

Detta Grundprospekt godkändes av Finansinspektionen den 12 juni 2020. Grundprospektet gäller i 12 månader från dagen för godkännande. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till Grundprospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter gäller inte efter det att Grundprospektets giltighetstid har löpt ut.

# Nordea

## NORDEA HYPOTEK AB (publ)

### Grundprospekt avseende program för kontinuerlig utgivning av säkerställda obligationer och icke säkerställda obligationer

Nordea Hypotek AB (publ) ("Nordea Hypotek" eller "Bolaget") kan under detta program för kontinuerlig utgivning av säkerställda obligationer och icke säkerställda obligationer ge ut lån på kapitalmarknaden i svenska kronor ("Obligationslån") med eller utan status av säkerställda obligationer enligt vad som anges i slutliga villkor för respektive Obligationslån. Bolaget har tillstånd från Finansinspektionen att ge ut säkerställda obligationer enligt lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer.

Ansökan om inregistrering av Obligationslånen vid Nasdaq Stockholm AB görs i samband med lånens upptagande om inte annat anges i Slutliga Villkor. Obligationslånen är anslutna till Euroclear Sweden AB:s kontobaserade system ("VPC-systemet"), varför inga fysiska värdepapper ges ut. Clearing och avveckling vid handel sker i VPC-systemet.

Bolaget har träffat avtal med Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, Nordea Bank Abp, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ) (tillsammans benämnda "Emissionsinstitut" och vardera "Emissionsinstitut") om försäljning m.m. på obligationsmarknaden av Obligationslån. Antalet Emissionsinstitut kan komma att reduceras eller utökas genom avtal mellan Bolaget och Emissionsinstitutet.

Bolaget kan under Obligationslånen löptid kontinuerligt ge ut ytterligare Obligationer med de villkor som gäller för respektive Obligationslån (s.k. Tap-Emissioner).

**En investering i ett Obligationslån innebär ett visst risktagande. De främsta riskfaktorerna som kan komma att påverka Bolagets möjligheter att uppfylla sina åtaganden under Obligationslånen är beskrivna i avsnittet "Riskfaktorer" nedan.**

**THE NOTES HAVE NOT BEEN AND WILL NOT BE REGISTERED UNDER THE U.S. SECURITIES ACT OF 1933 AS AMENDED AND MAY NOT BE OFFERED, SOLD OR DELIVERED WITHIN THE UNITED STATES OR TO U.S. PERSONS.**

#### Emissionsinstitut

Danske Bank, Handelsbanken, Nordea, SEB, Swedbank

## VIKTIG INFORMATION

Detta prospekt ("Grundprospektet") har den 12 juni 2020 godkänts och registrerats som ett grundprospekt av Finansinspektionen som behörig myndighet i enlighet med 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.

Ord och uttryck som används i detta Grundprospekt har den innebörd som framgår av avsnittet Allmänna Villkor nedan om inte annat framgår av sammanhanget. Detta Grundprospekt ska läsas tillsammans med samtliga dokument som införlivats genom hänvisning (se avsnittet "Information som införlivats i Grundprospektet genom hänvisning"), de Slutliga Villkoren för varje Obligationslån samt eventuella ändringar eller tillägg till Grundprospektet.

Bolaget samtycker till att detta Grundprospekt används endast av Emissionsinstitutet i samband med erbjudanden av Obligationer, på de närmare villkor som framgår i avsnittet "Restriktioner avseende erbjudande och försäljning" nedan. Personer som tillhandahåller detta Grundprospekt eller Slutliga Villkor förpliktigar sig i förhållande till Bolaget och aktuellt Emissionsinstitut att följa alla tillämpliga lagar, förordningar och regler i varje land och jurisdiktion där de köper, erbjuder, säljer eller levererar Obligationer eller innehar eller distribuerar sådant erbjudandematerial, i samtliga fall på egen bekostnad.

Grundprospektet eller Slutliga Villkor utgör inte något erbjudande eller någon rekommendation att teckna sig för eller förvärva Obligationer. Det ankommer på varje mottagare av Grundprospektet och/eller Slutliga Villkor att göra sin egen bedömning av Bolaget på basis av innehållet i Grundprospektet, samtliga dokument som införlivats genom hänvisning, de Slutliga Villkoren för varje erbjudande av Obligationslån samt eventuella tillägg till Grundprospektet. Det ankommer på varje investerare att bedöma de skattekonsekvenser som kan uppkomma genom teckning, förvärv eller försäljning av Obligationer och därvid rådfråga skatterådgivare.

Bolaget ansvarar för innehållet i Grundprospektet. Enligt Bolagets kännedom överensstämmer den information som finns i Grundprospektet med de faktiska förhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats. I den omfattning som följer av lag svarar även Bolagets styrelse för innehållet i Grundprospektet. Enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som finns i Grundprospektet med de faktiska förhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats. Grundprospektet har inte granskats av Bolagets revisorer och inte heller har Emissionsinstitutet verifierat innehållet i detta Grundprospekt.

Obligationerna som ges ut av Bolaget under detta Program är inte en lämplig investering för alla investerare. Varje investerare bör därför anlita sina egna professionella rådgivare och utvärdera särskilt: (a) ha tillräcklig kunskap och erfarenhet för att kunna göra en ändamålsenlig utvärdering av (i) de relevanta Obligationerna, (ii) möjligheter och risker i samband med en investering i de relevanta Obligationerna samt (iii) information som finns, eller har införlivats genom hänvisning, i detta Grundprospekt eller eventuella tillägg; (b) ha tillgång till, och kunskap om, lämpliga analytiska verktyg för att, mot bakgrund av sin egen finansiella situation, kunna utvärdera en investering i de relevanta Obligationerna samt den inverkan som en sådan investering kommer att ha på investerarens totala investeringsportfölj; (c) ha tillräckliga finansiella medel och likvida tillgångar för att kunna bära de risker som en investering i de relevanta Obligationerna medför, inbegripet när valutavärdet för lånebelopp eller ränta avviker från investerarens valuta; (d) till fullo förstå villkoren för Obligationerna och vara väl förtrogen med beteendet hos relevanta index och finansiella marknader; samt (e) vara kapabel att utvärdera (själv eller med hjälp av finansiell rådgivare) möjliga scenarion för ekonomiska, räntenivårelaterade eller andra faktorer som kan påverka investeringen och möjligheterna att bära riskerna.

Viss information i detta Grundprospekt är baserad på antaganden och förväntningar hos, samt information tillgänglig för, Bolagets ledningsgrupp vid tiden för godkännandet av detta Grundprospekt. Alla förväntningar, antaganden, indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är förenad med kända och okända risker, osäkerheter och andra viktiga faktorer. Det kan bli stora skillnader mellan Bolagets eller marknadens faktiska utveckling och den utveckling som kan utläsas från den framåtriktade informationen. Framåtriktad information i detta Grundprospekt gäller endast per dagen för godkännande av Grundprospektet. Bolaget avser inte, och åtar sig inte, att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktad information om ny information skulle framkomma, annat än vad som följer av tillämplig lag.

**Grundprospektet innehåller ingen information om villkor för ett Emissionsinstituts eventuella erbjudande avseende Obligationer. Sådan information kommer att lämnas av Emissionsinstitutet när erbjudandet lämnas. Bolaget ansvarar inte för sådan information.**

## Innehåll

1.	Beskrivning av obligationsprogrammet.....	4
2.	Risikfaktorer.....	8
3.	Allmänna villkor för Obligationslån .....	15
4.	Mall för Slutliga Villkor.....	20
5.	Om Nordea Hypotek .....	24
6.	Regelverket rörande säkerställda obligationer.....	27
7.	Övrig information.....	30
8.	Adresser.....	32

## 1. Beskrivning av obligationsprogrammet

### 1.1 Beskrivning av Obligationerna

Ord och uttryck som används i detta grundprospekt ("Grundprospektet") har den innebörd som framgår av avsnittet Allmänna villkor nedan ("Allmänna Villkor") om inte annat framgår av sammanhanget.

Nordea Hypotek AB (publ) ("Nordea Hypotek" eller "Bolaget") har under detta obligationsprogram givit ut, och kommer även fortsättningsvis att ge ut, Obligationslån i svenska kronor och på i villkoren angiven löptid. Bolaget vänder sig till investerare på kapitalmarknaden. Obligationslånen utgör en del av Bolagets långsiktiga finansiering och likviden används till att finansiera Bolagets utlåning och att refinansiera Obligationslån eller annan upplåning vid förfall.

Varje Obligationslån representeras av Obligationer med viss i villkoren angiven valör. De fullständiga villkoren för ett Obligationslån utgörs av Allmänna Villkor tillsammans med Slutliga Villkor. Obligationer är löpande skuldförbindelser, fordringsrätter, som är utgivna för allmän omsättning och som är fritt överlåtbara till sin karaktär. En Obligation manifesterar ett fordringsförhållande mellan Bolaget och investeraren där investeraren har rätt att erhålla en fast eller rörlig ränta under löptiden och Obligationens nominella belopp (valör) på Obligationslånets förfallodag. Räntebas för Obligation med rörlig ränta är STIBOR och definition av STIBOR återfinns i de Allmänna Villkoren.

Referensvärdet för STIBOR tillhandahålls av Swedish Financial Benchmark Facility AB. Vid utfärdande av detta Grundprospekt är Swedish Financial Benchmark Facility AB inte registrerade i det register över administratörer och referensvärden som tillhandahålls av ESMA i enlighet med art. 36 i förordning (EU) 2016/1011 om index som används som referensvärden för finansiella instrument och finansiella avtal eller för att mäta investeringsfonders resultat ("Benchmarkförordningen"). Såvitt Bolaget känner till vid tidpunkten för godkännandet av detta Grundprospekt, är övergångsbestämmelserna i art. 51 i Benchmarkförordningen tillämpliga, enligt vilka Swedish Financial Benchmark Facility AB ännu inte behöver ansöka om auktorisation eller registrering (eller ansöka om likvärdighet, erkännande eller godkännande om referensvärdet tillhandahålls av en administratör som är belägen i ett tredjeland).

Obligationslån kan ges ut med eller utan status av säkerställd obligation. Samtliga Obligationslån som är utestående per datumet för detta Grundprospekt har status av säkerställda obligationer. Obligationslån som ges ut med status av säkerställda obligationer är generellt förenade med en lägre risk för investeraren än Obligationslån som ges ut utan sådan status eftersom säkerställda obligationer är förenade med förmånsrätt i vissa av Bolagets tillgångar (den s.k. "säkerhetsmassan"), se vidare avsnittet "Regelverket rörande säkerställda obligationer".

Beslutet om att ge ut Obligationslån har fattats av Bolagets styrelse. Bolaget har tillstånd från Finansinspektionen att ge ut säkerställda obligationer enligt lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer. Bolaget kan med stöd av detta Grundprospekt ge ut nya Obligationslån med eller utan status av säkerställda obligationer enligt vad som anges i Slutliga Villkor för respektive Obligationslån.

### 1.2 Upptagande till handel

Bolaget ålägger inte investerare några kostnader med anledning av emission av Obligationer.

Om inte annat anges i Slutliga Villkor ansöker Bolaget om inregistrering av Obligationslån vid Nasdaq Stockholm AB i samband med lånets upptagande.

### 1.3 Clearing

Obligationslånen ansluts till Euroclear Swedens AB:s ("Euroclear Sweden") kontobaserade system ("VPC-systemet"), varför inga fysiska värdepapper ges ut. Clearing och avveckling vid handel sker i VPC-systemet liksom hanteringen av utbetalning av ränta och återbetalning av kapitalbelopp.

Bolaget kan komma att ansluta Obligationslån för clearing och avveckling i Euroclear som drivs av Euroclear Bank SA/NV ("Euroclear") och/eller Clearstream, Luxemburg. För investerare som har sitt innehav registrerat genom Euroclear eller Clearstream Banking, Société Anonyme, Luxemburg ("Clearstream, Luxemburg") kommer Euroclear och/eller Clearstream, Luxemburg att registreras som fordringshavare på VP-konto.

## 1.4 Emissionsteknik m.m.

### 1.4.1 Målmarknad samt distributionskanaler

I förhållande till varje emission av Obligationslån kommer en målmarknadsbedömning att göras för Obligationerna samt lämpliga distributionskanaler för Obligationerna bestämmas. En person som senare erbjuder, säljer eller rekommenderar Obligationerna (en ”**distributör**”) bör beakta målmarknadsbedömningen. En distributör som träffas av direktiv 2014/65/EU (”**MiFID II**”) är dock skyldig att genomföra sin egen målmarknadsbedömning för Obligationerna (genom att antingen tillämpa eller anpassa producentens målmarknadsbedömning) och att fastställa lämpliga distributionskanaler.

Enligt MiFID:s produktstyrningskrav under det delegerade direktivet 2017/593 (”**MiFID:s produktstyrningskrav**”), ska det i förhållande till varje emission fastställas huruvida Ledarbanken eller något Emissionsinstitut som medverkar vid emissionen av Obligationerna är en producent av sådana Obligationer. Varken Ledarbanken, Emissionsinstituten eller någon av deras respektive dotterbolag som inte medverkar vid en emission, kommer att anses vara producenter enligt MiFID:s produktstyrningskrav.

### 1.4.2 Emissionsinstitutens roll - Benchmarklån

Per datumet för detta Grundprospekt är följande institut Emissionsinstitut under obligationsprogrammet: Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, Nordea Bank Abp (”**NBAbp**”), Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ). Antalet Emissionsinstitut kan komma att reduceras eller utökas genom avtal mellan Bolaget och nämnda Emissionsinstitut och information därom kommer i sådant fall att lämnas genom meddelande på Nordeakoncernens hemsida [www.nordea.com](http://www.nordea.com) (informationen på hemsidan utgör inte en del av detta Grundprospekt och har inte granskats av Finansinspektionen).

