

Fakta om obligationen

Fondskode	DK0030019971
Udsteder	Nordea Bank Finland Plc
Udstedelsesdato	3. februar 2006
Udløbsdato	18. februar 2022. Udsteder har ret til at førtidsindfri en del af udstedelsen den 18. februar 2010. Hvis Underliggende Fond lukker eller ophører med at eksistere, vil obligationen blive førtidsindfriet på betalingsdatoen umiddelbart efter den sidste betaling fra fonden.
Udstedelseskurs	102,00
Afregningsvaluta	Euro
Børsnotering	Obligationen vil blive søgt noteret på Københavns Fondsbørs A/S
Registrering	Værdipapircentralen A/S
Udstedelsesbeløb	Hvis der tegnes for mindre end 15 mio. euro nominelt, forbeholder Nordea sig ret til at aflyse udstedelsen. Hvis der tegnes for mere end 70 mio. euro nominelt, forbeholder Nordea sig ret til at reducere ordrene.
Underliggende Fond	Aberdeen Indirect Property Partners (AIPP)
Kuponrente	Halvårlig, variabel. Se afsnittet Betalingsprofil nedenfor.
Afdrag	Halvårlige, variable. Se afsnittet Betalingsprofil nedenfor.
Indfrielseskurs	Variabel, se afsnittet Betalingsprofil nedenfor.
Betalingsprofil	<p>Så længe obligationens hovedstol efter afdrag udgør mindst 10 pct. af den oprindelige hovedstol, betales en halvårlig kuponrente svarende til nettobetaling³, dog højst 4 pct. af den aktuelle hovedstol. Hvis nettobetaling er højere end 4 pct. af den aktuelle hovedstol, udbetales det resterende beløb som afdrag på obligationen til kurs 100.</p> <p>Når obligationens aktuelle hovedstol udgør 10 pct. af den oprindelige hovedstol, udbetales hele nettobetalingen som kuponrente.</p> <p>De sidste 10 pct. af obligationens hovedstol vil blive tilbagebetalt på udløbsdatoen til en kurs, der beregnes som værdien af den sidste nettobetaling divideret med den resterende hovedstol ganget med 100. Dette vil også være tilfældet, hvis Underliggende Fond ikke er lukket inden 18. februar 2022.</p>

³ Nettobetaling svarer til betalingerne fra de underliggende ejendomsfonde tillagt renteindtægter fra placeringen på pengemarkedet og fratrukket Nordeas omkostninger til administration. Nettobetaling vil altid være større end eller lig 0.

Handel efter udstedelse Ordre om tilbagesalg kan gives til Nordea på et hvilket som helst tidspunkt. Hvis det er muligt, vil Nordea løbende matche modsatrettede ordre.

Praktiske oplysninger Obligationen kan tegnes i Nordea i perioden fra 16. januar til 27. januar 2006. Tegningsprospektet kan rekvireres samme sted, og Nordea anbefaler, at prospektet læses inden tegning.

Beskatning Obligationen beskattes efter kursgevinstlovens regler om finansielle kontrakter. Finansielle kontrakter beskattes efter et lagerprincip. Det betyder en løbende årlig beskatning, idet værdien skal opgøres ultimo hvert år, således at gevinst/tab i forhold til forrige ultimoopgørelse - eller en evt. købskurs i løbet af året - indgår i indkomstopgørelsen årligt. Ved salg eller indfrielse sker opgørelsen i forhold til seneste ultimoopgørelse eller evt. købskursen, hvis den er købt indenfor samme år.

Privatpersoner

Gevinster beskattes som kapitalindkomst. Tab kan fradrages i det omfang, der i de foregående år har været gevinster på obligationen eller på andre finansielle kontrakter. Fradraget sker i så fald i kapitalindkomsten i det år tabet konstateres. Har der ikke været gevinster i de foregående år, kan tabet modregnes i senere gevinster på obligationen eller på andre finansielle kontrakter og obligationer omfattet af kursgevinstlovens § 29.

Midler omfattet af virksomhedsskatteordningen kan anvendes til køb af obligationen.

Selskaber, fonde m.v.

Gevinster indgår i selskabsindkomsten og tab modregnes i selskabsindkomsten i det år tabet konstateres. Der er ikke som for personer tabsbegrænsningsregler.

Investering for pensionsmidler

Investering i obligationen kan tillige foretages for pensionsmidler, f.eks. i forsikrings-selskaber, eller for midler i pengeinstitutternes pensionsordninger. Afkastet vil være omfattet af lov om beskatning af visse pensionskapitaler m.v., hvilket betyder, at afkastet opgjort efter ovennævnte lagerprincip beskattes med 15 pct.

Nordea 

Aberdeen Ejendomsfond-obligation

Investering i europæiske erhvervsjendomme

Aberdeen Ejendomsfond-obligation

Investér i europæiske erhvervsjendomme med et forventet afkast på 7-10 pct. om året

I flere europæiske lande er prisen på og indtægten ved udlejning af erhvervsjendomme steget langt mindre i de seneste år sammenlignet med prisen på ejendomme til beboelse. Men Nordea forventer, at der i de kommende år vil komme væsentligt mere gang i den europæiske økonomi. Og det vil betyde øget efterspørgsel efter erhvervsjendomme og få prisen og indtægten ved udlejning af disse til at stige.

