

# Inbjudan att teckna kapitalandelsbevis i Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)

11 september 2019

## VIKTIG INFORMATION

Detta prospekt ("**Prospektet**") har upprättats av Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ), org.nr 559001-4105 ("**Emittenten**"), med anledning av föreliggande erbjudandet att teckna nya kapitalandelsbevis (de "**Nya Kapitalandelsbevisen**") emitterade under Emittentens Kapitalandelslån om maximalt 1 000 MSEK med 6,25 procent årlig ränta ("**Kapitalandelslånet**") samt upptagande av de Nya Kapitalandelsbevisen till handel på den reglerade marknaden NDX (Nordic Derivatives Exchange) som drivs av NGM i Stockholm. Emittenten har sedan tidigare 49 598 stycken kapitalandelsbevis utgivna och noterade på NDX (de "**Tidigare Kapitalandelsbevisen**").

Referenser till Emittenten avser i Prospektet Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ), om inte annat framgår av sammanhanget. Referenser till Läntagarkoncernen avser i Prospektet Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) och dess dotterbolag. I samband med Erbjudandet har Wistrand Advokatbyrå varit legal rådgivare och Avanza Bank AB (publ) ("**Avanza**") är emissionsinstitut avseende de Nya Kapitalandelsbevisen.

Prospektet har godkänts av och registrerats hos Finansinspektionen, som är behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Det erinras om att Finansinspektionen enbart har godkänt Prospektet i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EU) 2017/1129 samt Kommissionens delegerade förordningar (EU) 2019/979 och (EU) 2019/980. Den omständigheten att Finansinspektionen godkänt Prospektet bör inte betraktas som något slags stöd för kvaliteten på de värdepapper som Prospektet avser. En investerare av de Nya Kapitalandelsbevisen uppmanas att göra en självständig bedömning huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper. Det erinras också om att information på i Prospektet hänvisade webbplatser inte utgör en del av Prospektet, såvida denna information inte införlivats i Prospektet genom hänvisningar, och att informationen på webbplatserna inte har granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

Emittenten utgör en alternativ investeringsfond enligt lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder ("**LAIF**") och dess förvaltare är Estea AB. Estea AB har erhållit tillstånd från Finansinspektionen att förvalta alternativa investeringsfonder och verksamheten står under Finansinspektionens tillsyn.

Prospektet får inte distribueras i något land där distributionen eller försäljning kräver ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt eller strider mot regler i sådant land. Emittenten har således inte vidtagit och kommer inte att vidta några åtgärder för att tillåta Erbjudandet till allmänheten i några andra jurisdiktioner än Sverige. Innehavare av Prospektet eller Kapitalandelsbevis emitterade inom Kapitalandelslånet måste därför informera sig om och iaktta eventuella restriktioner. Prospektet hålls tillgängligt elektroniskt via Finansinspektionens ([www.fi.se](http://www.fi.se)), Estea AB:s ([www.estea.se](http://www.estea.se)), Avanzas ([www.avanza.se](http://www.avanza.se)), Nordnet Bank AB:s ([www.nordnet.se](http://www.nordnet.se)) och Skandiabanken AB:s ([www.skandia.se](http://www.skandia.se)) respektive webbplatser. Papperskopior kan erhållas från Emittenten.

Prospektet, inklusive de handlingar som är införlivade genom hänvisning, innehåller uttalanden om framtidsutsikter vilka är lämnade av Emittentens styrelse och är baserade på styrelsens kännedom om nuvarande förhållanden avseende Emittenten, marknadsförhållanden och i övrigt rådande omvärldsfaktorer. Läsaren bör vara uppmärksam på att uttalanden om framtidsutsikter alltid är förenade med osäkerhet. En investering i de Nya Kapitalandelsbevisen är förenad med risker och risktagande. Den som överväger att investera i de Nya Kapitalandelsbevisen uppmanas därför att noggrant studera Prospektet och speciellt avsnittet "Riskfaktorer". Siffrorna i Prospektet har i vissa fall avrundats varför bland annat vissa tabeller inte alltid summerar korrekt. Med "SEK" avses svenska kronor och med "Euro" avses europeisk euro.

