



NORDEA HYPOTEK AB (publ)

Tillägg till Grundprospekt avseende program för kontinuerlig utgivning av säkerställda obligationer och icke säkerställda obligationer

Detta dokument utgör ett tillägg ("Tilläggsprospekt") till Grundprospekt avseende Nordea Hypotek AB (publ)s ("Nordea Hypotek") program för kontinuerlig utgivning av säkerställda obligationer och icke säkerställda obligationer daterat och offentliggjort den 11 juni 2018 ("Grundprospektet") (med Finansinspektionens diarienummer 18-9869).

Detta Tilläggsprospekt, som är en del av Grundprospektet, är ett tillägg till Grundprospektet och ska läsas tillsammans med Grundprospektet och andra tilläggsprospekt till Grundprospektet.

Tilläggsprospektet upprättas då Nordea Bank AB (publ) har fusionerats med Nordea Bank Abp.

Detta Tilläggsprospekt har godkänts och registrerats av Finansinspektionen och är upprättad i enlighet med 2 kap. 34§ lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument.

Tilläggsprospektet skall läsas tillsammans med Grundprospektet. De definitioner som används i Grundprospektet är tillämpliga även i detta Tilläggsprospekt. För det fall det finns diskrepans mellan detta Tilläggsprospekt och Grundprospektet eller andra dokument som införlivats genom hänvisning i Grundprospektet skall Tilläggsprospektet äga företräde.

Investerare som innan publiceringen av detta Tilläggsprospekt har gjort en anmälan om eller på annat sätt samtyckt till köp eller teckning av överlåtbara värdepapper som omfattas av Grundprospektet har rätt att återkalla sin anmälan eller sitt samtycke till köp eller teckning av överlåtbara värdepapper, i enlighet med 2 kap. 34§ lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument, inom två arbetsdagar från offentliggörandet av detta Tilläggsprospekt, innebärande att sista dag för återkallelse är innan slutet av arbetsdagen den 3 oktober 2018.

ÄNDRINGAR TILL GRUNDPROSPEKTET

Under avsnittet "NORDEAKONCERNEN - Legal Struktur" på sidan 41 i Grundprospektet så infogas ett nytt stycke med följande lydelse: "Såsom föreslagits har Nordea Bank AB (publ) ("NBAB"), Nordeakoncernens moderbolag, införlivats i Nordea Bank Abp genom en omvänd gränsöverskridande fusion ("Fusionen"). Nordea Bank Abp är ett nyetablerat dotterföretag till NBAB i Finland.

NBAB:s rättigheter och skyldigheter samt tillgångar och skulder överfördes till Nordea Bank Abp genom universalsuccession i enlighet med gällande finsk och svensk lag. Följaktligen så är Nordea Bank Abp från och med genomförandet av Fusionen den enda aktieägaren av Nordea Hypotek. Fusionen har inte haft någon materiell betydelse för Nordea Hypotek eller Nordeakoncernens finansiella ställning.

I och med att Fusionen har genomförts så ska samtliga referenser i Grundprospektet till ”Nordeakoncernen” innebära referens till Nordea Bank Abp och dess dotterbolag.”

UPPDATERING AV SAMMANFATTNINGEN TILL GRUNDPROSPEKTET

Sammanfattningen, punkten B.5, av Grundprospektet är uppdaterad i enlighet med **Bilaga 1** till detta Tilläggsprospekt och ersätter befintlig sammanfattning. Fotnot utvisar tillägg och eller ändringar i sammanfattningen.

Bilaga 1

Sammanfattning av Grundprospektet

Sammanfattningar består av informationskrav vilka redogörs för i ett antal punkter. Punkterna är numrerade i avsnitt A–E (A.1–E.7).

Denna sammanfattning innehåller alla de punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa punkter inte är tillämpliga för denna typ av värdepapper och emittent, kan det finnas luckor i punkternas numrering.