Obligationerna distribueras endast via Emissionsinstituten. Vid intresse av att förvärva Obligation hänvisas potentiella investerare till Emissionsinstituten. Emissionsinstituten har i avtal med Bolaget gjort vissa åtaganden gentemot Bolaget innefattande bl.a. att under vissa förutsättningar utbjuda Obligationslån på kapitalmarknaden, verka för handel med Obligationer på andrahandsmarknaden och fortlöpande ange köp- och säljräntor. Emissionsinstitutens åtagande att ange köp- och säljräntor gäller endast för sådana Obligationslån som givits särskild status, s.k. benchmarklån. Sådan status ges för ett begränsat antal Obligationslån och under förutsättning att den totala volymen av Obligationer under respektive Obligationslån uppgår till ett belopp motsvarande det belopp som angivits i tillämpligt avtal med respektive Emissionsinstitut och att Obligationslånet har en återstående löptid om minst ett år. Per datumet för detta Grundprospekt åtnjuter Obligationslån nr. 5531, 5532 5533, 5534 och 5535 status av benchmarklån. Ett Obligationslån upphör automatiskt att vara benchmarklån vid den tidpunkt återstående löptid uppgår till ca ett år.

**Grundprospektet innehåller ingen information om villkoren för ett Emissionsinstituts eventuella erbjudande avseende Obligationer. Sådan information lämnas av Emissionsinstitutet i samband med att erbjudandet lämnas. Bolaget ansvarar inte för sådan information.**

### 1.4.3 Tap-emissioner och fastställande av lånebelopp

Det är vanligt att Obligationslånen initialt inte åsätts fasta lånebelopp, dock fastställs en valör för de Obligationer som ges ut och kan handlas under respektive Obligationslån. Valören anges i de Slutliga Villkoren. Bolaget äger under sådana Obligationslåns löptid kontinuerligt ge ut Obligationer i de valörer och med de övriga villkor som gäller för respektive Obligationslån (”**Tap-Emissioner**”). Samtliga Obligationer som ges ut genom Tap-Emissioner under visst Obligationslån har identiska villkor och är i alla avseenden likställda (*fungibla*) med övriga Obligationer som givits ut under Obligationslånet. Slutliga Villkor kommer att uppdateras löpande med uppgift om volym för de Tap-Emissioner som sker efter det första emissionstillfället.

Det slutliga lånebeloppet för Obligationslån som är föremål för Tap-Emissioner kan fastställas först när försäljningen av nya Obligationer under Obligationslånet har upphört. Försäljning kan i princip ske fram till Obligationslånets förfall.

Bolaget publicerar löpande aktuell uppgift om emitterat belopp avseende Obligationer under ett visst Obligationslån på Nordeakoncernens hemsida [www.nordea.com](http://www.nordea.com) (informationen på hemsidan utgör inte en del av detta Grundprospekt och har inte granskats av Finansinspektionen). Utestående volymer offentliggörs för närvarande även på Nasdaq, Bloomberg och Reuters.

#### 1.4.4 Prissättning och beräkning av avkastning

Priset för Obligationerna fastställs för varje transaktion genom överenskommelse mellan köpare och säljare. Eftersom Obligationer kan komma att ges ut löpande under en längre tid under samma Obligationslån är det inte möjligt att ange en enhetlig försäljningskurs eller något annat fast pris för Obligationerna.

Tap-Emissioner sker i regel endast genom Emissionsinstitutet som därvid ställer priser i andrahandsmarknaden för de nyutgivna Obligationerna samt även för redan utgivna Obligationer. Priset i andrahandsmarknaden är en funktion av tillgången och efterfrågan på de aktuella Obligationerna samt av storleken på upplupen ränta under det aktuella Obligationslånet sedan senaste ränteförfallodagen. Eftersom de Obligationer som ges ut under en Tap-Emission är fungibla med redan utgivna skuldförbindelser under Obligationslånet erhåller investeraren i en Tap-Emission samma rätt till räntebetalning på följande ränteförfallodag som övriga investerare i Obligationslånet, även om Obligationen är utestående under endast en del av ränteperioden. Detta förhållande reflekteras i priset på en Tap-Emission.

Avkastningen på en Obligation, förutsatt att Obligationen hålls fram till förfall, är en funktion av det pris till vilken Obligationen förvärfvas, den räntesats som gäller för Obligationslånet samt eventuellt courtage eller annan kostnad för förvärv av Obligationen.

### 1.5 Kreditbetyg (rating)

Obligationslån kan ges ut under detta program med eller utan kreditbetyg från ett eller båda av de oberoende kreditvärderingsinstitutet S&P Global Ratings Europe Limited ("**S&P**") respektive Moody's Investors Service Limited ("**Moody's**"), enligt vad som framgår i Slutliga Villkor för respektive Obligationslån. De Obligationslån som per datumet för detta Grundprospekt har åsatts kreditbetyg har det högsta betyget Aaa från Moody's. Det vid var tid gällande kreditbetyget går att finna på Nordeakoncernens hemsida [www.nordea.com](http://www.nordea.com) (informationen på hemsidan utgör inte en del av detta Grundprospekt och har inte granskats av Finansinspektionen).

Ett kreditvärderingsbetyg avseende ett Obligationslån innebär att de oberoende kreditvärderingsinstitutet betygsatt Bolagets möjlighet att fullfölja sina finansiella åtaganden under Obligationslånet. Ett kreditbetyg utgör inte en köp- eller säljrekommendation eller en rekommendation att behålla investeringen. Ett kreditbetyg kan närsomhelst ändras eller bortfalla. En faktiskt eller förväntad ändring i ett Obligationslåns kreditbetyg kan påverka dess marknadsvärde och minska likviditeten i Obligationerna. Det bör noteras att Bolaget inte åtar sig att garantera att visst kreditbetyg kommer att upprätthållas under Obligationslånens löptid.

Moody's är etablerade i Storbritannien och S&P är etablerade på Irland. Båda är registrerade i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1060/2009 om kreditvärderingsinstitut ("**Förordningen**") och är upptagna på förteckningen över kreditvärderingsinstitut som publiceras av ESMA på sin hemsida <https://www.esma.europa.eu/supervision/credit-rating-agencies/risk> (informationen på hemsidan utgör inte en del av detta Grundprospekt och har inte granskats av Finansinspektionen). Generellt uttryckt, så är finansinstitut som omfattas av gemensamhetsrättsliga regler förhindrade att använda kreditbetyg i rättsligt reglerade sammanhang om inte sådant kreditbetyg är utfärdat av ett kreditvärderingsinstitut som är etablerat i den Europeiska gemenskapen och registrerat i enlighet med Förordningen.

Nedan följer en uppställning över respektive kreditvärderingsinstituts skala gällande kreditbetyg:

Moody's		S&P	
Långfristig	Kortfristig	Långfristig	Kortfristig
<b>Investment grade ratings</b>			
Aaa	P-1	AAA	A-1+
Aa1	P-1	AA+	A-1+
Aa2	P-1	AA	A-1+
Aa3	P-1	AA-	A-1+
A1	P-1	A+	A-1+/A-1
A2	P-1	A	A-1
A3	P-1/P-2	A-	A-1/A-2
Baa1	P-2	BBB+	A-2
Baa2	P-2/P-3	BBB	A-2/A-3
Baa3	P-3	BBB-	A-3
<b>Non-investment grade ratings</b>			
Ba1	Not prime	BB+	B
Ba2	Not prime	BB	B
Ba3	Not prime	BB-	B
B1	Not prime	B+	C
B2	Not prime	B	C
B3	Not prime	B-	C
Caa1	Not prime	CCC+	C
Caa2	Not prime	CCC	C
Caa3	Not prime	CCC-	C
Ca	Not prime	CC	C
C	Not prime	C	C
D		D	D

## 1.6 Riskfaktorer

Ett antal faktorer påverkar och kan komma att påverka Bolagets möjligheter att uppfylla sina åtaganden i de Obligationsslån som ges ut av Bolaget. Se avsnittet "Riskfaktorer" för en redogörelse för de riskfaktorer som av Bolaget bedömts ha särskild relevans vid en investering i Obligationsslån utgivna av Bolaget.

Det är viktigt att potentiella investerare noggrant beaktar nedan angivna riskfaktorer och övrig information i Grundprospektet innan investeraren beslutar sig för att förvärva Obligationer. De nedan beskrivna riskerna kan komma att ha en negativ inverkan på Bolagets affärsverksamhet, resultat, finansiella ställning eller framtida möjligheter liksom på de Obligationsslån som ges ut av Bolaget.

## 2. Riskfaktorer

*En investering i ett Obligationslån innebär ett visst risktagande. Bolaget bedömer att de riskfaktorer som är beskrivna nedan utgör de främsta riskerna med att investera i Obligationerna baserat på information som är tillgänglig för Bolaget per dagen för godkännande av detta Grundprospekt. Bedömningen av väsentligheten för varje riskfaktor baseras på sannolikheten för dess inträffande och den förväntade omfattningen av dess negativa inverkan.*

*Riskfaktorerna presenteras i kategorier där de mest väsentliga riskfaktorerna i en kategori presenteras först under den kategorin. Efterföljande riskfaktorer i samma kategori rangordnas inte efter väsentlighet eller sannolikhet för inträffande. En riskfaktor kan kategoriseras i mer än en kategori. I sådana fall visas en sådan riskfaktor endast en gång och i den mest relevanta kategorin för en sådan riskfaktor. Om inte annat anges, så gäller riskfaktorerna i avsnitt "Risker relaterade till Nordeakoncernens och Bolagets förmåga att infria sina förpliktelser i enlighet med obligationerna" nedan som gäller för NBAbp och Nordeakoncernen även för Bolaget.*

### 2.1 Risker relaterade till Bolagets verksamhet

#### 2.1.1 Omvärldsrisiker

Bolagets och Nordeakoncernens utveckling är till hög grad påverkad av de generella ekonomiska betingelserna på den nordiska marknaden. De senaste åren har det allmänna ekonomiska läget i den nordiska marknaden generellt utvecklats mer positivt jämfört med övriga Europa men det har varit skillnader mellan länderna inom regionen. Bolagets utveckling påverkas också särskilt av de generella ekonomiska betingelserna på den svenska marknaden.

Under 2019 påverkades den svenska ekonomin av den avmattade globala ekonomin. Även utbrottet av COVID-19 (vanligen också benämnt "coronaviruset") har under första kvartalet 2020 haft en markant inverkan på den svenska ekonomin, som förväntas fortsätta in i andra kvartalet 2020 och resultera i högre arbetslöshet. Varaktigheten av den förväntade lågkonjunkturen kommer att bero på hur länge restriktionerna i samhället kommer att fortsätta och de beteendeförändringar inom hushåll och företag som utbrottet sannolikt kommer att orsaka. Olika allvarligare scenarier kan inte uteslutas.

Även den ackommoderande penningpolitiken, i synnerhet genom låga räntor, i de länder där Nordeakoncernen bedriver verksamhet har på senare tid påverkat, och förväntas fortsätta påverka Nordeakoncernens, däribland Bolagets, verksamhet, finansiella ställning och verksamhetsresultat. De senaste åren har den europeiska centralbanken och lokala nationella centralbanker sänkt räntorna till rekordlåga nivåer, och räntorna har hamnat på minus i ett flertal länder, däribland Danmark, Sverige och euroländerna. Ytterligare reduceringar av räntenivåerna eller en ännu längre period av låga räntor kan resultera i en försämring av Nordeakoncernens och Bolagets räntemarginaler.

Bolaget påverkas även av utvecklingen på den globala finansiella marknaden. Eventuella störningar på den globala finansiella marknaden orsakade av t.ex. geopolitiska händelser, internationella handelskonflikter eller utbrott av pandemier och andra utbredda allmänna globala hälsokriser kommer att påverka även den svenska finansmarknaden. Som exempel har coronaviruset gett upphov till störningar på olika marknader och lett till stor osäkerhet kring utvecklingen i de ekonomier som drabbats, både i Sverige, resten av Europa och i övriga världen. För att mildra de ekonomiska effekterna av coronavirusets utbrott har de nationella regeringarna och tillsynsmyndigheterna meddelat vissa särskilda tillfälliga åtgärder, tex. åtgärder avsedda att ge skuldåtgärder till olika sektorer i ekonomin, tex. amorteringsfrihet, räntebegränsningar och tillfällig befrielse från insolvens- och konkursåtgärder. Många finansiella institutioner, inklusive Nordeakoncernen, har även erbjudit stödprogram till sina kunder i form av bland annat amorteringsfria perioder för lån till vissa kundgrupper. Dessa åtgärder kan ha en negativ inverkan på Nordeakoncernens, däribland Bolagets, möjlighet att kräva betalt av kunder på avtalad tid vilket kan resultera i att alternativa inkomstkällor eller finansiering behöver identifieras. Tillsynsmyndigheterna har också utfärdat regler och annan vägledning till finansinstitut som syftar till att uppmuntra kapitalbesparing.

Efterfrågan på hypotekslån är beroende av kundernas framtidsstro, marknadsräntor, reallöneökningar och andra faktorer som påverkar kundernas ekonomiska situation, bland annat som ett resultat av någon eller några av de omständigheter som nämns ovan. En generell försämring av kundernas ekonomiska situation på detta sätt skulle kunna försämrat kvaliteten i Bolagets kreditportfölj, vilket i sin tur skulle kunna påverka Bolagets möjligheter att möta sina åtaganden under Obligationslånen.

Om det allmänna ekonomiska läget i Sverige försämrats, exempelvis som ett resultat av förändrade makroekonomiska förhållanden i omvärlden, kan det med stor sannolikhet få negativ inverkan på Nordeakoncernens, inklusive Bolagets, verksamhet, finansiella ställning och resultat samt kan försämrat Bolagets förmåga att få tillgång till kapital och likviditet på sådana ekonomiska villkor som är godtagbara



för bolaget. Den makroekonomiska utvecklingen kan även medföra ökade regulatoriska kostnader för Bolaget och för Nordeakoncernen. Detta kan i sin tur ge en negativ påverkan på värdet på Obligationerna på andrahandsmarknaden. Dessutom kan möjligheten för innehavarna av Obligationerna att erhålla betalning enligt villkoren för Obligationsslånen påverkas negativt.

#### 2.1.2 Kreditrisker

Investorare i Obligationsslån har en kreditrisk på Bolaget. Obligationsslånen är inte garanterade av NBAbp, något annat bolag i Nordeakoncernen eller någon annan person.

Bolaget bedriver huvudsakligen hypoteksutlåning. Riskerna i verksamheten hänförs sig främst till kreditrisker. Kreditrisk innebär att en motpart inte kan uppfylla sina betalningsförpliktelser eller att lämnade säkerheter inte förmår täcka skulden.