Prospektet innehåller historisk ekonomisk information, branschinformation och branschprognoser. Informationen har inhämtats från en rad branschpublikationer, marknadsundersökningar och andra från Emittenten oberoende utomstående källor. Emittenten ansvarar för att sådan information har återgivits korrekt och – såvitt Emittenten känner till – har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra informationen felaktig eller missvisande. Utöver vad som uttryckligen anges har ingen information i Prospektet översiktligt granskats eller reviderats av Emittentens revisorer. Branschpublikationerna anger i allmänhet att den historiska information de tillhandahåller har inhämtats från källor och genom metoder som anses vara tillförlitliga, men att informationens riktighet eller fullständighet inte garanteras. Likaledes har riktigheten eller fullständigheten i marknadsundersökningar, även om dessa anses vara tillförlitliga, inte oberoende verifierats av Emittenten. Emittenten kan inte garantera att denna historiska information är riktig. Marknadsstatistik är till sin natur oförutsägbar och är föremål för osäkerhet. Dessutom reflekterar den inte nödvändigtvis de faktiska förhållandena på marknaden. Sådant statistik är baserad på marknadsundersökningar, vilka i sin tur baseras på stickprovsundersökningar och subjektiva bedömningar av såväl de som utför som de som svarar på undersökningarna. Bedömningarna kan bland annat avse vilken typ av produkter och transaktioner som ska anses omfattas av den relevanta marknaden. Prospektet innehåller också information om de marknader där Emittenten är verksam och om Emittentens konkurrensmässiga ställning på dessa marknader, däribland information om marknadernas storlek samt information om marknadsandelar. Emittenten anser att informationen om marknadsstorlekar i prospektet utgör rättvisande och ändamålsenliga uppskattningar av storleken på de marknader där Emittenten är verksam och på ett rättvisande sätt speglar Emittentens konkurrensmässiga ställning på dessa marknader. Informationen har dock inte blivit bekräftad av någon oberoende part och Emittenten kan inte garantera att en tredje part som använder andra metoder för insamling, analys eller sammanställning av marknadsinformation skulle komma fram till samma resultat.

Tvist rörande Prospektet ska avgöras enligt svensk lag och av svensk domstol exklusivt.

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING .....	4
RISKFÄKTORER.....	10
BAKGRUND OCH MOTIV .....	13
INBJUDAN TILL TECKNING OCH ANSVARIGA FÖR PROSPEKTET .....	15
KAPITALANDELSBEVISEN I KORTHET .....	16
VD-ORD .....	18
VILLKOR OCH ANVISNINGAR.....	19
MARKNADSÖVERSIKT .....	26
VERKSAMHETEN.....	30
HISTORISK FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG.....	38
KOMMENTAR TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN .....	44
KAPITALSTRUKTUR OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION .....	50
STYRELSE OCH LEDNING .....	51
BOLAGSORDNING .....	54
SKATTEFRÅGOR I SVERIGE .....	55
LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION .....	58
DEFINITIONER .....	64
ADRESSER.....	67

## ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

Omfattning:	högst 15 000 stycken nya Kapitalandelsbevis.
Erbjudandepri:	Nominellt belopp om 10 000 kronor per nytt Kapitalandelsbevis.
Anmälningsperiod:	12 september 2019 – 4 oktober 2019.
Likviddag:	10 oktober 2019.

## ÖVRIG INFORMATION

Handelsplats:	Nordic Growth Market NGM AB (NGM), Nordic Derivatives Exchange (NDX).
Kortnamn på NDX:	ESTEA KAPBEVIS3.
Kapitalandelslånets ISIN-kod:	SE0007131883.
Emittentens LEI-nummer:	549300L2BTG68528SI84.

## PRELIMINÄR FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport kvartal 2, 2019:	22 augusti 2019.
Ränteutbetalning:	10 oktober 2019.
Delårsrapport kvartal 3, 2019:	7 november 2019.

