



LÄNSFÖRSÄKRINGAR HYPOTEK AB (publ)

PROGRAM FÖR KONTINUERLIG UTGIVNING AV SÄKERSTÄLLDA OBLIGATIONER

Detta prospekt ("Prospektet"), som utgör ett grundprospekt enligt 2 kap 16 § lag (1991:980) om handel med finansiella instrument, innehåller information om Länsförsäkringar Hypotek AB:s (publ) (med bifirma LF Covered Bond Corporation) ("Bolaget") program för kontinuerlig utgivning av säkerställda obligationer.

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 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.

Detta Prospekt skall läsas tillsammans med eventuella tillägg till Prospektet, varje dokument som blivit en del av Prospektet genom hänvisning samt slutliga villkor för aktuellt Obligationslån. 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.

Bolaget ansvarar för innehållet i Prospektet och försäkrar att rimliga försiktighetsåtgärder vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt Bolaget vet, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka Prospektets innebörd. I den omfattning som följer av lag ansvarar även Bolagets styrelse för innehållet i detta Prospekt och har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt Bolagets styrelse känner till, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka Prospektets innebörd.

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 sid 8.

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 Värdepapper, 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 ett Värdepapper 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 utgör inte en köp- eller säljrekommendation eller en rekommendation att behålla investeringen.

Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap 25 och 26 §§ lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Detta innebär dock inte någon garanti från Finansinspektionen att sakuppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga.

Erbjudanden om förvärv av Säkerställda Obligationer utgivna under Prospektet riktar sig inte till personer vars deltagande förutsätter ytterligare erbjudandehandlingar, registrerings- eller andra åtgärder än som följer av svensk rätt för erbjudanden därav i Sverige. Prospektet samt slutliga villkor får inte distribueras till eller inom något land där distributionen kräver ytterligare registrerings- eller andra åtgärder än sådana som följer av svensk rätt eller strider mot lag eller andra regler. Förvärv av Säkerställd Obligation som utges under Prospektet i strid med ovanstående kan komma att anses som ogiltigt.

Arrangör

Swedbank 

Emissionsinstitut

Danske Bank

Handelsbanken Capital Markets

Nordea 

S|E|B

Swedbank 

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	4
RISKFÄKTORER	8
REGELVERKET RÖRANDE SÄKERSTÄLLDA OBLIGATIONER	15
VILLKOR FÖR OBLIGATIONSLÅN	19
Allmänna Villkor	21
Mall för Slutliga Villkor	26
LÄNSFÖRSÄKRINGAR HYPOTEK AB (publ)	28
ALLMÄN INFORMATION	35
INFÖRLIVANDE AV INFORMATION	36
KONTAKTUPPGIFTER	37

SAMMANFATTNING

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

Emittent:	Länsförsäkringar Hypotek AB (publ) ("Bolaget").
Verksamhet:	Bolaget är ett kreditmarknadsbolag som får bedriva sådan finansieringsrörelse som avses i 1 kap 4 § lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse. Bolaget får vidare bedriva finansiell verksamhet och verksamhet som har ett naturligt samband därmed enligt 7 kap 1 § lagen om bank- och finansieringsrörelse. En närmare beskrivning av Bolagets verksamhet som är inriktad mot bolåneverksamhet till framförallt konsumenter i Sverige återfinns nedan under avsnittet "Länsförsäkringar Hypotek AB (publ)" på sidorna 28-34.
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) och Swedbank AB (publ) (gemensamt kallade "Emissionsinstituten", var och ett av dem "Emissionsinstitut").
Obligationslån:	Obligationslån representeras av säkerställda obligationer och utges i enlighet med de villkor som anges i Prospektet.
Säkerställda obligationer:	Säkerställda obligationer utges i enlighet med tillstånd från Finansinspektionen (av Bolaget sålunda utgivna obligationer under detta program "Säkerställda Obligationer") enligt lag (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer.
Förmånsrätt:	Säkerställda Obligationer kommer, i händelse av Bolagets konkurs, att vara förenade med den särskilda förmånsrätt som följer av 3 a § förmånsrättslagen (1970:979).
Valuta:	Svenska kronor ("SEK").
Valörer:	Högst SEK EN MILJON (1 000 000) och lägst SEK TIO TUSEN (10 000) eller i hela multiplar därav.
Emissionskurs:	Säkerställd Obligation kan emitteras till nominellt belopp (par) eller till underkurs alternativt överkurs.
Räntestruktur:	Obligationslån löper med fast ränta enligt vad som anges i slutliga villkor.
Återbetalning:	Återbetalning sker på den dag som anges i slutliga villkor för respektive obligationslån.