Nordea udsteder nu som den første i Danmark en ny type obligation, der giver mulighed for at få del i afkastet på erhvervsjendomme. Obligationen, hvis afkast forventes at være 7-10 pct.¹ om året, anbefales særligt til langsigtede investorer. Tegningsperioden er fra 16. januar til 27. januar 2006.

Afkast afhænger af ejendomsfond

Obligationens afkast afhænger af udviklingen i erhvervsjendomsfonden Aberdeen Indirect Property Partners (AIPP). AIPP investerer i europæiske ejendomsfonde og forventes at levere et højt afkast med lav samvariation med aktie- og obligationsmarkederne. Fondens afkast vil blive udbetalt løbende og består både af løbende indtægter fra udlejning af erhvervsjendomme og af eventuelle gevinster ved salg af ejendomme.

Obligationen udbydes til kurs 102 i euro og giver private investorer adgang til at investere i en ejendomsfond, som almindeligvis er forbeholdt institutionelle investorer.

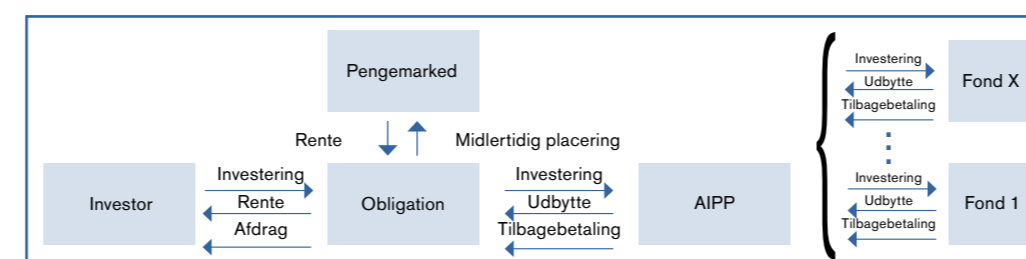
Mere om Aberdeen Indirect Property Partners "fond af fonde"

AIPP administreres af Aberdeen Property Investors IIM S.A. i Luxembourg, som er en del af det internationale kapitalforvaltningsselskab Aberdeen Asset Management Plc (se boks 1). AIPP er en såkaldt "fond af fonde" (se boks 2), der foretager investeringer i europæiske ejendomsfonde. Målet for AIPP er at skabe høje langsigtede afkast ved at udnytte et indgående kendskab til det europæiske ejendomsmarked til nøje at udvælge en portefølje af attraktive ejendomsfonde. De udvalgte fonde adskiller sig fra hinanden ved at investere i forskellige typer af ejendomme som kontor-, forretnings- og lagerejendomme. Fondene følger derudover forskellige investeringsstrategier, hvilket sikrer en bred portefølje af fonde. AIPP tilgodeser både et ønske om at opnå en løbende indtægt ved udlejning af ejendomme samt et ønske om at opnå gevinster ved salg af ejendommene, når fondene lukkes ned igen. På nuværende tidspunkt har AIPP investeret i fem fonde, og AIPP har til hensigt at investere i op til yderligere ti fonde.

Mere om obligationen

Obligationens løbetid er op til 16 år og afhænger af, hvor hurtigt de underliggende fonde sælger deres ejendomme. På udstedelsesdatoen vil en del af obligationens nominelle beløb blive investeret i fonden AIPP. Den resterende del vil blive placeret på en indskudskonto hos Nordea Bank og vil blive forrentet. Efterhånden som AIPP i de kommende

Figur 1. Obligationens struktur

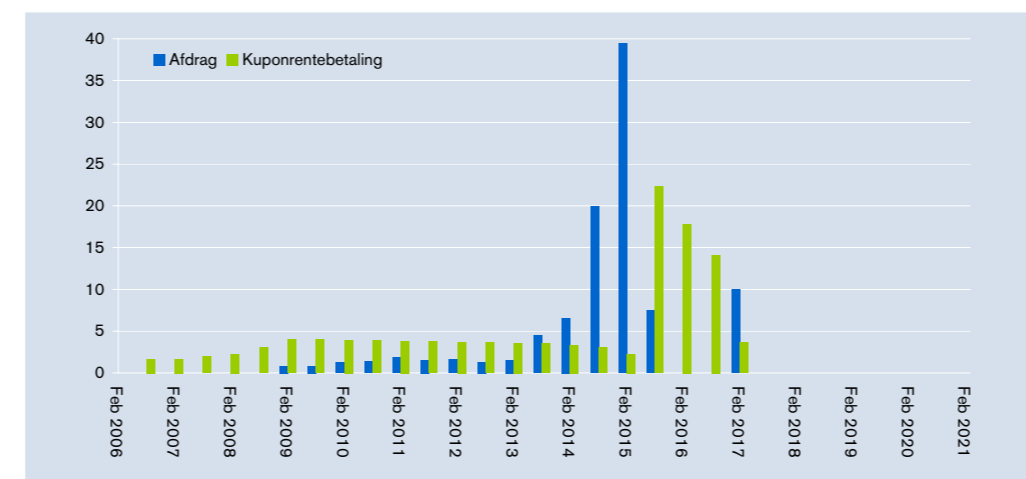


år investerer i flere ejendomsfonde, vil yderligere beløb blive investeret i AIPP. I tilfælde af, at AIPP vurderer, at der ikke findes et tilstrækkeligt antal attraktive ejendomsfonde at investere i, vil en del af obligationens hovedstol blive tilbagebetalt til kurs 100 efter 4 års løbetid. Se figur 1 for en illustration af obligationens struktur.

