

# Kapitalskyddad placering - DDBO 240 Europeiska fastighetsbolag

Observera att en investering i en Kapitalskyddad Placering är förknippad med vissa risker.

Eventuella rekommendationer i detta material är inte så kallade investeringsanalyser och har därför inte utformats enligt kraven i de lagar och författningar som fastställts för att främja investeringsanalyserns oberoende eller förbjuda handel före spridningen av dessa.

April 2015



# Sammanfattning - DDBO 240 Europeiska Fastighetsbolag

<b>Emittent</b>	Danske Bank A/S
<b>Löptid</b>	Cirka 3 år
<b>Börskod/ISIN</b>	DDBO 240/ SE0006994067
<b>Sista teckningsdag</b>	30 april 2015
<b>Likviddag</b>	8 maj 2015
<b>Ordinarie återbetalningsdag</b>	28 maj 2018
<b>Genomsnittsavläsning</b>	Ja, de sista 12 månaderna (13 observationer)
<b>Underliggande Tillgång</b>	STOXX Europe 600 Real Estate (Price) EUR Index (Bloomberg: SX86P)
<b>Kapitalskydd</b>	Ja, på den ordinarie återbetalningsdagen är nominellt belopp kapitalskyddad
<b>Emissionskurs</b>	110 % av Nominellt Belopp
<b>Nominellt belopp</b>	1 000 000 SEK
<b>Lägsta investerbara belopp</b>	1 100 000 SEK
<b>Courtage</b>	1 % på investerat belopp
<b>Indikativ Deltagandegrad (DG)</b>	100 % (lägst 90 %)*

\* Deltagandegraden är preliminär och fastställs senast på Likviddagen

## Intressant placering – till begränsad risk

Genom en Kapitalskyddad Placering får du en trygg investering med möjlighet till bra avkastning. Du kan enkelt placera med exponering mot intressanta Underliggande Tillgångar. Placeringsprodukter med kapitalskydd är ett intressant alternativ i en portfölj då risken är begränsad. Med försäljningsstart den 20 april 2015, erbjuder vi nu denna kapital- och valutaskyddade placering:

**DDBO 240 Europeiska Fastighetsbolag** har en löptid på cirka 3 år och följer kursutvecklingen av STOXX Europe 600 Real Estate (Price) EUR Index vilket utgör den Underliggande Tillgången, se sid 6 för mer information.

Denna Kapitalskyddade Placering är avsedd för dig som tror att underliggande fastighetsindex kommer att utvecklas positivt de kommande tre åren.

Du kan när som helst under placeringens Löptid sälja hela eller delar av ditt innehav till aktuellt marknadsvärde. Löptid är alltså inte lika med bindningstid. Denna Kapitalskyddade Placering erbjuds i poster om 1 100 000 kronor.

## Varför är europeiska fastighetsbolag intressanta?

Många institutionella investerare har exponering mot fastigheter, antingen direkt via fastighetsinvesteringar eller indirekt via aktier i fastighetsbolag. Under de senaste åren har detta varit ett mycket attraktivt alternativ för placerare då framförallt (extremt)låga räntor har gynnat fastighetsägare då fastigheterna oftast är belånade och de största kostnad är finansieringskostnader.

Genom DDBO 240 ger vi investerare möjlighet att diversifiera sina portföljer med exponering mot fastighetsaktier i Europa (se sida 6 för geografisk exponering). Det kan vara intressant med denna exponering då flera faktorer visar på att Europa går bättre och bättre (t.ex. uppvisar Tyskland en rekordlåg arbetslöshet på 6,4 %\* och inköpschefernas index (PMI) steg till högsta nivån sedan 2011\*\*), vilket även återspeglas i efterfrågan på kommersiella hyresfastigheter samt stigande hyror och under förra året investerades globalt 710 Mdr USD i fastigheter, vilket är 20 % högre än 2013. I Europa var motsvarande siffror 277 Mdr USD, vilket motsvara en 25 procentig ökning jämfört med året innan\*\*\*.

\* Bloomberg, 31 Mars, German Unemployment falls to record low as economy picks up

\*\* Danske Bank Research, Straregy, Europe the main provider of good news, published on the 27th of March 2015

\*\*\* JLL - Global Market Perspective Q12015

# Varför är europeiska fastighetsbolag intressanta i ett globalt perspektiv\*?

Europeiska Centralbanken har med sin lågräntepolitik och QE-program tydligt visat att man arbetar för att få tillväxten i Europa att ta fart på riktigt. Detta sker samtidigt som man har motsatta förväntningar i USA där diskussionen går kring när Amerikanska Centralbanken kommer att börja höja räntorna vilket bland annat har lett till en starkare US dollar.