Marknad:	Emissionsinstituten har i avtal med Bolaget åtagit sig att under vissa förutsättningar ange köp- och säljräntor, med en marknadsmässig differens mellan köp- och säljräntor, för vissa under Prospektet utgivna obligationslån. Emissionsinstituten har rätt att under vissa förutsättningar frånträda detta åtagande.
Försäljning:	Säkerställda obligationer säljs löpande till rådande marknadspris genom Emissionsinstituten.
Dokumentation:	Den för obligationslånen relevanta dokumentationen kommer att utgöras av Prospektet med därtill hörande allmänna och slutliga villkor samt eventuella tillägg till Prospektet.
Försäljningsrestriktioner:	Erbjudandet riktar sig inte till personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Prospektet får inte distribueras till eller i något land där distributionen eller erbjudandet kräver åtgärd enligt ovan eller strider mot regler i sådant land. Förvärv av säkerställda obligationer som ges ut under detta Prospekt i strid med ovanstående kan anses som ogiltigt.
Risikfaktorer:	En placering i Obligationslån är förenad med vissa risker. Dessa hänför sig till förhållanden som har anknytning till Bolaget och till de Säkerställda Obligationer som Bolaget ger ut eller till förhållanden som saknar särskild anknytning till Bolaget eller dess Säkerställda Obligationer. Specifika risker relaterade till Bolaget hänför sig huvudsakligen till kreditrisker men även andra risker såsom marknadsrisker, likviditetsrisker och operationella risker förekommer i verksamheten. Specifika risker relaterade till Säkerställda Obligationer har främst att göra med marknadsrisker och löptidsrisker, regelverket rörande säkerställda obligationer och andrahandsmarknaden. Vissa av de förekommande riskerna är hänförliga till omvärldsfaktorer utanför Bolagets kontroll. En närmare beskrivning av vissa risker återfinns nedan under avsnittet "Riskfaktorer" på sidorna 8-14.
Kreditbetyg:	Kreditvärdighetsbetyg, eller rating, är oberoende ratinginstituts 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 MTN-programmet. Syftet är att ge det värderade företags kunder och långivare möjlighet att bedöma den risk som är förknippad med att göra affärer med företaget. Ratingen påverkar företags kostnader för finansiering på den internationella kapitalmarknaden. Ju högre upp man rankas på betygsskalan desto lägre finansieringskostnad. 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 Bolagets Lån för Säkerställda MTN rating av två institut, Standard & Poor's Rating Services, a division of the McGraw-Hill Companies, Inc ("Standard & Poor's") respektive Moody's Investor Service Limited ("Moody's"). För närvarande åsätts kreditbetyget AAA av Standard & Poors och Aaa av Moody's.

Betygsskalor:

Moody's	Standard & Poor's
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-

Skatt:	Euroclear Sweden AB eller förvaltare (vid förvaltarregistrerade värdepapper) verkställer avdrag för preliminär A-skatt, för närvarande 30 % på utbetald ränta, för fysisk person bosatt i Sverige och svenskt dödsbo.
Clearing:	Lån ansluts till Euroclear Sweden AB:s ("ES") kontobaserade system. Inga fysiska värdepapper kommer därför att ges ut.
Upptagande till handel på reglerad marknad:	Obligationslån inregistreras vid NASDAQ OMX Stockholm AB eller annan reglerad marknad.
Lag:	Obligationslån och därtill hörande dokumentation styrs av och skall tolkas i enlighet med svensk lag.

Finansiell information i sammandrag

Resultaträkning i sammandrag

(MSEK)

	2011 Kv1	2010 Kv1	2010 Helår	2009 Helår
Räntenetto	124,5	68,3	405,8	285,4
Summa rörelseintäkter	59,3	44,4	217,6	201,5
Kreditförluster, netto	1,5	1,8	1,3	5,4
Rörelseresultat	45,0	30,3	151,5	140,8
Skatt	-11,8	-8,0	-46,7	-40,9
Periodens resultat	33,1	22,3	104,8	99,9

Balansräkning i sammandrag

(MSEK)

	2011-03-31	2010-12-31	2010-03-31	2009-12-31
Summa tillgångar	105 551,1	105 669,5	99 381,8	81 750,0
Summa skulder	101 695,4	102 047,2	96 380,3	78 865,6
Summa eget kapital	3 855,6	3 622,3	3 001,5	2 884,4
Summa skulder och eget kapital	105 551,1	105 669,5	99 381,8	81 750,0

RISKFAKTORER

Allmänt

Värdet av en Säkerställd Obligation utgiven enligt detta Prospekt kan påverkas av ett flertal faktorer. Risker finns beträffande såväl sådana förhållanden som har anknytning till Bolaget som sådana förhållanden som har anknytning till en Säkerställd Obligation.

Nedan lämnas en summarisk redogörelse för vissa riskfaktorer som av Bolaget bedömts ha relevans vid en investering i en Säkerställd Obligation. Riskfaktorerna nedan är inte rangordnade och gör inte heller anspråk på att vara uttömmande eller fullständiga. 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.

Legala restriktioner för investerare vid en placering

Investeringsverksamheten för vissa investerare kan vara underkastad olika rättsliga eller andra begränsningar, beroende på t ex lagstiftning eller interna beslut. Varje investerare skall ha kännedom om de regler och begränsningar som gäller och huruvida en investering i en Säkerställd Obligation är en tillåten placering.

Specifika risker relaterade till Bolaget

Bolaget är utsatt för ett antal risker såsom

- Kreditrisker
- Finansiella risker
- Operativa risker

Kreditrisker

Kreditrisk på Bolaget

Innehavare av Säkerställda Obligationer tar en kreditrisk gentemot Bolaget, vilket innebär att belopp som en innehavare skall erhålla är beroende av att Bolaget kan infria sina åtaganden eller att lämnade säkerheter förmår täcka åtagandena. Kreditvärderingsinstituten Moody's och Standard & Poor's har åsatt kreditbetyg på programmet som etableras under detta Prospekt och aktuell kreditvärdighet, så kallad rating, kommer att anges på Bolagets hemsida www.lansforsakringar.se. En rating är ingen rekommendation att köpa, sälja eller behålla Säkerställda Obligationer och en rating kan vid varje given tidpunkt omprövas eller dras tillbaka. Det finns inte heller några garantier för att en rating inbegriper samtliga relevanta risker förenade med en placering i en Säkerställd Obligation.

Bolaget bedriver hypoteksbelåning 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. Bolaget gör avsättningar för kreditförluster men dessa avsättningar är baserade på tillgänglig information, uppskattningar och antaganden och är föremål för osäkerhet. Inga garantier kan ges för att avsättningarna är tillräckliga för att täcka de kreditförluster som kan uppstå.

Kreditrisk i Bolagets positioner

Kreditrisk i bolagets positioner definieras som risken för förlust till följd av att en motpart inte förmår fullgöra sina åtaganden gentemot Bolaget och att eventuella säkerheter inte täcker fordran.