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

Avsnitt A – Introduktion och varningar		
A.1	Introduktion:	<p>Denna sammanfattning ska läsas som en inledning till Grundprospektet. Varje beslut om att investera i Obligationslån ska baseras på en bedömning av Grundprospektet i dess helhet från investerarens sida, inklusive dokument införlivade genom hänvisning, eventuella tillägg till Grundprospektet samt tillämpliga Slutliga Villkor för respektive Obligationslån.</p> <p>Om yrkande avseende uppgifterna i Grundprospektet anförs vid domstol, kan käranden i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Grundprospektet innan de rättsliga förfarandena inleds.</p> <p>Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Grundprospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Grundprospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i Obligationslån.</p>

A.2	Samtycke:	<p>Bolaget samtycker till att Grundprospektet används i samband med ett erbjudande avseende Obligationslån, och påtar sig ansvaret för Grundprospektets innehåll i samband med sådan användning, i enlighet med följande villkor:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) samtycket gäller endast under giltighetstiden för detta Grundprospekt; (ii) de enda finansiella mellanhänder som får använda Grundprospektet för erbjudanden är Emissionsinstitutet; (iii) samtycket berör endast användning av Grundprospektet för erbjudanden i Sverige; och (iv) samtycket kan för en enskild emission vara begränsat av ytterligare förbehåll som i så fall anges i Slutliga Villkor för det aktuella Obligationslånet. <p>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.</p>
Avsnitt B – Emittent		
B.1	Firma och handelsbeteckning:	Bolagets firma (tillika handelsbeteckning) är Nordea Hypotek AB (publ).
B.2	Säte, bolagsform och land:	Bolagets styrelse har sitt säte i Stockholm. Bolaget är ett publikt aktieföretag (organisationsnummer 556091-5448) och har bildats i Sverige. Det bedriver sin verksamhet huvudsakligen i enlighet med lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse.
B.4b	Tendenser:	Ej tillämpligt. Det finns inga för Bolaget kända tendenser, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på Bolagets affärsutsikter under innevarande räkenskapsår att redovisa i Grundprospektet.
B.5	Bolagskoncern:	Bolaget ingår i Nordeakoncernen, som består av Nordea Bank Abp ("Banken") och dess dotterbolag. Bolaget har inga dotterbolag. ¹
B.9	Resultatprognos:	Ej tillämpligt. Ingen resultatprognos lämnas i Grundprospektet.
B.10	Revisionsanmärkning:	Ej tillämpligt. Inga anmärkningar har lämnats av Bolagets revisor.

¹ Genom Tilläggsprospekt daterat 1 oktober 2018 har "Nordea Bank AB (publ)" ersatts med "Nordea Bank Abp".

B.12	Utvald historisk finansiell information:	<p>Tabellerna nedan visar viss utvald finansiell information i sammandrag som har hämtats från Bolagets årsredovisning för räkenskapsåren 2015 och 2016 samt halvårsrapporten januari – juni 2018.²</p> <p>Uppgifterna i Bolagets årsredovisningar är granskade av Bolagets revisorer och upprättade i enlighet med IFRS.</p>
-------------	---	--

² Genom Tilläggsprospekt daterat 24 september 2018 har utvald nyckelinformation för sexmånadersperioden som slutar den 30 juni 2018 samt den 30 juni 2017 lagts till. För åren 2016 och 2017 så har ”Summa rörelsekostnader samt ”Kreditförluster” infogats under ”Resultaträkning”.