En konsekvens av en allt starkare US dollar blir att exportföretag i Europa kan gynnas (deras varor ser relativt billigare ut), vilket ger förbättrade möjligheter för företagen och därmed konjunkturen i Europa, något som många investerare nu uppmärksammar då vi ser ett ökat intresse för regionen.

I denna lågräntemiljö letar investerare efter avkastning och aktier framstår som attraktivt, då andra tillgångsslag ser ut att ha väldigt begränsad potential, samtidigt som kursfluktuationerna (volatiliteten) har varit relativt låg vilket bör innebära ytterligare inflöde till aktiemarknaden.

Det fortsätter att vara stor efterfrågan på fastigheter över hela världen. Även om USA har upphört med sitt QE-program, har euroområdet och Japan tagit upp stafettpinnen för att tillföra gott om likviditet till globala marknader vilket bör innebära att många fastighetsbolag kommer att fortsätta ha låga finansieringskostnader framöver, vilket fortsätter ge möjlighet till attraktiv avkastning.

Detta placeringserbjudande ger exponering mot den europeiska fastighetsmarknaden men med tryggheten av ett Kapitalskydd.

# DDBO 240 Europeiska fastighetsbolag – Möjligheter & Risker

## Möjligheter

- Låga räntor innebär låga (finansierings)kostnader för många fastighetsbolag
- Sökandet efter yield fortsätter och fastighetsbolag ser fortsatt intressanta ut
- Europeiska Centralbanken har med sin lågräntepolitik och QE-program tydligt visat att man arbetar för att få tillväxten i Europa att ta fart på riktigt
- En svagare EUR gynnar exporterande bolag vilket även kan gynna fastighetsbolag som hyr ut kommersiella lokaler

## Risker

- ECB kan vara på väg att höja styrräntan vilket troligen skulle påverka fastighetsbolagens finansieringskostnader negativt
- Investeringsentimentet ändras och vi ser färre företagsaffärer och då eventuellt fallande fastighetspriser
- Euron stärks, vilket påverkar exporterande bolag i Europa negativt
- Möjlig deflation i euroområdet

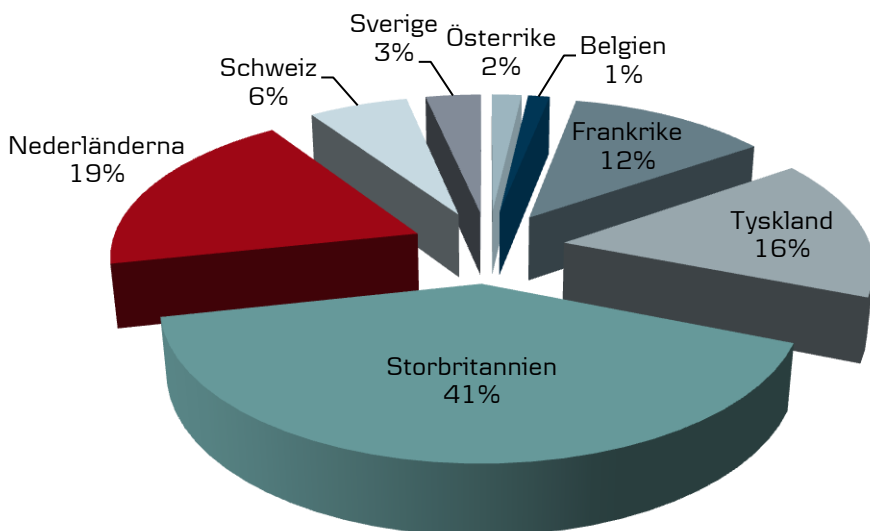
# Beskrivning av underliggande fastighetsindex\*

DDBO 240 Europeiska Fastighetsbolag är kopplat till aktieindexet STOXX 600 Real Estate (Price) EUR Index. Det är ett kapitalviktat index som inkluderar 25 europeiska fastighetsbolag.\*\*

Indexet är ett prisindex, vilket innebär att utdelningar inte återinvesteras.

STOXX 600 Real Estate (Price) EUR Index härrör från STOXX Europe 600 Index.

**Noteringsland för aktierna i indexet:**



## Underliggande aktier och dess vikt:

Namn	Procentuell andel av indexet***
Unibail-Rodamco SE	17.32
Land Securities Group PLC	9.75
British Land Co PLC/The	8.37
Deutsche Annington Immobilien SE	6.50
Klepierre	5.11
Hammerson PLC	5.07
Deutsche Wohnen AG	4.58
Swiss Prime Site AG	3.66
Derwent London PLC	3.45
Gecina SA	3.19
Intu Properties PLC	3.11
Segro PLC	3.03
LEG Immobilien AG	2.99
Capital & Counties Properties PLC	2.92
Great Portland Estates PLC	2.73
PSP Swiss Property AG	2.42
Shaftesbury PLC	2.25
ICADE	2.04
Fonciere Des Regions	1.90
IMMOFINANZ AG	1.83
Castellum AB	1.70
JM AB	1.70
Wereldhave NV	1.55
Deutsche Euroshop AG	1.49
Cofinimmo SA	1.33
	<b>100.00</b>

\* Källa: Bloomberg.