Finansiella risker

Finansiella risker är en naturlig del av en banks verksamhet. Följande risker behandlas här:

- Likviditetsrisk
- Ränterisk
- Finansieringsrisk
- Valutarisk
- Motpartsrisk

Likviditetsrisk

Likviditetsrisken definieras som risken att Bolaget, vid brist på likvida medel, ej kan fullgöra sina åtaganden eller att de endast kan fullgöras genom upplåning av likvida medel till avsevärt ökad kostnad. Denna definition har en nära koppling till definitionen av finansieringsrisken. Likviditetsrisken 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. Turbulens på de globala finansiella marknaderna och i den globala ekonomin kan komma att negativt påverka Bolagets likviditet.

Ränterisk

Ränterisk är risken att värdet på Bolagets tillgångar och skulder förändras på ett ofördelaktigt sätt när räntenivåer ändras. Ränterisk uppstår om tillgångar, skulder och derivat inte har en löptidsmatchning. Banken är utsatt för ränterisk när det uppstår skillnader mellan räntebindningsperioder, volymer eller referensräntor på tillgångar, skulder och derivat. För Bolaget ofördelaktiga ränteändringar kan påverka Bolagets resultat negativt.

Finansieringsrisk

Finansieringsrisken innebär att Bolaget vid finansieringsförfall inte lyckas återfinansiera förfallet eller att Bolaget endast lyckas låna till kraftigt ökade kostnader. Definitionen har en nära koppling till definitionen av likviditetsrisk. Bolagets likviditets- och finansieringsbehov sker genom användning av kunders inlåning och genom tillgång till interbanklånamarknader, inklusive genom upptagande av långfristiga marknads lån såsom säkerställda obligationer. Dessa finansieringskällors volym, och då särskilt långfristig finansiering, kan begränsas under tider av likviditetspåfrestning. Turbulens på de globala finansiella marknaderna och i den globala ekonomin kan komma att negativt påverka Bolagets finansiering.

Valutarisk

Med valutarisk avses risken att en valuta ändrar värde gentemot en annan valuta. Risken består i att en förlust kan uppstå för Bolaget om valutakursen förändras negativt. Bolaget har delar av sin finansiering i annan valuta än SEK varför det finns en valutarisk i Bolaget.

Motpartsrisk

Bolaget utför rutinmässigt transaktioner med motparter inom finansbranschen. Flertalet av dessa transaktioner utsätter Banken för motpartsrisk. Motpartsrisk innebär risken att en

motpart inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot Bolaget, vilket kan leda till förluster. Motpart avser här motparter för 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.

Operativa risker

Operativ risk definieras som 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. Operativa risker kan i förlängningen medföra skadeståndskrav från t ex kunder som drabbas på grund av bristerna. Därutöver kan brister i hanteringen av operativ risk negativt påverka Bolagets renommé och verksamhet.

Legala risker

Bolagets affärsverksamhet är föremål för en betydande reglering och tillsyn. På senare år har många lagar, förordningar och andra författningar som Bolaget har att följa tillkommit eller ändrats. Bolagets affärsverksamhet och resultat påverkas inte bara av nya och förändrade lagar, förordningar och andra författningar beslutade av olika normgivande organ i Sverige utan även av EU och utländska stater och myndigheter. Framtida förändringar av regelverket, inklusive ändrad redovisningsstandard och krav på kapitaltäckning, kan få en negativ effekt och inverkan på Bolagets sätt att bedriva sin verksamhet, dess ekonomiska resultat och prissättningen av Säkerställda Obligationer.

Omvärldsrisker

Risken påverkas av generella förändringar på bankmarknaden, tex förändringar av kundbeteenden och konkurrenters beteende. Bolaget möter en stark konkurrens inom bolånemarknaden. Konkurrenterna utgörs av lokala och internationella finansiella institutioner, banker och hypoteksinstitut. Även om Bolaget anser sig ha en stark position och ställning för att möta denna konkurrens, kan ingen försäkras ges för att ökad konkurrens inte på ett negativt sätt påverkar Bolaget inom dess verksamhetsområde. Efterfrågan på Bolagets produkter beror även på dess kunders framtidstro, marknadsräntor och andra faktorer som påverkar kundernas ekonomiska situation.

Rättsliga åtgärder

Bolaget är för närvarande inte part i tvistemål vid domstol eller i skiljeförfarande som på ett väsentligt sätt negativt kan påverka Bolagets finansiella styrka. Bolaget kan dock inte lämna någon försäkras om att det i framtiden inte görs anspråk eller vidtas rättsliga åtgärder mot Bolaget som kan få betydande ogynnsamma effekter på Bolagets finansiella ställning, resultat, marknadsposition eller prissättningen av Säkerställda Obligationer.

Specifika risker relaterade till en Säkerställd Obligation

Nedanstående risker anser Bolaget vara väsentliga för att bedöma de specifika riskerna för en Säkerställd Obligation.

Marknadsrisk och löptidsrisk

Marknadsrisken varierar bl a beroende på den Säkerställda Obligationens löptid. Det finns risk för att förändringar i ränteläget påverkar värdet på en Säkerställd Obligation negativt.

Risken i en investering i en Säkerställd Obligation ökar ju längre löptiden är. Kreditrisk är svårare att överblicka vid lång löptid än vid kort löptid. Även marknadsrisken ökar vid längre löptid eftersom fluktuationen i priset blir större för en Säkerställd Obligation med lång löptid än för en Säkerställd Obligation med kort löptid.

En investering i en Säkerställd Obligation som löper med fast ränta innebär en risk för förändring av den Säkerställda Obligationens marknadsvärde till följd av förändringar i gällande marknadsränta.

