mer enligt förarbetena till LUSO) får endast den del av krediten som faller inom den föreskrivna belåningsgraden räknas in i säkerhetsmassan och således omfattas av den ovan nämnda förmånsrätten. Om marknadsvärdet sjunker efter det att ett Emittentinstitut försatts i konkurs anses det dock inte medföra att säkerhetsmassan minskas med avseende på förmånsrätten. Det kan dock leda till att säkerhetsmassan inte längre uppfyller matchningsreglerna.

Matchningsregler

Enligt LUSO måste Emittentinstitutet tillse att det nominella värdet av säkerhetsmassan alltid överstiger det sammanlagda nominella värdet av de fordringar som kan göras gällande mot Emittentinstitutet på grund av säkerställda obligationer. Beräkningen ska göras med grund i aktuella bokförda värden och ta hänsyn till effekten av relevanta derivatavtal.

Utöver det måste Emittentinstitutet tillse att tillgångarna i säkerhetsmassan ges sådana villkor beträffande valuta, räntesatser och räntebindningsperioder att en god balans upprätthålls mellan de säkerställda obligationerna och tillgångarna i säkerhetsmassan. Sådan balans anses uppnådd om nuvärdet av tillgångarna i säkerhetsmassan vid varje tidpunkt överstiger nuvärdet av skulderna avseende de säkerställda obligationerna. Det beräknade nuvärdet ska även kunna stå emot vissa plötsliga och varaktiga förändringar i räntenivåer eller valutakurser. För att uppfylla detta krav kan Bolaget komma att ingå derivatavtal och är därav beroende av tillgängligheten av derivatmotparter med ett tillräckligt högt kreditbetyg och att dessa derivatmotparter fullföljer sina åtaganden enligt ingångna derivatavtal.

Emittentinstitutet ska därutöver tillse att betalningsflödena avseende tillgångarna i säkerhetsmassan, derivatavtal och säkerställda obligationer möjliggör fullgörandet av löpande betalningsförpliktelser gentemot innehavare av säkerställda obligationer och motparter i derivatavtal.

Tillgångar i säkerhetsmassan som är oreglerade sedan 60 dagar får inte räknas med i säkerhetsmassan vid matchningstesten.

Tillsyn av Finansinspektionen och en oberoende granskare

Finansinspektionen utövar tillsyn över att ett Emittentinstitut följer bestämmelserna i LUSO och andra författningar som reglerar Emittentinstitutets verksamhet. Finansinspektionen utser därutöver en oberoende granskare för varje Emittentinstitut.

Granskaren har till uppgift att övervaka att registret förs på ett korrekt sätt och i enlighet med bestämmelserna i LUSO. Den oberoende granskningen ska vara riskbaserad. Den oberoende

granskaren ska särskilt kontrollera att (i) obligationer och derivatavtal registreras på ett riktigt sätt, (ii) endast krediter och fyllnadssäkerheter som uppfyller kvalifikationskraven tillförs säkerhetsmassan och att de registreras på ett riktigt sätt, (iii) värderingen av de underliggande säkerheterna överensstämmer med lagens och dessa föreskrifters krav på hur en värdering ska utföras, (iv) hypotekskrediter vars underliggande säkerhet har minskat avsevärt i värde vid matchningen endast räknas in i säkerhetsmassan till ett belopp som ryms inom de nya reducerade belåningsgränserna, och (v) att matchningsreglerna upprätthålls. Den oberoende granskaren ska vidare granska de omvärderingar av underliggande säkerheter som Emittentinstitutet har genomfört under året.

Den oberoende granskaren har rätt att genomföra undersökning hos Emittentinstitutet och ska regelbundet och minst en gång per år rapportera till Finansinspektionen om sina iakttagelser. LUSO föreskriver inte att den oberoende granskaren ska entledigas om Emittentinstitutet försätts i konkurs. Finansinspektionen håller för närvarande på att se över reglerna för den oberoende granskarens verksamhet. Det är dock osäkert när nya regler kan tänkas träda ikraft.

Förmånsrätt i säkerhetsmassan

Av LUSO och förmånsrättslagen (1970:979) följer att innehavarna av säkerställda obligationer har särskild förmånsrätt i säkerhetsmassan om Emittentinstitutet försätts i konkurs. Förmånsrätten tillkommer även motparterna i sådana derivatavtal som ingåtts i syfte att uppfylla de i LUSO föreskrivna matchningskraven. Sådana derivatmotparter rankas därvid lika (*pari passu*) med innehavarna av säkerställda obligationer.

Till följd av förmånsrätten har innehavarna av säkerställda obligationer och motparterna i relevanta derivatavtal prioritet före samtliga övriga borgenärer, såvitt avser tillgångar som ingår i säkerhetsmassan (med undantag för konkurskostnaderna till den del de hänför sig till konkursförvaltarens förvaltning av säkerhetsmassan). Förmånsrätten gäller även i de medel som vid tidpunkten för konkursbeslutet finns hos Emittentinstitutet och som härrör från säkerhetsmassan eller relevanta derivatavtal, liksom i de medel som därefter inflyter (förutsatt att vissa administrativa åtgärder vidtas).

På grund av vad som förmodas vara ett förbiseende av lagstiftaren är det i viss mån osäkert huruvida en borgenär, som tidigare än tre månader före Emittentinstitutets konkurs begärt och beviljats utmätning i en tillgång som ingår i säkerhetsmassan, har företrädde framför innehavarna av säkerställda obligationer såvitt avser den aktuella tillgången. En utmätning som sker mindre än tre månader före konkursdagen eller efter konkursdagen ger emellertid inte företrädde framför innehavarna av de säkerställda obligationerna.

Ändrade kreditvärderingsregler

Återbetalningstakten för tillgångarna i en säkerhetsmassa är i allmänhet långsammare än den takt med vilken de säkerställda obligationerna som finansierar säkerhetsmassan förfaller till betalning. Enligt matchningsregeln i 3 kap. 9 § tredje stycket LUSO ska Emittentinstitutet se till att betalningsflödena avseende tillgångarna i säkerhetsmassan, derivatavtal och säkerställda obligationer är sådana att institutet vid varje tillfälle kan fullgöra sina betalningsförpliktelser mot obligationsinnehavare och derivatmotparter (likviditetsmatchning).

I händelse av konkurs ankommer det på konkursförvaltaren att bedöma om bland annat likviditetsmatchning föreligger. Tillfälliga likviditetsproblem hindrar inte att en avvecklingspool skapas eller vidmakthålls. Skulle förvaltaren däremot konstatera att det långsiktigt inte kommer att vara möjligt att fullgöra de förpliktelser som följer av obligationerna och derivatavtalen, uppfyller inte tillgångarna i säkerhetsmassan matchningsvillkoren och förvaltaren ska avveckla poolen.

Efter turbulensen på finansmarknaden 2008 och framåt har likviditetsfrågan fått ett ökat fokus, inte minst ifrån kreditvärderingsföretagen. Tidigare har kreditvärderingsföretagen förlitat sig på förvaltarens möjlighet att skapa likviditet genom att sälja av eller värdepapperisera delar av säkerhetsmassan. Under rådande marknadsförhållanden har det emellertid ifrågasatts om denna möjlighet är tillräcklig, eftersom det kan vara svårt att hitta villiga köpare av hypotekskrediter till acceptabla villkor och eftersom det är osäkert i vilken utsträckning det går att refinansiera tillgångar via kapitalmarknaden genom värdepapperisering.

