

EUROPA FASTIGHETER

Marknadsexponering mot den
europeiska fastighetssektorn

Europa Fastigheter Ej kapitalskyddad

Villkor

Kategori:	Aktieindexobligation
Skyddsnivå:	90% av Nominellt Belopp
Deltagandegrad:	150 %, indikativt
Teckningskurs:	100 %
Exponeringstid:	5 år
Emittent:	SG Issuer med garanten Société Générale
Garantrating:	S&P A / Moody's A2
Notering:	Avses noteras på NASDAQ OMX Stockholm AB (Möjlighet att avyttra Obligationen före förfall)
Sista anmälningsdag:	5 september 2014

För vem passar placeringen?

Placeringen passar investerare som vill ha en bred exponering mot den europeiska fastighetssektorn men samtidigt ha ett visst skydd mot en nedgång i Underliggande Index.

Vad utmärker placeringen?

- Fem års Exponeringstid.
- Indikativt 150 procents Deltagandegrad mot Underliggande Index med exponering mot fastighetsaktier inom EMU.
- Skyddsnivå om 90 procent av Nominellt Belopp. På Återbetalningsdagen återbetalas minst 90 procent av det Nominella Beloppet, och dessutom eventuell Avkastning från Underliggande Index.

Vilka risker följer med placeringen?

- Placeringen är förknippad med risk. Det investerade beloppet kan både öka och minska i värde under Exponeringstiden.
- Investeraren är medveten om att placeringen endast har en Skyddsnivå om 90 procent av det Nominella Beloppet.
- Placeringen innebär även att investeraren har en kreditrisk på Emittenten och/eller Garanten. Återbetalningen är beroende av Emittentens finansiella förmåga att fullgöra sina förpliktelser på Återbetalningsdagen.

Om riskerna i investeringen

En investering i Certifikaten är förenad med ett antal riskfaktorer. Nedan sammanfattas några av de mer framträdande riskfaktorerna. För mer utförlig information om dessa och övriga riskfaktorer, vänligen ta del av Prospektet.

Emittentrisk

Återbetalningen är beroende av Emittentens och/eller Garantens finansiella förmåga att fullgöra sina förpliktelser på Återbetalningsdagen. Om Emittenten skulle hamna på obestånd träder Garant Société Générale in. Skulle garantgivaren i ett sådant läge också hamna på obestånd riskerar investeraren att förlora delar av eller hela sin investering oavsett hur underliggande markn  d har utvecklats under löptiden. Emittentens och Garantens kreditvärdighet kan förändras i såväl positiv som negativ riktning. Investeraren tar ingen risk på Carnegie i Certifikatet under dess Löptid. Investeringen omfattas inte av den statliga insättningsgarantin.

Likviditetsrisk

Den 90-procentiga Skyddsnivån i Obligationerna gäller endast vid den ordinarie   terbetalningsdagen. Om Investeraren väljer att sälja Obligationerna före   terbetalningsdagen sker detta till rådande marknadspris vilket kan vara såväl lägre som högre än det ursprungligen investerade beloppet. Under onormala marknadsförhållanden kan andrahandsmarknaden vara mycket illikvid och det kan vara svårt eller omöjligt att sälja Obligationerna. Det kan exempelvis inträffa vid kraftiga kursrörelser eller då handeln på någon relevant marknadsplats stängs eller åläggs restriktioner under viss tid. Även tekniska fel kan störa handeln. Carnegie avser att under normala marknadsförhållanden dagligen ställa köpkurs, och om möjligt även säljkurs i den strukturerade produkten.

Marknadsavbrott och särskilda händelser

Om marknadsavbrott eller andra särskilda händelser inträffar kan Emittenten behöva göra vissa ändringar i beräkningen eller byta ut den underliggande tillgången mot en annan. Emittenten f  r göra sådana ändringar i villkoren som Emittenten bedömer nödvändiga i samband med de särskilda händelser som anges i Prospektet. Med marknadsavbrott och andra särskilda händelser menas bland annat att:

- Handeln med tillgången avbryts eller att det inte finns någon officiell kurs att tillgå.
- Tillgången (om det är en aktie) avnoteras, bolaget sätts i konkurs eller likvidation, genomför en aktiesplit, nyemission, återköp eller liknande.

Viktig information (Om Marknadsf  ringsbroschyren)

Branschkod Strukturerade Produkter

Carnegie är medlem av Svenska Fondhandlareföreningen, som antagit en branschkod för vissa strukturerade placeringsprodukter. Den anger riktlinjer för inneh  ll i marknadsföringsmaterialet, se vidare information om branschkoden och f  r ordlista gällande strukturerade produkter se www.strukturerade.se.

Marknadsföring

Denna Marknadsföringsbroschyr utg  r endast marknadsföring och ger inte en komplett bild av Erbjudandet och Obligationerna. Prospektet innehåller en komplett beskrivning av Emittenten, de bindande villkoren för Obligationerna och Carnegies erbjudande. Innan beslut tas om investering uppmanas Investerares att ta del av det fullständiga Prospektet och i förekommande fall, slutliga villkor. Informationen finns tillgänglig på www.carnegie.se. Carnegie reserverar sig för eventuella skriv- och räknefel i denna marknadsföringsbroschyr. Ord i löptexten i detta dokument vilka börjar med stor bokstav finns definierade under "Definitioner" på sidan 7.

Historisk eller simulerad historisk utveckling

Information markerad med * avser historisk information och information markerad med ** avser simulerad historisk information. Simulerad information är baserad på Carnegies egna beräkningsmodeller, data och antaganden och en person som använder andra modeller, data eller antaganden kan nå   nnorlunda resultat. Investerare bör notera att varken faktisk eller simulerad

- Det sker en lagändring eller att Emittenten f  r ökade riskhanteringskostnader.

Om Emittenten bedömer att det ej är ett rimligt alternativ att göra en ändring eller byta ut den underliggande tillgången för Emittenten göra en avslutande beräkning av avkastningen.   terbetalningsbeloppet kan då vara såväl högre som lägre än Investeringsbeloppet.