Andrahandsmarknaden

Emissionsinstituten har i avtal med Bolaget åtagit sig att under vissa förutsättningar verka för att en andrahandsmarknad för Säkerställda Obligationerna utvecklas och upprätthålls. Varken Emissionsinstituten eller Bolaget kan emellertid garantera omfattningen av eller likviditeten i andrahandsmarknaden. Bristande likviditet i andrahandsmarknaden kan ha negativ effekt på marknadsvärdet för Säkerställda Obligationer.

Även om Säkerställda Obligationer är inregistrerade och/eller noterade 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. Detta kan inträffa till exempel vid kraftiga kursrörelser, som kan medföra (i) svårigheter att handla till rimliga priser, (ii) att berörd(a) handelsplats(er) stängs eller (iii) att handeln åläggs restriktioner under en viss tid. Marknaden kan också vara illikvid vilket kan medföra svårigheter t.ex. att sälja ett innehav (även tekniska fel kan störa handeln på handelsplatsen). Illikviditeten kan ha en väsentlig negativ effekt på marknadsvärdet för Säkerställda Obligationer.

Såsom framgår nedan av avsnittet "Villkor för obligationslån" åtnjuter vissa av Bolagets Obligationslån status av s.k. Benchmarklån. Det är sannolikt att likviditeten är sämre i Obligationslån som inte utgör Benchmarklån jämfört med Obligationslån som utgör Benchmarklån.

Clearing och avveckling i VPC-systemet

Säkerställda Obligationer kommer att registreras i ES:s kontobaserade system, VPC-systemet, varför inga fysiska värdepapper kommer att ges ut. Clearing och avveckling vid handel sker i VPC-systemet liksom utbetalning av ränta och återbetalning av kapitalbelopp. Investerare är därför beroende av VPC-systemets funktionalitet.

Risker relaterade till säkerställda obligationer

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 nedan avsnittet "Regelverket rörande säkerställda obligationer". I händelse av Bolagets konkurs är därför en investering i en Säkerställd Obligation förenad med bättre rätt än en investering i en icke säkerställd obligation.

Regelverket rörande säkerställda obligationer och de kreditbetyg som ges säkerställda obligationer bygger delvis på tanken att investerare skall 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 de Säkerställda Obligationerna så länge någon Säkerställd Obligation är utestående. Bolaget kommer att ingå derivatavtal för att uppfylla detta krav 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, skall säkerhetsmassan, de Säkerställda Obligationerna 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 de Säkerställda Obligationerna. Detta kan medföra att innehavarna av Säkerställda Obligationer erhåller betalning i annan ordning än vad som anges i villkoren för de Säkerställda Obligationerna (med såväl förtida betalning som dröjsmål) eller att innehavarna inte får full betalning. Innehavarna av Säkerställda Obligationer behåller emellertid sin förmånsrätt i tillgångarna i säkerhetsmassan.

Likviditetsanskaffning i samband med konkurs

I dagsläget skulle varken Bolaget, om Bolaget är på obestånd, eller dess konkursbo skulle tillåtas utge ytterligare Säkerställda Obligationer för att finansiera sin verksamhet. Det antyds inte heller vare sig i LUSO, i förarbetena till LUSO eller i Finansinspektionens föreskrifter att konkursförvaltaren eller konkursboet skulle ha möjlighet att ta upp finansiering på något annat sätt för att fullgöra betalningar i tid enligt de villkor som gäller för de Säkerställda Obligationerna. Det finns således en risk att ett förfall av en Säkerställd Obligation efter Bolagets försättande i konkurs skulle medföra att matchningsreglerna inte kan uppfyllas. 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 MTN och därigenom säkra ett fortsatt uppfyllande av matchningsreglerna.

Från och med den 1 juli 2010 ges konkursförvaltaren genom en lagändring möjligheten att efter konkurs uppta lån, ingå derivatavtal, återköpsavtal och andra avtal i syfte att upprätthålla matchningen för säkerhetsmassan. Trots att denna möjlighet ges i lagstiftningen är det dock osäkert i vilken omfattning konkursförvaltaren kommer att kunna hitta motparter att ingå dylika avtal med. 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.

Begränsad redovisning av tillgångarna i säkerhetsmassan

Det kan förväntas att sammansättningen av säkerhetsmassan förändras med tiden. Investerare kommer emellertid inte att erhålla detaljerad statistik och/eller annan information avseende tillgångarna i säkerhetsmassan. Finansinspektionen har emellertid förordnat en oberoende granskare vars uppgift är att övervaka att Bolaget efterlever matchningsreglerna och vissa andra grundläggande bestämmelser i LUSO.

Översäkerhet och bibehållande av kreditbetyg

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"). Kreditbetygen avseende de Säkerställda Obligationerna baseras på antaganden om en viss nivå av Översäkerhet. Vilken nivå på Översäkerhet som krävs för att bibehålla kreditbetygen kan variera under de Säkerställda Obligationernas löptid. Bolaget kan inte garantera att visst kreditbetyg kommer att upprätthållas under de Säkerställda Obligationernas löptid.

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.

LUSO reglerar inte vilka åtgärder förvaltaren får vidta i syfte att bibehålla likviditetsmatchningen, för att säkerställa att en avvecklingspool kan skapas och därefter inte behöver upplösas. Även utan en sådan reglering i lagen anses förvaltaren med stöd av konkurslagen (1987:672) ha rätt att sälja tillgångar i säkerhetsmassan för att skapa likviditet. Däremot har det ansetts osäkert om förvaltaren för konkursboets räkning t.ex. kan ta upp lån eller ingå repor eller derivat i syfte att uppnå likviditetsmässig balans.

I och med den rådande turbulensen på finansmarknaden har likviditetsfrågan fått en ökad 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 emittentens allmänna, icke säkerställda, motpartsrating), vilket troligen skulle påverka såväl prissättningen som investerarintresset för obligationerna.