Risker relaterade till förändringar av Bolagets utsikter att få tillbaka investerade medel vid lån och andra fordringar på motparter är inneboende risker i affärsverksamheten. Negativa förändringar av kreditkvaliteten hos Bolagets låntagare och motparter på grund av en generell ekonomisk nedgång, systemrisk i det finansiella systemet eller på grund av fallande värden på säkerheter, påverkar värdet på Bolagets tillgångar och därmed också möjligheterna för en investorare att få tillbaka investeringen. Vid en sådan situation finns det en hög risk att en nödvändig ökning av Bolagets reserveringar för befarade kreditförluster och konstaterade kreditförluster utöver vad som redan reserverats får en väsentlig negativ påverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Det i sin tur kan minska värdet på Obligationerna på andrahandsmarknaden. I värsta fall kommer innehavare av Obligationer inte erhålla betalning i enlighet med villkoren för Obligationsslånen.

Bolaget lämnar krediter till privatpersoner, enskilda näringsidkare, kommuner samt andra juridiska personer. Den absoluta tyngdpunkten ligger på bostadsfinansiering. Kreditförlusterna under 2019 uppgick netto till 18 miljoner kronor och var i sin helhet hänförliga till utlåning till privatpersoner.

#### 2.1.3 Marknadsrisker

I Bolagets verksamhet uppstår marknadsrisk, t. ex. ränterisk i huvudsak till följd av skillnader mellan räntebindningstider i upplåningen och kreditgivning. Om räntan avseende upplåningen utvecklas på negativt sätt i förhållande till utvecklingen av räntan på kreditgivningen kan Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas negativt. Bolaget kan ingå derivatarrangemang för att säkra sådan ränterisk samt andra risker, såsom valutarisk eller likviditetsrisk. Bolaget är för sin hantering av marknadsrisker såsom ränterisk beroende av en likvid derivatmarknad. Om Bolaget inte lyckas hantera ränterisken eller annan marknadsrisk genom användande av derivatinstrument eller genom att matcha ränteflöden och förfall i upplåning och kreditgivning kan det leda till en negativ påverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Det i sin tur kan påverka värdet på Obligationerna på andrahandsmarknaden negativt. Dessutom kan möjligheten för innehavarna av Obligationerna att erhålla betalning enligt villkoren för Obligationsslånen påverkas negativt.

#### 2.1.4 Likviditetsrisker

Bolagets kreditgivning sker i stor utsträckning till längre löptider än Bolagets upplåning. Bolaget är därför i stor utsträckning beroende av att kunna refinansiera förfall i upplåningen genom ny upplåning på obligationsmarknaden. Därutöver finansierar sig Bolaget även genom intäkter på sin kreditportfölj samt via viss finansiering från NBAbp. Bolagets möjlighet att få tillgång till kapital och likviditet på finansiella villkor som är acceptabla minskar om obligationsmarknadens funktion försämras, t. ex. genom likviditetsåstramning eller turbulens på de finansiella marknaderna. Det kan då finnas en hög risk för en väsentligt negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och rörelseresultat. Det i sin tur kan minska värdet på Obligationerna på andrahandsmarknaden och även negativt påverka möjligheten för innehavare av Obligationer att erhålla betalning i enlighet med villkoren för Obligationsslånen.

#### 2.1.5 Bolaget är beroende av NBAbp för sin verksamhet

Bolagets verksamhet bedrivs i nära integration med NBAbp och dess kontorsrörelse i Sverige. Enligt uppdragsavtal mellan Bolaget och NBAbp har Bolaget anlitat NBAbp för att utföra i princip all löpande verksamhet, innefattande bl.a. utlåningsverksamheten och även Bolagets upplåning. NBAbp är även derivatmotpart till Bolaget avseende arrangemang för att säkra bland annat ränterisk. Om NBAbp skulle sluta att utföra dessa tjänster eller på annat sätt brista i sina åtaganden gentemot Bolaget så är det hög risk att det skulle kunna få negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat samt i förlängningen påverka Bolagets möjligheter att fortsätta sin verksamhet och förmåga att infria sina åtaganden gentemot innehavare av Obligationer.

### 2.1.6 Operativa risker

Bolagets verksamhet är liksom all bank- och finansieringsverksamhet föremål för s.k. operativa risker. Operativa risker innefattar bl.a. risker kopplade till fel och brister i produkter och tjänster, bristfällig intern kontroll, oklara ansvarsförhållanden, bristfälliga tekniska system, olika former av brottsliga angrepp och bristande beredskap inför störningar. Om Bolaget misslyckas med att hantera sina operativa risker, till exempel genom att inte implementera tillräckliga riskkontroller och vidta andra åtgärder för att minska exponeringar och förluster, eller att sådana åtgärder inte är tillräckligt effektiva för att hantera de aktuella operationella riskerna, eller om Bolagets anseende skadas på grund av att operationella risker materialiseras är risken hög att Bolagets resultat och finansiella ställning påverkas negativt. Detta kan i sin tur leda till en negativ utveckling av priset på Obligationerna på andrahandsmarknaden

### 2.1.7 Konkurrenssituationen

Bolaget möter stark konkurrens inom sitt verksamhetsområde, främst från andra svenska bolåneinstitut. Omfattande ändringar i den finansiella tjänstesektorn genom utvecklingen av digitala tjänster och förändringar av kundbeteenden liksom annan utveckling, såsom införlivandet av det senaste Europeiska betaltjänstedirektivet (2015/2366/EU) som bland annat introducerade nya, mer robusta säkerhetskrav för transaktioner som genomförs online, samt nya aktörer på marknaden påverkar också Bolagets konkurrenssituation. Om Bolagets konkurrenskraft i framtiden försämras, till exempel genom att inte lyckas erbjuda konkurrenskraftiga produkter och tjänster, kan det leda till att Bolaget inte attraherar nya kunder eller behåller befintliga kunder, och därmed drabbas av minskade intäkter, vilket kan medföra en hög risk för en negativ inverkan på Bolagets ekonomiska resultat.

### 2.1.8 Ändrad lagstiftning och regelverk

Bolagets verksamhet är föremål för reglering och tillsyn. I syfte att öka det finansiella systemets stabilitet har EU förändrat kapitaltäckningsreglerna för banker och andra finansiella institut och infört regler kring hur banker och andra finansiella institut ska hanteras vid en eventuell finansiell kris. Utöver de ändringar av kapitaltäckningsreglerna och krishanteringsreglerna i CRD IV (Capital Requirement Directive IV)<sup>1</sup>, CRR (Capital Requirement Regulation)<sup>2</sup>, BRRD (Bank Recovery and Resolution)<sup>3</sup> och SRMR (Single Resolution Mechanism Regulation)<sup>4</sup> som antogs av EU i maj 2019, beslutade EU den 8 november 2019 om ett nytt regelverk om säkerställda obligationer, bestående av ett nytt direktiv och en förordning om ändring av CRR. Direktivet innehåller bl.a. regler avseende kärnegenskaperna hos säkerställda obligationer, regler för tillsyn, samt regler för användandet av en etikett för Europeiska säkerställda obligationer. Förordningen innehåller huvudsakligen ändringar till artikel 129 i CRR som bl.a. ställer upp de krav säkerställda obligationer ska uppfylla för att kvalificera sig för förmånlig behandling enligt kapitaltäckningsregelverket. Genom ett beslut vid ett regeringsammansamtråde den 19 december 2019 tillsattes en särskild utredare som ska lämna förslag till de svenska lagändringar som följer av det nya europeiska regelverket om säkerställda obligationer och utredningen skall redovisas senast den 31 oktober 2020. Den slutliga utformningen av de nya reglerna är således ännu inte fastställd och med anledning härav kan Bolaget inte förutse vilka effekter förslaget kommer att få för Nordeakoncernen, Bolaget eller Obligationslånen.

Den 14 april 2020 beslutade Finansinspektionen, som en åtgärd till följd av utbrottet av coronaviruset, att bolåneföretagen har möjlighet att ge både nya och befintliga bolånetagare ett tidsbegränsat undantag från kravet på amortering. Undantaget gäller amorteringsbetalningar fram till och med 31 augusti 2021. För nya bolånetagare gäller att banken i sin kreditbedömning vid lånetillfället ska se till att det finns utrymme för amortering även om undantag medges. Senast i slutet av april 2021 kommer Finansinspektionen att kommunicera om det datumet ska fortsätta gälla eller om då rådande omständigheter innebär att perioden

---

<sup>1</sup> Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/36/EU av den 26 juni 2013 om behörighet att utöva verksamhet i kreditinstitut och om tillsyn av kreditinstitut och värdepappersföretag, om ändring av direktiv 2002/87/EG och om upphävande av direktiv 2006/48/EG och 2006/49/EG.

<sup>2</sup> Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 575/2013 av den 26 juni 2013 om tillsynskrav för kreditinstitut och värdepappersföretag och om ändring av förordning (EU) nr 648/2012.

<sup>3</sup> Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/59/EU av den 15 maj 2014 om inrättande av en ram för återhämtning och resolution av kreditinstitut och värdepappersföretag och om ändring av rådets direktiv 82/891/EEG och Europaparlamentets och rådets direktiv 2001/24/EG, 2002/47/EG, 2004/25/EG, 2005/56/EG, 2007/36/EG, 2011/35/EU, 2012/30/EU och 2013/36/EU samt Europaparlamentets och rådets förordningar (EU) nr 1093/2010 och (EU) nr 648/2012.

<sup>4</sup> Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 806/2014 av den 15 juli 2014 om fastställande av enhetliga regler och ett enhetligt förfarande för resolution av kreditinstitut och vissa värdepappersföretag inom ramen för en gemensam resolutionsmekanism och en gemensam resolutionsfond och om ändring av förordning (EU) nr 1093/2010.

behöver förlängas. Om perioden förlängs eller amorteringsfriheten utökas uppstår en risk att Bolagets likviditetshandling påverkas negativt genom att inbetalningar från kunder till Bolaget minskar.

Dessa och framtida förändringar av svenska lagar, förordningar och andra regler liksom förändringar av regelverken inom EU och krav på kapitaltäckning, kan få en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, dess ekonomiska resultat och värdet på andrahandsmarknaden av Bolagets Obligationsslån.

## 2.2 Risker relaterade till samtliga Obligationsslån

### 2.2.1 Investerares marknadsrisk

Investerares marknadsrisk är risken för att förändringar i till exempel räntor, valutakurser eller aktiekurser på finansiella marknader leder till att värdet av Obligationerna minskar. Investerares marknadsrisk utgörs främst av ränterisk. Ränterisk uppstår då räntebetalningar på tillgångar och skulder för en given period inte sammanfaller. Investeringar i Obligationsslån med fast ränta (kupong) innebär en risk för att en förändring av marknadsräntan kan påverka värdet på Obligationerna negativt, eftersom värdet av fastränteinstrument delvis är en funktion av instrumentets kupongränta i förhållande till den rådande marknadsräntan. Investering i Obligationsslån med rörlig ränta innebär en risk för att efterföljande förändring i marknadsräntor kan påverka avkastningen på investeringen.

Risken i en investering i ett Obligationsslån 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 Obligationsslån med lång löptid än för Obligationsslån med kort löptid.

### 2.2.2 Kreditbetyg

Ett kreditbetyg avseende NBAbp, annat bolag i Nordeakoncernen eller ett av Bolaget utgivet Obligationsslån kan när som helst ändras eller bortfalla. En faktisk eller förväntad förändring av kreditbetyg avseende ett visst Obligationsslån kan innebära en minskning i marknadsvärdet på en investering i sådant Obligationsslån. Vidare kan en sänkning av NBAbps eller något av dess dotterbolags nuvarande långsiktiga kreditbetyg komma att öka Nordeakoncernens finansieringskostnader, begränsa tillgången till kapitalmarknaderna och utlösa ytterligare krav på säkerheter i derivatavtal och andra säkra finansieringsarrangemang. Det föreligger därför en risk att en sänkning av kreditbetyg för bolag i Nordeakoncernen indirekt skulle negativt påverka Bolagets tillgång till likviditet och dess konkurrensposition och således medföra en väsentlig negativ effekt på dess verksamhet, finansiella ställning och rörelseresultat.

### 2.2.3 Fordringshavarmöte

Bolaget antog den 26 maj 2011 nya allmänna villkor som gäller för Obligationsslån som Bolaget därefter har givit ut eller kan komma att ge ut. De nya allmänna villkoren innehåller en bestämmelse (§10) som anger att Bolaget, Emissionsinstitut och investerare i Obligationsslån under vissa förutsättningar kan kalla till fordringshavarmöte. Fordringshavarmötet kan med bindande verkan för samtliga investerare fatta beslut som påverkar investerares rättigheter under Obligationsslånet. Fordringshavarmötet kan även utse och ge instruktioner till en företrädare för investerarna att företräda investerarna såväl vid som utom domstol eller exekutiv myndighet och i andra sammanhang.

Beslut som har fattats på ett i behörig ordning sammankallat och genomfört fordringshavarmöte är bindande för samtliga investerare i det aktuella Obligationsslånet oavsett om de har varit närvarande eller representerade vid fordringshavarmötet och oberoende av om och hur de har röstat på mötet. Beslut kan fattas av majoriteten mot minoritetens vilja.

Allmänna villkoren för Obligationsslån som har givits ut under tidigare allmänna villkor (dvs. innan den 26 maj 2011) och som per datumet för detta Grundprospekt alltså är utestående (lån nr. 5521) ("Äldre Obligationsslån") innehåller ingen bestämmelse om fordringshavarmöte. Enligt sådana allmänna villkor har Emissionsinstitutet rätt att företräda investerarna utan särskilt uppdrag från investerarna såväl vid som utom domstol eller exekutiv myndighet. Emissionsinstitutet kan därvid komma att agera i strid med en enskild investerares intresse.

### 2.2.4 Ändringar i villkoren för Obligationsslån

I §10 i de Allmänna Villkoren anges att villkoren kan ändras genom beslut vid fordringshavarmöte. Därutöver kan klara och uppenbara fel i villkoren justeras samt ändringar som påkallas av ändringar i tvingande lagstiftning genomföras av Bolaget utan samtycke från investerarna.