## SAMMANFATTNING

<b>INTRODUKTION OCH VARNINGAR</b>	
<b>Namn och ISIN</b>	Denna sammanfattning utgör en del av Prospektet avseende emission av maximalt 15 000 nya kapitalandelsbevis med kortnamn ESTEA KAPBEVIS3 och ISIN-kod SE0007131883 (standardnummer för värdepapper) ("Nya Kapitalandelsbevisen").
<b>Varningar</b>	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospekt. Varje beslut om att investera i de Nya Kapitalandelsbevisen ska baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet från investerarens sida. En investerare kan förlora hela eller delar av investerat kapital. Om talan väcks i domstol angående informationen i Prospektet kan den investerare som är kående enligt nationell rätt bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. 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 Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i de Nya Kapitalandelsbevisen.
<b>Emittent, kontaktuppgifter och LEI-nummer</b>	Kapitalandelsbevisen emitteras och erbjuds av Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ), org.nr 559001-4109 ("Emittenten") med LEI-nummer 549300L2BTG68528SI84. Emittentens kontaktuppgifter är Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ), Box 7135, 103 87 Stockholm. Telefonnummer: 08-679 05 00. E-post: <a href="mailto:info@estea.se">info@estea.se</a> . Webbplats: <a href="http://www.estea.se">www.estea.se</a> .
<b>Behörig myndighet och datum för godkännande av Prospektet</b>	Prospektet har godkänts den 11 september 2019 av Finansinspektionen. Adressuppgifter till Finansinspektionen är Finansinspektionen, Box 7821, 103 97 Stockholm. Telefonnummer: 08-408 98 000. E-post: <a href="mailto:finansinspektionen@fi.se">finansinspektionen@fi.se</a> .
<b>NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN</b>	
<i>Vem är emittent av värdepappren?</i>	
<b>Emittent, säte, bolagsform, bildande och tillämplig lag</b>	Emittenten är ett svenskt publikt aktiebolag med företagsnamn Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) med säte i Stockholms kommun. Emittentens organisationsnummer är 559001-4105 och dess LEI-nummer 549300L2BTG68528SI84. Emittenten bildades i Sverige och enligt svensk rätt den 20 januari 2015 och registrerades i Sverige den 23 januari 2015. Emittentens verksamhet regleras av aktiebolagslagen (2005:551) och Emittenten bedriver sin verksamhet enligt svensk lagstiftning.
<b>Emittentens huvudverksamhet</b>	Emittenten har bildats enbart för att genomföra direkta och indirekta fastighetsinvesteringar, förvalta dessa investeringar samt därefter avyttra fastigheterna. Emittentens mål är att skapa en långsiktig och stabil avkastning genom att äga och förvalta fastigheter med så god avkastning som möjligt med hänsyn tagen till rådande marknadsförutsättning och riskprofil. Enligt de investeringskriterier som Emittenten ställt upp är primärt fokus att förvärva kommersiella fastigheter i Sverige. Målet är att diversifiera ägandet till fastigheter inom olika sektorer, till exempel fastigheter med ändamål för handel, kontor, bostäder, lager, industri eller hotell. Vid förvärv av fastigheter samt för fastighetsförvaltning anlitar Emittenten Estea AB enligt ett förvaltningsavtal som träffats mellan parterna ("Förvaltningsavtalet"). Förvaltningsavtalet reglerar de enda ersättningar Estea AB äger rätt att debitera Emittenten.
<b>Ägarförhållande</b>	Emittenten ägs till 100 procent av Estea AB och har därmed ett ägarberoende till dem. Emittentens Investeringar förvaltas av Estea AB i enlighet med ett förvaltningsavtal, här föreligger likaså ett beroende.
<b>Styrelse och befattningshavare</b>	Styrelsen i Emittenten består av tre ledamöter och samtliga är valda för perioden fram till årsstämman 2020. Styrelseledamöterna är Jockum Beck-Friis (tillika ordförande), David Ekberg och Johan Eriksson Rydermark (tillika VD).
<b>Emittentens revisorer</b>	Emittentens revisorer är dels Ernst & Young AB med Oskar Wall som huvudansvarig revisor, dels Inge-mär Rindstig vid Ernst & Young AB.

### Finansiell nyckelinformation för emittenten

#### Historisk finansiell information

Den historiska finansiella informationen som presenteras nedan har hämtats från Emittentens årsredovisningar för räkenskapsåren 2016, 2017 och 2018, vilka har reviderats av Emittentens revisor och upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standard (IFRS) samt tolkningar av dessa standarder som antagits av Europeiska Unionen. Informationen avseende perioderna 1 januari - 30 juni 2018 och 1 januari - 30 juni 2019 är hämtad från Emittentens delårsrapporter från respektive tidsperiod, vilka är upprättade i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen och som ej har reviderats eller granskats av Emittentens revisor. Den utvalda finansiella informationen redovisas separat för räkenskapsår respektive delår mot bakgrund av att Emittenten tillämpar förenklad rapportering i delårsrapporterna.

#### Information om Kapitalandelsbevisen i sammandrag\*

Andelsklass	Totalt nettotillgångsvärde (NAV)	Antal andelar	NAV-värde per andel
Kapitalandelsbevisen är utgivna i en klass	545 082 020 kr	49 598	109,9%
	Summa totalt: 545 082 020 kr	Summa totalt: 49 598	

\*Samtliga värden per den 30 juni 2019

#### Låntagarkoncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i MSEK	Jan - dec 2018	Jan - dec 2017	Jan - dec 2016	1 jan - 30 jun 2019	1 jan - 30 jun 2018
Driftnetto	59,3	37,1	29,3	35,4	28,8
Förvaltningsresultat	8,1	1,8	7,1	5,1	4,6
Resultatbaserade avgifter (upplupna/betalda)	0	0	0	0	0
Central administration	10,6	6,3	4,9	6,5	6,0
Eventuella andra betydande avgifter (upplupna/betalda) till tjänsteleverantör	0	0	0	0	0
Periodens totalresultat**	19,0	27,2	25,7	-22,9	-0,6

\*\*Av totalresultatet är 100 procent hänförligt till Estea AB:s aktieägare.

#### Låntagarkoncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	31 dec 2018	31 dec 2017	31 dec 2016	30 jun 2019	30 jun 2018
Eget Kapital inklusive periodens resultat	95,9	76,9	49,7	72,9	76,1

### Specifika nyckelrisker för emittenten

#### Risikfaktorer för Emittenten

**Värdeförändringar hos Låntagarkoncernens fastigheter**  
Låntagarkoncernens fastigheter upptas till verkligt värde i balansräkningen med eventuella justeringar i resultaträkningen. Om värdet på Låntagarkoncernens fastigheter minskar kan Emittenten bli tvungen att skriva ned fastigheternas värde, vilket i sin tur kan leda till ett flertal negativa konsekvenser för Låntagarkoncerns finansiella ställning, såsom överträdelse av bestämmelser under Låntagarkoncerns externa lån till banker och andra kreditinstitut. Därmed finns en risk att lånen sägs upp i förtid, varvid Emittentens finansiella ställning och Låntagarkoncernens Resultat skulle påverkas negativt. En negativ värdeförändring skulle också