LUSO är en relativt ny lagstiftning

LUSO trädde i kraft år 2004 och det finns ännu ingen vägledande rättspraxis att tillgå inom området. Det är oklart hur vissa regler i och föreskrifter avseende LUSO skall tolkas och tillämpas och framtida förändringar och tillägg till detta regelverk och dess tillämpning kan komma att inverka på de Säkerställda Obligationerna.

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. Investeringen bör därför alltid känna till från tid till annan gällande villkor för en Säkerställd Obligation.

Valutakursrisk och valutarestriktioner

Bolaget erlägger nominellt belopp och avkastning på en Säkerställd Obligation i svenska kronor. Detta medför vissa risker kopplade till valutaomräkning om valutan avviker från investerarens egen valuta vari investerarens finansiella verksamhet främst sker. Detta inkluderar såväl risken för kraftiga valutakursförändringar (inklusive devalvering och revalvering) som införande eller ändringar av valutaregleringar. En förstärkning av den egna valutan jämfört med den valuta placeringen är denominerad i minskar placeringens värde för sådan placerare.

Regeringar och myndigheter kan införa valutakontroller/-regleringar som får negativ effekt på valutakursen. Resultatet av detta kan innebära att innehavare av Säkerställda Obligationer erhåller lägre avkastning, slutlikvid eller nominellt belopp än förväntat.

Ändrad lagstiftning

Villkoren för en Säkerställd Obligation styrs av svensk lag. Inga garantier kan lämnas avseende den inverkan som möjliga ändringar av svensk eller utländsk lagstiftning eller rättstillämpning kan få efter utgivandet av en Säkerställd Obligation.

REGLVERKET RÖRANDE SÄKERSTÄLLDA OBLIGATIONER

Sammanfattning av regelverket rörande säkerställda obligationer

I det följande ges en kort sammanfattning av vissa aspekter av lag (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer ("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. Se även avsnittet Riskfaktorer på sidorna 8-14 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 2004:11 ("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 försatts i konkurs, fortlöpande erhålla kontraktsevenliga betalningar. Säkerhetsmassan är dynamisk i den mening att emittentinstitutet kan lägga till eller byta ut tillgångar i säkerhetsmassan.

Registrering

Emittentinstitutet skall 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 ge förmånsrätt i säkerhetsmassan. Vidare är det bara tillgångar som är noterade i registret som anses utgöra del av säkerhetsmassan.

Registret skall 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 skall 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 skall fördelas mellan den kvalificerade delen och den icke kvalificerade delen av krediten. Sannolikt skall 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 skall hänföras till den icke kvalificerade delen av krediten. Försäljningslikvid vid exekutiv försäljning av underliggande säkerhet skall 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) skall 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 skall 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. 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 skall 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 skall även kunna stå emot vissa plötsliga och varaktiga förändringar i räntenivåer eller valutakurser.

Emittentinstitutet skall 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 granskaren skall 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 skall 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 har rätt att genomföra undersökning hos Emittentinstitutet och skall regelbundet och minst en gång per år rapportera till Finansinspektionen om sina iakttagelser. LUSO föreskriver inte att den oberoende granskaren skall entledigas om Emittentinstitutet försätts i konkurs.

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 företräde 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 företräde framför innehavarna av de säkerställda obligationerna.

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), skall 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 ges 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.

Om säkerhetsmassan emellertid vid konkursutbrottet eller senare upphör att uppfylla de villkor som uppställs i LUSO, och avvikelsen inte endast är mindre och tillfällig, skall 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.

VILLKOR FÖR OBLIGATIONSÅN

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 Obligationslån fattas av Bolaget efter bemyndigande från Bolagets styrelse. Obligationslån som upptas under programmet är avsedda för att finansiera den verksamhet som Bolaget bedriver.

Allmänna Villkor för Obligationslånen återges på sid 21. Villkor som inte anges i Prospektet anges i de slutliga villkoren ("Slutliga Villkor") som upprättas för varje Obligationslån som tas upp under programmet. Slutliga Villkor för Obligationslån som erbjuds allmänheten inges till Finansinspektionen och kommer att offentliggöras samt finnas tillgängliga hos Bolaget i elektroniskt format samt i pappersformat.

Säkerställda Obligationer utges i valörer om högst SEK EN MILJON (1 000 000) och lägst SEK TIOUSEN (10 000) eller i hela multiplar därav. Obligationslån som ges ut under programmet tilldelas ett lånenummer i serien 500. Programmet riktar sig till alla kategorier av investerare, dock ej sådana som omfattas av försäljningsrestriktioner enligt vad som anges på Prospektets förstasida.

Under programmet emitteras endast fastförräntade Säkerställda Obligationer.

Bolaget kommer att inge ansökan om upptagande till handel på reglerad marknad av Obligationslån till NASDAQ OMX Stockholm AB eller annan reglerad marknad enligt vad som anges i Slutliga Villkor. Obligationslån 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 Obligationslån 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.

ES eller förvaltare (vid förvaltarregistrerade värdepapper) verkställer avdrag för preliminär A-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 Euroclear Sweden m.m. om inte annat överenskommits mellan Bolaget och Emissionsinstituten.

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).

Säkerställda Obligationer utgör en del av Bolagets långfristiga finansiering och likviden används till att refinansiera Bolagets utlåning (om inte annat ändamål anges i Slutliga Villkor).

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. Villkoren i övrigt för Obligationslånet såsom valör, ränteförfallodag, återbetalningsdag etc anges i Slutliga Villkor för varje Obligationslån. Samtliga Säkerställda Obligationer som utges under ett visst Obligationslån har identiska villkor oavsett när emission sker varför Slutliga Villkor endast upprättas vid ett tillfälle i samband med den första emissionen. 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.

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 med bifirma Danske Consensus, Nordea Bank Finland Abp, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ) till emissionsinstitut (ettvart 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 skall ligga på en marknadsmässig nivå. Emissionsinstituten äger under vissa förutsättningar rätt att frånträda de särskilda åtaganden som gäller för Benchmarklån.