\*\* För mer information kring underliggande index se <http://www.stoxx.com>

\*\*\* Vikt per 2015-04-09

## Indexerad utveckling de senaste fem åren\*



\*Graferna visar indexerad utveckling mellan 2010-03-24 och 2015-03-24. Det bör observeras att historisk utveckling inte utgör någon garanti eller prognos för framtida utfall samt att placeringens löptid avviker från de tidsperioder som använts i marknadsföringsmaterialet. Jämförelseindex är EURO STOXX 50 Price Index, vilket innebär att utdelningar inte återinvesteras.

# Exempel på den Underliggande Tillgångens Utveckling och Återbetalningsbelopp

Tabellen nedan visar hypotetiska exempel på hur den Underliggande Tillgångens Utveckling påverkar beloppet som du får tillbaka från en Kapitalskyddad Placering vid den Ordinarie Återbetalningsdagen. Räkneexemplet nedan utgör endast ett exempel för att underlätta förståelsen för den Kapitalskyddade Placeringen.

Underliggande Tillgångs Utveckling*	Återbetalningsbelopp per post, SEK**	Årseffektiv avkastning inkl. Courtage***
50%	1,500,000	10.56%
40%	1,400,000	8.04%
30%	1,300,000	5.41%
20%	1,200,000	2.63%
10%	1,100,000	-0.30%
0%	1,000,000	-3.42%
-10%	1,000,000	-3.42%
-15%	1,000,000	-3.42%

\* Underliggande Tillgångs Utveckling beräknas som:  $\text{Max} \left( 0, \left( \frac{\text{Slutkurs}}{\text{Startkurs}} - 1 \right) \right)$

\*\* Återbetalningsbeloppet beräknas som: Nominellt Belopp + eventuellt Tilläggsbelopp. Tilläggsbeloppet beräknas som Nominellt Belopp x MAX[0, Deltagandegrad x Underliggande Tillgångs Utveckling]. Startkurs fastställs den 8 maj 2015. Slutkurs fastställs i slutet av Löptiden och beräknas som det aritmetiska medelvärdet av 13 mätningar mot slutet av mätperioden, se även "Genomsnittsdagar för Slutkurs" på sidan 13. Räkneexemplet visar vilket Återbetalningsbelopp som erhålles vid en hypotetisk utveckling av den Underliggande Tillgången, givet den indikativa Deltagandegraden.

\*\*\* Årseffektiv avkastning utgörs av:  $(\text{Återbetalningsbelopp}/\text{Investerat belopp inkl Courtage})^{1/\text{antal år}} - 1$ . Räkneexemplet visar den Kapitalskyddade Placeringens hypotetiska utveckling givet den indikativa Deltagandegraden. Vid beräkning av årseffektiv avkastning i exemplet utgör investerat belopp inkl. Courtage 1 110 000 kr per post för DDBO 240 Europeiska fastighetsbolag och löptiden är avrundad till hela år i exemplet. I de fall då Courtaget är ett annat belopp än i vårt angivna exempel påverkas den potentiella årseffektiva avkastningen (se sidan 12 för mer information om Courtage).



# DDBO 240 Europeiska fastighetsbolag

## Så här fungerar Kapitalskyddade Placeringar

Att komplettera sitt sparande med en Kapitalskyddad Placering är både smart och säkert. Tack vare kapitalskyddet, som säkrar dina investerade pengar vid börsfall, kombinerar du trygghet med möjlighet till hög avkastning.

### Trygghet och möjlighet i samma placering

En Kapitalskyddad Placering är en kombination av två delar – en obligationsdel och en del som är kopplad till utvecklingen av en Underliggande Tillgång. Obligationsdelen är den del som syftar till att skapa Kapitalskyddet. Den andra delen ger dig möjlighet att få avkastning från en Underliggande Tillgång som exempelvis fonder, aktier, råvaror, räntor, valutor eller en kombination.

Kapitalskyddade Placeringar passar dig som vill ha möjlighet till lite högre avkastning än du kan få genom andra typer av säkert sparande. Samtidigt behöver du inte ta de ekonomiska risker som ett sparande direkt i aktier eller fonder kan innebära. Kapitalskyddet gör att du har rätt att få tillbaka minst det Nominella Beloppet efter Löptidens slut.