Enligt de allmänna villkoren för Äldre Obligationsslån kan Bolaget och Emissionsinstitutet avtala om ändringar i villkoren för Äldre Obligationsslån, 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. Emissionsinstitutet äger dessutom avtala med Bolaget om annan ändring av villkoren (dock ej beträffande återbetalning av lånebelopp och/eller erläggande av ränta) under förutsättning att samtycke lämnas av Fordringshavare representerande minst 80 procent av utestående lånebelopp.

Samtliga ändringar och justeringar av villkoren för utestående Obligationslån som genomförs i enlighet med de allmänna villkoren är bindande för samtliga investerare i det aktuella Obligationslånet, även om ändringen skulle vara till nackdel för investeraren.

#### 2.2.5 Ändrad lagstiftning

Villkoren för Obligationslånen är baserade på svensk rätt som kan påverkas av utvecklingen av EU-rätten. Den finansiella marknaden är föremål för omfattande reglering som är stadd i konstant utveckling. Eventuella nya lagar, ändringar i nuvarande lagstiftning eller ändring i rättstillämpningen, samt de åtgärder som tas av Bolaget för att efterfölja dessa ändringar, efter detta datum kan påverka tillämpningen av villkoren för Obligationerna. I den mån sådana ändringar inträffar under Obligationernas löptid och är negativa för dess innehavare kan ändringarna komma att negativt påverka värdet av Obligationerna på andrahandsmarknaden.

#### 2.2.6 Andrahandsmarknad och likviditet

Bristande likviditet i andrahandsmarknaden kan uppstå vid störningar eller volatilitet som inträffar på de finansiella marknaderna. Bolaget kan inte påverka sådana omständigheter men emissionsinstitutet har i avtal med Bolaget åtagit sig att under vissa förutsättningar verka för att en andrahandsmarknad för Obligationslånen utvecklas och upprätthålls. Varken Emissionsinstitutet eller Bolaget kan emellertid garantera omfattningen av eller likviditeten i andrahandsmarknaden. Följaktligen måste en investerare kunna bära den ekonomiska risken för sin investering under Obligationslånets hela löptid.

Vissa av Bolagets Obligationslån åtnjuter status av s.k. benchmarklån. Det är sannolikt att likviditeten är sämre i Obligationslån som inte har status av benchmarklån.

#### 2.2.7 Benchmarkförordningen

Den s.k. benchmarkförordningen Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2016/1011 av den 8 juni 2016 trädde ikraft den 1 januari 2018 och reglerar tillhandahållandet av referensvärden, rapportering av dataunderlag för referensvärden och användningen av referensvärden inom EU. I och med att förordningen endast tillämpats en kortare tid kan inte dess effekter fullt ut bedömas per datumet för detta Grundprospekt. Benchmarkförordningen kan komma att ha en materiell påverkan på de Obligationer som är kopplade till en referensränta som anses vara en "benchmark" som t.ex. STIBOR, särskilt om metodiken för hur referensräntan beräknas, eller andra av referensräntans villkor, förändras i syfte att uppfylla benchmarkförordningens krav. Sådana förändringar skulle bland annat kunna innebära att en referensräntas volatilitet minskar, ökar eller på annat sätt påverkas. De ökade administrativa kraven och de därtill kopplade regulatoriska kraven kan även leda till att aktörer inte vill medverka vid bestämning av referensräntor eller att vissa referensräntor helt upphör att publiceras. Om så sker för en referensränta som tillämpas för viss Obligation skulle det exempelvis kunna medföra en förändring av den ränta som ska betalas av Bolaget under Obligationen och därmed dess avkastning.

### 2.3 Risker relaterade till Obligationslån med status av säkerställd obligation

#### 2.3.1 Försämring av belåningsgraden

Tillgångarna i säkerhetsmassan utgörs till största del av fastigheter och bostadsrätter belägna i Sverige. Värdet på säkerhetsmassan kan minska kraftigt och snabbt i händelse av en allmän nedgång i fastighetsvärdet i Sverige. Om värdet på den egendom som utgör säkerhet för tillgångarna i säkerhetsmassan minskar avsevärt och Bolaget inte vidtar åtgärder för att återställa förhållandet mellan de säkerställda obligationerna och säkerhetsmassan, finns det risk att innehavarna av Obligationerna inte erhåller full betalning avseende de säkerställda obligationerna.

#### 2.3.2 Bristande uppfyllelse av matchningsreglerna

Investerare i Obligationslån med status av säkerställd obligation har en särskild förmånsrätt i de av Bolagets tillgångar som utgör säkerhetsmassa enligt lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer ("LUSO"). Det regelverket och de kreditbetyg som ges säkerställda obligationer bygger delvis på tanken

att investerare ska erhålla full betalning enligt avtalad tidplan i händelse av att Bolaget försätts i konkurs. Det finns emellertid förhållanden som kan leda till att så inte blir fallet.

Enligt LUSO måste Bolaget uppfylla vissa matchningskrav avseende säkerhetsmassan och de säkerställda obligationerna så länge som säkerställda obligationer är utestående. Bolaget ingår derivatavtal för detta syfte och är 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 matchningskraven som inte endast är tillfällig och mindre, t ex på grund av värdeminskning hos de underliggande tillgångarna, ska tillgångarna som ingår i säkerhetsmassan för de säkerställda obligationerna och derivatavtalen inte längre hållas samman och åtskilda från konkursboets övriga tillgångar och skulder, utan vanliga regler för konkursförfarande tillämpas. Innehavarna av säkerställda obligationer upphör då att få betalt ur säkerhetsmassan enligt villkoren för de säkerställda obligationerna. Detta kan medföra att innehavarna erhåller betalning i annan ordning än vad som anges i villkoren för de säkerställda obligationerna (såväl i förtid som med dröjsmål) eller att innehavarna inte får full betalning. Innehavarna av säkerställda obligationer behåller emellertid sin förmånsrätt till tillgångarna i säkerhetsmassan. I den mån säkerhetsmassan inte täcker säkerställda obligationer och derivatavtal kvarstår fordringarna mot Bolaget och kan bevakas som oprioriterade fordringar. Kvarstående fordringar rankas därvid lika (pari passu) med övriga oprioriterade, icke efterställda, fordringar.

### 2.3.3 Intressekonflikter mellan fordringshavare

Det kan förekomma att ett pantbrev utgör gemensam säkerhet för två eller flera krediter varav en eller flera krediter givits av NBABp och en eller flera krediter givits av Bolaget, där krediterna från Bolaget helt eller delvis utgör del av säkerhetsmassan. I sådana fall har NBABp avtalat med Bolaget att efterställa sin fordran och rätt till underliggande säkerhet till förmån för Bolaget (och indirekt till förmån för innehavarna av säkerställda obligationer). Det kan även förekomma, i begränsad utsträckning, att flera krediter från Bolaget har gemensam säkerhet i samma pantbrev och summan av krediterna överstiger den i LUSO föreskrivna belåningsgraden. Krediterna ingår i sådant fall i säkerhetsmassan upp till den föreskrivna belåningsgraden. I händelse av Bolagets konkurs ger LUSO inte någon klar vägledning om hur intäkter från sådana krediter ska fördelas mellan den del av krediterna som räknas in i säkerhetsmassan och den del som ligger utanför säkerhetsmassan.

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 emittentens konkurs begärt och beviljats utmätning i en tillgång som ingår i säkerhetsmassan, har företräde framför innehavarna av säkerställda obligationer såvitt avser den aktuella tillgången. Därmed finns det en risk att innehavarna inte kan tillgodogöra sig värdet av tillgången som en del i säkerhetsmassan i emittentens konkurs. En utmätning som sker mindre än tre månader före konkursdagen eller efter konkursdagen ger emellertid inte företräde framför innehavarna av de säkerställda obligationerna.

### 2.3.4 Likviditetsanskaffning efter konkurs

Det är inte sannolikt att Bolaget eller dess konkursbo skulle ha möjlighet att ge ut ytterligare säkerställda obligationer om Bolaget är försatt i konkurs. Det finns således en risk för att ett förfall av ett Obligationslån (med status av säkerställd obligation) efter Bolagets försättande i konkurs skulle medföra att matchningskraven inte kan uppfyllas. Genom LUSO ges emellertid en konkursförvaltare ett uttryckligt mandat att för konkursboets räkning uppta likviditetslån och ingå andra avtal i syfte att upprätthålla matchningen mellan den s.k. säkerhetsmassan, säkerställda obligationer och derivatavtal. Det kan dessutom vara möjligt att sälja hypotekskrediter och andra tillgångar i säkerhetsmassan och på så sätt frigöra medel till återbetalning av förfallet Obligationslån och därigenom säkra ett fortsatt uppfyllande av matchningsreglerna.

### 2.3.5 Förskottsutdelning till följd av konkurs

I händelse av Bolagets konkurs har konkursförvaltaren möjlighet att göra förskottsutdelningar till andra fordringshavare än innehavare av säkerställda obligationer och motparter i derivatavtal, med medel som härrör ur säkerhetsmassan. Sådana utdelningar skulle kunna äventyra eller fördröja de avtalsenliga betalningarna till innehavare av säkerställda obligationer och motparter i derivatavtal.

### 2.3.6 Legala risker

Regleringen av säkerställda obligationer finns främst i LUSO och i förmånsrättslagen (1970:979). Det finns ännu ingen rättspraxis att tillgå rörande LUSO och det föreligger osäkerhet om hur LUSO skall tolkas och tillämpas i vissa avseenden. Vidare kan förändringar och tillägg i nämnda lagar eller det övriga regelverket komma att inverka på villkoren för säkerställda obligationer. Ett exempel på sådana ändringar är det förslag till lagändringar i bla. LUSO som förväntas presenteras senast den 31 oktober 2020 (se ”*Ändrad lagstiftning och regelverk*” ovan).

### 2.3.7 Säkerställda obligationer kan omfattas av skuldnedskrivning

Nordeakoncernen och Bolaget är föremål för reglerna i Europaparlamentets och Rådets direktiv 2014/59/EU samt de tillkommande ändringar som börjar gälla 2021 genom Europaparlamentets och Rådets direktiv 2019/879/EU. De idag gällande reglerna ("resolutionsreglerna") är införlivade i svensk rätt genom lagen (2015:1016) om resolution som trädde ikraft den 1 februari 2016. Resolutionsreglerna ger den relevanta resolutionsmyndigheten omfattande befogenheter att vidta åtgärder för att bland annat undvika att ett kreditinstitut hamnar på obestånd eller, om det inte kan undvikas, att minska de negativa effekterna av kreditinstitutets fallissemang. Åtgärderna som resolutionsmyndigheten kan vidta inkluderar att bland annat skriva ner skulder (inklusive all utestående ränta) eller konvertera dem till aktier eller andra äganderättsinstrument, vilka också kan nedskrivs, i syfte att återställa ett kreditinstituts långsiktiga livskraft. Nedskrivningen av kreditinstitutets skulder ska i första hand avse institutets kapitalinstrument och kvalificerade skulder, och först därefter dess oprioriterade skulder, i enlighet med den förmånsrättsliga ordning som gäller i konkurs. Detta innebär att skuldnedskrivningsverktyget kan omfatta även säkerställda obligationer, däribland Obligationslånen, men endast om och till den del dessa inte är täckta av tillgångarna i den säkerhetsmassa som är hänförlig till dem. Obligationer som skrivits ned på detta sätt ger dess innehavare ingen eller minskad rätt till betalning.

### 3. Allmänna villkor för Obligationslån

Nedan återges Allmänna Villkor för Obligationslån som kan komma att ges ut av Bolaget under detta obligationsprogram. Sådana Obligationslån kan ges ut med eller utan status av säkerställd obligation enligt vad som anges i Slutliga Villkor för respektive Obligationslån. De fullständiga villkoren för nyutgivna Obligationslån utgörs av Allmänna Villkor tillsammans med Slutliga Villkor.

Som anges i avsnittet ”Beskrivning av obligationsprogrammet” kan Bolaget göra s.k. Tap-Emissioner under Obligationslån som har givits ut av Bolaget innan datumet för detta Grundprospekt. Bolaget antog den 26 maj 2011 nedan allmänna villkor, vilka således gäller för samtliga Obligationslån som har givits ut eller kan komma att ges ut efter detta datum.

#### Allmänna Villkor

för Nordea Hypotek AB (publ) obligationslån i svenska kronor

Följande allmänna villkor (”Allmänna Villkor”) daterade den 26 maj 2011 gäller för obligationslån som Nordea Hypotek AB (publ) (org nr 556091-5448) (”Bolaget”) emitterar på kapitalmarknaden enligt avtal av den 26 maj 2011 med nedan angivna Emissionsinstitut (”Emissionsavtalet”). 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 allmänheten kommer att offentliggöras på Nordeakoncernens hemsida ([www.nordea.com](http://www.nordea.com))<sup>5</sup> samt finnas tillgängliga på Bolagets huvudkontor.

#### § 1. Definitioner

I föreliggande villkor skall följande benämningar ha den innebörd som anges nedan.

”Administrerande Institut”

enligt Slutliga Villkor – det Emissionsinstitut som ansvarar för vissa administrativa uppgifter beträffande Obligationslånet;

”Bankdag”

dag som inte är lördag, söndag eller annan allmän helgdag eller som beträffande betalning av skuldebrev inte är likställd med allmän helgdag;

”Emissionsinstitut” /

”Emissionsinstitutet” Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, Nordea Bank Abp<sup>6</sup>, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ) samt varje annat institut som ansluter sig till detta obligationslåneprogram;

”Euroclear Sweden” Euroclear Sweden AB, org nr 556112-8074;

”Fordringshavare”

den som är antecknad på VP-konto som borgenär eller som berättigad att i andra fall ta emot betalning under en Obligation samt den som enligt §12 om förvaltarregistrering är att betrakta som Fordringshavare vid tillämpning av §10;

”Justerat Lånebelopp”

det sammanlagda nominella beloppet av utestående Obligationer avseende visst Obligationslån med avdrag för samtliga Obligationer som innehas av Bolaget eller annan Fordringshavare inom Nordeakoncernen;

”Kontoförande Institut”

bank eller annan som har medgivits rätt att vara kontoförande institut enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende Obligation;

”Ledarbanken”

Nordea Bank Abp, finskt org nr 2858394-9 0<sup>7</sup>;

<sup>5</sup> Informationen på hemsidan, såtillvida informationen inte utgörs av detta Grundprospekt, Slutliga Villkor eller information som uttryckligen inkorporerats i detta Grundprospekt genom hänvisning, utgör inte en del av detta Grundprospekt och har inte granskats av Finansinspektionen.