Specifika risker avseende lånefinansiering

Vid lånefinansiering av Erbjudandet kan riskprofilen och avkastningspotentialen komma att förändras. Lånefinansiering kan   ka förlusten då Investeraren måste återbetala l  net och därtill debiterad ränta även om investeringen minskat i värde eller blivit värdelös. Investerare ska ej förlita sig på att eventuella vinster från denna produkt ska möjliggöra återbetalning av l  n och debiterad ränta.

Specifika risker avseende olika strukturerade placeringsprodukter

Många aktörer ger ut olika obligationer. Även om dessa Obligationer kan ha likartade namn kan de vara konstruerade på olika sätt. Placeraren b  r därför uppmärksamma att jämförbarheten mellan olika obligationer, inklusive prissättningen av dessa, ofta är begränsad. För att få en helhetsbild av Erbjudandet b  r Investeraren, innan en investering i Obligationer sker, ta del av Prospektet.

Skatter

Obligationerna   r föremål för beskattning och avdrag för svensk eller utländsk skatt kan förekomma. Investerare bör rådgöra med professionella rådgivare om de skattemässiga konsekvenserna av en investering i Obligationerna utifrån sina egna förhållanden. Skattes  tser och andra skatteregler kan även ändras under innehavstiden, vilket kan få negativa konsekvenser för Investerare.

Valutarisk

I de fall den underliggande tillgången noteras i en annan valuta än svenska kronor kan kursförändringar påverka avkastningen för Obligationen. Detta är dock inte fallet med värdepapper som enligt villkoren är explicit valutaskyddade, det vill säga löper med fast växelkurs. Aktuell produkt är ej valutaskyddad då underliggande aktier handlas i euro (EUR) men aktuell produkt tecknas och handlas i svenska kronor (SEK). Dess marknadsvärde och det återbetalade beloppet kommer att vara beroende av förändringar i valutakursen EUR/SEK (positiva eller negativa).

historisk utveckling är en garanti för eller indikation om framtida utveckling eller avkastning samt att Obligationernas Löptid kan avvika från de tidsperioder som använts i denna Marknadsföringsbroschyr.

Räkneexempel

Information markerad med *** utg  r endast exempel för att underlätta förståelsen av Obligationerna. Räkneexemplet visar Obligationernas avkastning baserat på rent hypotetiska avkastningsnivåer och de indikativa villkoren. De hypotetiska beräkningarna ska inte ses som en garanti för eller en indikation på framtida utveckling eller avkastning.

Rådgivning

Om de aktuella Obligationerna   r en lämplig respektive passande investering måste alltid bedömas utifrån varje enskild investerares egna förhållanden och varken denna Marknadsföringsbroschyr eller Emittentens Prospekt utg  r investeringsrådgivning, finansiell rådgivning eller annan rådgivning till investerare. Investeraren måste därför s  ljv bedöma lämpligheten i att investera i Obligationerna ur hans eller hennes eget perspektiv alternativt rådgöra med sina professionella rådgivare. En investering i Obligationerna   r endast *passande* för investerare som har tillräcklig erfarenhet och kunskap för att s  ljv bedöma riskerna hänförliga till investeringen och den är endast *lämplig* för investerare som dessutom har investeringsmål som stämmer med de aktuella Obligationernas exponering, Löptid och andra egenskaper samt har den finansiella styrkan att b  ra de risker som   r förenade med investeringen.

Prospekt och villkor för Obligationerna

Denna broschyr utg  r endast marknadsföring och investerare ska därför innan ett investeringsbeslut tas ta del av Prospektet, vilket finns tillgängligt hos Carnegie och Emittenten. Prospektet innehåller viktig information om Obligationen och risker angående investeringen. Obligationerna emitteras av Emittenten på de villkor som anges i Prospektet. Prospektet innehåller en komplett beskrivning av Emittenten, Carnegies erbjudande och de bindande obligationsvillkoren, så som detaljregleringar av samtliga aspekter och även reservbest  mmelser f  r oförutsedda händelseförlopp som olika former av störningar avseende hela eller delar av den underliggande exponeringen och/eller relevanta hedgningsarrangemang, införandet av nya skatteregler eller annan lagstiftning med inverkan på instrumenten eller relevanta hedgningsarrangemang. Investerare ska därför ta del av Prospektet i dess helhet.

Villkor för fullföljande, begränsning av Erbjudandet

Erbjudandet kan komma att återkallas om det totala tecknade Nominella Beloppet f  r Obligationen understiger 25 000 000 kr. Erbjudandets genomförande   r vidare villkorat av att det inte, enligt Carnegies bedömning, helt eller delvis, omöjliggörs eller väsentligt

försvåras av lagstiftning, myndighetsbeslut eller motsvarande i Sverige eller i utlandet. Carnegie äger även rätt att förkorta Anm  lningsperioden, begränsa Erbjudandets omfattning eller avbryta Erbjudandet om Carnegie bedömer att marknadsförutsättningarna försvårar möjligheterna att genomföra Erbjudandet. Detta Erbjudande   r på maximalt 250 000 000 kr totalt f  r Obligationen. Erbjudandet kommer att återkallas om Deltagandegraden understiger 125%.

Eventuell kreditf  r  ndring eller annan väsentlig ny information

I de fall Emittenten under Anm  lningsperioden informerar Carnegie om en förändring av sitt kreditbetyg eller annan ny väsentlig information kommer Carnegie på Emittentens begäran att publicera sådan information på www.carnegie.se. Det är mycket viktigt att Investeraren tar del av denna information i syfte att skaffa sig kunskap om varför kreditbetyget (eller annan väsentlig information) har ändrats samt för att erhålla ett eventuellt besked kring huruvida Investeraren erbjuds att dra tillbaka sin Teckningsanmälan. Erbjuds Investeraren att dra tillbaka sin Teckningsanmälan måste Investeraren aktivt kontakta Carnegie för att utnyttja denna rättighet inom den begränsade tidsperiod som står till buds.