Detta riskerar att medföra att svenska säkerställda obligationer åsätts en lägre kreditvärdering än tidigare (alternativt en kreditvärdering som är närmare kopplad till och följer Emittentinstitutets allmänna, icke säkerställda, motpartsrating), vilket troligen skulle påverka såväl prissättningen som investerarintresset för Säkerställda Obligationer.

Hantering av tillgångar i Emittentinstitutets konkurs

Om ett Emittentinstitut försätts i konkurs utses minst en konkursförvaltare av konkursdomstolen och en konkursförvaltare av Finansinspektionen. Konkursförvaltarna tar över förvaltningen av konkursboet inklusive säkerhetsmassan.

Om tillgångarna i säkerhetsmassan vid tidpunkten för Emittentinstitutets försättande i konkurs uppfyller de villkor som uppställs i LUSO (inklusive matchningsreglerna), ska tillgångarna i säkerhetsmassan, de säkerställda obligationerna och relevanta derivatavtal vilka har noterats i registret hållas åtskilda från Emittentinstitutets övriga tillgångar och skulder. Genom en lagändring i juli 2010 gavs konkursförvaltaren möjligheten att efter konkurs uppta lån, ingå derivatavtal, återköpsavtal och andra avtal i syfte att upprätthålla matchningen av säkerhetsmassan.

Konkursförvaltarna är i sådana fall skyldiga att ombesörja fortlöpande betalningar i enlighet med villkoren för de säkerställda obligationer och relevanta derivatavtal. Således resulterar en konkurs inte i förtida eller inställda betalningar så länge säkerhetsmassan uppfyller de villkor som uppställs i LUSO.

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. Marknadsförhållandena kan även vara sådana att det kan vara mycket svårt att sälja hypotekskrediter och andra tillgångar i säkerhetsmassan för att på så sätt frigöra medel till återbetalning av förfallna Säkerställda Obligationer och därigenom säkra ett fortsatt uppfyllande av matchningsreglerna. Det finns således en risk att matchningsreglerna ej kommer att kunna uppfyllas trots utvidgningen av konkursförvaltarens möjligheter till likviditetshantering och därmed en risk att Bolaget inte kan erlagga full betalning till innehavarna av Säkerställda Obligationer.

Om säkerhetsmassan emellertid vid konkursutbrottet eller senare upphör att uppfylla de villkor som uppställs i LUSO, och avvikelsen inte endast är mindre och tillfällig, ska säkerhetsmassan inte längre hållas åtskild och den löpande betalningen enligt villkoren för säkerställda obligationer och villkoren i derivatavtalen upphöra. Innehavarna av säkerställda obligationer och motparterna i derivatavtal får i sådana fall förmånsrätt i utdelning i konkursen enligt vanliga regler för konkursförfarande. Detta kan få till följd att innehavare av säkerställda obligationer erhåller betalning i en takt som skiljer sig från vad som följer av villkoren för de säkerställda obligationerna eller att innehavare av säkerställda obligationer inte får fullt betalt. Förmånsrätten för innehavare av säkerställda obligationer och motparter i derivatavtal påverkas dock inte. I den utsträckning säkerhetsmassan inte förslår till täckande av säkerställda obligationer och derivatavtal, kan innehavarna av säkerställda obligationer och motparterna i derivatavtal bevaka sina fordringar som oprioriterade fordringshavare och erhålla

utdelning ur Emittentinstitutets övriga tillgångar. De rankas därvid lika (*pari passu*) med övriga oprioriterade, icke efterställda fordringsägare.

ALLMÄNNA VILLKOR

Följande allmänna villkor ("Allmänna Villkor") gäller för Obligationslån som Länsförsäkringar Hypotek AB (publ) ("Bolaget") emitterar på kapitalmarknaden enligt avtal med nedan angivna Emissionsinstitut. För varje Obligationslån upprättas slutliga villkor ("Slutliga Villkor") innehållande kompletterande lånevillkor, vilka tillsammans med dessa Allmänna Villkor utgör fullständiga villkor för Obligationslånet. Referenser till "dessa villkor" skall således med avseende på visst Obligationslån anses inkludera bestämmelserna i aktuella Slutliga Villkor. Slutliga Villkor för Obligationslån som erbjuds till allmänheten kommer att offentliggöras på Bolagets hemsida (www.lansforsakringar.se) samt finnas tillgängliga hos Bolaget.

1. DEFINITIONER

Utöver ovan gjorda definitioner skall i dessa villkor följande benämningar ha den innebörd som anges nedan.

"Arrangören"	Swedbank AB (publ);
"Bankdag"	dag i Sverige som inte är söndag eller allmän helgdag eller som beträffande betalning av skuldebrev inte är likställd med allmän helgdag;
"Bolaget"	Länsförsäkringar Hypotek AB (publ) (org nr 556244-1781);
"Emissionsinstitut"	Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial ¹ , Nordea Bank Finland Abp ² , Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) ³ och Swedbank AB (publ) (gemensamt kallade "Emissionsinstituterna") ⁴ ;
"ES"	Euroclear Sweden AB (org nr 556112-8074) ⁵ ;
"Fordringshavare"	den som är antecknad på VP-konto som borgenär eller som är berättigad att i andra fall ta emot betalning enligt en Säkerställd Obligation;
"Koncernbolag"	varje bolag som ingår i den koncern i vilken Länsförsäkringar AB är moderbolag;
"Kontoförande Institut"	bank eller annan som har tillstånd att vara kontoförande institut enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument ⁶ och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende Säkerställd Obligation;

¹ Tidigare även med bifirman Danske Consensus

² Nordea Bank Finland Abp inträdde som Emissionsinstitut per den 3 december 2010, via tilläggsavtal II. Genom samma tilläggsavtal utträdde Nordea Bank Danmark A/S som emissionsinstitut.

³ Svenska Handelsbanken AB (publ) inträdde som Emissionsinstitut per den 10 mars 2008, via tilläggsavtal I.

⁴ Nykredit Bank A/S Danmark, Sverige Filial inträdde som Emissionsinstitut per den 18 januari 2012, via tilläggsavtal III och utträdde via tilläggsavtal IV per den 9 februari 2015.

⁵ Firman ändrad från VPC AB till Euroclear Sweden AB.

⁶ Tidigare lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument

"Lånedatum"	det datum som anges i Slutliga Villkor och från vilket ränta börjar räknas;
"Lånenummer"	löpnummer för Obligationslån under programmet i serie 500 som anges i Slutliga Villkor;
"Obligationslån"	lån som upptas av Bolaget under dessa Allmänna Villkor och som representeras av Säkerställda Obligationer;
"Referensbanker"	Nordea Bank Abp ⁷ , Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ);
"Ränteförfallodag"	dag som anges i Slutliga Villkor;
"Räntesats"	den räntesats som anges i Slutliga Villkor;
"SEK"	svenska kronor;
"STIBOR"	den räntesats som (1) ca kl. 11.00 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 – (2) vid nyss nämnda tidpunkt motsvarar (a) genomsnittet av Referensbankernas kvoterade räntor för depositioner i SEK för aktuell period på interbankmarknaden i Stockholm – eller – om endast en eller ingen sådan kvotering ges – (b) Arrangörens skäliga bedömning av den ränta svenska affärsbanker erbjuder för utlåning i SEK för aktuell period på interbankmarknaden i Stockholm;
"Säkerställd Obligation"	ensidig skuldförbindelse som registrerats enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument, utgiven av Bolaget i enlighet med dessa villkor och förenad med förmånsrätt i Bolagets säkerhetsmassa enligt lag (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer;
"VP-konto"	värdepapperskonto hos ES där respektive Fordringshavares innehav av Säkerställd Obligation är registrerat; samt
"Återbetalningsdag"	dag som anges i Slutliga Villkor.