<sup>6</sup> Den 1 oktober 2018 upplöstes Nordea Bank AB (publ) genom fusion med Nordea Bank Abp och Nordea Bank Abp ersatte därmed det upplösta bolaget som Emissionsinstitut enligt dessa Allmänna Villkor.

<sup>7</sup> Den 1 oktober 2018 upplöstes Nordea Bank AB (publ) genom fusion med Nordea Bank Abp och Nordea Bank Abp ersatte därmed det upplösta bolaget som Ledarbank enligt dessa Allmänna Villkor.

”Lånedatum”	det datum som anges i Slutliga Villkor;	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) Ledarbankens skäliga bedömning av den ränta svenska affärsbanker erbjuder för utlåning i SEK för aktuell period på interbankmarknaden i Stockholm;
”Nordeakoncernen”	Nordea Bank Abp <sup>8</sup> och dess dotterbolag vilka har tillstånd att bedriva finansieringsverksamhet i det land i vilket bolaget har sin hemvist;	
”Obligation”	ensidig skuldförbindelse som registrerats enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument och som utgivits av Bolaget i enlighet med dessa Allmänna Villkor och Slutliga Villkor;	
”Obligationslån”	varje lån som upptas av Bolaget under detta obligationslåneprogram med tillhörande Allmänna Villkor och representeras av Obligationer;	”VP-konto” värdepapperskonto där respektive Fordringshavares innehav av Obligation är registrerat;
”Referensbanker”	Nordea Bank Abp, filial i Sverige <sup>9</sup> , Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ);	”Återbetalningsdag” enligt Slutliga Villkor – dag då Obligationslånet ska återbetalas.
”Räntebas”	för Obligationslån som löper med rörlig ränta (FRN), den räntebas som anges i Slutliga Villkor;	<b>§ 2. Lånebelopp och betalningsförbindelse</b> Obligationslånets kapitalbelopp fastställs när försäljningen av Obligationerna avslutats och representeras av Obligationer i den valör i SEK som anges i Slutliga Villkor eller hela multiplar därav. Bolaget förbinder sig härmed att i enlighet med dessa villkor återbetala Obligationslånet och erlagga ränta. Obligationslånets ställning i förmånsrätts hänseende framgår av Slutliga Villkor för Obligationslånet.
”Räntebasmarginal”	för Obligationslån som löper med rörlig ränta (FRN), den räntebasmarginal som anges i Slutliga Villkor;	<b>§ 3. Ränta</b> I Slutliga Villkor anges relevant räntekonstruktion, normalt enligt något av följande alternativ:
”Ränte- bestämningdag”	för Obligationslån som löper med rörlig ränta (FRN), varje dag som infaller två Bankdagar före den första dagen i varje Ränteperiod;	a) Fast ränta Obligationslånet löper med ränta enligt Räntesatsen från Lånedatum till och med Återbetalningsdagen. Röntan för varje Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas på 30/360-dagarsbasis.
”Ränteförfallodag”	dag som anges i Slutliga Villkor;	b) FRN (Floating Rate Notes) Obligationslånet löper med ränta från Lånedatum till och med Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod fastställs av Administrerande Institut på respektive Räntebestämningdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginalen för samma period. Röntan för varje Ränteperiod erläggs i efterskott på varje Ränteförfallodag och beräknas på faktiskt antal dagar/360- dagarsbasis i respektive Ränteperiod eller enligt sådan annan beräkningsgrund som tillämpas för aktuell Räntebas.
”Räntesats”	för Obligationslån som löper med fast ränta, den räntesats som anges i Slutliga Villkor;	Röntan beräknas på Obligationslånets vid var tidpunkt utestående kapitalbeloppet.
”Ränteperiod”	period som anges i Slutliga Villkor;	
”SEK”	svenska kronor;	
”STIBOR”	den räntesats som (1) ca kl. 11.00 anges på Reuters sida ”SIDE” (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	

<sup>8</sup> Den 1 oktober 2018 upplöstes Nordea Bank AB (publ) genom fusion med Nordea Bank Abp och Nordea Bank Abp ersatte därmed det upplösta bolaget som moderbolag i Nordeakoncernen.

<sup>9</sup> Den 1 oktober 2018 upplöstes Nordea Bank AB (publ) genom fusion med Nordea Bank Abp.



aktsamhet som efter omständigheterna skäligen bort iaktas.

#### **§ 4. Registrering av Obligation**

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

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

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

#### **§ 5. Återbetalning av Obligationslånet samt betalning av ränta**

Obligationslånet förfaller till betalning på Återbetalningsdagen. Ränta erlägges på Ränteförfallodagarna.

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

Har Fordringshavaren genom Kontoförande Institut låtit registrera att kapitalbelopp respektive ränta skall insättas på visst bankkonto, sker insättning genom Euroclear Swedens försorg på respektive förfallodag. I annat fall översänder Euroclear Sweden beloppet sistnämnda dag till Fordringshavaren under dennes hos Euroclear Sweden på Avstämningsdagen registrerade adress.

Infaller förfallodag på dag som inte är Bankdag insätts respektive översänds beloppet först närmast följande Bankdag. Ränta utgår härvid dock endast till och med förfallodagen för Obligationslån som löper med fast ränta. Infaller förfallodag för Obligationslån som löper med rörlig ränta (FRN) på dag som inte är Bankdag skall som Ränteförfallodag anses närmast följande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad i vilket fall Ränteförfallodagen skall anses vara föregående Bankdag.

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

Visar det sig att den som tillställts belopp enligt vad ovan sagts saknade rätt att mottaga detta, skall Bolaget och Euroclear Sweden likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter. Detta gäller dock ej om Bolaget respektive Euroclear Sweden hade kännedom om att beloppet kom i orätta händer eller åsidosatt den

#### **§ 6. Dröjsmålsränta**

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

Beror dröjsmålet enbart av sådant hinder för Emissionsinstitut respektive Euroclear Sweden som avses i §13, skall dröjsmålsränta dock ej utgå efter högre räntesats än den som gällde för aktuell Obligation på förfallodagen ifråga.

#### **§ 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 men 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. Meddelanden**

Meddelanden skall tillställas Fordringshavare i aktuell Obligation under dennes hos Euroclear Swedens registrerade adress.

#### **§ 9. Ändring av allmänna villkor m m**

Bolaget har rätt att genomföra sådana ändringar av dessa Allmänna Villkor samt Slutliga Villor som godkänts på Fordringshavarmöte eller som har godkänts av samtliga Fordringshavare. Ändring av villkoren skall av Bolaget snarast meddelas i enlighet med §8.

Utöver vad som anges i §9, första stycket eller vad som närmare anges i dessa villkor äger Bolaget och Emissionsinstitutet rätt att justera klara och uppenbara fel i dessa Allmänna Villkor samt Slutliga Villkor utan Fordringshavares samtycke och genomföra ändringar som påkallas av ändringar i tvingande lagstiftning. Vidare kan utökning eller minskning av antalet Emissionsinstitut samt utbyte av Emissionsinstitut mot annat institut ske.

#### **§ 10. Fordringshavarmöte**

Emissionsinstitutet äger, och ska efter skriftlig begäran från Bolaget eller från Fordringshavare som på dagen för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp, kalla till fordringshavarmöte

(”Fördringshavarmöte”). Kallelsen ska minst tjugo (20) Bankdagar i förväg tillställas Bolaget och Fördringshavarna i enlighet med §10, andra stycket och §8.

Kallelsen till Fördringshavarmöte ska ange tidpunkt och plats för mötet samt dagordning för mötet. För det fall att röstning kan ske via ett elektroniskt röstningsförfarande ska de närmare detaljerna för detta tydligt framgå av kallelsen. Vidare ska i kallelsen anges de ärenden som ska behandlas och beslutas vid mötet. Ärendena ska vara numrerade. Det huvudsakliga innehållet i varje framlagt förslag ska anges. Endast ärenden som upptagits i kallelsen får beslutas vid Fördringshavarmötet. För det fall att förtida anmälan krävs för att Fördringshavare ska äga rätt att delta i Fördringshavarmöte ska detta tydligt framgå av kallelsen. Till kallelsen ska bifogas ett fullmaktsformulär.

Mötet ska inledas med att Ledarbanken utser ordförande, protokollförare och justeringsman om inte Fördringshavarmötet bestämmer annat.

Vid Fördringshavarmöte äger, utöver Fördringshavare samt deras respektive ombud och biträden, även styrelseledamöter, verkställande direktören och andra högre befattningshavare i Bolaget samt Bolagets revisorer och juridiska rådgivare samt Emissionsinstitutet rätt att delta. Ombud ska före behörigen utfärdad fullmakt som ska godkännas av ordföranden.

Ledarbanken ska tillse att det vid Fördringshavarmötet finns en utskrift av det av Euroclear Sweden förda avstämningsregistret från slutet av femte Bankdagen före dagen för Fördringshavarmötet. Ordföranden ska upprätta en förteckning över närvarande röstberättigade Fördringshavare med uppgift om den andel av Justerat Lånebelopp varje Fördringshavare företräder (”Röstlängd”). Fördringshavare som avgivit sin röst via elektroniskt röstningsförfarande, röstsedel eller motsvarande, ska vid tillämpning av dessa bestämmelser anses såsom närvarande vid Fördringshavarmötet. Endast de som på femte Bankdagen före dagen för Fördringshavarmöte var Fördringshavare och som omfattas av Justerat Lånebelopp, är röstberättigade och ska tas upp i Röstlängden. Därefter ska Röstlängden godkännas av Fördringshavarmötet.

Vid Fördringshavarmötet ska föras protokoll, vari ska antecknas dag och ort för mötet, vilka som närvarat, vad som avhandlats, hur omröstning har utfallit och vilka beslut som har fattats. Röstlängden ska nedtecknas i eller biläggas protokollet. Protokollet ska undertecknas av protokollföraren. Det ska justeras av ordföranden om denne inte fört protokollet samt av minst en på Fördringshavarmötet utsedd justeringsman. Därefter ska protokollet överlämnas till Ledarbanken. Senast tio Bankdagar efter Fördringshavarmötet ska protokollet tillställas Fördringshavarna enligt §8. Nya eller ändrade Allmänna Villkor ska biläggas protokollet och tillställas Euroclear Sweden genom Ledarbankens eller annan av

Ledarbanken utsedd parts försorg. Protokollet ska på ett betryggande sätt förvaras av Ledarbanken.

Fördringshavarmötet är beslutfört om Fördringshavare representerande minst en femtedel av Justerat Lånebelopp är närvarande vid Fördringshavarmötet.

I följande slag av ärenden erfordras dock att Fördringshavare representerande minst hälften av Justerat Lånebelopp är närvarande vid Fördringshavarmötet (”Extraordinärt Beslut”);

1. godkännande av överenskommelse med Bolaget eller annan om ändring av Återbetalningsdagen, nedsättning av lånebeloppet, ändring av föreskriven valuta för Obligationslånet (om ej detta följer av lag), ändring av Obligationslånets status i förmånsrättshänseende samt ändring av Ränteförfallodag eller annat räntevillkor;
2. godkännande av gäldenärsbyte; samt
3. godkännande av ändring av denna §10.

Om Fördringshavarmöte sammankallats och för beslutförhet erforderlig andel av Justerat Lånebelopp som Fördringshavarna representerar inte har uppnåtts inom trettio (30) minuter från utsatt tid för Fördringshavarmötet, ska mötet ajourneras till den dag som infaller en vecka senare (eller - om den dagen inte är en Bankdag - nästföljande Bankdag). Om mötet nått beslutsförhet för vissa men inte alla frågor som ska beslutas vid mötet ska mötet ajourneras efter det att beslut fattats i frågor för vilka beslutsförhet föreligger. Meddelande om att Fördringshavarmöte ajournerats och uppgift om tid och plats för fortsatt möte ska snarast tillställas Fördringshavarna genom Euroclear Swedens försorg. När ajournerat Fördringshavarmöte återupptas äger mötet fatta beslut, inklusive Extraordinärt Beslut, om Fördringshavare som representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp enligt den utskrift av avstämningsregistret som tillhandahölls enligt §10, femte stycket (med beaktande av §10, 12 stycket) infinder sig till mötet. Det återupptagna mötet ska inledas med att ordföranden upprättar en ny röstlängd (enligt samma principer som anges i §10, femte stycket och på grundval av nämnda utskrift av avstämningsregistret). Endast Fördringshavare som upptas i sådan ny röstlängd är röstberättigade vid mötet. Ett Fördringshavarmöte kan inte ajourneras mer än en gång.

Beslut vid Fördringshavarmöte fattas genom omröstning om någon Fördringshavare begär det. Varje röstberättigad Fördringshavare ska vid votering ha en röst per Obligation (som utgör del av samma Obligationslån) som innehas av denne.

Extraordinärt Beslut är giltigt endast om det har biträts av minst nio tiondelar av de avgivna rösterna. För samtliga övriga beslut gäller den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna.

Vid tillämpningen av denna §10 ska innehavare av förvaltarregistrerad Obligation betraktas som Fördringshavare istället för förvaltaren om innehavaren uppvisar ett intyg från förvaltaren som utvisar att

vederbörande per den femte Bankdagen före Fordringshavarmöte var innehavare av Obligation och storleken på dennes innehav. Förvaltare av förvaltarregistrerade Obligation ska anses närvarande vid Fordringshavarmöte med det antal Obligationer som förvaltaren fått i uppdrag att företräda.

Beslut som har fattats vid ett i behörig ordning sammankallat och genomfört Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare oavsett om de har varit närvarande vid, och oberoende av om och hur de har röstat på mötet. Fordringshavare som biträtt på Fordringshavarmöte fattat beslut ska inte kunna hållas ansvarig för den skada som beslutet kan komma att åsamka annan Fordringshavare.

Samtliga Ledarbankens, Euroclear Swedens och Emissionsinstitutens verifierade kostnader i samband med Fordringshavarmöte ska betalas av Bolaget.

Emissionsinstitutet äger, i samband med tillämpningen av denna §10, rätt till utdrag ur det av Euroclear Sweden förda avstämningsregistret för aktuellt Obligationslån. Emissionsinstitutet är berättigade (men inte skyldiga) att tillhandahålla en kopia på utdraget till Bolaget.