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 ränteförfallodagen fram till likviddagen.

Ytterligare information

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

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 med bifirma Danske Consensus, Nordea Bank Finland Abp ¹ , Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) ² och Swedbank AB (publ) (gemensamt kallade "Emissionsinstituten");
"ES"	Euroclear Sweden AB (org nr 556112-8074) ³ ;
"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 kontoföring av finansiella instrument och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende Säkerställd Obligation;
"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;

¹ 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.

² Svenska Handelsbanken AB (publ) inträdde som Emissionsinstitut per den 31 mars 2008, via tilläggsavtal I.

³ Firman ändrad från VPC AB till Euroclear Sweden AB.

"Obligationslån"	lån som upptas av Bolaget under dessa Allmänna Villkor och som representeras av Säkerställda Obligationer;
"Referensbanker"	Nordea Bank AB (publ), 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 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

Obligationslånets 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 erlägga ränta i enlighet med dessa villkor.

3. RÄNTA

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

Räntan erläggs i efterskott på varje Ränteförfallodag 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 erläggs på Ränteförfallodagarna.

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 iaktas.

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. PRESKRPTION

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

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

Emissionsinstituterna 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 Emissionsinstituterna – 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. MEDDELANDE

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 OMX Stockholm AB⁴. Så länge någon Säkerställd Obligation är utestående skall Bolaget vidta de åtgärder som erfordras för att hålla Obligationslånet registrerat hos NASDAQ OMX Stockholm AB eller vid annan reglerad marknad som står under tillsyn, om sådan förändring av registrering enligt Emissionsinstitutets bedömning inte kan inverka negativt på Fordringshavarnas intressen i väsentligt hänseende. Meddelande om byte av reglerad marknad skall lämnas i enlighet med punkt 10.

⁴ Firman ändrad från OMX Nordic Exchange Stockholm AB till NASDAQ OMX Stockholm AB.

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") 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 1 juni 2011 ("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 Prospektet, de eventuella dokument som infogats däri genom hänvisning och dessa Slutliga Villkor. Dokumenten finns tillgängliga på www.lansforsakringar.se.

Lånevillkor

Lånenummer:	[]
Lånebelopp:	Lånebeloppet fastställs när försäljningen av Säkerställda Obligationer avslutas
Lånedatum:	[]
Likviddag:	[]
Första försäljningsdag:	[]
Valuta:	SEK
Valör:	[]
Räntesats:	[] % årlig ränta
Ränteförfallodag:	[]
Återbetalningsdag:	[]
Återbetalningsbelopp:	Varje Säkerställd Obligation återbetalas till par (d.v.s. med ett belopp motsvarande dess nominella belopp)

Clearing: [Euroclear Sweden AB/Euroclear S.A./N.V./Clearstream Banking, Société Anonyme, Luxembourg]

Upptagande till handel på reglerad marknad: [NASDAQ OMX Stockholm AB/annan svensk marknadsplats]

Försäljningsvillkor

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)]

Försäljning: Säkerställda Obligationer utgivna under detta Obligationslån säljs löpande till rådande marknadspris genom Emissionsinstituten

Marknad: Emissionsinstituten kommer under vissa förhållanden att ställa köp- och säljräntor. Differensen mellan köp- och säljräntorna skall ligga på en marknadsmässig nivå.

Övriga villkor

Övriga villkor: [Ej tillämpligt] [*Specificera detaljer*]

(Ytterligare villkor som anges här och som inte beskrivits i Prospektet kan medföra en skyldighet att upprätta tillägg till prospekt enligt 2 kap 34 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument.)

Kreditbetyg: [(*Specificeras endast i de fall Obligationslånet har åsatts ett kreditbetyg*)]

ISIN-kod: []

Euroclear nr: []

Försäkran

Bolaget bekräftar att alla väsentliga händelser efter den 1 juni 2011 som skulle kunna påverka marknadens 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 ränta.

Stockholm den []

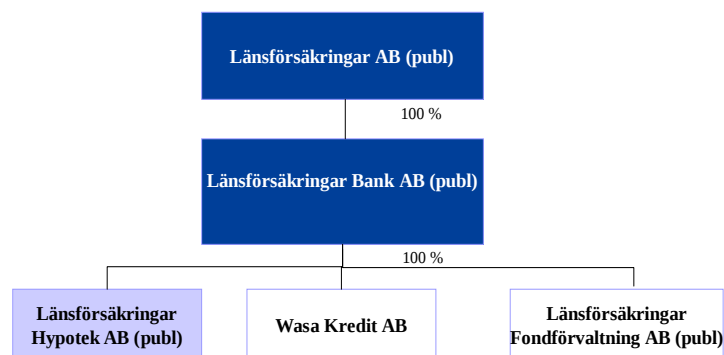
Länsförsäkringar Hypotek AB (publ)

LÄNSFÖRSÄKRINGAR HYPOTEK AB (publ)

Allmänt

Länsförsäkringar Hypotek AB (publ) (org nr 556244-1781) ("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). Samtliga bolag har sina säten i Stockholm.

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 och lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer. Dessutom anger lagen (1994:2004) om kapitaltäckning och stora exponeringar för kreditinstitut och värdepappersbolag vissa krav som ska uppfyllas av kreditmarknadsbolag. Bolaget lyder även under aktiebolagslagen (2005:551).



Länsförsäkringsgruppen ("Länsförsäkringsgruppen") består av 24 lokala, självständiga och kundägda länsförsäkringsbolag och det gemensamt ägda Länsförsäkringar AB (publ) med dotterbolag.