2. LÅNEBELOPP OCH BETALNINGSFÖRBINDELSE

Obligationslånet lånebelopp fastställs när försäljningen av de Säkerställda Obligationerna avslutats och representeras av Säkerställda Obligationer i den valör i SEK som anges i Slutliga Villkor eller i hela multiplar därav.

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

⁷ Nordea Bank AB (publ) upptogs av Nordea Bank Abp genom gränsöverskridande fusion den 1 oktober 2018.

3. RÄNTA

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

Räntan erläggs i efterskott på varje Ränfeförfallodag och beräknas på 30/360-dagarsbasis.

4. REGISTRERING AV SÄKERSTÄLLDA OBLIGATIONER

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

Begäran om viss registreringsåtgärd avseende Säkerställda Obligationer skall riktas till Kontoförande Institut.

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

5. ÅTERBETALNING AV LÅNET OCH BETALNING AV RÄNTA

Obligationslånet förfaller till betalning på Återbetalningsdagen eller den tidigare dag som kan följa av bestämmelserna i dessa villkor. Ränta erlägges på Ränfeförfallodagarna.

Betalning av ränta och återbetalning av Obligationslånet 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 ES:s försorg på respektive förfallodag. I annat fall översänder ES beloppet sistnämnda dag till Fordringshavaren under dennes hos ES på Avstämningsdagen registrerade adress. Infaller förfallodag på dag som inte är Bankdag insättes respektive översänds beloppet först närmast följande Bankdag; ränta utgår härvid dock endast till och med förfallodagen.

Skulle ES på grund av dröjsmål från Bolagets sida eller på grund av annat hinder inte kunna utbetala belopp enligt vad som angivits ovan i denna punkt 5 utbetalas detta av VPC så snart hindret upphört till den som på Avstämningsdagen var Fordringshavare.

Visar det sig att den som tillställts belopp enligt vad som angivits ovan i denna punkt 5 saknade rätt att mottaga detta, skall Bolaget och ES likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter. Detta gäller dock ej om Bolaget respektive ES hade kännedom om att beloppet kom i orätta händer eller åsidosatt den aktsamhet som efter omständigheterna skäligen bort iakttas.

6. DRÖJSMÅLSRÄNTA

Vid betalningsdröjsmål avseende kapitalbelopp och/eller ränta utgår dröjsmålsränta på det förfallna beloppet från förfallodagen till och med den dag då betalning erläggs efter en räntesats som motsvarar genomsnittet av en veckas STIBOR första Bankdagen i varje kalendervecka varunder dröjsmålet varar, med tillägg av fem procentenheter. Dröjsmålsränta enligt denna punkt skall dock aldrig utgå efter lägre räntesats än den som motsvarar den som gällde för den Säkerställda Obligationen på förfallodagen i fråga med tillägg av två procentenheter. Dröjsmålsräntan kapitaliseras ej.

Beror dröjsmålet enbart på sådant hinder för Emissionsinstitut respektive ES som avses i punkt 13 skall dröjsmålsränta dock ej utgå efter högre räntesats än den som gällde för Säkerställd Obligation på förfallodagen i fråga.

7. PRESKRIPTION

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

Om preskriptionsavbrott sker löper ny preskriptionstid om tio år ifråga om kapitalbelopp och tre år beträffande räntebelopp, i båda fallen räknat från dag som framgår av preskriptionslagens (1981:130) bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott.

8. ÄNDRING AV LÅNEVILLKOREN M M

Emissionsinstituten äger avtala med Bolaget om ändring av dessa villkor under förutsättning att sådan ändring inte inskränker Bolagets förpliktelse att erlagga betalning, eller på annat sätt enligt Emissionsinstitutens bedömning, kan komma att inverka väsentligt negativt på Fordringshavarnas intressen.

Emissionsinstituten äger dessutom, utöver vad som anges i föregående stycke, avtala med Bolaget om annan 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.

Överenskommelse om ändring av Villkoren skall av Bolaget snarast meddelas i enlighet med punkt 10.

9. RÄTT ATT FÖRETRÄDA FORDRINGSHAVARE

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

10. MEDDELANDEN

Meddelanden rörande Säkerställd Obligation skall tillställas Fordringshavare under dennes hos ES registrerade adress.

11. FÖRVALTARREGISTRERING

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

12. UPPTAGANDE TILL HANDEL PÅ REGLERAD MARKNAD

Bolaget ska ansöka om inregistrering av Obligationslån hos Nasdaq Stockholm AB⁸. Så länge någon Säkerställd Obligation är utestående skall Bolaget vidta de åtgärder som erfordras för att hålla Obligationslånet registrerat hos Nasdaq Stockholm AB eller vid annan reglerad marknad som står under tillsyn, om sådan förändring av registrering enligt Emissionsinstitutets

⁸ Firman ändrad från OMX Nordic Exchange Stockholm AB till NASDAQ OMX Stockholm AB och därefter till Nasdaq Stockholm AB.

bedömning inte kan inverka negativt på Fordringshavarnas intressen i väsentligt hänseende. Meddelande om byte av reglerad marknad skall lämnas i enlighet med punkt 10.

13. BEGRÄNSNING AV ANSVAR M M

I fråga om de på Emissionsinstitutet respektive ES ankommande åtgärderna gäller – beträffande ES med beaktande av bestämmelserna i lag 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 eller ES självt är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.

Skada som uppkommer i andra fall skall inte ersättas av Emissionsinstitutet eller ES, om vederbörande varit normalt aktsam. Emissionsinstitutet respektive ES ansvarar inte i något fall för indirekt skada.

Föreligger hinder för Emissionsinstitutet eller ES på grund av sådan omständighet som anges i stycke ett ovan att vidta åtgärd enligt dessa villkor får åtgärden uppskjutas till dess hindret har upphört.

Vad som sägs ovan i denna punkt gäller inte i den mån annat följer av lag om kontoföring av finansiella instrument.

14. TILLÄMPLIG LAG – JURISDIKTION

Vid tolkning och tillämpning av dessa villkor skall svensk lag gälla.

Tvist rörande tolkningen och tillämpningen av dessa Allmänna Villkor skall i första instans avgöras av Stockholms tingsrätt.

Härmed bekräftas att ovanstående Villkor är för oss gällande.

Stockholm den 28 maj 2007

Länsförsäkringar Hypotek AB (publ)

MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR



Länsförsäkringar Hypotek AB (publ)

[Räntesats] lån nr [Lånenummer]

Följande slutliga villkor ("Slutliga Villkor") har upprättats enligt artikel 8.4 i Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG ("Prospektförordningen") och skall läsas tillsammans med Prospektet [och tilläggsprospekt daterat [•]]. Dessa Slutliga Villkor gäller för obligationslån [Lånenummer] ("Obligationslånet") som Länsförsäkringar Hypotek AB (publ) ("Bolaget") emitterar på kapitalmarknaden enligt avtal med nedan angivna Emissionsinstitut.

För Obligationslånet skall gälla Allmänna Villkor daterade den 28 maj 2007, vilka är återgivna i Bolagets grundprospekt avseende program för kontinuerlig utgivning av säkerställda obligationer daterat [datum för Prospektets godkännande] ("Prospektet"), jämte dessa Slutliga Villkor. Begrepp som inte är definierade i dessa Slutliga Villkor skall ha den innebörd som framgår av Allmänna Villkor.