Begäran om Fordringshavarmöte ska tillställas Ledarbanken på nedanstående adress. Sådan försändelse ska ange att ärendet är brådsakande.

Nordea Bank Abp  
Funding, Capital & Resolution  
Smålandsgatan 17  
105 71 Stockholm<sup>10</sup>

#### **§ 11. Handel på reglerad marknad**

Bolaget skall, om inte annat anges i Slutliga Villkor, ansöka om inregistrering av Obligationslån vid NASDAQ Stockholm AB eller annan svensk reglerad marknad. Så länge någon Obligation är utestående ska Bolaget vidta de åtgärder som erfordras för att hålla sådant Obligationslån registrerat vid NASDAQ Stockholm AB eller annan svensk reglerad marknad.

#### **§ 12. Förvaltarregistrering**

För Obligation som är förvaltarregistrerad enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument skall vid tillämpningen av dessa villkor förvaltaren betraktas som Fordringshavare om inte annat följer av §10, 12 stycket vid tillämpning av §10.

#### **§ 13. Begränsning av ansvar m.m.**

I fråga om de på Emissionsinstitutet, Bolaget respektive Euroclear Sweden ankommande åtgärderna gäller att ansvarighet inte kan göras gällande för skada som beror av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet.

Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om Emissionsinstitutet respektive Bolaget självt eller Euroclear Sweden själv är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.

Skada som uppkommer i andra fall skall inte ersättas av Emissionsinstitutet, Bolaget eller Euroclear Sweden om vederbörande varit normalt aktsam. Inte i något fall utgår ersättning för indirekt skada.

Föreligger hinder för Emissionsinstitutet, Bolaget eller Euroclear Sweden på grund av sådan omständighet som anges i första stycket att vidta åtgärd enligt dessa villkor, får åtgärden uppskjutas till dess hindret har upphört.

Emissionsinstitutet skall inte anses ha information om Bolaget eller dess verksamheter om inte sådan information har lämnats av Bolaget genom särskilt meddelande i enlighet med Emissionsavtalet.

Vad ovan sagts gäller i den mån inte annat följer av lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

#### **§ 14. Tillämplig lag, jurisdiktion**

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

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

---

Härmed bekräftas att ovanstående Allmänna Villkor är för oss bindande.

Stockholm den 26 maj 2011.

**NORDEA HYPOTEK AB (publ)**

---

<sup>10</sup> Adressen har ändrats från Merchant Banking Law Sweden till Funding, Capital & Resolution per den 31 december 2018.

#### 4. Mall för Slutliga Villkor

Nedan återges en mall för Slutliga Villkor avseende Obligationslån som kan komma att ges ut av Bolaget under obligationsprogrammet.

#### SLUTLIGA VILLKOR AVSEENDE NORDEA HYPOTEK AB (publ) ("Bolaget") OBLIGATIONSÅN NR [●]

Följande slutliga villkor ("Slutliga Villkor") har upprättats enligt artikel 8.4 i Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 och gäller för obligationslån [Lånenummer] ("Obligationslånet") som Nordea Hypotek AB (publ) ("Bolaget") emitterar på kapitalmarknaden enligt avtal med nedan angivna Emissionsinstitut. Obligationslånet representeras av Obligationer, vilket är en ensidig skuldförbindelse registrerad enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

För Obligationslånet skall gälla Allmänna Villkor av den 26 maj 2011 och dessa Slutliga Villkor. De Allmänna Villkoren återges i Bolagets grundprospekt daterat den 12 juni 2020 ("Grundprospektet"). Begrepp som inte är definierade i dessa Slutliga Villkor skall ha samma betydelse som i Allmänna Villkor. Bifogat till dessa Slutliga Villkor finns en emissionsspecifik sammanfattning av Grundprospektet (**Bilaga 1**). Fullständig information om Bolaget och Obligationslånet kan endast fås genom att läsa dessa Slutliga Villkor tillsammans med Grundprospektet, jämte eventuella tillägg till Grundprospektet, samt de eventuella dokument som infogats däri genom hänvisning. Dokumenten finns tillgängliga på [www.nordea.com](http://www.nordea.com) (informationen på hemsidan, såtillvida informationen inte utgörs av detta Grundprospekt, Slutliga Villkor eller information som uttryckligen inkorporerats i detta Grundprospekt genom hänvisning, utgör inte en del av detta Grundprospekt och har inte granskats av Finansinspektionen).

#### VILLKOR FÖR OBLIGATIONSÅNET

[Tillämpliga specifika risker:]	[Samtliga riskfaktorer, som finns beskrivna i Grundprospektet under avsnittet Riskfaktorer, är tillämpliga för dessa Obligationer] [Samtliga riskfaktorer, som finns beskrivna i Grundprospektet under avsnittet Riskfaktorer, är tillämpliga för dessa Obligationer utom de som finns beskrivna i avsnitt 2.4 "Risker relaterade till Obligationslån med status av säkerställd obligation"] [Det första alternativet anges om det aktuella Obligationslånet har status av säkerställd obligation]
Lånenummer:	[●] [eventuell benämning]
Valuta	SEK
Lånedatum (dag från vilken ränta börjar löpa):	[●]
Löptid:	[●]–[●]
Kapitalbelopp / Löpande emissioner:	[SEK [●]] ALTERNATIVT [Obligationerna emitteras och säljs fortlöpande till rådande marknadskurs. Obligationslånets kapitalbelopp fastställs när försäljningen av Obligationerna avslutas]
Valör:	SEK [●] eller hela multiplar därav
Obligationslånets ställning i förmånsrättshänseende:	[Obligationslånet ges ut i enlighet med lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer och omfattas av särskild förmånsrätt i Bolagets säkerhetsmassa enligt 3 a § förmånsrättslagen (1970:979).]

## ALTERNATIVT

[Obligationerna har inte status av säkerställda obligationer och berättigar därför till betalning jämsides (*pari passu*) med Bolagets övriga icke säkerställda och icke efterställda borgenärer i den mån inte annat är föreskrivet i lag.]

Återbetalningsdag:	[●]
Räntekonstruktion:	[Ange om lånet löper med fast eller rörlig ränta (FRN)]
Räntesats:	[[●]% årlig ränta] [Anges för lån som löper med fast ränta]
Räntebas:	[[●]-månad[er] STIBOR] [Ej tillämpligt] [Den första kupongens Räntebas ska interpoleras linjärt mellan [●]-månad[er] STIBOR och [●]-månader STIBOR.] [●] [Anges vid annan beräkningsgrund för Räntebas än faktiskt antal dagar/360 dagar]
Räntebasmarginal:	[[●] % årlig ränta] [Anges för lån som löper med rörlig ränta (FRN)]
Ränteförfallodag/ar:	[●]
Ränteperiod:	[Anges för lån som löper med rörlig ränta (FRN)]
Återbetalningsbelopp:	[Varje Obligation återbetalas med ett belopp motsvarande dess Valör] [●]
Administrerande Institut:	[Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial] [Nordea Bank Abp] [Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)] [Svenska Handelsbanken AB (publ)] [Swedbank AB (publ)] [specificera annat institut]
Emissionsinstitut:	[Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial] [Nordea Bank Abp] [Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)] [Svenska Handelsbanken AB (publ)] [Swedbank AB (publ)] [specificera annat institut]
Första försäljningsdag:	[Första försäljningsdag beräknas vara den [datum]] [Ej tillämpligt]

## ÖVRIG INFORMATION

Begränsning av teckningsbelopp:	[Ej tillämpligt] / [ange begränsning].
Avgifter och skatter som åläggs den som köper Obligationer:	[●] [Emissionsinstitut kan debitera courtage i samband med försäljning av Obligationer.]
Clearing:	Euroclear Sweden AB [och Euroclear Bank S.A./N.V./Clearstream Banking, Société Anonyme, Luxembourg]

Upptagande till handel på reglerad marknad:	<p>[Vid första emission av Obligationer under Obligationslånet kommer ansökan att göras för att Obligationerna ska registreras vid [Nasdaq Stockholm AB]/[annan reglerad marknad] att gälla tidigast från [datum].]</p> <p>ALTERNATIVT</p> <p>[Obligationerna kommer inte att registreras vid reglerad marknad.]</p>
Volym av Obligationer som emitteras fortlöpande och som tas upp till handel på reglerad marknad:	<p>[Volym vid första emissionstillfället av Obligationer SEK [●]] [<i>Anges vid första emission av Obligationer som emitteras fortlöpande och som tas upp till handel på reglerad marknad</i>] [Utökad volym SEK [●]] [<i>Anges när Obligationer emitteras fortlöpande genom tap-emissioner under Obligationslånet</i>] [Ej tillämpligt]</p>
Kreditbetyg:	<p>[Bolaget har ansökt om att Obligationslånet ska åsättas kreditbetyg från [S&amp;P] [och] [Moody's]. [Förväntat kreditbetyg är [[AAA] från S&amp;P] [och] [[Aaa] från Moody's].]</p> <p>[Kreditvärderingsinstitutet [Moody's Investor Services Limited är etablerat i Storbritannien] [och kreditvärderingsinstitutet] [S&amp;P Global Ratings Europe Limited är etablerat på Irland]. [Moody's] [och] [S&amp;P] har registrerats i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1060/2009 om kreditvärderingsinstitut.]</p> <p>[Ej tillämpligt]</p>
Annan begränsning av samtycke till användning av Grundprospektet:	<p>[Ej tillämpligt.][●]</p>
Intressen som har betydelse för emissionen:	<p>[<i>Beskrivning av intressen som har betydelse för emissionen bland någon eller några fysiska eller juridiska personer som är inblandade i emissionen, inklusive intressekonflikter.</i>]</p> <p>ALTERNATIVT</p> <p>[Förutom den ersättning som betalas till Emissionsinstitutet med anledning av deras deltagande i obligationsprogrammet och denna emission så känner Bolaget inte till att någon inblandad person har något intresse av betydelse för emissionen.]</p>
Företrädare för Fordringshavare:	<p>[Fordringshavare företräder sig själva, antingen individuellt eller genom fordringshavarmöte.] [Ej tillämpligt].</p>
Emissionslikvidens användning:	<p>Obligationslånet utgör en del av Bolagets långfristiga finansiering och likviden används till att finansiera Bolagets utlåning och att refinansiera annan upplåning vid förfall. [●]</p>
Beslut att uppta Obligationslån:	<p>[Beslut om att utge Obligationslån fattas med stöd av bemyndigande från Bolagets styrelse.] [●]</p>
ISIN-kod:	<p>[●]</p>
Euroclear common code:	<p>[●] [Ej tillämpligt]</p>

## **ANSVAR**

Bolaget bekräftar härmed att ovanstående Slutliga Villkor är gällande för Obligationslånet tillsammans med Allmänna Villkor och förbinder sig att erlægga betalning i enlighet med villkoren för Obligationslånet.

Stockholm den [●]

**NORDEA HYPOTEK AB (publ)**

## **5. Om Nordea Hypotek**

### **5.1 Allmänt**

Nordea Hypotek AB (publ), registrerat hos Bolagsverket i Sverige med org nr. 556091-5448, är ett kreditmarknadsbolag med säte och hemvist i Stockholm. Bolagets huvudkontor återfinns på Lindhagensgatan 112, 8 tr. L8300, 105 71 Stockholm, tel. 010-157 10 00. Bolagets identifieringskod för juridiska personer (LEI) är 5493000K2HPWIF6MFO29. Bolaget bedriver, i enlighet med §3 i Bolagets bolagsordning, finansieringsrörelse med stöd av tillstånd från Finansinspektionen. Bolaget lyder under aktiebolagslagen (2005:551) samt regleras i övrigt av Bolagets bolagsordning. Bolagets verksamhet regleras vidare av lag (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse och svensk rätt i övrigt. Bolaget har tillstånd från Finansinspektionen att ge ut säkerställda obligationer enligt lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer ("LUSO").

Bolaget bildades den 10 januari 1964 i Sverige under firma Kommunlåneinstitutet AB och registrerades den 26 februari 1964. Inledningsvis bestod Bolagets verksamhet huvudsakligen av utlåning till kommuner eller mot säkerhet i form av kommunal borgen. Sedan Bolaget år 1989 blivit ett helägt dotterbolag till dåvarande PKBanken ändrades Bolagets namn till PKKredit AB och utlåningen breddades till att även omfatta finansiering av fastigheter och bostadsrätter. Bostadsfinansieringen har därefter expanderat kraftigt och kommit att bli dominerande i Bolagets utlåningsportfölj. Några namnbyten och fusioner med systerbolag ägde rum under 1990-talet. Bolaget fick sin nuvarande firma i december 2001.

Bolaget är en del i Nordeakoncernen som är en stor finanskoncern i Norden (Danmark, Finland, Norge och Sverige) mätt i totala intäkter med global räckvidd och verksamhet i 19 länder världen över. Per den 31 december 2019 hade Nordeakoncernen omkring 10 miljoner kunder på de marknader där man bedriver verksamhet, varav omkring 9,3 miljoner är privatkunder, 530 000 är små och medelstora företagskunder och 2 650 är storföretags- och institutionella kunder.

Nordeakoncernens moderbolag, NBAbp, är ett finskt publikt bankaktiebolag som bildats enligt finsk lag, med huvudkontor i Helsingfors. Bankens aktier är börsnoterade och handlas på börserna i Stockholm (i SEK), Köpenhamn (i DKK) och Helsingfors (i EUR).

### **5.2 Sammanfattande beskrivning av verksamheten**

Bolaget bedriver utlåningsverksamhet endast på den svenska marknaden och lämnar krediter, huvudsakligen av långfristig karaktär, till privatpersoner, enskilda näringsidkare, kommuner samt andra juridiska personer i hela Sverige. Ändamålet med kreditgivningen är huvudsakligen att finansiera bostäder, andra fastigheter och kommunal verksamhet. Tyngdpunkten ligger på bostadsfinansiering. Krediterna lämnas mot säkerhet, främst i form av panträtt i fastigheter och bostadsrätter belägna i Sverige samt borgen från svenska kommuner.

### **5.3 Organisationsstruktur**

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NBAbp och har inga egna dotterbolag eller äganden i andra bolag.