### Kapitalskydd och kreditrisk

Alla våra Kapitalskyddade Placeringar ges ut av Danske Bank A/S. Danske Bank A/S svarar därmed för återbetalningen och står för Kapitalskyddet i placeringen på den Ordinarie Återbetalningsdagen. När du placerar i våra Kapitalskyddade Placeringar tar du alltså en kreditrisk på Danske Bank A/S. Läs mer om kreditrisk på sidan 10.

### Skydd mot börsfall

Även om utvecklingen på flera marknader ser positiv ut, finns det alltid risker. Marknader kan påverkas negativt av politiska och finansiella oroligheter, konjunktursvängningar och så vidare, vilket i sin tur kan leda till kraftiga börsrörelser. Därför kan det vara tryggt att spara i just Kapitalskyddade Placeringar.

### Överkursen kan ge högre avkastning

Om du är beredd att i utbyte mot en något högre risk få möjlighet till högre avkastning, kan en Kapitalskyddad Placering med Överkurs vara intressant för dig. DDBO 240 Europeiska fastighetsbolag ges ut till en Överkurs om 10 procent vilket betyder att du köper en Kapitalskyddad Placering till ett pris som överstiger det Nominella Beloppet. Detta extra belopp höjer Deltagandegraden (jämfört med en Kapitalskyddad Placering där investeraren endast investerar Nominellt Belopp) och ger därmed en möjlighet till högre avkastning. Skulle den Underliggande Tillgångens avkastning varit oförändrad eller fallit under Löptiden, går överkursen förlorad. Kapitalskyddet omfattar enbart det Nominella Beloppet.