Fullständig information om Bolaget och Obligationslånet kan endast fås genom att läsa dessa Slutliga Villkor tillsammans med Prospektet, inklusive eventuella tillägg till Prospektet samt, de eventuella dokument som infogats däri genom hänvisning. Dokumenten finns tillgängliga på www.lansforsakringar.se.

Till dessa Slutliga Villkor har bifogats en sammanfattning av emissionen.

Lånevillkor

Lånenummer	[•]
Lånedatum:	[•]
Likviddag	[•]
Första försäljningsdag:	[•]
Valör:	[•]
Kapitalbelopp/Löpande emissioner:	SEK [•] [ELLER] Obligationerna emitteras och säljs fortlöpande till rådande marknadskurs. Lånebeloppet fastställs när försäljningen av de säkerställda obligationerna avslutats.

Räntevillkor

Räntesats	[•] % årlig ränta
------------------	-------------------

Ränteförfallodag	[•]
Vilkor för återbetalning	
Återbetalningsdag	[•]
Försäljningsvillkor	
Clearing	[Euroclear Sweden AB/Euroclear S.A./N.V./Clearstream Banking, Société Anonyme, Luxembourg]
Upptagande till handel på reglerad marknad	Bolaget kommer att ansöka om upptagande till handel av Obligationslån vid [Nasdaq Stockholm] [annan reglerad marknad]]/
(i) Uppskattning av sammanlagda kostnader i samband med upptagandet till handel:	[•]
(ii) Beräknad tidigast dag för upptagande till handel	[•]
(iii) Totalvolym av värdepapper som tas upp till handel:	[•]
(iv) Nettobelopp:	[Nettobeloppet utgörs av nominellt belopp minus eventuella kostnader som åläggs Bolaget i samband med utgivande av Obligationslån]/[Specificera]
(v) Användning av nettobelopp:	[Allmän finansiering av Bolagets verksamhet]/[Specificera] [•]
Reglerade marknader eller andra marknader där motsvarande värdepapper erbjuds:	[Nasdaq Stockholm]/[(<i>Specificera om annan</i>)]
Erbjudande till flera marknader samtidigt:	[Ej tillämpligt]/[(<i>Specificera om tillämpligt</i>)]
Emissionsinstitut:	[Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial med bifirma Danske Consensus/ Nordea Bank Finland Abp/ Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)/ Svenska Handelsbanken AB (publ)/ Swedbank AB (publ)]
Meddelande om Tilldelning:	[Via avräkningsnota]/[(<i>Specificeras om annat</i>)]
Avgifter/kostnader som åläggs investeraren:	[Ej tillämpligt]/[(<i>Specificeras endast då tillämpligt</i>)]

Annan begränsning av samtycke till användning av Prospekt: [•]

Övrig information

Kreditbetyg: [•]

ISIN-kod: [•]

Euroclear nr: [•]

Uppgift om ekonomiska eller andra relevanta intressen: [Förutom den ersättning som betalas till Emissionsinstituterna med anledning av deras deltagande under Programmet känner Bolaget inte till att någon annan inblandad person har några ekonomiska eller relevanta intressen av betydelse i Obligationslån emitterade under detta Program.] / [Beskrivning av intressen som har betydelse för emissionen bland någon eller några fysiska eller juridiska personer som är inblandade i emissionen, inklusive intressekonflikter]

Försäkran

Bolaget bekräftar att alla väsentliga händelser efter den senast reviderade finansiella informationen som skulle kunna påverka marknads uppfattning om Bolaget har offentliggjorts.

Bolaget bekräftar att dessa Slutliga Villkor är gällande för Obligationslånet och förbinder sig att i enlighet därmed erlagga Lånebelopp och i förekommande fall ränta.

Stockholm den []

Länsförsäkringar Hypotek AB (publ)

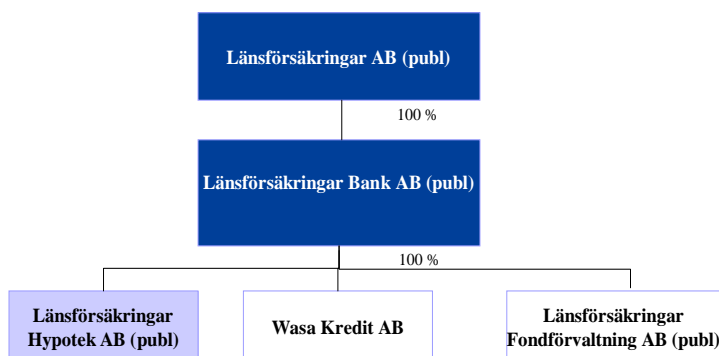
LÄNSFÖRSÄKRINGAR HYPOTEK AB (publ)

Allmänt

Länsförsäkringar Hypotek AB (publ) (org. nr 556244-1781, LEI nr. 5493001P7BX1N0JAG961) ("Bolaget") är ett dotterbolag till Länsförsäkringar Bank AB (publ) (org. nr 516401-9878) ("Moderbolaget"), vars moderbolag i sin tur är Länsförsäkringar AB (publ) (org. nr 556549-7020). Länsförsäkringar AB (publ) ägs av de 23 länsförsäkringsbolagen runt om i Sverige. Samtliga bolag har sina säten i Stockholm. Bolaget har samma handelsbeteckning som firma, dvs. Länsförsäkringar Hypotek AB (publ).

Bankkoncernen ("Koncernen") består av Moderbolaget och dess helägda dotterbolag Bolaget, Wasa Kredit AB (org. nr 556311-9204) och Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (publ) (org. nr 556364-2783). Moderbolaget, som är ett bankaktiebolag, hanterar större delen av Bolagets administration (se vidare nedan). Bolaget är bildat i Sverige och registrerades hos Bolagsverket den 29 maj 1984. Bolaget är ett kreditmarknadsbolag vars verksamhet regleras av lagen (2004:297) om bank och finansieringsrörelse, lagen (2014:969) om särskild tillsyn för kreditinstitut och värdepappersbolag och lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer. Dessutom påverkas Bolagets verksamhet i stor utsträckning av Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) nr 575/2013 av den 26 juni 2013 om tillsynskrav för kreditinstitut och värdepappersföretag ("CRR"). Bolaget lyder även under aktiebolagslagen (2005:551).

Bolagets aktiekapital ska, enligt sin nuvarande bolagsordning, vara minst SEK 40 000 000 och högst SEK 160 000 000, uppdelat i lägst 40 000 akter och högst 160 000 aktier. Bolagets registrerade aktiekapital är SEK 3 129 907 500, uppdelat på 70 335 aktier. Alla Bolagets aktier är av samma aktieklass och det finns ingen skillnad i rösträtt bland aktierna. Aktierna är till fullo betalda.



Bolaget är en del av länsförsäkringsgruppen, som består av 23 lokala, självständiga och kundägda länsförsäkringsbolag som gemensamt äger Länsförsäkringar AB (publ). Länsförsäkringar AB (publ) ansvarar för gemensam affärsverksamhet, bedriver strategiskt utvecklingsarbete och sköter service som ger skalfördelar. Syftet är att skapa förutsättningar för länsförsäkringsbolagen att fortsätta växa och vara framgångsrika på sina marknader. Kundkontakten sker på de 23 lokala länsförsäkringsbolagens kontor runt om i Sverige och även Länsförsäkringar Fastighetsförmedlings bobutiker förmedlar kundkontakter. Avseende den bolåneverksamhet och övrig finansieringsverksamhet som Bolaget bedriver krävs tillskott av aktiekapital. Bolaget är beroende av Moderbolaget och Länsförsäkringar AB (publ) för tillskott av aktiekapital.