	<p>kunna leda till att Emittenten måste avyttra fastigheter med förlust, vilket i sin tur skulle påverka Emittentens finansiella ställning och möjligheter att fullgöra sina betalningsåtaganden under Kapitalandelslånet.</p> <p><i>Ränterisker</i> Utöver eget kapital, finansieras Låntagarkoncernen verksamhet till största del av lån från banker och kreditinstitut. Räntekostnader är normalt Låntagarkoncernens enskilt största utgiftspost. Räntekostnaderna påverkas till största del av marknadsräntorna och kreditgivarnas räntemarginaler under lånen. En övervägande del av Låntagarkoncernens lån inkluderar rörlig ränta. En ökning av räntan skulle således innebära en räntekostnadsökning för Emittenten och således påverka Emittentens kassaflöde negativt och få en väsentlig negativ inverkan på Emittentens verksamhet, resultat och finansiella ställning jämväl Emittentens möjligheter att fullgöra sina betalningsåtaganden under Kapitalandelslånet.</p> <p><i>Finansieringsrisk</i> Emittenten kan i framtiden komma att bli beroende av ytterligare finansiering. För det fall Emittenten inte lyckas uppnå ytterligare finansiering i nödvändig grad vid framtida likviditetsbehov kan det ha negativ inverkan på Emittentens möjligheter att bedriva sin verksamhet eller dess resultat och lönsamhet. Därtill kommer en risk för att villkoren för ingångna finansieringsavtal förändras över tiden, till exempel att långgivaren i samband med förlängning av finansieringen kräver justeringar av räntevillkor och övriga villkor med hänsyn till rådande marknadssituation. Låntagarkoncernens möjligheter att svara upp mot dessa förändringar kan både på kort och på lång sikt påverkas, vilket kan försämra Emittentens finansiella ställning och Låntagarkoncernens Resultat under Kapitalandelslånet.</p>
<h2 style="color: #e67e22;">NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPREN</h2>	
<h3 style="color: #e67e22;">Värdepapprens viktigaste egenskaper</h3>	
<p><b>Slag av värdepapper, kategori och ISIN</b></p>	<p>Erbjudandet enligt Prospektet avser kapitalandelsbevis, som tecknas i poster om nominellt 10 000 kronor. Varje post benämns kapitalandelsbevis och utgör en andel av ett kapitalandelslån. Ett kapitalandelslån är ett lån där det kapitalbelopp som ska återbetalas görs beroende av vissa faktorer, i detta fall koncernresultat inom Emittentens koncern under en viss tid beräknat på ett visst sätt. Endast en serie av kapitalandelsbevis emitteras och ISIN-kod för dessa är SE0007131883.</p>
<p><b>Valuta, antal emitterade värdepapper och löptid</b></p>	<p>Emittenten sedan den 16 juni 2015 ("Startdagen") emitterat 12 408 kapitalandelsbevis i juni 2015, 6 000 kapitalandelsbevis i maj 2016, 11 160 kapitalandelsbevis i oktober 2016, 10 163 kapitalandelsbevis i april 2017, 3 000 kapitalandelsbevis i april 2018 och 6 867 kapitalandelsbevis i oktober 2018 ("Tidigare Kapitalandelsbevisen") samt beslutat och offentliggjort detta erbjudande omfattande högst 15 000 Nya Kapitalandelsbevis för nominellt belopp om 10 000 kronor per nytt Kapitalandelsbevis ("Erbjudandet"). Bolagsstämman i Emittenten har också, utöver beslutet om Erbjudandet, bemyndigat styrelsen att för tiden intill nästa ordinarie bolagsstämma fatta beslut om ytterligare emission(er) om totalt 35 000 nya kapitalandelsbevis med nominellt belopp om 10 000 kronor per kapitalandelsbevis.</p> <p>Slutlig återbetalning av Kapitalandelslånet ska ske på förfalldagen, vilket avser den dag som infaller 60 bankdagar efter att samtliga Emittentens Investeringar har avyttrats och full betalning för dessa har erhållits ("Avyttringsdagen"). Avyttringsdagen ska ha inträffat senast den 30 juni 2022. Avyttringsdagen, och därmed Förfalldagen, kan dock även infalla när som helst dessförinnan.</p> <p>Kapitalandelsbevisen, innefattande både de Tidigare Kapitalandelsbevisen och de Nya Kapitalandelsbevisen, är denominerade i svenska kronor (SEK).</p>
<p><b>Eventuella överlåtelseinskränkningar</b></p>	<p>Kapitalandelsbevisen, innefattande både de Tidigare Kapitalandelsbevisen och de Nya Kapitalandelsbevisen, är ej föremål för några överlåtelseinskränkningar.</p>
<p><b>Rangordning och begränsade rättigheter</b></p>	<p>Kapitalandelslånet är efterställt Emittentens samtliga icke efterställda förpliktelser, men rangordnas lika (pari passu) med Emittentens övriga efterställda förpliktelser, med undantag för Estea AB:s villkorade aktieägartillskott. Detta innebär att en investerare, i händelse av likvidation eller konkurs, erhåller betalning efter det att fordringsägare med icke efterställda fordringar fått fullt betalt. För det fall Emittenten inte har medel att reglera samtliga förpliktelser finns en risk att Återbetalning av hela eller del av Kapitalandelslånet inte kan ske. Det bör särskilt noteras att Kapitalandelslånet även är efterställt villkorade aktieägartillskott.</p>
<p><b>Ränta och avkastning</b></p>	<p>Kapitalandelsbevisen, innefattande både de Tidigare Kapitalandelsbevisen och de Nya Kapitalandelsbevisen,</p>