# DDBO 240 Europeiska fastighetsbolag

## Så här fungerar Kapitalskyddade Placeringar

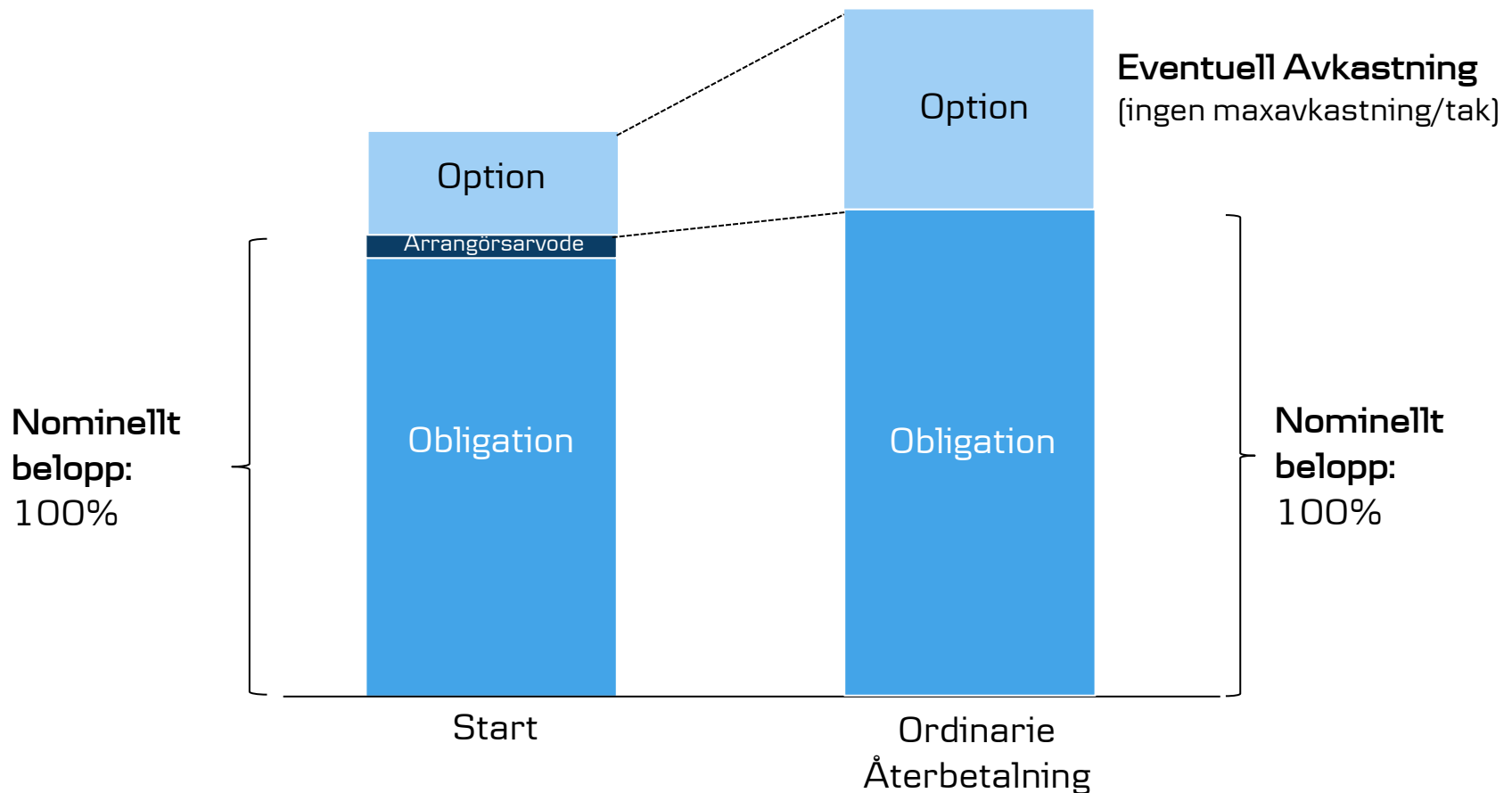
### **Valutasäkrad placering**

Med en Kapitalskyddad Placering får du möjlighet att placera på internationella marknader utan att valutakursförändringar påverkar avkastningen direkt. Alla beräkningar och betalningar görs i svenska kronor. Du tar alltså ingen direkt valutakursrisk när du investerar i DDBO 240.

### **Sälj när du vill**

Grundtanken med en Kapitalskyddad Placering är att du behåller den till Ordinarie Återbetalningsdag. Du kan dock när som helst sälja den till marknadspris om du till exempel vill ta hem en vinst om placeringen stigit i värde. Kom bara ihåg att Kapitalskyddet gäller först vid Löptidens slut. Försäljning på andrahandsmarknaden kan ske till kurser som såväl överstiger som understiger emissionskursen.

# Konstruktion av en Kapitalskyddad Placering med överkurs



- Obligationsdelen ger placeringen sitt kapitalskydd (på slutdagen)
- Optionen ger placeringen potentialen mot den Underliggande Tillgången

# DDBO 240 Europeiska fastighetsbolag

## Viktig information och risker

Kapitalskyddade Placeringar är förenade med vissa risker. Nedan sammanfattas några av de mer framträdande riskfaktorerna. Se erbjudandets fullständiga prospekt för mer riskinformation (finns på våra kontor och på [www.danskebank.se](http://danskebank.se) (<http://danskebank.se/sv/se/privat/Sparaochplacera/Placera/Struktureradeprodukter/Om-placeringen/Pages/Villkor-och-forbehall.aspx>) under Spara & Placera).

En investering i en Kapitalskyddad Placering är endast *passande* för investerare som har tillräcklig erfarenhet och kunskap för att själva bedöma riskerna hänförliga till investeringen. Den är endast *lämplig* för investerare som dessutom har investeringsmål som stämmer med den aktuella produktens exponering, Löptid och andra egenskaper samt har den finansiella styrkan att bära de risker som är förenade med investeringen. Danske Bank lämnar inte någon rådgivning eller rekommendation i något hänseende genom broschyren eller prospektet. Investerare bör före ett investeringsbeslut söka erforderlig rådgivning med utgångspunkt från sina individuella förhållanden av ekonomisk, skattemässig och legal karaktär. Dessutom bör investerare noggrant överväga investeringen mot bakgrund av egna förhållanden och informationen i erbjudandets fullständiga prospekt.

Danske Bank tar inget ansvar för att den Kapitalskyddade Placeringen ska ge en positiv avkastning för investeraren. Riskbedömningen för denna Kapitalskyddade Placering ska investeraren ansvara för.

**Kreditrisk:** Emittenten (utgivaren) av DDBO 240 är Danske Bank A/S. Vid köp av Kapitalskyddade Placeringar tar investerare en kreditrisk på Danske Bank A/S. Danske Bank A/S kreditbetyg är från Standard & Poor's: A (14 april 2015) och från Moody's Investors Service: A3 (14 april 2015). Såväl Kapitalskyddet som avkastningsmöjligheten är beroende av Danske Banks finansiella förmåga att fullgöra sina förpliktelser på Ordinarie Återbetalningsdag. Om Danske Bank skulle hamna på obestånd riskerar investeraren att förlora hela sin investering oavsett hur den Underliggande Tillgången har utvecklats. Danske Banks kreditvärdighet kan förändras i såväl positiv som negativ riktning.