Bank- och bolåneverksamheten är tillsammans med sak- och livförsäkringsverksamheten, en av Länsförsäkringars tre kärnverksamheter.

Kort om Länsförsäkringar Hypotek

Bolaget med Moderbolag är en av Sveriges största bolåneaktörer⁹ med en utlåning på 243 miljarder kronor och 280 000 kunder per den 31 mars 2020. Affärsmodellen utgår från strategin att främst erbjuda bolån till länsförsäkringsgruppens boendeförsäkringsskunder. Utlåningen sker bara i Sverige och erbjuder enbart lån i svenska kronor.

Moderbolaget har under fjorton av de senaste sexton åren varit den enskilda aktören på bankmarknaden med Sveriges mest nöjda privatkunder, enligt Svenskt Kvalitetsindex 2019. Fler än åtta av tio bolånekunder har dessutom Moderbolaget som huvudbank.

I Bolaget sker den största delen av bankverksamhetens upplåning. Upplåningen sker med säkerställda obligationer, som har högsta kreditbetyg Aaa/stable från Moody's Investor Services Limited ("Moody's") och AAA/stable från S&P Global Ratings Europe Limited ("S&P"). Den säkerställda upplåningen uppgick till 199 miljarder kronor den 31 mars 2020.

Uppdrag, strategi och målgrupp

Affärsidén för Bolagets verksamhet är primärt att erbjuda länsförsäkringsgruppens kunder bolån. Bolagets uppdrag är att finansiera bank- och bolåneverksamheten och att utveckla produkter och koncept samt att stödja länsförsäkringsbolagen i deras försäljning och service till kunderna.

Strategin är att erbjuda bolån till främst länsförsäkringsgruppens 3,2 miljoner privatkunder och 2,4 miljoner boendeförsäkringsskunder. Bolåneerbjudandet är en instegsprodukt och en starkt integrerad del av bankerbjudandet. De lokala länsförsäkringsbolagen ansvarar för och tillhandahåller bolånen. Kundkontakter sker i personliga möten på 128 av de 23 länsförsäkringsbolagens kontor samt via mobila tjänster, internet och telefon. Även Länsförsäkringar Fastighetsförmedlings 176 bobutiker förmedlar kundkontakter.

Mål

Länsförsäkringar har som mål att:

- Nå en lönsam tillväxt.
- Ha de mest nöjda kunderna.
- Bidra till att öka andelen kunder som samlar sitt engagemang inom bank och försäkring.

Erbjudandet

Erbjudandet är främst bolån för privatpersoners boende. Bolån upp till 75 procent av marknadsvärdet vid lånetillfället erbjuds av Bolaget och övriga bolån erbjuds av Moderbolaget.

Kreditprocessen

Kreditgivningen är främst inriktad på privatpersoners boende. All utlåning sker utifrån ett kreditregelverk som styrelsen beslutat om och kreditberedningssystemet är till stor del automatiserat. Länsförsäkringsbolagen har god kunskap om sina kunder, mycket god lokal marknadskännedom och ett helhetsperspektiv som gynnar hela affären. I ersättningsmodellen mellan Bolaget och länsförsäkringsbolagen finns starka incitament för att upprätthålla en mycket god kreditkvalitet. Bolåneverksamheten har höga krav på kundernas återbetalningsförmåga och säkerheternas kvalitet. I samband med kreditprövningen stresstestas låntagarens och hushållets återbetalningsförmåga och löpande görs en uppföljning och kvalitetsgranskning av utlåningsportföljen och låntagarnas återbetalningsförmåga. Beslutstödsmodellen tillsammans med länsförsäkringsbolagens kunskap, lokala marknadskännedom och kreditansvar ger goda förutsättningar för en

⁹ https://www.swedishbankers.se/media/4304/1909_-bolaanemarknad-2019_.pdf

balanserad och konsekvent kreditgivning som ger en låneportfölj med en genomgående mycket hög kreditkvalitet.

Säkerhetsmassa

I säkerhetsmassan ingår ca 96 procent av låneportföljen. Den geografiska distributionen i Sverige är god och säkerheterna består enbart av privatbostäder – 72 procent villor, 26 procent bostadsrätter och 2 procent fritidshus. Den viktade genomsnittliga belåningsgraden, LTV, uppgick till 59 (59) procent och den genomsnittliga lånestorleken per låntagare var 577 (557) tkr den 31 mars 2020. Nominell OC (dvs overcollateralization eller översäkerhet) uppgick till 30 (29) procent. Länsförsäkringar Hypotek har i sin cover pool en god buffert för att hantera en eventuell nedgång i bostadspriser. Inga osäkra fordringar ingår i cover poolen.

Säkerhetsmassa	2020-03-31	2019-03-31	2018-03-31
Svenska bolån, mdr	233	216	195
Fyllnadssäkerheter, mdr	11	11	10
Totalt, mdr	244	227	205
Säkerhet	Privatbostäder	Privatbostäder	Privatbostäder
OC, nominell nivå, %	30	29	32
Viktat genomsnittligt Max-LTV ¹⁰ , %	59	59	57
Genomsnittlig kreditålder, månader	62	59	58
Antal lån	404 752	388 225	364 842
Antal låntagare	178 879	171 382	160 994
Antal fastigheter	178 626	171 250	160 841
Genomsnittligt engagemang, tkr	1 307	1 263	1 212
Genomsnittligt lån, tkr	577	557	534
Räntetyp, rörlig, %	55	65	71
Räntetyp, fast, %	45	35	29
Osäkra fordringar	Inga	Inga	Inga

Vid ett stresstest på säkerhetsmassan med 20 procents prisfall på marknadsvärdet på bolånens säkerheter den 31 mars 2020 erhöles ett viktat genomsnittligt LTV om 66 procent jämfört med faktiskt viktat genomsnittligt LTV om 59 procent.

Låneportföljens kreditkvalitet 31 mars 2020 för Länsförsäkringar Hypotek AB (publ)

(Mkr)	31 mars 2020	31 dec 2019	31 mars 2019	31 mars 2018
Lånefordringar	243 441	240 062	225 934	203 879
Kreditförluster, netto	2	-1	-0	-0
Kreditförsämrade lånefordringar (stadie-3)	178	162	167	154
Andel kreditförsämrade lånefordringar, %	0,07	0,07	0,07	0,07
Förlustreserv för kreditförsämrade lånefordringar (stadie-3)	1,9	1,8	1,7	1,7
Reserveringsgrad kreditförsämrade lånefordringar, %	1,1	1,1	1,0	1,1
Kreditförlustnivå, %	0,00	-0,00	-0,00	-0,00

Kapitaltäckning och IRK

Bolaget tillämpar reglerna för intern riskklassificering (IRK). Den avancerade riskklassificeringsmetoden används för alla hushållsexponeringar, grundläggande metod för företag och schablonmetoden används för övriga exponeringar. Kärnprimärkapitalet 12 443

¹⁰ Med LTV avses belåningsgrad.

Mkr och kärnprimärkapitalrelationen enligt CRV-IV uppgick till 18,1 procent den 31 mars 2020. Kapitalbasen var 12 943 Mkr och kapitaltäckningsgraden uppgick till 18,8 procent.