Bolagets verksamhet bedrivs i nära integration med NBAbp och dess kontorsrörelse i Sverige och Bolaget är beroende av NBAbp för utförandet av stora delar av sin verksamhet. Enligt uppdragsavtal mellan Bolaget och NBAbp är bl.a. huvuddelen av kreditbesluten delegerade till NBAbp inom ramen för av Bolagets styrelse beslutad kreditinstruktion och övriga interna och externa föreskrifter och regelverk. Olika enheter i NBAbp handhar vidare, enligt uppdragsavtalet, för Bolagets räkning försäljning och produktutveckling, upplåning (innefattande även registrering av emissioner i VPC-systemet samt utförande av räntebetalningar och inlösen av Obligationslån i egenskap av emissionsinstitut enligt definitionen härav i Euroclear Swedens Allmänna villkor för kontoföring och clearing), redovisning och rapportering, allokering av Bolagets kapital i enlighet med gällande regelverk, datasystem, intern kredit- och kvalitetskontroll, kreditadministration/valvshantering, compliance-frågor och HR- funktioner. Genom det nära samarbetet med NBAbp är personalstyrkan i Bolaget begränsad och Bolaget har ca 25 personer anställda.

### **5.4 Finansiering av Bolagets verksamhet**

Bolaget finansierar sin verksamhet genom utgivning av obligationer både i Sverige och utomlands. Bolaget erhåller även finansiering från NBAbp.

Det Obligationslån som är utgivet före den 30 juni 2006 och som är utestående per datumet för detta Grundprospekt (lån nr 5521) har den 30 juni 2006 omvandlats till säkerställda obligationer. Omvandlingen skedde genom att detta Obligationslån registrerades av Bolaget i det särskilda registret och innebär ingen ändring av gällande villkor för Obligationslånet. Obligationslånet har efter registreringen status av



säkerställda obligationer och investerare åtnjuter den förmånsrätt som därvid tillkommer enligt LUSO och förmånsrättslagen (1970:979). Meddelande om omvandlingen tillställdes investerarna genom Euroclear Swedens försorg och genom annons i Dagens Nyheter.

Samtliga Bolagets obligationslån som är utestående per datumet för detta Grundprospekt har status av säkerställda obligationer. Bolaget kan ge ut nya Obligationlån med eller utan status av säkerställda obligationer, enligt vad som anges i Slutliga Villkor för respektive Obligationlån.

Bolagets policy är att säkra sig mot exponering för valutarisker. I allt väsentligt säkras tillgångarna och skulderna med valutaswappar.

Inga väsentliga förändringar av emittentens låne- och finansieringsstruktur har skett sedan den 31 december 2019, vilket är datumet för Bolagets senaste publicerade reviderade årsrapport.

## **5.5 Information om tendenser, rättsliga förfaranden och väsentliga avtal**

Inga väsentliga negativa förändringar vad gäller Bolagets framtidsutsikter har inträffat sedan den 31 december 2019, vilket är datumet för Bolagets senaste publicerade reviderade årsrapport.

Inga betydande förändringar vad gäller Bolagets finansiella ställning har inträffat sedan den 31 december 2019, vilket är datumet för Bolagets senaste publicerade reviderade årsrapport.

Bolaget är inte föremål för eller part i något myndighetsförfarande, rättsligt förfarande eller förlikningsförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda förfaranden eller förfaranden som Bolaget har kännedom om att de riskerar inledas) som enligt Bolagets bedömning skulle kunna få betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet. Bolaget har inte heller varit föremål för eller part i ett sådant förfarande under de tolv månader som föregått Grundprospektets godkännande.

Bolaget har inga väsentliga avtal utanför den normala affärsverksamheten som skulle kunna medföra att en medlem av Nordeakoncernen erhåller en rättighet eller åläggs en skyldighet som är väsentlig för Bolagets förmåga att uppfylla sina förpliktelser gentemot innehavare av värdepapper som ges ut under Grundprospektet.

## **5.6 Bolagets förvaltnings- och ledningsorgan**

### **5.6.1 Styrelse (vald vid ordinarie årsstämma den 11 mars 2020)**

	<b>Födelseår</b>	<b>Befattning</b>	<b>Övriga väsentliga uppdrag</b>
Nicklas Ilebrand	1980	Ordförande	Senior Vice President Strategy, Finnair
Maria Härdling	1972	Ordinarie ledamot	Head of TALM Analytics, Sweden, NBAbp
Peter Dalmalm	1968	Ordinarie ledamot	Head of Business Banking, Sweden, NBAbp
Nils Lindberg	1947	Ordinarie ledamot	Senior Partner, Ekonans AB
Michael Skytt	1959	Ordinarie ledamot	CEO, Nordea Hypotek AB (publ)
Elisabeth Olin	1961	Ordinarie ledamot	Head of Business Risk Management Personal Banking, Sweden, NBAbp
Marte Kopperstad	1979	Ordinarie ledamot	Head of Products & Development Personal Banking, NBAbp
Per Långsved	1976	Ordinarie ledamot	Head of Banking, Sweden, NBAbp, Styrelseordförande, Böda Sand Beach Resort AB, Styrelseledamot Quinolette AB
Magnus Montan	1972	Ordinarie ledamot	

## 5.6.2 Företagsledning

	<b>Födelseår</b>	<b>Befattning</b>
Michael Skytt	1959	Verkställande direktör
Lars Andersson	1959	Kreditchef
Johan Arenander	1967	Finanschef
Lena Sjöberg Svensson	1964	Operativ chef/vice verkställande direktör
Jan Hoppe	1981	Riskchef
Fredrik Andersson	1979	Compliance-chef
Johan Widholm	1967	Senior Legal Counsel

## 5.6.3 Adresser till företagsledningen och styrelseledamöter

Företagsledningen och ledamöter i styrelsen har följande kontorsadress: Nordea Hypotek AB (publ), L 8300, 105 71 Stockholm.

## 5.6.4 Intressekonflikter

Styrelseledamöter och medlemmar i företagsledningen är eller kan komma att bli kunder hos Bolaget och beviljas hypotekskredit av Bolaget. Såvitt Bolaget känner till förekommer inga intressekonflikter mellan Bolagets intressen och ovanstående personers privata intressen.

I syfte att undvika intressekonflikter och anvisa hur den enskilde ska agera i händelse av intressekonflikt gäller i Bolaget ett flertal riktlinjer fastställda inom Nordeakoncernen, såsom etiska riktlinjer, riktlinjer för anställdas uppdrag utom banktjänsten och regler för anställdas värdepappers- och valutaaffärer. Beträffande styrelseledamöter gäller därutöver bl.a. reglerna i aktiebolagslagen om jäv.

## 5.7 Revisorer

Bolagets revisorer är Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB. Huvudansvarig revisor är Catarina Ericsson, medlem av Föreningen Auktoriserade Revisorer (FAR).

Revisorn utsågs av årsstämman 2016 och har omvalts vid årsstämmorna 2017 och 2018. Vid årsstämman 2019 omvaldes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som revisor fram till slutet av årsstämman 2020.

## 5.8 Oberoende granskare

Finansinspektionen har förordnat Malin Lünig, Deloitte AB, som oberoende granskare för Bolaget enligt lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer. Förordnandet gäller från och med den 1 januari 2016 och tills vidare.

## 5.9 Aktiekapital

Bolagets registrerade aktiekapital är 110 000 000 kronor, uppdelat på 100 000 aktier. Alla bolagets aktier är av samma aktieklass och det finns ingen skillnad i rösträtt bland aktierna. Aktierna är till fullo betalda.

## 6. Regelverket rörande säkerställda obligationer

*I det följande ges en kort sammanfattning av vissa delar av lag (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer ("LUSO") enligt dess lydelse per datumet för detta Grundprospekt. Framställningen är inte en uttömmande beskrivning av samtliga aspekter av regelverket rörande säkerställda obligationer.*

### 6.1 Inledning

Sedan LUSO trädde ikraft den 1 juli 2004 har svenska banker och kreditmarknadsföretag (i detta avsnitt: "Emittenter") med särskilt tillstånd från Finansinspektionen rätt att ge ut säkerställda obligationer.

I LUSO definieras säkerställda obligationer som obligationer och andra jämförbara skuldförbindelser som är förenade med förmånsrätt i vissa av Emittentens tillgångar ("Säkerhetsmassan"), vilka ska noteras i ett register som förs av Emittenten. Förmånsrätten gäller, i händelse av Emittentens konkurs, till förmån för innehavare av säkerställda obligationer och omfattar tillgångarna i Säkerhetsmassan. Även motparter i derivatavtal som ingåtts i syfte att uppfylla de i LUSO föreskrivna matchningskraven omfattas av förmånsrätten.

Säkerhetsmassan är en rörlig tillgångsmassa såtillvida att Emittenten kan lägga till eller byta ut tillgångar i den.

Ytterligare regler som gäller för utgivning av säkerställda obligationer finns i de av Finansinspektionen, med stöd av förordningen (2004:332) om utgivning av säkerställda obligationer, utfärdade detaljerade föreskrifter och allmänna råd rörande säkerställda obligationer (FFFS 2004:11). Från och med den 1 juli 2013 har dessa ersatts av nya föreskrifter och allmänna råd om säkerställda obligationer (FFFS 2013:1), såsom ändrade senast den 20 maj 2016 (FFFS 2016:17). Nämda föreskrifter och allmänna råd benämns i det följande gemensamt för "Finansinspektionens föreskrifter".

Till följd av det nya europeiska regelverket om säkerställda obligationer som beslutades av EU den 8 november 2019 pågår en utredning om förslag till lagändringar av bl.a. LUSO. Utredningen förväntas redovisas senast den 31 oktober 2020.

### 6.2 Registrering

Emittenten ska föra ett register över de säkerställda obligationerna, tillgångarna i säkerhetsmassan och relevanta derivatavtal ("Registret"). Registret ska vid varje tidpunkt visa det nominella värdet av de säkerställda obligationerna och Säkerhetsmassan. För att kunna säkerställa ett rättvisande nominellt värde kan regelbunden justering av bland annat räntenivåer, räntebindningsperioder och kapitalbelopp vara nödvändig. Vidare måste marknadsvärdet på egendom som utgör säkerhet för kredit i Säkerhetsmassan framgå av Registret.

Notering i Registret är en förutsättning för att skapa förmånsrätt i Säkerhetsmassan. Detta innebär samtidigt att endast tillgångar som är upptagna i Registret anses ingå i Säkerhetsmassan.

### 6.3 Säkerhetsmassan

Enligt LUSO får säkerhetsmassan bestå endast av vissa hypotekskrediter, av offentliga krediter och av vissa fyllnadssäkerheter.

Med hypotekskrediter avses lån mot säkerhet i form av panträtt i fast egendom, tomträtt, bostadsrätt eller motsvarande säkerhetsrätt i likvärdig egendom belägen inom det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Vidare måste egendomen vara avsedd för bostads-, jordbruks- kontors- eller affärsändamål.

Offentliga krediter omfattar lån till EU-organen samt utländska stater, centralbanker, kommuner eller andra motparter som Finansinspektionen har godkänt.

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

Det kan förväntas att sammansättningen av säkerhetsmassan förändras löpande. Bolaget har inte åtagit sig att förse investerarna med detaljerad statistik och/eller information avseende tillgångarna i säkerhetsmassan utöver den information som Bolaget tillhandahåller i årsredovisningar och delårsrapporter.

#### 6.4 Belåningsgrader och andra begränsningar

LUSO föreskriver vissa belåningsgrader för hypotekskrediter i säkerhetsmassan. När en hypotekskredit lämnas, får krediten ingå i säkerhetsmassan till den del krediten i förhållande till säkerheten ligger inom:

- a) 75 procent av marknadsvärdet, för fast egendom, tomträtt och bostadsrätt som är avsedd för bostadsändamål,
- b) 60 procent av marknadsvärdet, för fast egendom som är avsedd för jordbruksändamål, och
- c) 60 procent av marknadsvärdet, för fast egendom, tomträtt och bostadsrätt som är avsedd för affärs- eller kontorsändamål.

Om en hypotekskredit överstiger den föreskrivna belåningsgraden får endast den del av hypotekskrediten som ligger inom den föreskrivna belåningsgraden räknas in i Säkerhetsmassan.

Det finns ingen bestämmelse i LUSO eller någon annanstans som reglerar hur löpande betalningar ska fördelas för hypotekskrediter som endast delvis ingår i säkerhetsmassan. Sannolikt ska lagen tolkas så att räntebetalningar fördelas proportionerligt mellan delarna medan amorteringar (förutsatt att den underliggande säkerheten inte är föremål för utmätning) i första hand ska hänföras till del som inte ingår i Säkerhetsmassan. Försäljningslikvid vid exekutiv försäljning av underliggande säkerhet ska emellertid sannolikt i första hand hänföras till den del som ingår i Säkerhetsmassan. Regler saknas även för fördelning av inflytande medel (inklusive likvid vid ianspråktagande av hypotekssäkerhet) om en och samma hypotekssäkerhet ställts för två (eller fler) krediter och endast en av dessa krediter innefattas i Säkerhetsmassan. Avsaknaden av vägledning kan ge utrymme för oprioriterade borgenärer i Emittentens konkurs att hävda att endast en proportionerlig del av betalningarna ska anses hänförlig till krediten som innefattas i Säkerhetsmassan.

Hypotekskrediter i affärs- eller kontorsfastigheter får inte utgöra mer än 10 procent av Säkerhetsmassan och fyllnadssäkerheter får inte överstiga 20 procent av Säkerhetsmassan. Finansinspektionen kan dock tillåta att andelen fyllnadssäkerheter får uppgå till högst 30 procent undre en begränsad tid.

#### 6.5 Kontroll av belåningsgraden

Emittenten måste fortlöpande följa förändringar i marknadsvärdet för egendom som utgör säkerhet för hypotekskrediter i Säkerhetsmassan. Om marknadsvärdet minskar avsevärt får endast den del av lånet som faller inom den föreskrivna belåningsgraden räknas in i Säkerhetsmassan och således omfattas av förmånsrätten. Om marknadsvärdet sjunker efter det att ett Emittenten försatts i konkurs anses det dock inte medföra att Säkerhetsmassan minskas med avseende på förmånsrätten. Minskningen av marknadsvärdet kan dock leda till att Säkerhetsmassan inte längre uppfyller matchningsreglerna.