# DDBO 240 Europeiska fastighetsbolag

## Viktig information och risker

### Andrahandsmarknad och förtida avveckling:

Kapitalskyddet gäller endast på den Ordinarie Återbetalningsdagen. Kapitalskyddade Placeringar kan säljas under Löptiden till rådande marknadspris eftersom Danske Bank under normala marknadsförhållanden ställer dagliga köpkurser. Kapitalskyddade Placeringar är dock främst avsedda att behållas till förfall, då formeln för beräkningen av Återbetalningsbeloppet endast kan tillämpas fullt ut på den Ordinarie Återbetalningsdagen. Om investerare väljer att sälja den aktuella produkten före Ordinarie Återbetalningsdag sker detta till rådande marknadspris. Marknadsvärdet kan därmed vara lägre än det Nominella Beloppet. Courtage utgår enligt vid var tid gällande prislista. Ju närmare emissionsdagen förtida avveckling sker desto högre är risken att värdet på den Kapitalskyddade Placeringen understiger såväl det ursprungligen investerade beloppet som det Nominella Beloppet. Under onormala marknadsförhållanden kan andrahandsmarknaden vara mycket illikvid. Danske Bank kan i vissa begränsade situationer lösa in de Kapitalskyddade Placeringarna i förtid och det förtida inlösenbeloppet kan då vara såväl högre som lägre än det ursprungligen investerade beloppet. Det förtida inlösenbeloppet kan även vara lägre än det Nominella Beloppet.

**Exponeringsrisk:** Utvecklingen för den Underliggande Tillgången är avgörande för beräkningen av avkastningsdelen på den Kapitalskyddade Placeringen. Hur den Underliggande Tillgången kommer att utvecklas är beroende av en mängd faktorer och innefattar komplexa risker vilka bland annat kan inkludera aktiekursrisker, kreditrisker, ränterisker, råvaruprisrisker, valutakursrisker, volatilitet och/eller politiska risker. En investering i Kapitalskyddade Placeringar kommer att ge en annan avkastning än en direktinvestering i den Underliggande Tillgången. En investering i en Kapitalskyddad Placering medför inte, och kan inte jämföras med, att äga den Underliggande Tillgången eller delar av denna. Observera att en investering i en Kapitalskyddad Placering inte ger investeraren någon rätt till utdelning eller rösträtt avseende den Underliggande Tillgången. Om den Underliggande Tillgången har sjunkit i värde får investeraren tillbaka det Nominella Beloppet på den Ordinarie Återbetalningsdagen. Investeraren tar således en risk motsvarande den ränta som hade kunnat erhållas om pengarna istället hade placerats i rena räntebärande placeringar. För Kapitalskyddade Placeringar gäller att eventuell Överkurs och Courtage inte är Kapitalskyddat. Grundprospektet och de Slutliga Villkoren (<http://danskebank.se/sv-se/privat/Spara-och-placera/Placera/Strukturerade-produkter/Om-placeringen/Pages/Villkor-och-forbehall.aspx>) innehåller de fullständiga villkoren av samtliga aspekter och även reservbestämmelser för oförutsedda händelseförlopp som olika former av störningar avseende hela eller delar av den Underliggande Tillgången.

# DDBO 240 Europeiska fastighetsbolag

## Sammanfattning

### Teckningsperiod

20 - 30 april 2015

### Börskod

DDBO 240

### Börsregistrering

Nasdaq OMX Stockholms Privatobligationslista eller annan svensk börs

### Courtage

Courtage tillkommer med 1 % på investerat belopp.

### Arrangörsarvode

Kapitalskyddade Placeringarnas konstruktion innebär att Danske Bank har iklätt sig ett åtagande som avviker från traditionell upplåning. Danske Bank har härigenom påtagit sig en risk som Danske Bank måste hantera aktivt. Beroende på hur väl Danske Bank lyckas med detta uppkommer ett Arrangörsarvode för Danske Bank som kan vara såväl positivt som negativt. Det exakt utfallet av denna marginal kan fastställas först i efterhand på lånets Återbetalningsdag och beror bland annat på ränteförändringar, förändringar i optionspriser och emissionsvolym. Baserat på historiska värden för liknande Kapitalskyddade Placeringar och med antagande om att placeringen behålls till ordinarie

Återbetalningsdag uppskattar Danske Bank att det förväntade Arrangörsarvodet på årsbasis uppgår till maximalt 0,7 procent av Nominellt Belopp. Arrangörsarvodet är inkluderat i investerat belopp och tas ut i sin helhet vid emissionstillfället. Om du vill ha ytterligare information om Arrangörsarvode och kostnader, vänligen kontakta Danske Bank.

### Totala Kostnader

Exempel vid ett investerat belopp på 1 100 000 kr i DDBO 240 med 3 års löptid:

Courtage: ca 1 % på investerat belopp: 11 000 kr  
(Betalas utöver investerat belopp)

Maximalt Arrangörsarvode: 0,7 % x 3 år: 21 000 kr  
(Beräknas på Nominellt Belopp  
och är inkluderat i investerat belopp.)