Upplåning med säkerställda obligationer

Bolåneverksamhetens finansiering sker till största delen genom upplåning med Länsförsäkringar Hypoteks säkerställda obligationer, som har högsta kreditvärderingsbetyg, Aaa från Moody's och AAA/Stable från S&P. Den enskilt viktigaste finansieringskällan är den svenska marknaden för säkerställda obligationer där Bolaget har ett antal likvida benchmarkobligationer utestående. Upplåningsverksamhetens mål är att säkerställa att bolåneinstitutet har en tillräckligt stark likviditetsposition för att klara perioder med oro på kapitalmarknaderna då tillgången på upplåning är begränsad eller till och med inte möjlig. Likviditetsrisken styrs och limiteras utifrån en överlevnadshorisont, det vill säga hur länge alla kända kassaflöden kan mötas utan tillgång till kapitalmarknadsfinansiering.

Bolåneinstitutet har, då alla tillgångar i balansräkningen är i svenska kronor, inget strukturellt behov av finansiering i utländsk valuta, men har emellertid valt att göra en viss del av den kapitalmarknadsrelaterade upplåningen på de internationella marknaderna för att diversifiera och bredda investerarsbasen. Under de senaste åren har upplåning skett genom utgivning av Euro Benchmark Covered Bonds, vilket har ökat diversifieringen i upplåningen. Den 31 mars 2020 fanns 3,5 miljard euro nominellt utestående i Euro Benchmark Covered Bonds med förfall 2020-05-07, 2021-03-18, 2022-04-22, 2023-04-12, 2024-03-14, 2025-03-27 och 2026-01-29. Därutöver kompletteras den långfristiga upplåningen med säkerställda obligationer i schweizerfrancs (CHF) och norska kronor (NOK) och brittiska pund (GBP).

Bolåneinstitutet arbetar aktivt med sin utestående skuld genom att återköpa obligationer med kortare återstående löptid mot utgivande av längre skuld för att hantera och minimera likviditets- och refinansieringsrisken. De marknadsrisk som uppstår i utlånings- och upplåningsverksamheten hanteras genom derivatinstrument. Derivat användningen ökar flexibiliteten i upplåningsaktiviteterna, vilket gör att finansieringen kan ske utifrån marknadsförutsättningarna utan att exponera verksamheten för ränte- och valutarisker.

Översäkerhet

Bolaget kommer att tillse att det nominella värdet av tillgångarna i säkerhetsmassan vid var tid överstiger det utestående nominella värdet av de fordringar som kan göras gällande mot Bolaget på grund av Säkerställda Obligationer (med beaktande av eventuella derivatavtal) med viss procent ("Översäkerhet").

Derivatarrangemang

Bolaget ingår löpande derivatavtal i form av ränte- och valutaswappar med Moderbolaget och andra parter för att hantera motsvarande risker hänförliga till Bolagets upp- och utlåning.

Kreditbetyg/rating

Kreditvärdighetsbetyg, eller rating, är oberoende kreditvärderingsinstituts (även kallade ratinginstitut) bedömningar av låntagares möjlighet att klara av att uppfylla sina finansiella åtaganden. Kreditvärdighetsbetyg reflekterar inte alltid den risk som är förknippad med individuella lån under programmet.

Syftet är att ge det värderade företagets kunder och långivare möjlighet att bedöma den risk som är förknippad med att göra affärer med företaget. Ratingen påverkar företagets kostnader för finansiering på den internationella kapitalmarknaden. Till varje bedömning knyts det också en prognos inför nästa betygssättning. Prognosen anger om det aktuella betyget är positivt, stabilt eller negativt. För närvarande åsätts så väl Moderbolagets obligationer som Bolagets Lån, som representeras av Säkerställda Obligationer, rating av två institut, S&P respektive Moody's.

Betygsskalor:

Långfristig

Moody's	S&P
Aaa	AAA
Aa1	AA+
Aa2	AA
Aa3	AA-
A1	A+
A2	A
A3	A-
Baa1	BBB+
Baa2	BBB
Baa3	BBB-
Ba1	BB+
Ba2	BB
Ba3	BB-
B1	B+
B2	B
B3	B-

Kortfristig

Moody's	S&P
P-1	A-1+
P-2	A-1
P-3	A-2
Not prime	A-3
	B
	C
	R
	D eller SD

Ovanstående kreditvärderingsinstitut är etablerade inom EU och är registrerade under Europaparlamentets och Rådets (EU) förordning nr 1060/2009 av den 16 september 2009, vilken ändrats genom Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 513/2011 av den 11 maj 2011.

Ett kreditbetyg är ingen rekommendation att köpa, sälja eller behålla Säkerställda Obligationer och ett kreditbetyg kan vid varje given tidpunkt omprövas eller dras tillbaka. Det finns inte heller några garantier för att ett kreditbetyg inbegriper samtliga relevanta risker förenade med en placering i en Säkerställd Obligation.

Moderbolagets Kreditbetyg/rating

Moderbolagets kreditbetyg är A/Stable från S&P och A1/Stable från Moody's. Det kortfristiga kreditbetyget är A-1 från S&P och P-1 från Moody's. För betygsskalor från respektive kreditvärderingsinstitut, se tidigare stycke.

Kreditbetyg/rating avseende Säkerställda Obligationer

Moody's och S&P åsätter för närvarande kreditbetyg på programmet. Bolagets säkerställda obligationer har bibehållna högsta kreditbetyg, Aaa från Moody's och AAA/Stable från S&P.

Kreditbetygen avseende Säkerställda Obligationer baseras på antaganden om en viss nivå av Översäkerhet. Vilken nivå på Översäkerhet som krävs för att bibehålla kreditbetygen kan variera under Säkerställda Obligationers löptid. Bolaget kan inte garantera att ett visst kreditbetyg kommer att upprätthållas under Obligationernas löptid. Det vid var tid aktuella kreditbetyget kommer att anges på Bolagets hemsida (www.lansforsakringar.se/finansieellthypotek).

Moody's: Säkerställda Obligationer åsätts för närvarande kreditbetygen AAA respektive Aaa från åtminstone ett av ratinginstituten S&P respektive Moody's. Kreditbetygen avseende de lån som representeras av Säkerställda Obligationer baseras för närvarande på bland annat antaganden om en viss mängd Översäkerhet. Baserat på det ovanstående åtar sig Bolaget härmed, gentemot samtliga nuvarande och framtida innehavare av lån som representeras av Säkerställda Obligationer, att tillse att det nominella värdet av tillgångarna i säkerhetsmassan

vid var tid överstiger det utestående nominella värdet av de fordringar som kan göras gällande på grund av Säkerställda Obligationer med tio (10) procent. Det är Bolagets avsikt att detta åtagande ska utgöra en bindande förpliktelse för Bolaget gentemot samtliga nuvarande och framtida innehavare av lån som representeras av Säkerställda Obligationer och att åtagandet ska fullt ut kunna göras gällande av respektive innehavare av lån som representeras av Säkerställda Obligationer. För det fall en lägre nivå av Översäkerhet krävs för vidmakthållande av kreditbetygen Aaa eller AAA, eller för det fall andra förutsättningar föreligger för vidmakthållande av samma kreditbetyg, förbehåller sig Bolaget rätten att i motsvarande mån sänka nivån av Översäkerhet, dock ej lägre än till den nivå som krävs för att bibehålla kreditbetygen Aaa eller AAA.