	<p>sen, ger en årsvis nominell lånebeloppsränta om 6,25 procent med kvartalsvis utbetalning i efterskott. Ränteutbetalningar sker 10 juli, 10 oktober, 10 januari och 10 april, samt på förfallodagen. Ränteutbetalning sker till den som är registrerad innehavare av kapitalandelsbevis per avstämningsdagen, som inträffar fem bankdagar före relevant ränteutbetalningsdag. Förfallodagen avser den dag som infaller 60 Bankdagar efter Avyttringsdagen. Avyttringsdagen avser den dag då samtliga Investeringar har avyttrats och full betalning för dessa har erhållits ("Avyttringsdagen"), vilket (med beaktande av att Emittenten utnyttjat Förlängningsrätten) ska ha skett senast 30 juni 2022. Om den Slutliga Återbetalningen infaller senare än den 10 januari 2022 ska Lånebeloppsräntan höjas till 7,25 procent från och med den 11 januari 2022.</p> <p>Utbetalningen av lånebeloppsräntan kan helt eller delvis skjutas upp avseende en viss ränteperiod för det fall Emittentens styrelse bedömer att likviditeten i Emittenten inte räcker till full utbetalning. Den ej utbetalda lånebeloppsräntan ackumuleras som en icke räntebärande fordran gentemot bolaget och utbetalas istället på den senare Räntebetalningsdag som Emittenten bestämmer, dock senast på Förfallodagen.</p> <p>Den slutliga återbetalningen ska uppgå till summan av (i) det totala lånebeloppet per förfallodagen, och (ii) 75 procent av Låntagarkoncernens resultat, för det fall detta är positivt, eller 100 procent av Låntagarkoncernens resultat, för det fall detta är negativt.</p> <p>Emittenten ska senast 45 bankdagar efter Avyttringsdagen översända till Långivarna eller Långivaragenten en av Emittenten upprättad, och av Emittentens revisor särskilt granskad resultaträkning för Låntagarkoncernen avseende resultattiden, varpå beräkningen av den slutliga återbetalningen ska grundas.</p> <p>Emittenten har rätt att när som helst under lånetiden besluta om förtida återbetalning av del eller hela Kapitalandelslånet till långivarna.</p>
<p><b>Var kommer värdepappren att handlas?</b></p>	
<p><b>Handelsplats</b></p>	<p>De Nya Kapitalandelsbevisen kommer att vara föremål för ansökan om upptagande till handel på Nordic Growth Market NGM AB:s (NGM) Nordic Derivatives Exchange (NDX), som är en reglerad marknad.</p>
<p><b>Vilka nyckelrisker är specifika för värdepappren?</b></p>	
<p><b>Risikfaktorer för kapitalandelsbevisen</b></p>	<p><i>Utfärdande av ytterligare Kapitalandelsbevis</i> I Villkoren ges möjlighet för Emittenten att genom en eller flera ytterligare emissioner utfärda ytterligare Kapitalandelsbevis upp till ett belopp om 1 000 MSEK under Kapitalandelslånet efter Startdagen. Bolagsstämman i Emittenten har den 25 juni 2019 befullmäktigat styrelsen att, utöver Erbjudandet, fatta beslut om emission av ytterligare 35 000 nya kapitalandelsbevis fram till och med nästa ordinarie årsstämma. Om ytterligare emissioner sker, kommer en utspädning av tidigare Långivares innehav att äga rum, vilket medför en risk för lägre andel av Låntagarkoncernens Resultat än vad denne annars skulle ha erhållit.</p> <p><i>Ej säkerställd förpliktelse och efterställda lån</i> Kapitalandelslånet utgör en ej säkerställd förpliktelse för Emittenten. Det innebär att Långivarna inte innehar någon säkerhet för sina fordringar under Kapitalandelslånet. Kapitalandelslånet är efterställt Emittentens samtliga icke efterställda förpliktelser och rangordnas lika (pari passu) med Emittentens övriga efterställda förpliktelser, med undantag för Estea AB:s villkorade aktieägartillskott som har prioritet före Långivarnas fordringar under Kapitalandelslånet. Om Emittenten blir föremål för konkurs, likvidation, utmätning, företagsrekonstruktion, avveckling eller annat liknande förfarande kommer Låntagarkoncernens samtliga säkerställda förpliktelser först att fullgöras, vilket kan leda till att Emittenten saknar tillräckliga tillgångar för att fullgöra sina förpliktelser mot Långivarna under Kapitalandelslånet. Som ett resultat härav kan hela eller delar av Långivarnas investeringar gå förlorad.</p>
<p><b>NYCKELINFORMATION OM ERBJUDANDET AV VÄRDEPAPPER OCH UPPTAGANDE TILL HANDEL PÅ REGLERAD MARKNAD</b></p>	
<p><b>På vilka villkor och enligt vilken tidsplan kan jag investera i detta värdepapper?</b></p>	
<p><b>Erbjudandets former och villkor</b></p>	<p><i>Erbjudandet</i> Emittentens styrelse har den 25 juni 2019, i enlighet med beslut och bemyndigande från bolagsstämman, beslutat att genomföra en emission av högst 15 000 Nya Kapitalandelsbevis för nominellt belopp (10 000 kronor) per Nytt Kapitalandelsbevis. Emittenten beräknar offentliggöra utfallet av Erbjudandet genom pressmeddelande omkring den 7 oktober 2019.</p>