Verksamhetsinriktning

Bolaget bedriver bolåneverksamhet där kredit lämnas mot säkerhet i villor, bostadsrätter, fritidshus samt i viss mån flerbostadshus. All utlåning finns i Sverige och kundaffären bedrivs av de 24 länsförsäkringsbolagen som finns runt om i Sverige. Utlåningen, som sker till privatpersoner och bostadsägare, kan utföras på 125 (116) av länsförsäkringsbolagens kontor runt om i landet samt via internet och telefon.

Länsförsäkringsgruppen har som mål att :

- nå en fortsatt lönsam tillväxt
- ha de mest nöjda kunderna
- öka andelen kunder som har en nära relation till Länsförsäkringsgruppen.

Strategi

Strategin för bolåneverksamheten baseras på Länsförsäkringsgruppens existerande infrastruktur:

- en stor kundbas
- ett starkt varumärke
- Länsförsäkringsbolagens lokala marknadsnärvaro och personliga bemötande
- effektiv finansiering av verksamheten

Strategin är att bearbeta den utvalda målgruppen i Länsförsäkringsgruppens kundbas med ett bank- och bolåneerbjudande. Alla kundkontakterna sköts av de 24 länsförsäkringsbolagen för Bolagets räkning. De lokala, självständiga länsförsäkringsbolagen känner sina kunder och sin marknad bäst och bygger de starka kundrelationerna.

I Bolaget sker den största delen av bankverksamhetens upplåning. Upplåningen sker med Säkerställda Obligationer. Verksamheten ska säkerställa behovet av kapital på kort och lång sikt till ett pris som är i nivå med relevanta konkurrenters.

Moderbolagets stabila kreditvärdighet är en styrka på kapital- och kreditmarknaden. Förklaringen är en fortsatt positiv utveckling med god tillväxt, en god kreditkvalitet och låga kreditförluster, en god likviditet tillsammans med bankverksamhetens strategiska betydelse i länsförsäkringsgruppen.

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").

Kreditbetyg/rating

Kreditvärdighetsbetyg, eller rating, är oberoende ratinginstituts 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. Ju högre upp man rankas på betygsskalan desto lägre finansieringskostnad. 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 Bolagets Lån som representeras av Säkerställda Obligationer, rating av två institut, Standard & Poor's Rating Services, a division of the McGraw-Hill Companies, Inc ("Standard & Poor's") respektive Moody's Investor Service Limited ("Moody's"). För närvarande åsätts kreditbetyget AAA av Standard & Poors och Aaa av Moody's.

Betygsskalor:

Moody's	Standard & Poor's
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-

Moderbolagets Kreditbetyg/rating

Moderbolaget har under året bibehållit samtliga sina kreditbetyg. Kreditbetygen är A (stable) från Standard & Poor's och A 2 (stable) från Moody's. Det kortfristiga kreditbetyget är A-1 från Standard & Poor's och P-1 från Moody's. Financial Strength Rating är C. Rating är det betyg som en låntagare kan erhålla från ett oberoende kreditbedömningsinstitut på sin förmåga att klara av sina finansiella åtaganden.

Moderbolagets stabila kreditvärdighet är en styrka i årets turbulens på kapital- och kreditmarknaden. Förklaringen är en fortsatt positiv utveckling med god tillväxt, en god kreditkvalitet och låga kreditförluster, en god likviditet tillsammans med bankverksamhetens strategiska betydelse i länsförsäkringsgruppen.

Kreditbetyg/rating avseende Säkerställda Obligationer

Moody's och/eller Standard & Poor's kommer att sätta kreditbetyg på programmet som etableras under detta Prospekt. Aktuell kreditvärdighet kommer att anges på Bolagets hemsida (www.lansforsakringar.se/finansiellthypotek).

Bolagets har bibehållna högsta kreditbetyg, Aaa från Moody's och AAA från Standard & Poor's. Bolaget är en av fyra aktörer på den svenska marknaden för säkerställda obligationer med högsta betyg från båda ratinginstituten.

Kreditbetygen avseende de Obligationer som har status av Säkerställda Obligationer baseras på antaganden om en viss nivå av Översäkerhet. Vilken nivå på Översäkerhet som krävs för att bibehålla kreditbetygen kan variera under Obligationernas löptid. Bolaget kan inte garantera att ett visst kreditbetyg kommer att upprätthållas under Obligationernas löptid.

Moody's: Säkerställda Obligationer åsätts för närvarande kreditbetygen AAA respektive Aaa från åtminstone ett av ratinginstituten Standard & Poor's 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 skall utgöra en bindande förpliktelse för Bolaget gentemot samtliga nuvarande och framtida innehavare av lån som representeras av Säkerställda Obligationer och att åtagandet skall 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.

Standard & Poor's: Om Moderbolagets icke-säkerställda, icke-efterställda kortfristiga kreditbetyg från Standard & Poor's 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 Standard & Poor's), kommer Bolaget att inom 30 dagar att tillämpa den senaste versionen av Standard & Poor'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 skall 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 Standard & Poor's meddelat Bolaget, alternativt skall Bolaget i sådant fall vidta sådana andra åtgärder som Standard & Poor's 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 Standard & Poor's 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 skall 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 skall Moderbolaget åt Bolaget utföra administrationstjänster, kreditverksamhetstjänster, IT-relaterade driftstjänster, finansieringsrelaterade tjänster och vissa övriga tjänster. Moderbolaget skall 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 skall 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 Standard & Poor's 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 Standard & Poor's som inte understiger "A-2" och till sådant konto överföra samtliga likvida medel innestående på konto hos aktuell kontoförande bank vars kreditbetyg nedgått under nämnd nivå eller (ii) vidta sådana andra åtgärder som Standard & Poor's finner vara nödvändiga.

Upplysningar om Bolagets finansiella situation

Nedan presenteras övergripande finansiell information och nyckeltal hämtade ur Bolagets årsredovisningar för 2010 och 2009 samt från delårsrapporten för januari-mars 2011. För utförligare information hänvisas till de ekonomiska rapporter som utgör del av detta prospekt.