**Totalt: 32 000 kr**

### Emittent

Danske Bank A/S ("Danske Bank") Danske Bank A/S  
Kreditbetyg är från Standard & Poor's: A (14 april 2015)  
och från Moody's Investors Service: A3 (14 april 2015).

### Underliggande Tillgång

STOXX 600 Real Estate (Price) EUR Index (Bloomberg: SX86P)

# DDBO 240 Europeiska fastighetsbolag

## Sammanfattning

### ISIN -kod

SE0006994067

### Likviddag

8 maj 2015

### Lägsta investeringsbart belopp

1 000 000 kr

### Löptid

Cirka 3 år

### Nomineellt Belopp

1 000 000 kronor eller hela multiplar därav.

### Deltagandegrad

Deltagandegraden anger hur stor del av utvecklingen i den eller de underliggande tillgångarna som investeraren får ta del av vid beräkning av Återbetalningsbeloppet (hänsyn tagen till Genomsnittsdagar för Slutkurs).

Deltagandegraden fastställs senast på Likviddagen. Indikativ Deltagandegrad är 100 % (lägst 90 %).

### Räntekonstruktion

Obligationerna löper utan ränta.

### Startkurs

Startkursen är den officiella stängningskursen för underliggande index den 8 maj 2015.

### Slutkurs

Slutkurs fastställs den 8 maj 2018.

Slutkurs beräknas som det aritmetiska medelvärdet av den Underliggande Tillgången vid 13 Genomsnittsdagar mot slutet av Löptiden.

### Genomsnittsdagar för Slutkurs

Månatligen från och med den 8 maj 2017 till och med den 8 maj 2018.

Att använda ett medelvärde som Slutkurs kan ge en högre eller lägre avkastning jämfört med att välja en enskild observation som Slutkurs.

### Tilläggsbelopp

Tilläggsbeloppet utgörs av Nominellt Belopp x MAX[0, Deltagandegrad x Underliggande Tillgångs Utveckling].

### Underliggande Tillgångs Utveckling

$$\text{Max} \left( 0, \left( \frac{\text{Slutkurs}}{\text{Startkurs}} - 1 \right) \right)$$

# DDBO 240 Europeiska fastighetsbolag

## Sammanfattning

### Återbetalningsbelopp

Återbetalningsbeloppet utgörs av: Nominellt Belopp + eventuellt Tilläggsbelopp.

### Ordinarie Återbetalningsdag

28 maj 2018

### Skatter

Investerare bör rådgöra med professionella rådgivare om de skattemässiga konsekvenserna av en investering i de Kapitalskyddade Placeringarna utifrån sina egna förhållanden. Skattesatser och andra skatteregler kan även ändras under innehavstiden, vilket kan få negativa konsekvenser för investerare.

### Fullständiga villkor

DDBO 240 emitteras under Danske Bank A/S prospekt för Kapitalskyddade obligationer (Structured Note programme September 2014, såsom förändrat genom prospekttillägg) och slutliga villkor för DDBO 240. Omkring den 30 april 2015 förväntas Danske Bank publicera sin kvartalsrapport för första kvartalet 2015. Med anledning av detta kan Danske Bank komma att upprätta ett tilläggsprospekt. Grundprospektet har godkänts av Central Bank of Ireland som har underrättat Finansinspektionen om att prospekt har upprättats i enlighet med prospektdirektivet. Grundprospekt och Slutliga Villkor kan erhållas på något av Danske Banks kontor i Sverige. Prospektet återfinns även via [www.danskebank.se](http://www.danskebank.se). Mottagare av detta marknadsföringsmaterial rekommenderas att komplettera sitt beslutsunderlag med ovan nämnda prospekt samt med det material som i övrigt bedöms som nödvändigt i det enskilda fallet. En investering i DDBO 240 kan medföra risk och investeraren bör före ett investeringsbeslut söka erforderlig rådgivning med utgångspunkt från sina individuella förhållanden av ekonomisk, skattemässig och legal karaktär. Obligationslånen får i varje land endast erbjudas, säljas, förvärvas eller utnyttjas i enlighet med de regler som gäller i landet ifråga. Detta erbjudande riktar sig därför inte till personer vars deltagande kräver andra åtgärder än de som följer av svensk rätt.



# DDBO 240 Europeiska fastighetsbolag

## Sammanfattning

### Förbehåll

Danske Bank förbehåller sig rätten att ställa DDBO 240 i händelse av:

- att det sammanlagda tecknade Nominella Beloppet understiger 20 miljoner kronor, eller
  - att Deltagandegraden ej kan fastställas till lägst 90 %, eller
  - att någon omständighet inträffar som enligt Danske Bank bedömning kan äventyra emissionens genomförande.
- Uppgift om att DDBO 240 ställts in meddelas skriftligt snarast möjligt efter inställandet.