"Europa Fastigheter erbjuder en bred exponering mot fastighetssektorn inom EMU"

Europa Fastigheter

- Intresset för den europeiska fastighetssektorn ökar och är ett resultat av dagens lågräntemiljö.
- Stimulanser från ECB gynnar den räntekänsliga fastighetssektorn och bättre tillväxt lyfter vinsterna.
- På återbetalningsdagen betalas minst 90 % av det Nominella Beloppet tillbaka.¹

Fastighetssektorn återhämtar sig

Intresset för den europeiska fastighetssektorn ökar och är ett resultat av dagens lågräntemiljö. Carnegie ser sektorn som intressant ur ett investerarperspektiv då den under den senaste tiden sett stora inflöden av kapital, framförallt från Kina, och intresset har ökat snabbt. Även sydeuropeiska länder, framförallt Spanien, har gått från att vara "oinvesterbart" till "bra tillfälle".

Precis som i USA var fastighetskraschen en utlösande faktor för finanskrisen 2008/2009 då den efterföljande recessionen innebar att krediter ströps, vilket drabbade fastighetssektorn hårt. Sektorn har dock börjat återhämta sig på bred front. Först i USA, där fastighetsaktierna nådde tillbaka till nivån innan finanskrisen under början av 2012, och sedan i Storbritannien som nådde tillbaka mot slutet av 2013. Carnegie tror att europeiska fastighetsaktier kommer att nå tillbaka till denna nivå under 2015.

Fastighetspriserna är på väg att bottna och byggaktiviteten är på väg att ta fart i flera länder. Fastighetssektorns attraktionskraft i Europa har hittills gynnats främst av penningpolitiken och de låga obligationsräntorna. Den europeiska centralbanken, ECB, har lovat att hålla räntorna låga så länge som krävs och låga räntor gynnar fastighetsbolag. Finansieringskostnaden för fastighetsbolag är fortsatt låg och bankernas kreditgivning har ökat. Bättre ekonomisk tillväxt leder till lägre vakanser och högre hyror som lyfter vinsterna för fastighetsbolagen.

Europa Fastigheter

Europa Fastigheter har en Skyddsnivå om 90 procent av Nominellt Belopp och ger Investören exponering mot ett index innehållande 41 fastighetsbolag inom EMU. Investören kan på Slutdagen få en avkastning kopplad till utvecklingen av Underliggande Index. En eventuell uppgång av Underliggande Index multipliceras med en Deltagandegrad om indikativt 150 procent² och Valutafaktorn.

Historisk utveckling*

*Se "Viktig information" på sidan 2.

Grafen nedan visar hur Underliggande Index har utvecklats de senaste 5 åren.³ *Historisk utveckling är inte en garanti för framtida utveckling.*



¹ För mer information se "Emittentrisk" och övriga risker med investeringen på sidan 2.

² Deltagandegraden är indikativ och fastställs senast den 18 september 2014, beroende av de då rådande marknadsförutsättningarna. Erbjudandet kommer att återkallas om Deltagandegraden understiger 125%.

³ Källa: Bloomberg, 2014-06-16.

Marknadsexponering mot fastighetssektorn inom EMU

Europa Fastigheter har 5 års Exponeringstid och ger exponering mot europeiska fastighetsbolag inom EMU via EPRA Eurozone Index.

90% Skyddsnivå

Minst 90% av det Nominella Beloppet tillbaka på Återbetalningsdagen.⁴ Skyddsnivån och avkastningsmöjligheten är beroende av Emittentens finansiella förmåga att fullgöra sina förpliktelser på Återbetalningsdagen.

God potential och begränsat risktagande

Europa Fastigheter har en indikativ Deltagandegrad om 150 %.⁵

Vinstsäkring

Om Obligationen visar en stark positiv värdeutveckling före Exponeringstidens slut kan vinstsäkring bli aktuellt. Om vinstsäkring erbjuds innebär det i praktiken att det säkrade beloppet ökar genom att investeringen avyttras och kapitalet investeras i en ny obligation med kapitalskydd eller skyddsnivå.

Möjlighet att avyttra Obligationen före förfall

Obligationen avses noteras på Privatobligationslistan (Strukturerade Produkter) vid NASDAQ OMX Stockholm AB och blir därmed föremål för dagliga kursnoteringar. Vid avyttring av Obligationerna före Återbetalningsdagen sker detta till rådande marknadspris vilket kan vara såväl lägre som högre än det ursprungligen investerade beloppet. Carnegie avser att under normala marknadsförhållanden dagligen ställa köpkurs, och om möjligt även säljkurs avseende Obligationerna.

För- & nackdelar

- + Dagens lågräntemiljö gynnar fastighetsbolagen.
- + Fastighetssektorn ser ett stort inflöde av kapital från framförallt Kina.
- En förstärkning av den svenska kronan gentemot euron påverkar avkastningen negativt.
- Endast 90% Skyddsnivå.

Dags för Europa

Carnegie ser positiva signaler och tror att det är dags för en uppgång i europeiska fastighetsaktier. Ofta börjar en uppåtgående trend i USA för att sedan synas i Storbritannien och precis så har skett denna gång. Carnegie tror att europeiska fastighetsaktier kommer att nå tillbaka till nivåerna före finanskrisen under 2015 (se nedan graf).

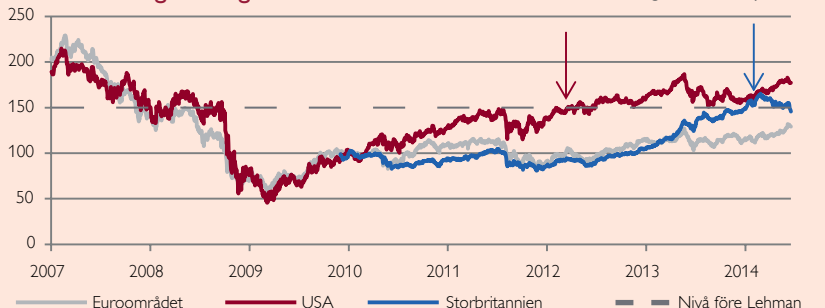
Det finns ett starkt samband mellan lägre räntor och stigande fastighetsaktier (se nedan graf). I grafen nedan visas hur räntan "leder" över börsutvecklingen med cirka 1,5 år, dvs räntegrafen är förskjuten framåt med 1,5 år (dagens räntenivå syns i slutet av 2015). Historien visar tydligt att fastighetssektorn går bättre än börsen generellt efter en period med räntefall eftersom tillväxten då tar bättre fart. Om ECB dessutom skulle verkställa sin beredskap att sätta in extrastimulanser skulle detta vara en vinstlott för sektorn via lägre räntor och högre tillgångsvärden.