(Tkr)	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Balansräkning		
Summa tillgångar	552 506 450	547 148 164
Summa skulder	529 251 114	523 338 047
Summa eget kapital	23 255 336	23 810 117
Summa skulder och eget kapital	552 506 450	547 148 164
Resultaträkning		
Summa rörelseintäkter	8 506 875	7 701 876
Summa rörelsekostnader	- 1 502 839	- 531 445
Kreditförluster, netto	-11 051	-9 068
Årets resultat	5 442 214	5 586 111
Kassaflödesanalys		
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av den löpande verksamhetens tillgångar och skulder	5 939 832	6 023 370
Kassaflöde från den löpande verksamheten....	5 299 484	-2 427 201
Kassaflöde från finansieringsverksamheten ...	-1 300 000	3 100 000
Årets kassaflöde	3 999 484	672 799
Förändring	3 999 484	672 799
(Tkr)	<u>JAN-JUN 2018</u>	<u>JAN-JUN 2017</u>
Balansräkning		
Summa tillgångar	561 001 548	554 623 308
Summa skulder	535 216 765	528 484 825
Summa eget kapital	25 784 783	26 138 483
Summa skulder och eget kapital	561 001 548	554 623 308
Resultaträkning		
Summa rörelseintäkter	3 851 314	4 092 192
Summa rörelsekostnader	- 583 498	- 427 096
Kreditförluster, netto	-11 794	-1 403
Periodens resultat	2 536 797	2 857 668
Kassaflödesanalys		
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av den löpande verksamhetens tillgångar och skulder	495 150	-336 829
Kassaflöde från den löpande verksamheten....	4 430 461	3 633 163
Kassaflöde från finansieringsverksamheten ...	- 988 477	-
Periodens kassaflöde	3 441 984	3 633 163
Förändring	3 441 984	3 633 163

		<p>Inga väsentligt negativa förändringar vad gäller Bolagets framtidsutsikter har inträffat sedan den 31 december 2017, vilket är datumet för dess senaste publicerade reviderade årsrapport.</p> <p>Inga väsentliga förändringar vad gäller Bolagets finansiella ställning eller ställning på marknaden har inträffat sedan den 30 juni 2018, vilket är datumet för Bolagets senast publicerade oreviderade halvårsrapport.³</p>
B.13	Händelser med väsentlig inverkan på bedömningen av Bolagets solvens:	Ej tillämpligt. Inga händelser med väsentlig inverkan på bedömningen av Bolagets solvens sedan den senaste årsredovisningen offentliggjordes finns att redovisa i Grundprospektet.
B.14	Koncernberoende:	Bolaget är beroende av Banken, eftersom Bolagets samtliga affärsfunktioner har utlokaliserats till Banken genom avtal varvid Banken har åtagit sig alla nödvändiga därtill relaterade processer. Bolaget erhåller även finansiering från Banken.
B.15	Huvudsaklig verksamhet:	Bolaget bedriver utlåningsverksamhet på den svenska marknaden och lämnar krediter som huvudsakligen är av långfristig karaktär till privatpersoner, enskilda näringsidkare, kommuner samt andra juridiska personer. 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.
B.16	Kontroll:	Bolaget är ett helägt dotterbolag till Banken. Banken kontrollerar följaktligen Bolaget och utser dess styrelse.
B.17	Kreditvärdighetsbetyg:	<p>[Obligationslån kan ges ut med eller utan kreditbetyg från de oberoende kreditvärderingsinstitut Standard & Poor's Credit Market Services 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 betygen AAA från S&P och/eller Aaa Moody's.]</p> <p>[Nämnda kreditvärderingsinstitut är etablerade inom EU och registrerade i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1060/2009 om kreditvärderingsinstitut.]</p>
Avsnitt C – Värdepapper		

³ Genom Tilläggsprospekt daterat 24 september 2018 har datumet, sedan vilket det inte inträffat någon väsentlig förändring av Bolagets finansiella ställning uppdaterats till 30 juni 2018 vilket är datumet för den senaste publicerade oreviderade halvårsrapporten.