Vid fulltecknat Erbjudande tillförs Emittenten ca 150 MSEK, före emissionskostnader. Kostnader förknippade med Erbjudandet beräknas uppgå till ca 3,5 MSEK och betalas av Estea AB. Dessa kostnader utgörs av till exempel juridisk rådgivning, revisorers rådgivning, framtagande av Prospekt, kapitalanskaffningskostnad, emissionsinstitut med mera. Övriga kostnader förknippade med Erbjudandet så som noteringskostnad till NDX, prospektavgift till Finansinspektionen med mera förväntas uppgå till ca 300 000 kronor och betalas av Emittenten.

*Anmälningsperiod*

Teckning av de Nya Kapitalandelsbevisen ska ske under tiden från och med den 12 september 2019 till och med 4 oktober 2019.

*Anmälan och tilldelning*

Styrelsen i Emittenten förbehåller sig rätten att förlänga anmälningsperioden. Sådan eventuell förlängning kommer att offentliggöras genom pressmeddelande före anmälningsperiodens utgång.

Fördelning av de Nya Kapitalandelsbevisen kommer att beslutas av styrelsen för Emittenten.

Depåkunder hos Nordnet och Skandiabanken kan anmäla sig för förvärv av aktier via respektive banks Internettjänst fram till kl. 23.59 den 3 oktober 2019. Anmälan ska vara Avanzas emissionsinstitut tillhanda senast kl. 17:00 den 4 oktober 2019. Detta avser även anmälningar från Avanzas depåkunder.

Tilldelning beräknas ske omkring den 7 oktober 2019. Snarast därefter kommer avräkningsnota att sändas ut till dem som erhållit tilldelning. Den som inte tilldelats kapitalandelsbevis får inget meddelande. Tilldelning av Kapitalandelsbevis kommer att ske med beaktande av efterfrågan. Emittentens styrelse kommer att besluta om tilldelning i samråd med Avanza och Nordnet.

Tilldelningen är ej avhängig av när under teckningsperioden anmälan inges. Tilldelningen kommer att ske i jämna poster om 10 000 kronor. Vid övertäckning kan tilldelning utebli, ske med ett lägre antal än vad anmälan avser och/eller komma att ske med helt eller delvis slumpmässigt urval. Härutöver kan affärspartner och andra närstående till Emittenten samt Emittentens befintliga investerare komma att särskilt beaktas vid tilldelning. Tilldelningen sker i så fall i enlighet med Svenska Fondhandlareföreningens regler och Finansinspektionens föreskrifter. Observera att för att komma i fråga för tilldelning (avser Avanzas och Nordnets depåkunder) måste saldot på det konto som angivits motsvara lägst det belopp som anmälan avser.

För den som är depåkund hos Avanza ska likvida medel för betalning av tilldelade kapitalandelsbevis finnas disponibelt på depån den 4 oktober 2019. För den som är depåkund hos Nordnet Bank AB ("Nordnet") Skandiabanken AB (publ) ("Skandiabanken") ska likvida medel för betalning av tilldelade kapitalandelsbevis finnas disponibelt på depån den 3 oktober 2019.

För den som inte är depåkund hos Avanza, Nordnet eller Skandiabanken ska full betalning erläggas kontant senast tre Bankdagar efter utsänd avräkningsnota, det vill säga omkring den 10 oktober 2019. Betalning ska ske enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota. Styrelsen äger rätt att förlänga betalningstiden.

Observera att om tillräckliga medel inte finns på depån den 4 oktober 2019 (avser endast Avanzas depåkunder) eller om full betalning inte erläggs i tid, kan tilldelade kapitalandelsbevis komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga priset enligt Erbjudandet, kan den som erhöll tilldelningen först i Erbjudandet komma att få svara för mellanskillnaden.