S&P: Om Moderbolagets icke-säkerställda, icke-efterställda kortfristiga kreditbetyg från S&P faller under "A-1" eller om aktieägandet i Bolaget förändras på så vis att Moderbolaget inte längre kontrollerar minst 51 procent av rösterna i Bolaget (och under förutsättning att sådan ägarförändring inte godkänts i förväg av S&P), kommer Bolaget att inom 30 dagar att tillämpa den senaste versionen av S&P's analysverktyg kallat "Kontrollinstrument avseende säkerställda obligationer" (eng. "The Covered Bond Monitor") med sådana modifikationer som kan behövas för dess tillämpning på den svenska marknaden ("Kontrollinstrumentet"). I sådant fall ska Bolaget, så långt det är legalt och praktiskt möjligt, upprätthålla en nivå av Översäkerhet som i alla avseenden uppfyller Kontrollinstrumentets krav genom att använda sådana lämpliga antaganden som S&P meddelat Bolaget, alternativt ska Bolaget i sådant fall vidta sådana andra åtgärder som S&P finner vara nödvändiga. För undvikande av oklarhet i detta sammanhang antecknas det (i) att Bolaget inte garanterar att något särskilt kreditbetyg kommer att erhållas eller bibehållas för programmet som etableras under detta Prospekt eller Säkerställda Obligationer som ges ut härunder och (ii) att ett eventuellt uppfyllande av Kontrollinstrumentets krav inte på något sätt innebär att S&P kommer att tilldela eller upprätthålla något särskilt kreditbetyg avseende Bolaget.

Samtliga beskrivningar, utfästelser och andra åtaganden i detta Prospekt avseende visst kreditvärderingsinstitut gäller endast under förutsättning att sådant kreditvärderingsinstitut sätter kreditbetyg på programmet som etableras under detta Prospekt och/eller de Säkerställda Obligationer som emitteras under programmet.

Outsourcingavtal avseende vissa tjänster

I syfte att uppnå samordnings- och effektivitetsfördelar har Bolaget och Moderbolaget överenskommit att Moderbolaget ska för Bolagets räkning utföra de tjänster som krävs för att bedriva Bolagets verksamhet. Moderbolaget och Bolaget har därför ingått ett låne- och uppdragsavtal ("Outsourcingavtalet").

Enligt Outsourcingavtalet ska Moderbolaget åt Bolaget utföra administrationstjänster, kreditverksamhetstjänster, IT-relaterade driftstjänster, finansieringsrelaterade tjänster och vissa övriga tjänster. Moderbolaget ska erhålla ersättning från Bolaget för de tjänster som Moderbolaget utför för Bolagets räkning enligt Outsourcingavtalet årligen med ett belopp som fastställs genom särskild överenskommelse mellan parterna varje år. Som framgår nedan är Moderbolagets krav på ersättning för utförda tjänster enligt Outsourcingavtalet efterställda i händelse av Bolagets konkurs, likvidation eller företagsrekonstruktion.

Borgenärsavtal och efterställning av Moderbolagets krav mot Bolaget

Bolaget och Moderbolaget har gett, och kommer att ge ytterligare, lån till vissa låntagare, vilka säkerställs av säkerheter ställda till Bolaget och Moderbolaget gemensamt och/eller i första och andra hand för existerande och/eller framtida förpliktelser för låntagarna (den "Gemensamma Säkerheten"). Bolaget och Moderbolaget har i ett borgenärsavtal överenskommit att – såvida inte annat avtalas i det enskilda fallet i förhållande till en specifik låntagare – Bolaget ska äga företräde till den Gemensamma Säkerheten (och eventuella intäkter från verkställighet därav) framför Moderbolaget.

Kontostruktur för Säkerställda Obligationer

Bolagets medel i kronor kommer att förvaras på konto i Moderbolaget. Bolagets medel i euro förvaras på eget konto hos Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ). Den säkerställda verksamheten hanterar sina medel på separata konton åtskilda från Bolagets konton. För det fall medel som tillhör Bolaget inkommer på den säkerställda verksamhetens konton flyttas dessa medel snarast till konto som tillhör Bolaget. Bolaget tar en kreditrisk på Moderbolaget avseende insatta medel i kronor och på Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) avseende insatta medel i euro. För det fall Moderbolagets eller Skandinaviska Enskilda Banken AB:s (publ) icke-säkerställda, icke-efterställda kortfristiga kreditbetyg från S&P understiger "A-2", kommer Bolaget antingen (i) att – inom trettio dagar från sådan händelse – öppna ett konto hos en bank som har ett icke-säkerställt, icke-efterställt kortfristigt kreditbetyg från S&P som inte understiger "A-2" och till sådant konto överföra samtliga likvida medel inestående på konto hos aktuell kontoförande bank vars kreditbetyg nedgått under nämnd nivå eller (ii) vidta sådana andra åtgärder som S&P finner vara nödvändiga.

Redovisningsprinciper

Bolaget upprättar sin redovisning i enlighet med lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag (ÅRKL), Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag (FFFS 2008:25) samt rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer från Rådet för finansiell rapportering. Bolaget tillämpar så kallad lagbegränsad IFRS och med detta avses standarder som har antagits för tillämpning med de begränsningar som följer av RFR 2 och FFFS 2008:25. Detta innebär att samtliga av EU antagna IFRS och tolkningsuttalanden tillämpas om inte annat anges så långt det är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Från och med den 1 januari 2018 tillämpar bolaget IFRS 9 för redovisning av finansiella instrument samt IFRS 15 avseende intäkter från avtal med kunder. Från och med den 1 januari 2019 tillämpar bolaget IFRS 16 Leasingavtal och IFRIC 23 Osäkerhet i fråga om inkomstskattmässig behandling.

Management

Styrelse

Sven Eggefalk, f 1969

Ordförande sedan april 2018

Verkställande direktör Moderbolaget Övriga styrelseuppdrag:

Styrelseordförande i Wasa Kredit AB. Ledamot i Länsförsäkringar

Fondförvaltning

Gert Andersson, f 1959 (avgick 4 maj 2020)

Styrelseledamot sedan 2014

Chef Produkt och Process Moderbolaget

Övriga styrelseuppdrag:

Ledamot i styrelsen för BGC Holding AB och Bankgirocentralen BGC AB

Christian Bille, f 1962

Styrelseledamot sedan 2010

Verkställande direktör Länsförsäkringar Halland

Övriga styrelseuppdrag:

Ledamot Länsförsäkringar Halland

Bengt Clemedtson, f 1964 (avgick 4 maj 2020)

Styrelseledamot sedan 2009

Chef Affär Moderbolaget

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande AB Superb Produkt

Göran Zakrisson, f 1953
Styrelseledamot sedan 2017

Anders Långström f 1968 (tillträdde 4 maj 2020)
Styrelseledamot sedan 2020
Verkställande direktör Länsförsäkringar Norrbotten
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i styrelsen för Försäkringsaktiebolaget Agria (publ) och
Länsförsäkringar Norrbotten Holding AB.

Niklas Larsson f 1970 (tillträdde 4 maj 2020)
Styrelseledamot sedan 2020
Verkställande direktör Länsförsäkringar Göinge-Kristianstad
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i styrelsen för Länsförsäkringar Sak Försäkringsaktiebolag
(publ).

Ledning

Anders Borgcrantz, f 1961
Verkställande direktör

Kontrollorgan

Louise Lindgren
Chef Riskcontrol

Elinoora Hoopé
Compliance

Annika Rosberg Robotti
Internrevision

Kontorsadressen för styrelseledamöterna, ledningsgruppen och kontrollorganen är c/o
Länsförsäkringar Hypotek AB, Tegeluddsvägen 11-13, SE-106 50 STOCKHOLM.

Revisor

Vid Bolagets årsstämma 2019 utsågs nedanstående revisor:

KPMG AB
Dan Beitner (auktoriserad revisor samt medlem i FAR)
Box 382
101 27 Stockholm
Telefon 08-723 91 00

Årsredovisningar för 2019 och 2018 är granskad av Dan Beitner, KPMG AB.