Resultaträkning i sammandrag

(MSEK)

	2011 Kv1	2010 Kv1	2010 Helår	2009 Helår
Räntenetto	124,5	68,3	405,8	285,4
Summa rörelseintäkter	59,3	44,4	217,6	201,5
Kreditförluster, netto	1,5	1,8	1,3	5,4
Rörelseresultat	45,0	30,3	151,5	140,8
Skatt	-11,8	-8,0	-46,7	-40,9
Periodens resultat	33,1	22,3	104,8	99,9

Balansräkning i sammandrag

(MSEK)

	2011-03-31	2010-12-31	2010-03-31	2009-12-31
Summa tillgångar	105 551,1	105 669,5	99 381,8	81 750,0
Summa skulder	101 695,4	102 047,2	96 380,3	78 865,6
Summa eget kapital	3 855,6	3 622,3	3 001,5	2 884,4
Summa skulder och eget kapital	105 551,1	105 669,5	99 381,8	81 750,0

En överskådlig sammanställning av Bolagets finansiella ställning de senaste fem åren återfinns på sidan 27 i årsredovisningen för 2010. Där återfinns även en sammanställning av olika nyckeltal.

Management

Styrelse

Anders Borgcrantz, f 1961

Ordförande sedan 2011

Verkställande direktör i Moderbolaget

Övriga styrelseuppdrag: Ordförande Wasa Kredit. Ledamot Länsförsäkringar Fondförvaltning, BGC Holding AB, Bankgirocentralen BGC AB och Devise Business Transaction Sweden AB.

Christer Malm, f 1943

Styrelseledamot sedan 2005

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i IT-ledarna. Ordförande i Svenska Volleybollförbundet och Riksteatern. Ledamot i Världsnaturfonden WWF.

Bengt Jerning, f 1953

Styrelseledamot sedan 1992

Kreditchef Moderbolaget och Bolaget

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Wasa Kredit AB

Bengt Clemedtson, f 1964

Styrelseledamot sedan 2009

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Wasa Kredit AB och Superb Produkter.

Ledning

Göran Laurén, f 1962

Verkställande direktör

Kontrollorgan

Göran Zakrisson

Chef Riskcontrol

Susanne Uväng

Compliance

Desirée Nordkvist

Internrevision

Revisor

KPMG AB

Johan Bäckström (auktoriserad revisor samt medlem i FAR)

Box 16106

103 23 Stockholm

Telefon 08-723 91 00

Årsredovisningarna för åren 2009 och 2010 är granskade av Bolagets revisor. Bolagets revisor har inte lämnat några anmärkningar på de angivna årsredovisningarna.

Såvitt Bolaget känner till förekommer inga potentiella intressekonflikter mellan Bolagets intressen och ovanstående personers privata intressen. Ovanstående gäller även för övriga personer inblandade i upprättandet av Prospektet från Bolagets sida.

All information som kommer från tredje man har återgivits korrekt och såvitt Bolaget känner till har inga uppgifter utelämnats som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

För mer information om Bolaget, se hemsida: www.lansforsakringar.se/finansiellthypotek

ALLMÄN INFORMATION

1. Inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum i Bolagets framtidsutsikter sedan 2010 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 väsentliga förändringar i Bolagets finansiella ställning efter offentliggörandet den 29 april 2011 av delårsrapporten per den 31 mars 2011.
2. Bolaget är för närvarande inte föremål för eller part i några 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.
3. 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.
4. 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 2009 och 2010; och
 - c) Prospektet, eventuella tillägg och uppdateringar till Prospektet samt Slutliga Villkor utgivna under Prospektet.

Informationen under b) och c) ovan finns även tillgänglig på www.lansforsakringar.se samt på Bolagets kontor vars adress är angiven på sista sidan i detta Prospekt.

INFÖRLIVANDE AV INFORMATION

Nedanstående hänvisningar refererar till sådan information om Bolaget som har offentliggjorts tidigare och som getts in till Finansinspektionen i samband med ingivandet av detta Prospekt. Informationen utgör enligt 2 kap 20 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument en del av detta Prospekt.

- (1) Bolagets reviderade årsredovisningar per den 31 december 2009 och 31 december 2010; och
- (2) Bolagets delårsrapport per den 31 mars 2011 (ej reviderad eller översiktligt granskad).

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

Dokument	Sid
----------	-----

Årsredovisning för 2009

Riskhantering	16
Redovisningsprinciper	27
Resultaträkning	25
Balansräkning	25
Noter	27-44
Revisionsberättelse	45

Årsredovisning för 2010

Riskhantering	16
Redovisningsprinciper	30
Resultaträkning	28
Balansräkning	28
Noter	30-46
Revisionsberättelse	47

Delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2011

Redovisningsprinciper	8
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8-12

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

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

Regeringsgatan 13
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

Nordea Bank Finland Abp c/o Nordea Bank AB (publ)

Debt Capital Markets
Smålandsgatan 17
105 71 STOCKHOLM
www.nordea.se

Stockholm 08-568 808 98
Köpenhamn +45 33 44 32 68

Stockholm 08-614 90 56

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)

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

Svenska Handelsbanken AB (publ)

Handelsbanken Capital Markets
Blasieholmstorg 11
SE-106 70 STOCKHOLM
www.handelsbanken.se

Capital Markets 08-506 232 19
08-506 232 20
08-506 231 71

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 Stockholm 08-701 28 80
Umeå 090-15 45 80

Swedbank AB (publ) Large Corporates & Institutions

Regeringsgatan 13
SE-105 34 STOCKHOLM
www.swedbank.se

MTN-desk 08-700 99 85

Central värdepappersförvarare

Euroclear Sweden AB
Box 7822
103 97 Stockholm
Telefon 08-402 90 00