Graferna nedan visar hur fastighetsaktierna i USA, Storbritannien och Europa utvecklats innan, under och efter finanskrisen, respektive hur räntenivån och fastighetsaktier har utvecklats.⁶ *Historisk utveckling är inte en garanti för framtida utveckling.*

Fastighetsaktier & räntan*



Börsutveckling - Fastighetssektorn*



Historiska data för EUR/SEK*

*Se "Viktig information" på sidan 2.

Avkastningen på Europa Fastigheter är också beroende på förhållandet i växelkursen EUR/SEK. En starkt euro gentemot svenska kronan kommer att påverka avkastningen positivt, medan en förstärkning av kronan kommer att påverka avkastningen negativt. Grafen visar växelkursen för EUR/SEK de senaste 10 åren.⁷ *Historisk utveckling är ingen garanti för framtida utveckling.*



⁴ För mer information se "Emittentrisk" och övriga risker med investeringen på sidan 2.

⁵ Deltagandegraden är indikativ och fastställs senast den 18 september 2014, beroende av de då rådande marknadsförutsättningarna. Erbjudandet kommer att återkallas om Deltagandegraden understiger 125%.

⁶ Källa: Macrobond, 2014-06-12. Fastighetsaktier (EuroSTOXX Real Estate) är indexerad med bas 100, 3 januari 2009. Börsutvecklingen - Fastighetssektorn är indexerad med bas 100, 1 januari 2010.

⁷ Källa: Bloomberg, 2014-06-12.

Hur beräknas avkastningen?

Investerare i Obligationen köper en obligation utan kupongränta men med möjlighet att erhålla en Avkastning utöver 90 % av det Nominella Beloppet på Återbetalningsdagen. Storleken på Avkastningen beror på tre faktorer:

- Indexavkastningen
- Deltagandegraden
- Valutafaktorn

Indexavkastning

Indexavkastningen definieras som den procentuella rörelsen för Underliggande Index, med beaktande av relevant Startkurs och Slutkurs.

Slutkursen bestäms som ett medelvärde av Stängningskurserna för Underliggande Index månadsvis det sista året (13 Genomsnittsdagar). Att använda medelvärdet av 13 Genomsnittsdagar det sista året kan ge en högre eller lägre avkastning än att observera vid endast ett tillfälle. Se Prospekt för vidare detaljer.

Skulle Indexavkastningen vara oförändrad eller negativ kommer Emittenten på Återbetalningsdagen endast återbeta Skyddsnivån om 90% av det Nominella Beloppet.

Deltagandegrad

Deltagandegraden speglar hur stor hävstång som erhålls mot underliggande tillgång. Alltså storleken på uppgången för underliggande tillgång som du får ta del av. Om den utvecklas positivt multipliceras denna med Deltagandegraden för att få fram slutvärdet. Indikativ Deltagandegrad är 150% men den kan bli högre eller lägre.

Erbjudandet kommer att återkallas om Deltagandegraden understiger 125%.

Valutafaktor

Valutafaktorn definieras som växelkursen mellan euro (EUR) och svenska kronor (SEK) dagen efter sista dagen av Exponeringstiden dividerat med växelkursen mellan EUR och SEK på dagen efter Startdagen. En stärkt EUR kommer att gynna produktens avkastning medan en förstärkning av kronan kommer att påverka avkastningen negativt.

Avkastning

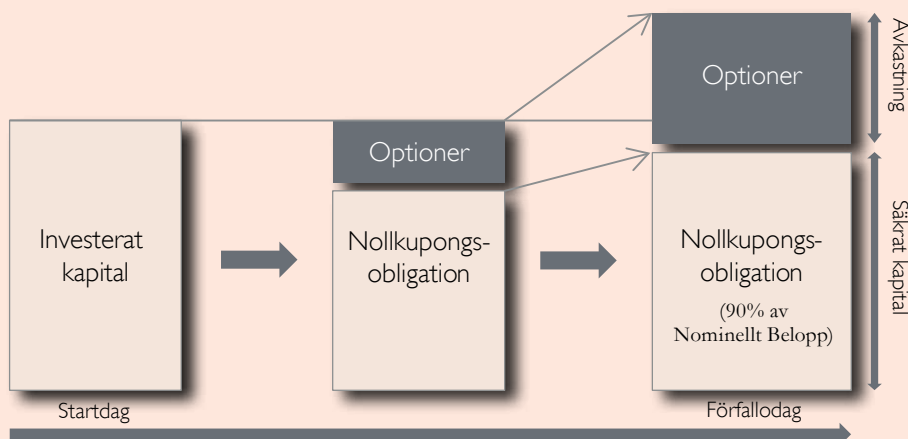
Deltagandegraden multiplicerad med max av noll och Indexavkastningen multiplicerad med Valutafaktorn ger Avkastningen.

Eftersom Europa Fastigheter endast har en Skyddsnivå om 90% måste Avkastningen uppgå till minst 10 % av Nominellt Belopp för att hela Investeringsbeloppet ska återbetalas (härvid har hänsyn inte tagits till Courtage).

Så här fungerar det

En traditionell aktieindexobligation är uppbyggd av två grundstenar; en obligation och en option. Nollkupongsobligationen garanterar att det nominella beloppet återbetalas på återbetalningsdagen vid löptidens slut, det vill säga att produkten är kapitalskyddad. Eventuell ytterligare avkastning härstammar från en värdeökning av optionsdelen.

Europa Fastigheter är ej kapitalskyddad men har en 90-procentig Skyddsnivå vilket innebär att Emittenten och/eller Garanten garanterar att minst 90 procent av nominellt belopp återbetalas på återbetalningsdagen.



Kapitalskydd och Skyddsnivå?