C.1	Värdepapper som erbjuds:	<p>Obligationer.</p> <p>Obligationerna ges ut i dematerialiserad form hos Euroclear Sweden varför inga fysiska värdepapper utfärdas.</p> <p>Obligationerna har identitetskod ISIN [●].</p>
C.2	Valuta:	Svenska kronor (SEK).
C.5	Inskränkning i fri överlåtbarhet:	Ej tillämpligt. Det finns inga villkor i Obligationslånen som hindrar investeraren från att fritt överlåta Obligationerna. Möjligheten att sälja Obligationer kan dock i vissa länder vara begränsad av lag varför innehavarna av Grundprospektet eller Obligationer måste informera sig om och iaktta sådana restriktioner.
C.8	Rättigheter:	<p>Obligationerna medför rätt till återbetalning av kapitalbeloppet och betalning av ränta.</p> <p>[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).]</p> <p>[ALTERNATIVT]</p> <p>[Obligationerna har inte status av säkerställda obligationer och berättigar därför till betalning jämsides (<i>pari passu</i>) med Bolagets övriga icke säkerställda och icke efterställda borgenärer i den mån inte annat är föreskrivet i lag.]</p> <p>Obligationslånet lyder under svensk lag.</p>

<p>C.9</p>	<p>Ränta, återbetalning, avkastning och företrädare:</p>	<p><i>[Fast ränta</i></p> <p>Obligationslån med fast ränta löper med ränta enligt Räntesatsen från Lånedatum till och med Återbetalningsdagen.</p> <p>Uppgifter för att beräkna räntan anges i Slutliga Villkor och prospektsammanfattning för respektive Obligationslån enligt följande:</p> <p>Lånedatum: [●]</p> <p>Återbetalningsdag: [●]</p> <p>Räntesats: [●]</p> <p>Ränteförfallodagar: [●]]</p> <p>[ALTERNATIVT]</p> <p><i>[Rörlig ränta (FRN)</i></p> <p>Obligationslån med rörlig ränta (s.k. FRN-konstruktion) löper med ränta från Lånedatum till och med Återbetalningsdagen. Räntan utgörs av Räntebasen för den period som närmast motsvarar respektive Ränteperiod med tillägg av Rântemarginalen.</p> <p>Uppgifter för att beräkna räntan anges i Slutliga Villkor och prospektsammanfattning för respektive Obligationslån enligt följande:</p> <p>Lånedatum: [●]</p> <p>Återbetalningsdag: [●]</p> <p>Räntebas: [●]</p> <p>Räntebasmarginal: [●]</p> <p>Ränteperioder: [●]</p> <p>Ränteförfallodagar: [●]]</p> <p><i>Återbetalning</i></p> <p>Återbetalning sker genom Euroclear Sweden, i förekommande fall till bankkonto som Fordringshavaren har uppgivit.</p> <p><i>Avkastning</i></p> <p>Eftersom priset för en Obligation bestäms genom överenskommelse mellan parterna vid varje emission går avkastningen inte att fastställa i förväg.</p> <p><i>Företrädare</i></p> <p>Emissionsinstitutet har rätt att i vissa fall träffa överenskommelse med Bolaget om ändring av villkoren för Obligationslån.</p>
-------------------	---	---

C.10	Räntebetalningar om värdepappret baseras på derivat:	Ej tillämpligt. Obligationslånen baseras inte på derivat.
C.11	Notering:	<p>[Ansökan kommer att göras om Obligationslånets inregistrering vid NASDAQ Stockholm AB/annan reglerad marknad.]</p> <p>[ALTERNATIVT]</p> <p>[Obligationslånet kommer inte att inregistreras vid reglerad marknad.]</p>