Obligationens løbende betalinger følger betalingerne fra de underliggende

ejendomsfonde tillagt renteindtægter fra placeringen på pengemarkedet og fratrukket Nordeas omkostninger til administration². Obligationen betaler en kuponrente på op til 4 pct. pr. halvår, og resterende betalinger vil blive tilbagebetalt som afdrag på obligationen. Når der kun er 10 pct. af obligationens hovedstol tilbage, vil alle betalinger frem til sidste terminsdato blive udbetalt som kuponrente. Se figur 2 for en illustration af obligationens forventede betalingsprofil.

Figur 2. Obligationens forventede betalingsprofil (pr. 100 euro nominel obligation)



Note 1: Betalingerne er halvårlige og beregnet på baggrund af Aberdeen Property Investors forventninger til betalingerne fra ejendomsfonden AIPP. De realiserede betalinger kan derfor være større eller mindre eller ligge før eller senere end illustreret ovenfor.

² Nordeas administrationsomkostninger udgør 0,5 pct p.a. af det beløb, der er investeret i AIPP.

Obligationens betalingsprofil afhænger af værdien af de ejendomme fondene ejer på salgstidspunkterne, lejeindtægterne fra ejendommene samt forrentningen af pengemarkedsplaceringen. Eventuelle stigninger i lejeindtægterne og/eller gevinster ved salg af ejendomme vil afspejle sig i højere kuponrente- og afdragsbetalinger - og omvendt.

Obligationen reducerer risikoen i en portefølje

Ud over at tilbyde et attraktivt afkast, kan Aberdeen Ejendomsfond-obligationen medvirke til at øge risikospredningen i en eksisterende portefølje af aktier og obligationer. Dette skyldes, at samvariationen mellem udviklingen i ejendomsmarkedet og aktie- og obligationsmarkederne er relativ lav, både på

kort og langt sigt. Obligationen forbedrer derfor det samlede afkast/risiko-forhold i en typisk portefølje. Investering i obligationen gør det således muligt at opnå et højere forventet afkast uden at forøge porteføljens risiko.

Aberdeen Ejendomsfond-obligationen er endvidere et mere sikkert alternativ i forhold til direkte investering i ejendomme eller investering i ejendomsobligationer. Dette skyldes, at afkastet på disse investeringstyper er meget afhængigt af udviklingen i et begrænset antal ejendomme i en afgrænset del af ejendomsmarkedet. Ved investering i Aberdeen Ejendomsfond-obligation reduceres denne risiko via investering i forskellige ejendomsstyper, der er geografisk spredt ud over Europa.

Boks 1: Hvad er Aberdeen Indirect Property Partners (AIPP)?

AIPP er en "fond af fonde" (se boks 2), der forvaltes af Aberdeen Property Investors IIM S.A. i Luxembourg (API, se www.aberdeenpropertyinvestors.com). API er en del af det internationale kapitalforvaltningsselskab Aberdeen Asset Management Plc, der har omkring 72 milliarder pund under forvaltning. AIPP er skabt i samarbejde med en række store institutionelle investorer, bl.a. The State Pension Fund (investeringsorganisation, der administrerer pensionsmidler for den finske stats ansatte), Folksam (ledende svensk forsikringsselskab) og Nordea Liv & Pension (Nordeas pensionsselskab). Disse investorer har allerede investeret mere end 160 mio. euro i fonden.

Boks 2: Hvad er fordelene ved en "fond af fonde"?

En "fond af fonde" er en fond, der investerer i andre fonde (underliggende fonde). Ved at overlade udvælgelsen af ejendomsfonde til en "fond af fonde" udnyttes forvalterens specialviden om europæiske ejendomsfonde og det europæiske ejendomsmarked til at udvælge en attraktiv portefølje af fonde. Forvalteren kan endvidere sikre, at denne portefølje opnår den ønskede diversificering mht. geografisk spredning, valg af ejendomsstyper (kontor-, forretnings- og lagerejendomme) og investeringsstrategi (afvejning mellem løbende betalinger og mulighed for gevinster ved salg af ejendomme). Derudover påtager forvalteren sig det løbende praktiske arbejde, f.eks. overvågning af de underliggende fonde og rapportering af porteføljens samlede udvikling.

¹ Effektiv rente beregnet på baggrund af Aberdeen Property Investors forventninger til betalingerne fra ejendomsfonden AIPP.