Svenska Fondhandlareföreningens branschkod anger att en kapitalskyddad strukturerad placeringsprodukt är en produkt där emittenten har åtagit sig att återbeta minst hela det nominella beloppet (100 procent) på återbetalningsdagen. Carnegie har med anledning av det klassificerat den här produkten som ej kapitalskyddad. Eftersom emittenten av den här strukturerade placeringsprodukten har åtagit sig att betala 90 procent av det nominella beloppet på återbetalningsdagen så har Carnegie valt att definiera det skyddet som "Skyddsnivå", ett begrepp som återfinns på relevanta ställen i denna marknadsföringsbroschyr.

Räkneexempel***

***Se "Viktig information" på sidan 2.

Beräkning av avkastningen

Exemplet nedan illustrerar total utbetalning på Återbetalningsdagen för en investering om 100 Obligationer à 10 000 kr, det vill säga 1 000 000 kr totalt Investeringsbelopp.⁸

Deltagandegraden är indikativ. Notera att Obligationen endast har ett återbetalnings-skydd (Skyddsnivå) om 90 procent.

Index-avkastning	Valutakurs-förändring (EUR/SEK) ⁹	Index-avkastning (inkl. Valutafaktorn)	Deltagandegrad	Avkastning (inkl. Valutafaktorn)	90% av Nominellt Belopp	Total utbetalning	Årseffektiv avkastning ¹⁰
50%	+/- 0 %	50 %	150%	750 000 kr	900 000 kr	1 650 000 kr	10,10%
50%	+ 10 %	55 %	150%	825 000 kr	900 000 kr	1 725 000 kr	11,08%
50%	- 10 %	45 %	150%	675 000 kr	900 000 kr	1 575 000 kr	9,08%
20%	+/- 0 %	20 %	150%	300 000 kr	900 000 kr	1 200 000 kr	3,30%
20%	+ 10 %	22 %	150%	330 000 kr	900 000 kr	1 230 000 kr	3,82%
20%	- 10 %	18 %	150%	270 000 kr	900 000 kr	1 170 000 kr	2,78%
+/- 0%	-	-	150%	0 kr	900 000 kr	900 000 kr	-2,47%
- 10%	-	-	150%	0 kr	900 000 kr	900 000 kr	-2,47%
- 20%	-	-	150%	0 kr	900 000 kr	900 000 kr	-2,47%

⁸ Total utbetalning = 90% x Nominellt Belopp + MAX (Nominellt Belopp x Indexavkastningen x Valutafaktorn x Deltagandegrad ; 0). I det fall Indexavkastningen är negativ återbetalas endast 90% av Nominellt Belopp.

⁹ Om talet är positivt i tabellen innebär det att euron (EUR) har stärkts gentemot kronan (SEK). En stärkt EUR kommer att gynna produktens avkastning medan en förstärkning av kronan kommer att påverka avkastningen negativt. Vid en negativ Indexavkastning har valutakursförändringar ingen påverkan på placerings slutliga utfall. 90% av det nominella beloppet återbetalas då i svenska kronor av emittenten.

¹⁰ Årseffektiv avkastning är beräknad som årlig avkastning i relation till Investeringsbelopp med hänsyn taget till Courtage.

Index Disclaimer(s)

FTSE EPRA Eurozone Public Real Estate Index

FTSE® is a trade mark of the London Stock Exchange Group companies. "NAREIT®" is a trade mark of the National Association of Real Estate Investment Trusts ("NAREIT") and "EPRA®" is a trade mark of the European Public Real Estate Association ("EPRA") and all are used by FTSE International Limited ("FTSE") under licence. The FTSE EPRA Euro Zone Public Real Estate Index is calculated by FTSE. Neither FTSE, Euronext N.V., NAREIT nor EPRA sponsor, endorse or promote this product and are not in any way connected to it and do not accept any liability. All intellectual property rights within the index values and constituent list vest in FTSE, Euronext N.V., NAREIT and EPRA. The LICENSEE has obtained full licence from FTSE to use such intellectual property rights in the creation of this product.

FTSE International Limited ("FTSE") © FTSE [year]. "FTSE®" is a trade mark of the London Stock Exchange Group companies and is used by FTSE International Limited under licence. "FTSE®", "FOOTSE®" and "FTSE4GOOD®" are trade marks of the London Stock Exchange Group companies. "NAREIT®" is a trade mark of the National Association of Real Estate Investment Trusts ("NAREIT") and "EPRA®" is a trade mark of the European Public Real Estate Association ("EPRA") and all are used by FTSE International Limited ("FTSE") under licence. The FTSE EPRA Euro Zone Public Real Estate Index is calculated by FTSE. Neither FTSE, Euronext N.V., NAREIT nor EPRA sponsor, endorse or promote this product and are not in any way connected to it and do not accept any liability. All intellectual property rights in the index values and constituent list vest in FTSE, Euronext N.V., NAREIT and EPRA. Neither FTSE nor its licensors accept any liability for any errors or omissions in the FTSE indices and / or FTSE ratings or underlying data. No further distribution of FTSE Data is permitted without FTSE's express written consent.

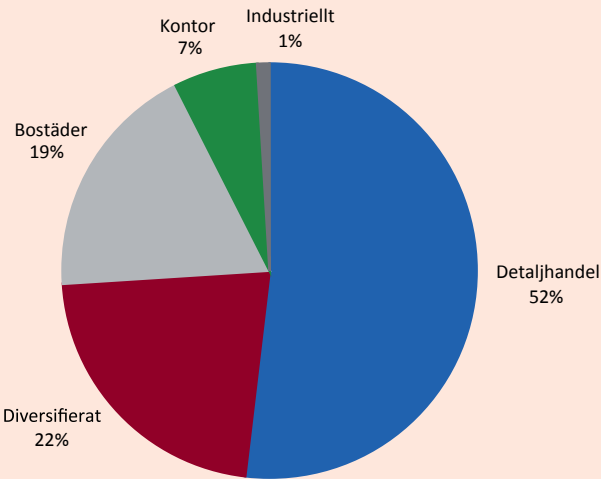
Beskrivning av Underliggande Index

Europa Fastigheter

FTSE EPRA Eurozone Public Real Estate Index är baserat på FTSE EPRA/NAREIT Developed Index och syftar till att följa utvecklingen av börsnoterade fastighetsbolag och REITs inom EMU. För mer information om FTSE EPRA Eurozone Public Real Estate Index se www.ftse.com.