Såvitt avser Nordnets depåkunder gäller att om tillräckliga medel inte finns på depån den 3 oktober 2019 kan tilldelning helt eller delvis förvägras. En investerare behöver ha hela sin teckning tillgängliga i likvida medel för handel på kontot, beräknat på teckningskursen 10 000 kronor. Annars kan konto bli övertrasserat och hela eller delar av teckningen nekas.

Om depåkund hos Skandiabanken saknar tillräckliga medel på depån senast den 3 oktober 2019 kan tilldelning helt eller delvis förvägras.

*Upptagande till handel*

Första dag för handel av de Nya Kapitalandelsbevisen på NDX beräknas ske omkring den 15 oktober 2019.

*Kostnader för investerare i de Nya Kapitalandelsbevisen*

Inget courtage eller andra kostnader utgår för investering i de Nya Kapitalandelsbevisen.



	<p><i>Utspädning av Låntagarkoncernens Resultat till följd av de Nya Kapitalandelsbevisen</i></p> <p>Vid full teckning enligt Erbjudandet kommer 15 000 Nya Kapitalandelsbevis att tillskapas, varvid Emittentens kommer att tillföras 150 MSEK. Det innebär att utspädningen av de Tidigare Kapitalandelsbevisen, vid full teckning, enbart kommer att vara direkt hänförligt till Låntagarkoncernens Resultat och uppgå till maximalt ca 23,4 procent.</p>
<p><b>Varför upprättas detta prospekt?</b></p>	
<p><b>Motiv till erbjudandet</b></p>	<p>Motivet för erbjudandet enligt Prospektet är att, i enlighet med tidigare fastställd strategi för Emittenten, förvärva och förvalta fastigheter i syfte att uppnå en diversifiering av fastigheter på olika geografiska marknader. Erhållet kapital från emissionen kommer i första hand att användas till nya förvärv av fastigheter i enlighet med fastställda investeringskriterier samt i andra hand värdehöjande investeringar inom befintligt fastighetsbestånd. Erhållet kapital från genomfört erbjudande kommer eventuellt inte fullt ut täcka planerade ändamål, utan Emittenten kan utöver erhållet kapital från Erbjudandet använda extern lånefinansiering i enlighet med Villkoren och Emittentens förvävsstrategi. Vid fulltecknat Erbjudande tillförs Emittenten, efter avdrag för till Erbjudandet hänförliga kostnader, ett nettobelopp om ca 149,7 MSEK.</p>
<p><b>Väsentliga intressekonflikter som har betydelse för Erbjudandet eller upptagande till handel</b></p>	<p>Emittentens förvaltning utförs av Estea AB i enlighet med ett Förvaltningsavtal ingånget mellan Emittenten och Estea AB. Estea AB innehar tillstånd som AIF-förvaltare enligt lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Estea AB förvaltar förutom Emittenten, andra alternativa investeringsfonder och investeringsportföljer. Det kan uppstå situationer där Estea AB:s förvaltning av andra fonder och investeringsportföljer ger upphov till intressekonflikter. Intressekonflikter kan även uppkomma mellan ägare till Estea AB och Emittenten.</p>

## RISKFAKTORER

I detta avsnitt redovisas ett antal riskfaktorer som är specifika för Emittenten och de Nya Kapitalandelsbevisen och som därmed bedöms vara väsentliga för att en investerare ska kunna fatta ett välgrundat investeringsbeslut. Bedömningen av respektive risk baseras på sannolikheten för dess förekomst och den förväntade omfattningen av deras negativa effekter genom tillämpning av en kvalitativ skala med beteckningarna låg, medel eller hög.

### Risker förenade med Emittentens verksamhet

#### Värdeförändringar hos Låntagarkoncernens fastigheter

Låntagarkoncernens fastigheter upptas till verkligt värde i balansräkningen med eventuella justeringar i resultaträkningen. Om värdet på Låntagarkoncernens fastigheter minskar kan Emittenten bli tvungen att skriva ned fastigheternas värde, vilket i sin tur kan leda till ett flertal negativa konsekvenser för Låntagarkoncerns finansiella ställning, såsom överträdelse av bestämmelser under Låntagarkoncerns externa lån till banker och andra kreditinstitut. Därmed finns en risk att lånen sägs upp i förtid, varvid Emittentens finansiella ställning och Låntagarkoncernens Resultat skulle påverkas negativt. En negativ värdeförändring skulle också kunna leda till att Emittenten måste avyttra fastigheter med förlust, vilket i sin tur skulle påverka Emittentens finansiella ställning och möjligheter att fullgöra sina betalningsåtaganden under Kapitalandelslånet.

Riskbedömning: Medel.