Bolagets revisor har inte lämnat några anmärkningar på de angivna årsredovisningarna.
Delårsrapporten 1 januari – 31 mars 2020 har översiktligt granskats av Dan Beitner, KPMG.

Förutom när uttryckligen anges har ingen information i Prospektet granskats av Bolagets revisor.

Såvitt Bolaget känner till har varken företrädare för Bolaget eller dess revisorer några befintliga eller potentiella intressen eller intressekonflikter som har betydelse för emissioner/erbjudanden under programmet.

All information som erhållits från tredje man har återgivits korrekt och, såvitt Bolaget känner till och kan utröna av annan offentlig information från berörd tredje man, har inga sakförhållanden utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIG INFORMATION

Finansinspektionens godkännande av prospekt

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EU) 2017/1129. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för Bolaget eller kvaliteten på de Säkerställda MTN som beskrivs i detta Prospekt. Potentiella investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

Ansvarsförsäkringen

Bolaget ansvarar för innehållet i Prospektet. Enligt Bolagets kännedom överensstämmer den information som ges i Prospektet med sakhållanden och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

Förändringar av framtidsutsikter och finansiell ställning

Inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum i Bolagets framtidsutsikter sedan 2019 års reviderade årsredovisning offentliggjordes. Bolaget känner inte till några tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som förväntas få en väsentlig inverkan på Bolagets affärsutsikter avseende innevarande räkenskapsår. Bolaget bekräftar vidare att det inte har inträffat några betydande förändringar av Bolagets finansiella ställning efter offentliggörandet av delårsrapporten för perioden 1 januari - 31 mars 2020. Vidare har inga händelser som påverkar bolagets solvens nyligen inträffat.

Rättsliga förfaranden

Bolaget är för närvarande inte föremål för eller part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller förlikningsförfaranden som påverkar eller skulle kunna komma att påverka Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet på ett väsentligt sätt och Bolaget har inte heller varit föremål för eller part i ett sådant förfarande under de tolv månader som föregått Prospektets offentliggörande.

Väsentliga avtal

Bolaget har inga avtal utanför den löpande affärsverksamheten som kan innebära att Bolaget tilldelas en rättighet eller åläggs en skyldighet som väsentligt kan påverka Bolagets förmåga att uppfylla sina förpliktelser gentemot innehavare av Säkerställda Obligationer som emitteras under Prospektet.

Försäljningsrestriktioner

Inga Säkerställda Obligationer som omfattas av Prospektet får erbjudas, tecknas, säljas eller överföras, direkt eller indirekt, i USA eller till så kallade US Persons förutom i enlighet med ett undantag från registreringskraven i U.S. Securities Act 1933 ("Securities Act"). Erbjudandet riktar sig inte till personer med hemvist i USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Schweiz, Singapore, Sydafrika, Nya Zeeland eller i någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt-, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Prospektet får följaktligen inte distribueras i eller till något land eller någon jurisdiktion där distribution eller erbjudanden enligt detta Prospekt kräver sådana åtgärder eller strider mot reglerna i sådant land respektive sådan jurisdiktion. Teckning och förvärv av Säkerställda Obligationer i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltig. Personer som mottar detta

Prospekt måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

INFÖRLIVANDE AV INFORMATION

Nedanstående hänvisningar refererar till information om Bolaget som har offentliggjorts tidigare och som getts in till Finansinspektionen i samband med ingivandet av detta Prospekt. Informationen utgör enligt artikel 19 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juli 2017 en del av detta Prospekt. De delar i nedan angivna dokument som inte har införlivats genom hänvisning finns antingen återgivna i Prospektet eller saknar enligt gällande prospektförordning relevans för upprättandet av ett grundprospekt.

- (1) Bolagets reviderade och konsoliderade årsredovisningar per den 31 december 2018 och 31 december 2019; och
- (2) Bolagets delårsrapport per den 31 mars 2020 (översiktligt granskad).

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

Dokument	Sid
Årsredovisning för 2018	
Redovisningsprinciper	24-30
Resultaträkning	20
Balansräkning	21
Kassaflödesanalys	22
Förändringar i eget kapital	23
Noter	24-53
Revisionsberättelse	55-57
Definitioner	59
Årsredovisning för 2019	
Redovisningsprinciper	26-31
Resultaträkning	22
Balansräkning	23
Kassaflödesanalys	24
Förändringar i eget kapital	25
Noter	26-55
Revisionsberättelse	57-59
Definitioner	61
Delårsrapport per den 31 mars 2020	
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	9
Förändringar i eget kapital	10
Redovisningsprinciper	11
Noter	11-18
Granskningsrapport	20

Informationen ovan finns även tillgänglig på www.lansforsakringar.se/finansieallhypotek samt på Bolagets kontor vars adress är angiven på sista sidan i detta Prospekt.

Handlingar tillgängliga för inspektion

Kopior av följande handlingar i pappersform finns att tillgå på Bolagets huvudkontor så länge Prospektet är giltigt:

- a) Bolagets registreringsbevis, bolagsordning och stiftelseurkund;
- b) Bolagets reviderade årsredovisningar per den 31 december 2018 och 31 december 2019;
- c) Bolagets delårsrapport per den 31 mars 2020; och
- d) Prospektet, eventuella tillägg och uppdateringar till Prospektet samt Slutliga Villkor utgivna under Prospektet.

Informationen under punkterna a) - d) ovan finns även tillgänglig på www.lansforsakringar.se/finansieallhypotek samt på Bolagets kontor vars adress är angiven på sista sidan i detta Prospekt. Utöver de handlingar som införlivas genom hänvisning utgör inte informationen på hemsidan en del av detta Prospekt och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

KONTAKTUPPGIFTER

Utgivare

Länsförsäkringar Hypotek AB (publ)

Tegeluddsvägen 11-13
SE-106 50 STOCKHOLM
Telefon: 08-588 40 000
Fax: 08-670 48 37
www.lansforsakringar.se

Arrangör

Swedbank AB (publ) Large Corporates & Institutions

SE-105 34 STOCKHOLM
Telefon: 08-5859 00 00
Fax: 08-411 85 23
www.swedbank.se

Emissionsinstitut

Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial Danske Markets

Norrmalmstorg 1
SE-103 92 STOCKHOLM
www.danske.se

Stockholm 08-568 808 98

Nordea Bank Abp Nordea Markets

Smålandsgatan 17
105 71 STOCKHOLM
www.nordeamarkets.com/sv

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

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Large Corporates & Financial Institutions

Kungsträdgårdsgatan 8
SE-106 40 STOCKHOLM
www.seb.se

Capital Markets 08-506 232 19

Swedbank AB (publ) Large Corporates & Institutions

SE-105 34 STOCKHOLM
www.swedbank.se

MTN-desk 08-700 99 85
Stockholm 08-700 99 98
Göteborg 031-739 78 20
Malmö 040-24 22 99

Svenska Handelsbanken AB (publ) Handelsbanken Capital Markets

Blasieholmstorg 11
SE-106 70 STOCKHOLM
www.handelsbanken.se

Capital Markets 08-463 46 09
Stockholm 08-463 46 50
Göteborg 031-743 32 10
Malmö 040-24 39 50
Gävle 026-17 20 80
Linköping 013-28 91 60
Regionbanken 08-701 28 80
Stockholm
Umeå 090-15 45 80

Central värdepappersförvarare

Euroclear Sweden AB
Box 191
101 23 Stockholm
Telefon 08-402 90 00