Bolag i Underliggande Index (per 2014-06-19)	
Aedifica	Hamborner REIT AG
Affine	Icade
Alstria Office	Immobiliare Grande Distribuzione
ANF-Immobilier S.A.	Inmobiliara Colonial S.A.
Befimmo (Sicafi)	Intervest Offices & Warehouses
Beni Stabili	Klepierre
Ca Immobilien	Leasinvest-Sicafi
Citycon	LEG Immobilien AG
Cofinimmo	Mercialys
Conwert Immobilien Invest	Nieuwe Steen Invest
Corio	Prime Office AG
Deutsche Annington Immobilien AG	Societe de la Tour Eiffel
Deutsche EuroShop	Sponda Oyj
Deutsche Wohnen AG	TAG Immobilien AG
Deutsche Wohnen non ranking dividend	Technopolis
DIC Asset AG	Unibail - Rodamco
Eurobank Properties Real Estate Investment Co	Vastned Retail
EuroCommercial Property	Warehouses De Pauw
Fonciere Des Regions	Wereldhave
Gagfah	Wereldhave Belgium
Gecina	

Nedan visas en indelning av olika fastighetsinriktningar som återfinns i Underliggande Index per 2014-06-18.



En investering i Obligationerna medför inte, och kan inte jämföras med, att äga underliggande eller delar av underliggande. Index är ett prisindex vilket bland annat innebär att utdelningar inte inkluderas i nivån för index. För vidare detaljer om hur avkastningen beräknas se sidan 5 och Prospektet.

Erbjudande och anvisningar i sammandrag

Carnegie erbjuder investering i Obligationen enligt följande försäljningsvillkor. De fullständiga villkoren för Obligationen och annan viktig information återfinns i Prospektet, vilket finns tillgängligt på www.carnegie.se.

Anmälan

Anmälan ska ske på Teckningsanmälan. Endast en Teckningsanmälan per Investerares kommer att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifyllt Teckningsanmälan kan komma att lämnas utan avseende. Inga tillägg eller ändringar får göras i den tryckta texten.

• Teckningsanmälan finns tillgänglig via Internetadressen: www.carnegie.se alternativt per telefon: 08-5886 92 00.

• Ifyllt Teckningsanmälan ska ha kommit Carnegie tillhanda senast klockan 17.30 den 5 september 2014.

Likviddag och betalning

Om full betalning inte erlagts inom utsatt tid kan tilldelade Obligationer komma att överföras eller säljas till annan Investerares. Skulle behållningen av sådan försäljning komma att understiga Investeringsbeloppet blir den Investerares som ursprungligen erhöll tilldelning betalningskyldig för mellanskillnaden. Avräkningsnotan kan komma att makuleras.

• Betalningen måste vara Carnegie tillhanda senast den 12 september 2014.

Euroclear Sweden AB

Obligationerna kommer att vara kontoförda i Euroclear Sweden AB:s kontobaserade system.

• Leveransdag: Obligationerna beräknas registreras på Investerares depåkonto eller VP-konto den 25 september 2014.

Tilldelning

I händelse av att fler Obligationer sålts än vad som emitterats fördelas Obligationerna i den ordning som Teckningsanmälningarna har inkommit och registrerats.

Inregistrering vid Börs

Emittenten avser att inregistrera Obligationerna på Privatobligationslistan (Strukturerade Produkter) vid NASDAQ OMX Stockholm AB. Inregistrering kräver dock slutligt godkännande av NASDAQ OMX Stockholm AB. Carnegie avser att under normala marknadsförhållanden dagligen ställa köpkurs, och om möjligt även säljkurs avseende Obligationerna. Avslut sker till marknadspris, vilket påverkas av rådande marknadsläge.

Skyddsnivå vid förfall

Nominellt Belopp har en Skyddsnivå om 90% genom att Obligationerna ska återbetalas av Emittenten med minst 90% av det Nominella Beloppet på Återbetalningsdagen (För mer information se "Emittentrisk" och övriga risker med investeringen på sidan 2). Vid försäljning före Återbetalningsdagen kan dock delar av Nominella Beloppet och/eller Avkastningen utebli.

Selling restrictions

The Notes have not been and will not be registered under the U.S. Securities Act of 1933 and are subject to U.S. tax law requirements. Subject to certain exceptions, Notes may not be offered, sold or delivered within the United States or to U.S. persons. Carnegie has agreed that neither itself nor any subsidiary of Carnegie will offer, sell or deliver any Notes within the United States or to U.S. persons. In addition, until 40 days after the commencement of the offering, an offer or sale of Notes within the United States by any dealer (whether or not participating in the offering) may violate the registration requirements of the Securities Act.

THIS DOCUMENT MAY NOT BE DISTRIBUTED DIRECTLY OR INDIRECTLY TO ANY CITIZEN OR RESIDENT OF THE UNITED STATES OR TO ANY U.S. PERSON. NEITHER THIS DOCUMENT NOR ANY COPY HEREOF MAY BE DISTRIBUTED IN ANY JURISDICTION WHERE ITS DISTRIBUTION MAY BE RESTRICTED BY LAW OR REGULATION.

Ersättningar och avgifter

För att Carnegie ska kunna ge dig som kund bästa möjliga service har Carnegie avtal med olika leverantörer av vissa produkter eller tjänster. För denna service betalar Carnegie en ersättning till leverantörerna. Delar av de avgifter, courtage och andra ersättningar som du erlägger för de tjänster Carnegie tillhandahåller dig kan således utgöra del av den ersättning som betalas till leverantörerna. Carnegie kan vidare erhålla ersättningar från emittenter vid köp/försäljning av värdepapper. Ytterligare information om ersättningar kan erhållas från Carnegie.

Ersättningar från Carnegie

De produkter Carnegie tillhandahåller kan ha förmedlats av annan part (distributör). Sådan förmedling kan ha riktats till dig. För denna förmedling erlägger Carnegie normalt en ersättning till distributören. Ersättningen ingår i priset på produkten och beräknas som en engångsersättning på nominellt belopp som förmedlats av denna part.