#### 6.6 Matchningsregler

Emittenten måste, i enlighet med LUSO, säkerställa att det nominella värdet på Säkerhetsmassan alltid överstiger det sammanlagda nominella värdet av de fordringar som kan göras gällande mot Emittenten med anledning av säkerställda obligationer och tillhörande derivatavtal ("Översäkerhet") med minst två procent. Kreditbetyg avseende de Obligationslån som har status av säkerställda obligationer kan baseras på antaganden om en viss mängd av Översäkerhet som är högre än vad som följer av LUSO. Hur stor Översäkerhet som krävs, utöver vad som föreskrivs i lag, för att bibehålla kreditbetygen kan variera under Obligationslånets löptid.

Villkor för tillgångarna i Säkerhetsmassan vad gäller valuta, räntesatser, räntebindningsperioder och förfallodagar ska vara sådana att en god balans upprätthålls gentemot motsvarande villkor för de säkerställda obligationerna. God balans anses föreligga om nuvärdet av tillgångarna i Säkerhetsmassan vid varje tidpunkt överstiger nuvärdet av skulderna avseende säkerställda obligationer. Vid beräkningen ska även nuvärdet av derivatransaktioner beaktas.

Betalningsflödena avseende tillgångarna i Säkerhetsmassan, derivatavtal och säkerställda obligationer måste medge fullgörande av löpande betalningsförpliktelser gentemot innehavare av säkerställda obligationer och motparter i derivatavtal.

Tillgångar i Säkerhetsmassan som är oreglerade sedan 60 dagar får inte räknas med i Säkerhetsmassan vid matchningsbedömningen.

#### 6.7 Särskild tillsyn och granskning

Utöver Finansinspektionens ordinarie tillsyn ska Finansinspektionen enligt LUSO utse en oberoende granskare. Den oberoende granskaren ska övervaka att Registret förs i enlighet med LUSO. Granskaren har rätt att genomföra undersökning hos Emittenten och ska regelbundet rapportera till Finansinspektionen.

## **6.8 Förmånsrätt i Emittentens konkurs**

Enligt LUSO och förmånsrättslagen (1979:979) tillförsäkras innehavare av säkerställda obligationer särskild förmånsrätt om Emittenten försätts i konkurs. Förmånsrätten tillkommer även motparterna i sådana derivatavtal som ingåtts i syfte att uppfylla matchningskraven i LUSO.

Den särskilda förmånsrätten innebär att innehavare av säkerställda obligationer och derivatmotparter har prioritet framför Emittentens samtliga andra borgenärer såvitt avser tillgångarna i Säkerhetsmassan (med undantag för konkurskostnaderna till den del de hänför sig till konkursförvaltarens förvaltning av Säkerhetsmassan och fordringar med anledning av avtal som har ingåtts av konkursförvaltaren för att upprätthålla matchningen efter konkursbeslutet). Förmånsrätten gäller även i de medel som vid tidpunkten för konkursbeslutet finns hos Emittenten och som har sitt ursprung i Säkerhetsmassan eller derivatavtal och finns avskilda på ett särskilt konto hos Emittenten.

## **6.9 Hantering av tillgångar i Emittentens konkurs**

Om tillgångarna i Säkerhetsmassan, de säkerställda obligationerna samt aktuella derivatavtal vid konkurstidpunkten uppfyller villkoren i LUSO ska de under konkursförfarandet hållas åtskilda från Emittentens övriga tillgångar och skulder. Konkursförvaltaren är under dessa förutsättningar skyldig att fortsätta avtalsenliga betalningar med medel ur Säkerhetsmassan till innehavare av säkerställda obligationer och motparter i derivatavtal.

Om Säkerhetsmassan vid konkurstidpunkten eller senare upphör att uppfylla matchningsreglerna eller övriga villkor enligt LUSO (och avvikelserna inte endast är mindre och tillfälliga), ska Säkerhetsmassan inte längre hållas åtskild, utan vanliga regler för konkursförfarande tillämpas. Det innebär att löpande avtalsenliga betalningar upphör. Dock kvarstår förmånsrätten i Säkerhetsmassan och betalning utgår ur de realiserade tillgångarna. I den mån Säkerhetsmassan inte täcker säkerställda obligationer och derivatavtal kvarstår fordringarna mot Emittenten och kan bevakas som oprioriterade fordringar. Kvarstående fordringar rankas därvid lika (pari passu) med övriga oprioriterade, icke efterställda, fordringar.

Genom en ändring i LUSO som trädde i kraft den 1 juni 2010 har konkursförvaltarens befogenheter vid en Emittents konkurs förtydligats. Konkursförvaltaren har givits ett uttryckligt mandat att för konkursboets räkning uppta lån och ingå andra avtal i syfte att upprätthålla matchningen mellan Säkerhetsmassan, säkerställda obligationer och derivatavtal.

## 7. Övrig information

### 7.1 Beskattning

Beskrivningen nedan utgör inte skatterådgivning. Beskrivningen är inte avsedd att vara uttömmande, utan utgör en översiktlig och allmän information om vissa gällande regler i Sverige som hänför sig till Obligationslånen. Investerare ska själva bedöma de skattekonsekvenser som kan uppkomma och rådfråga skatterådgivare. Informationen är baserad på det svenska regelverk som var gällande på dagen för godkännandet av Grundprospektet och kan påverkas av förändringar i gällande regelverk som träder i kraft efter dagen för godkännandet av Grundprospektet.

Skattelagstiftningen i en investerares medlemsstat och Bolagets registreringsland kan inverka på inkomsterna från Obligationerna.

Euroclear Sweden eller förvaltare (vid förvaltarregistrerade värdepapper) verkställer avdrag för preliminärskatt, för närvarande 30 procent, på utbetald ränta för fysisk person som är obegränsat skattskyldig i Sverige och för svenskt dödsbo.

Räntebetalningar under Obligationslånen källbeskattas inte i Sverige.

Vidare lämnas kontrolluppgifter till Skatteverket angående räntebetalningar m.m. i enlighet med skatteförfarandelag (2011:1244).

### 7.2 Ansvarsförsäkran

Bolaget ansvarar för innehållet i Grundprospektet. Enligt Bolagets kännedom överensstämmer den information som finns i Grundprospektet med de faktiska förhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats. I den omfattning som följer av lag svarar även Bolagets styrelse för innehållet i Grundprospektet. Enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som finns i Grundprospektet med de faktiska förhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats. Grundprospektet har inte granskats av Bolagets revisorer och inte heller har Emissionsinstitutet verifierat innehållet i detta Grundprospekt. Grundprospektet ska läsas tillsammans med samtliga dokument som införlivats genom hänvisning (se avsnittet "Information som införlivats i Grundprospektet genom hänvisning"), de Slutliga Villkoren för varje nyemitterat Obligationslån samt eventuella tillägg till Grundprospektet.

### 7.3 Information som införlivats i Grundprospektet genom hänvisning

Följande information, som har offentliggjorts tidigare och givits in till Finansinspektionen, införlivas i Grundprospektet genom hänvisning:

- a) Den information som återfinns på följande sidor i Nordea Hypoteks årsredovisning för år 2019:

Resultaträkning	sid. 28
Balansräkning	sid. 29
Rapport över förändringar i eget kapital	sid. 30
Kassaflödesanalys	sid. 31
Noter (inklusive redovisningsprinciper)	sid. 32-73
Revisionsberättelse	sid. 75-77

- b) Den information som återfinns på följande sidor i Nordea Hypoteks årsredovisning för år 2018:

Resultaträkning	sid. 21
Balansräkning	sid. 22
Rapport över förändringar i eget kapital	sid. 23
Kassaflödesanalys	sid. 24
Noter (inklusive redovisningsprinciper)	sid. 25-66
Revisionsberättelse	sid. 68-70

Sidor eller avsnitt som inte uttryckligen hänvisas till ovan har inte inkluderats genom hänvisning antingen för att de inte är relevanta för en investerare av Obligationslån eller för att motsvarande information ges på annan plats i detta Grundprospekt. Nordea Hypoteks årsredovisningar för år 2019 och år 2018 finns tillgängliga på Nordeakoncernens hemsida <https://www.nordea.com/sv/investor-relations/rapporter-och-presentationer/subsidiary-reports/swedish-subsidiary-reports/> (information på hemsidan som inte uttryckligen inkorporerats i detta Grundprospekt genom hänvisning utgör inte en del av detta Grundprospekt och har inte granskats av Finansinspektionen).

Uppgifterna i Bolagets årsredovisningar är granskade av Bolagets revisorer och upprättade i enlighet med Lag (1995:1559) om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag, Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2008:25 med tillägg) samt redovisningsrekommendationen ”RFR 2 Redovisning för juridiska personer” från Rådet för finansiell rapportering. Detta innebär att Bolaget tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS), godkänd av EU-kommissionen, i den mån detta är möjligt inom ramen för svensk redovisningslagstiftning, och med beaktande av den nära kopplingen mellan finansiell rapportering och beskattning.

Grundprospektet och kopia av Bolagets registreringsbevis samt bolagsordning finns tillgängliga på Nordeakoncernens hemsida [www.nordea.com](http://www.nordea.com) (information på hemsidan som inte uttryckligen inkorporerats i detta Grundprospekt genom hänvisning utgör inte en del av detta Grundprospekt och har inte granskats av Finansinspektionen).

#### **7.4 Godkännande av och tillägg till Grundprospektet**

Detta Grundprospekt har den 12 juni 2020 godkänts och registrerats som ett grundprospekt av Finansinspektionen som behörig myndighet i enlighet med 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**”). Finansinspektionen godkänner detta Grundprospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen och godkännandet bör inte betraktas som ett stöd för Bolaget som emittent eller kvaliteten på de värdepapper som avses i detta Grundprospekt. Investerares bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

Varje ny omständighet av betydelse, sakfel eller förbiseende som kan påverka bedömningen av de Obligationsslån som omfattas av Grundprospektet och som inträffar eller uppmärksammas efter det att Grundprospektet har offentliggjorts ska tas in eller rättas till av Nordea Hypotek i ett tillägg till Grundprospektet. Eventuella tillägg till Grundprospektet ska godkännas och registreras av Finansinspektionen samt därefter offentliggöras.

Grundprospektet är giltigt i 12 månader från den dag Finansinspektionen godkände det. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till Grundprospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter gäller inte efter det att Grundprospektets giltighetstid har löpt ut.

#### **7.5 Restriktioner avseende erbjudanden och försäljning**

Med undantag för Finansinspektionens godkännande av detta Grundprospekt har varken Bolaget eller Emissionsinstitutet vidtagit någon åtgärd och kommer inte att vidta någon åtgärd i något land eller i någon jurisdiktion där åtgärd för sådant ändamål krävs för att möjliggöra ett offentligt erbjudande av Obligationer eller innehav eller distribution av information avseende sådant erbjudande. Personer som tillhandahåller detta Grundprospekt eller eventuella Slutliga Villkor för Obligationsslån förpliktigar sig i förhållande till Bolaget och aktuellt Emissionsinstitut att följa alla tillämpliga lagar, förordningar och andra regler i varje jurisdiktion där de köper, erbjuder, säljer eller levererar Obligationer eller innehar eller distribuerar sådant erbjudandematerial, i samtliga fall på egen bekostnad.

Obligationsslånen har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt vid var tid gällande amerikanska U.S. Securities Act 1933 och får inte erbjudas eller säljas i USA eller till, för räkning eller till förmån för, personer bosatta i USA. Vidare får Obligationsslånen inte erbjudas eller säljas i Australien, Japan, Kanada, Nya Zeeland eller Sydafrika eller i något annat land eller annan jurisdiktion annat än i enlighet med samtliga gällande lagar, förordningar och andra regler. Grundprospektet får inte heller distribueras till eller inom något av ovan nämnda länder annat än i enlighet med samtliga gällande lagar, förordningar och andra regler.

Bolaget samtycker till att Grundprospektet används i samband med ett erbjudande avseende Obligationer, och påtar sig ansvaret för Grundprospektets innehåll i samband med sådan användning, endast i enlighet med följande villkor:

- a) samtycket gäller endast under giltighetstiden för detta Grundprospekt;
- b) de enda finansiella mellanhänder som får använda Grundprospektet för erbjudanden är Emissionsinstitutet;
- c) samtycket berör endast användning av Grundprospektet för erbjudanden i Sverige; och
- d) samtycket kan för en enskild emission vara begränsat av ytterligare förbehåll som i så fall anges i Slutliga Villkor för det aktuella Obligationsslånet.

## 8. Adresser

### Emittent

Nordea Hypotek AB (publ)  
Lindhagensgatan 112, 8 tr. (besöksadress)  
105 71 Stockholm  
www.nordea.se  
e-post: michael.skytt@nordea.se  
Tel: 010-156 20 74

### Central värdepappersförvarare

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

### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Catarina Ericsson som huvudansvarig revisor  
Torsgatan 21  
113 97 Stockholm  
Tel: 08-213 34 24

### Oberoende granskare av säkerställda obligationer

Deloitte AB  
Malin Lüning  
Rehnsgratan 11  
SE-113 79 Stockholm

### Emissionsinstitut

Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial  
Danske Consensus  
Norrholmstorg 1  
Box 7523, 103 92 Stockholm  
www.danskebank.se  
Tel: 08-568 808 98

Nordea Bank Abp  
c/o Nordea Danmark, filial af Nordea Bank Abp,  
Finland  
Grønlandsvej 10  
PO Box 850  
DK-0900 Köpenhamn C  
Danmark  
Att: Transaction Management – Metro C2  
www.nordeamarkets.com/sv  
E-post: Transaction.Management@nordea.com  
Tel: +45 5547 1486/1479

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)  
SEB Large Corporates and Financial Institutions,  
Capital Markets  
Kungsträdgårdsgatan 8  
106 40 Stockholm  
www.seb.se  
Tel: 08-506 231 70

Svenska Handelsbanken AB  
(publ) Handelsbanken Capital Markets  
Blaiseholmstorg 11  
106 70 Stockholm  
www.handelsbanken.se  
Tel: 08-463 46 50

Swedbank AB (publ)  
Large Corporates & Institutions  
105 34 Stockholm  
www.swedbank.se  
Tel MTN-desk: 08-700 99 85  
Tel Stockholm: 08-700 99 98  
Tel Göteborg: 031-739 78 20  
Tel Malmö: 040-24 22 99