Avsnitt D – Risker

D.2	Risker relaterade till Bolaget:	<p>Innan en investerare beslutar sig för att förvärva Obligationer som omfattas av detta Grundprospekt är det viktigt att investeraren noggrant analyserar de riskfaktorer som bedöms vara av betydelse för Bolagets och Obligationernas framtida utveckling. Dessa risker inkluderar bland annat makroekonomiska och andra omvärldsrisker, samt risker relaterade till Bolagets verksamhet såsom efterfrågan på hypotekslån, kreditrisker, marknadsrisker, användningen av derivatarrangemang, likviditetsrisker, operationella risker och regulatoriska risker. Kreditrisk innebär att en motpart inte kan uppfylla sina betalningsförpliktelser eller att lämnade säkerheter inte förmår täcka skulden. Marknadsrisk kan dels bestå i ränterisk, dvs. skillnader mellan räntebindning i Bolagets upplåning och kreditgivning, dels valutarisk som uppkommer till följd av att Bolagets kreditgivning sker i svenska kronor medan upplåningen kan ske i flera utländska valutor. Användningen av derivatarrangemang för att säkra valuta-, ränte- och likviditetsrisk medför risk för Bolaget att inte ha tillräckliga medel för att utföra betalningar enligt de säkerställda obligationerna om derivatmotparten inte fullgör sina förpliktelser eller går i konkurs och derivatarrangemanget inte kan ersättas. Likviditetsrisk är risken för att Bolaget inte skall finna medel att refinansiera förfall i upplåningen genom ny upplåning. Operationella 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. Regulatoriska risker innefattar risken för att framtida förändringar av svenska lagar, förordningar och andra regler liksom förändringar av regelverken inom EU kan komma att påverka Bolagets verksamhet, dess ekonomiska resultat och prissättningen av Obligationslån. Dessutom kan Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning, liksom värdet på de säkerställda obligationer påverkas negativt om Nordea genomför åtgärder för att hantera de regulatoriska riskerna och sådana åtgärder påverkar Nordeas verksamhet, resultat och finansiella ställning på ett negativt sätt som är relevant för Bolagets relation till Nordea. Det kan även finnas ytterligare risker som för närvarande inte är kända för Bolaget.</p>
------------	--	---

D.3	Risker relaterade till värdepappren:	<p>Risker hänförliga till Obligationslånen har främst att göra med ränteförändringar (marknadsrisk) och kreditrisk.</p> <p>Obligationslån har en särskild förmånsrätt i de tillgångar som ingår i säkerhetsmassan. Regelverket rörande säkerställda obligationer och de kreditbetyg som ges säkerställda obligationer bygger delvis på tanken att investerare ska erhålla full betalning enligt avtalad tidplan även om emittenten försätts i konkurs. Det finns emellertid förhållanden som kan innebära att så inte blir fallet, såsom t ex bristande uppfyllelse av de matchningsregler som uppställs i lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer.</p> <p>Vidare finns risker som är hänförliga till omständigheter utanför Bolagets kontroll såsom förekomsten av effektiv sekundärmarknad, soliditeten i systemet för clearing och avveckling, ändrat kreditbetyg samt förändringar i gällande lagstiftning och regelverk.</p>
------------	---	---

Avsnitt E – Erbjudande

E.2b	Motiv och användning av emissionslikviden:	Obligationslånen utgör en del av Bolagets långfristiga finansiering och likviden används till att finansiera Bolagets utlåning och att refinansiera Obligationslån eller annan upplåning vid förfall.
E.3	Erbjudandets former och villkor:	Bolaget kan göra erbjudanden avseende Obligationer till Emissionsinstitutet och dessa kan i sin tur erbjuda Obligationerna till investerare. Priser och volymer samt villkor för leverans och betalning för Obligationer bestäms genom överenskommelse vid varje sådan emission.
E.4	Intressen som har betydelse för erbjudandet:	Förutom den ersättning som betalas till Emissionsinstitutet med anledning av deras deltagande i obligationsprogrammet och emissioner under programmet känner Bolaget inte till att någon inblandad person har något intresse av betydelse för emissionen eller att det föreligger någon intressekonflikt mellan Bolaget och någon inblandad person.
E.7	Kostnader som åläggs investeraren:	Ej tillämpligt. Bolaget ålägger inte investerare några kostnader med anledning av erbjudandet.