Ersättningar till Carnegie

De produkter Carnegie tillhandahåller ges ut av olika emittenter. Carnegie får ersättning för försäljning av dessa från respektive emittent. Ersättningen beräknas som en procentsats på det investerade beloppet. Ersättningen kan variera mellan olika emittenter och mellan olika produkter tillhandahållna av samma emittent. Carnegie kalkylerar med

ett arrangörsarvode om maximalt 1,2 % per år av produktens nominella belopp, under antagandet att aktuell produkt innehas till förfall. Arrangörsarvodet bestäms utifrån ett av Carnegie bedömt pris för de finansiella instrument som ingår i den strukturerade produkten. Arvodet ska bland annat täcka kostnader för riskhantering, produktion och distribution. Arvodet är inkluderat i produktens pris.

Courtage

Courtage tillkommer med 2 procent av Investeringsbeloppet.

Totalkostnad

Den sammanlagda kostnaden när du köper aktuell produkt är summan av arrangörsarvodet och courtaget. Det tillkommer inte några ytterligare produktspecifika avgifter eller förvaltningskostnader.

• Exempel vid en investering på 100 000 kr i Obligationen med 5 års Löptid.

Courtage 2%	2 000 kr (betalas utöver investerat belopp)
Maximalt arrangörsarvode 1,2% x 5 år	6 000 kr (inkluderat i investerat belopp)
Totalt	8 000 kr

Definitioner

"Anmälningstid" avser perioden, från och med 30 juni 2014 till och med 5 september 2014, då investerare kan anmäla sig för investering i Erbjudandet.

"Avkastning" för Obligationen är Indexavkastningen multiplicerat med Deltagandegraden och Valutafaktorn om Indexavkastningen är positiv.

"Bankdag" avser en bankdag såsom detta begrepp definierats i Prospektet.

"Carnegie" avser Carnegie Investment Bank AB (publ), med Internetadress www.carnegie.se.

"Courtage" avser en rådgivnings- och förmedlingsavgift om 2% som tillkommer Investeringsbeloppet.

"Deltagandegrad" avser den faktor som multipliceras med Indexavkastning för att ge Avkastning. Deltagandegraden är indikativt 150%. Deltagandegraden fastställs senast den 18 september 2014 och kommer att bero på de då rådande marknadsförutsättningarna. Slutlig Deltagandegrad informeras den 25 september 2014. Erbjudandet kommer att återkallas om Deltagandegraden understiger 125%.

"Emittent" avser SG Issuer, dess efterföljare och övertagare. SG Issuer ägs och garanteras av Société Générale.

"Erbjudandet" avser försäljning av Obligationerna av Carnegie.

"Exponeringstid" avser perioden från och med den 18 september 2014 till och med den 18 september 2019 och avser perioden när Obligationen har en exponering mot Underliggande Index.

"Garant" avser Société Générale.

"Genomsnittsdagar" avser den 18:e kalenderdagen, eller om något av dessa datum inte är en Bankdag, närmast efterföljande Bankdag, månadsvis från och med september 2018 till och med den september 2019. Totalt blir det 13 Genomsnittsdagar.

"Indexavkastning" definieras som den procentuella rörelsen för Underliggande Index, med beaktande av relevant Startkurs och Slutkurs.

"Investerares" är den som investerar i Erbjudandet.

"Investeringsbelopp" avser 10 000 kr per Obligation.

"Leveransdag" avser den dag då Obligationerna registreras på Investerares depåkonto eller VP-konto och beräknas bli den 25 september 2014.

"Likviddag" avser den 12 september 2014 och är det datum då Investeringsbeloppet plus Courtage senast ska erläggas av Investerares.

"Löptid" avser perioden från och med den 25 september 2014 till och med den 9 oktober 2019 och avser perioden mellan Leveransdag och Återbetalningsdag.

"Marknadsföringsbroschyr" avser detta dokument.

"Nominellt Belopp" avser 10 000 kr per Obligation.

"Obligationer" eller Europa Fastigheter avser indexlänkad nollkuponobligation med ISIN nummer SE0006080628, kortnamn på Nasdaq OMX Stockholm AB; SGAO EFH1 och kortnamn hos Euroclear Sweden AB; SGAO EFH1 191009.

"Prospekt" avser SG Issuers grundprospekt (daterat 29 april 2014) med tillhörande slutliga villkor avseende Certifikaten samt de handlingar som införts däri genom hänvisning. Detta hålls tillgängligt hos Carnegie och via Carnegies hemsida på Internet www.carnegie.se eller hos Emittenten.

"Skyddsnivå" avser 90 % av Nominella Beloppet och är det minsta belopp som Emittenten har åtagit sig att återbeta för Obligationerna på Återbetalningsdagen. För mer information se "Emittentrisk" och övriga risker med investeringen på sidan 2.

"Slutkurs" bestäms som ett medelvärde av Stängningskursen på Genomsnittsdagarna för Underliggande Index.

"Startdag" avser 18 september 2014.

"Startkurs" avser Stängningskursen för Underliggande Index på relevant Startdag (eller om detta datum inte är en Bankdag, närmast följande Bankdag).

"Stängningskurs" för Underliggande Index på en Bankdag avser den kurs som Emittenten nyttjar som Bankdagens officiella stängningskurs. För detaljerad information se Prospektet.

"Teckningsanmälan" avser den teckningsanmälan som krävs för deltagande i Erbjudandet.

"Teckningskurs" avser priset per Obligation, angett i procent, av Nominellt Belopp (exklusive Courtage).

"Underliggande Index" avser FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Index, och som beskrivs närmare i avsnittet "Beskrivning av Underliggande Index" och i Prospektet.

"Valutafaktor" definieras som växelkursen mellan euro (EUR) och svenska kronor (SEK) dagen efter den sista dagen av Exponeringstiden dividerat med växelkursen mellan EUR och SEK på dagen efter Startdagen.

"Återbetalningsdag" avser den dag Nominellt Belopp samt eventuell Avkastning på Nominellt Belopp utbetalas och förväntas bli den 9 oktober 2019.