### DANSKE BANK

Danske Bank i Sverige är en fullservicebank med ett brett utbud av produkter och tjänster inom sparande och placeringar, pension och försäkring, finansiering och betalningar samt riskhantering. Banken ingår i Danske Bank Group, ett börsnoterat aktiebolag på Köpenhamnsbörsen och en av Nordens största finanskoncerner med över 400 kontor i 15 länder. Danske Bank i Sverige har ett 50-tal bankkontor och sex regionala Finanscenter och etablerades i Sverige 1997 i samband med förvärvet av Östgöta Enskilda Bank. För mer information besök [www.danskebank.se](http://www.danskebank.se), [www.twitter.com/danskebankse](https://www.twitter.com/danskebankse), [www.facebook.com/danskebanksverige](https://www.facebook.com/danskebanksverige). Danske Bank är medlem av Svenska Fondhandlareföreningen som antagit en branschkod för vissa Kapitalskyddade Placeringsprodukter. Den anger riktlinjer för innehållet i marknadsföringsmaterialet, se vidare på [www.fondhandlarna.se/](http://www.fondhandlarna.se/) struktprod. Eventuella rekommendationer i denna broschyr är inte så kallade investeringsanalyser och har därför inte utformats enligt kraven i de lagar och författningar som fastställts för att främja investeringsanalyser oberoende eller förbjuda handel före spridningen av dessa. Observera att en investering i en Kapitalskyddad Placering är förknippad med vissa risker. Läs mer på [www.danskebank.se](http://www.danskebank.se) eller be din rådgivare om informationsmaterial.

# DDBO 240 Europeiska fastighetsbolag

## Disclaimer

### VIKTIG INFORMATION

Detta dokument har tagits fram av Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial (banken) som står under tillsyn av den svenska Finansinspektionen och det danska Finanstilsynet.

Detta dokument har tagits fram av banken endast i informationssyfte. Det är inte ett erbjudande eller en förfrågan om ett erbjudande om att köpa eller sälja något finansiellt instrument. Även om skäliga åtgärder vidtagits för att säkerställa att innehållet inte är osant eller missvisande, så lämnas inga garantier om riktigheten eller fullständigheten och inget ansvar kan göras gällande på grund av förlust som åsamkats med förlitande på detta dokument.

De eventuella förslag till placeringar i finansiella instrument som presenteras i denna publikation utgör inte investeringsrådgivning eller diskretionär portföljförvaltning enligt lagen om värdepappersmarknaden. Banken tar inget ansvar för eventuella åtgärder som vidtagits enbart på grundval av detta dokument.

Eventuella rekommendationer häri är inte s k investeringsanalyser och har därför inte utformats enligt kraven i de lagar och författningar som fastställts för att främja investeringsanalyserns oberoende eller förbjuda handel före spridningen av dessa. Oavsett ovanstående är banken och dess medarbetare skyldiga att följa gällande regler för hantering av intressekonflikter och insiderfrågor och som förbjuder handel före rekommendationerna, om sådan handel är till nackdel för kunden eller annars i strid med gällande lagar och förordningar.

Beroende på bland annat vilken kundkategori Ni tillhör enligt lagen om värdepappersmarknaden kommer vi, och är också enligt lag ålagda, när vi lämnar investeringsrådgivning till Er, eller gör placeringar inom ramen för ett diskretionär portföljförvaltningsuppdrag, att beakta den information som är nödvändig för att vi ska kunna lämna en lämplig personlig rekommendation eller göra en lämplig placering. Detta kan innefatta Er erfarenhet och kunskap om finansiella instrument, Er ekonomiska ställning och målet med investeringen. Enligt lagen om värdepappersmarknaden är vi också skyldiga att dokumentera vissa särskilda uppgifter som legat till grund för vår investeringsrådgivning eller diskretionära portföljförvaltning.

Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. De pengar som placeras i någon av de fonder eller andra finansiella instrument som marknadsförs genom banken kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka hela det insatta kapitalet.

# DDBO 240 Europeiska fastighetsbolag

## Disclaimer

STOXX Europe 600 Real Estate (Price) EUR Index and the trademarks used in the index name are the intellectual property of STOXX Limited, Zurich, Switzerland and/or its licensors. The index is used under license from STOXX. The securities [or financial instruments, or options or other technical term] based on the index are in no way sponsored, endorsed, sold or promoted by STOXX and/or its licensors and neither STOXX nor its licensors shall have any liability with respect thereto.