Erbjudandet i korthet

Anmälan inges till

Carnegie Investment Bank AB (publ)
Structured Financial Products
Regeringsgatan 56
103 38 Stockholm
teckningsanmalan@carnegie.se

Anmälningssperiod

30 juni 2014 – 5 september 2014

Lägsta investeringsbelopp

100 000 kr (motsvarande 10
Obligationer à 10 000 kr)

Courtage

Tillkommer med 2% av Investeringsbelopp

Betalning

Kontant enligt avräkningsnota, dock
senast den 12 september 2014

Förvaring

Obligationerna kan förvaras på en vanlig aktiedepå
eller VP-konto. Den som saknar depå alternativt
VP-konto kan öppna en förvaringsdepå hos
Carnegie.

Startkurs och deltagandegrad

Offentliggörs den 25 september 2014 på
www.carnegie.se

Exponeringstid

18 september 2014 – 18 september 2019

Skyddsnivå

Minst 90% av Nominellt Belopp återbetalas av
Emittenten på Återbetalningsdagen. För mer infor-
mation se "Emittentrisk" och övriga risker med
investeringen på sidan 2

Andrahandsmarknad

Obligationerna avses inregistreras på Privato-
bligationslistan (Strukturerade Produkter) vid
NASDAQ OMX Stockholm AB

Emittent

SG Issuer

Kortnamn på Nasdaq OMX Stockholm AB

SGAO EFH1

ISIN-nummer

SE0006080628

Aktuellt erbjudande

Kapitalskyddade placeringar

Emerging Markets Valuta Recovery Tillväxt 4

Löptid 3 år, deltagandegrad 320%

USA 10 Bolag 16

Löptid 6 år, deltagandegrad 100%

Icke kapitalskyddade placeringar

BREC Low Trigger Autocall Defensiv

Löptid 1-5 år, kupong 8,5%

Clean Tech Very Low Trigger Autocall 2

Löptid 1-3 år, kupong 20%

Europa Fastigheter

Löptid 5 år, deltagandegrad 150%

Europa Small Cap 4

Löptid 5 år, deltagandegrad 120%

Europeiska Banker Combo Autocall 8

Löptid 1-5 år, kupong 1: 12%, kupong 2: 6%

Europeiska Banker Smart Bonus 4

Löptid 5 år, bonuskupong 15%

Kinesisk Infrastruktur Combo Autocall 2

Löptid 1-5 år, kupong 1: 15%, kupong 2: 5%

Spanien Sprinter 3

Löptid 3,5 år, deltagandegrad 125%

Utvecklade Marknader Combo Autocall 11

Löptid 1-5 år, kupong 1: 10%, kupong 2: 4%

Tids- och betalningsplan

Sista anmälningssdag	5 september 2014
Utskick av avräkningsnota	Sker löpande
Likviddag	12 september 2014
Startkurs fastställs	18 september 2014
Leveransdag	25 september 2014
Sista dag på Exponeringstiden	18 september 2019
Återbetalningsdag	9 oktober 2019

Om Carnegie

Carnegie Investment Bank AB (publ) är en ledande
oberoende investmentbank med nordiskt fokus. Carnegie
skapar mervärde för institutioner, företag och privatkun-
der inom områdena Securities, Investment Banking och
Private Banking. Antalet medarbetare uppgår till ca 700,
fördelat på kontor i åtta länder. Carnegie ägs av riskkapi-
talbolaget Altor, Carhold Holding samt personalen. Car-
negie har sedan många år varit en av de marknadsledande
aktörerna avseende strukturerade investeringar för
professionella placerare. Institutionella investerare ställer
höga krav avseende noggrannhet, kreativitet, förmåga att
hantera komplicerade samband och, inte minst, lyhördhet
för att förstå varje placerares unika behov.

Om Carnegie Research

Carnegie Research är Carnegies nordiska analysavdelning.
Inom analysavdelningen sker såväl bolags- som omvärlds-
analys samt strategiarbeten. Carnegie Research består
av omkring 50 analytiker i de nordiska länderna, vilket
gör det till det största analysteamet i Norden utanför stor-
bankerna. Våra analytiker bevakar över 300 börsnoterade
nordiska bolag och följer utvecklingen hos utländska, kon-
kurrerande bolag samt gör omvärldsanalyser av trender
i de globala marknaderna. Carnegie Research har också
ett strategiteam som gör konjunkturprognoser, bedömer

börstrender och ger sektorrekommendationer. Carnegie
Research är topprankat och rankas återkommande mycket
högt i utvärderingar av såväl internationella som lokala
aktörers analysverksamhet.

Viktigt

Denna broschyr utgör endast marknadsföring avseende
Erbjudandet och ger inte en komplett bild av Erbjudandet.
Innan beslut tas om investering uppmanas investerare
att ta del av Emittentens fullständiga Prospekt som finns
tillgängligt på www.carnegie.se och hos Emittenten. Nomi-
nellt Belopp har en Skyddsnivå om 90% vilket återbetalas
av Emittenten på Återbetalningsdagen. För mer informa-
tion se "Emittentrisk" och övriga risker med investeringen
på sidan 2. Om Obligationerna säljs av innehavaren före
Återbetalningsdagen sker detta till en marknadskurs som
påverkas av en mängd faktorer och som därför kan vara
såväl lägre som högre än det Nominella Beloppet.

Branschkod

Carnegie är ansluten till Strukturerade Placeringar I Sve-
rige (SPIS) och har därmed åtagit sig att följa Svenska Fond-
handlareföreningens branschkod för vissa strukturerade
placeringsprodukter. Den anger riktlinjer för innehållet i
marknadsföringsmaterialet, se vidare på
www.strukturerade.se.

Emittenten: SG Issuer

SG Issuer ägs och garanteras av Société Générale
som grundades i Frankrike år 1864. Société Générale
kreditbetyg var vid denna broschyrs framställande "A"
enligt Standard & Poor's Rating Services, en affärsenhet
inom The McGraw-Hill Companies, och kreditbetyg "A2"
enligt Moody's Investor Service. För en mer detaljerad
beskrivning av SG Issuer, se Prospekt. SG Issuer är inte
ansvarigt för innehållet, korrektheten eller fullständighe-
ten i denna Marknadsföringsbrochyr.