#### Hysesintäkter

Låntagarkoncernens finansiella ställning och resultat är beroende av hyresintäkter från deras fastigheter. Emittentens finansiella ställning påverkas således av uthyrningsgrad och avtalade hyresnivåer. En minskad uthyrningsgrad (vakanser) eller minskade hyresintäkter skulle, oavsett anledning härtill, dels påverka Emittentens kassaflöde och likviditet negativt, dels värdet av en sådan fastighet vid en avyttring. Detsamma gäller om en hyresgäst inte fullgör sina hyresbetalningar. Om Emittenten skulle drabbas av minskad uthyrningsgrad eller minskade hyresintäkter kan detta medföra att Emittenten inte kan infria sina betalningsåtaganden under Kapitalandelslånet.

Riskbedömning: Låg.

#### Operationella risker

Emittentens verksamhet går i huvudsak via dess 13 direkt och indirekt ägda dotterbolag. Emittenten är således beroende av att erhålla tillräckliga medel från dessa bolag för att kunna fullgöra sina åtaganden under Kapitalandelslånet. Dotterbolagen är legalt separerade från Emittenten och deras förmåga att fullgöra betalningar till Emittenten begränsas av tillgången till likvida medel, convenanter under låneavtal och lag. I händelse av insolvens hos ett dotterbolag, har alla fordringsägare rätt till full betalning före Emittenten, i egenskap av aktieägare, har rätt till betalning. Om ett dotterbolag blir oförmögen att tillhandahålla likvida medel till Emittenten eller insolvent, kan detta få negativa konsekvenser på Emittentens möjligheter fullgöra sina betalningsåtaganden under Kapitalandelslånet.

Riskbedömning: Låg.

## Finansieringsrelaterade risker

### Ränterisk

Utöver eget kapital, finansieras Läntagarkoncernen verksamhet till största del av lån från banker och kreditinstitut. Räntekostnader är normalt Läntagarkoncernens enskilt största utgiftspost. Räntekostnaderna påverkas till största del av marknadsräntorna och kreditgivarnas räntemarginaler under lånen. En övervägande del av Läntagarkoncernens lån inkluderar rörlig ränta. En ökning av räntan skulle således innebära en räntekostnadsökning för Emittenten och således påverka Emittentens kassaflöde negativt och få en väsentlig negativ inverkan på Emittentens verksamhet, resultat och finansiella ställning jämväl Emittentens möjligheter att fullgöra sina betalningsåtaganden under Kapitalandelslånet.

Riskbedömning: Medel.

### Finansieringsrisk

Emittenten kan i framtiden komma att bli beroende av ytterligare finansiering. För det fall Emittenten inte lyckas uppnå ytterligare finansiering i nödvändig grad vid framtida likviditetsbehov kan det ha negativ påverkan på Emittentens möjligheter att bedriva sin verksamhet eller dess resultat och lönsamhet. Därtill kommer en risk för att villkoren för ingångna finansieringsavtal förändras över tiden, till exempel att långgivaren i samband med förlängning av finansieringen kräver justeringar av räntevillkor och övriga villkor med hänsyn till rådande marknadssituation. Läntagarkoncernens möjligheter att svara upp mot dessa förändringar kan både på kort och på lång sikt påverkas, vilket kan försämra Emittentens finansiella ställning och Läntagarkoncernens Resultat under Kapitalandelslånet.

Riskbedömning: Medel.

### Realiseringsrisk

I Emittentens strategi ingår att, direkt eller indirekt via bolag, avyttra förvärvade fastigheter efter en viss tid. Det finns en risk att Emittenten inte hittar köpare till Läntagarkoncernens fastigheter vid önskad tidpunkt eller inte kan genomföra avyttringar innan Avyttringsdagen, eller att avyttring måste ske med förlust, vilket skulle påverka Emittentens finansiella ställning och Läntagarkoncernens Resultat, liksom möjligheterna för Emittenten att genomföra den Slutliga Återbetalningen av Kapitalandelslånet, negativt.

Riskbedömning: Låg.

## Risker förenade med Kapitalandelslånet

### Utfärdande av ytterligare Kapitalandelsbevis

I Villkoren ges möjlighet för Emittenten att genom en eller flera ytterligare emissioner utfärda ytterligare Kapitalandelsbevis upp till ett belopp om 1 000 MSEK under Kapitalandelslånet efter Startdagen. Bolagsstämman i Emittenten har den 25 juni 2019 befullmäktigat styrelsen att, utöver Erbjudandet, fatta beslut om emission av ytterligare 35 000 nya kapitalandelsbevis fram till och med nästa ordinarie årsstämma. Om sådan ytterligare emission sker, kommer en utspädning av tidigare Långgivares innehav att äga rum, vilket kan medföra en risk för lägre andel av Läntagarkoncernens Resultat än vad denne annars skulle ha erhållit.

Riskbedömning: Medel.

### **Ej säkerställd förpliktelse och efterställda lån**

Kapitalandelslånet utgör en ej säkerställd förpliktelse för Emittenten. Det innebär att Långgivarna inte innehar någon säkerhet för sina fordringar under Kapitalandelslånet. Kapitalandelslånet är efterställt Emittentens samtliga icke efterställda förpliktelser och rangordnas lika (pari passu) med Emittentens övriga efterställda förpliktelser, med undantag för Estea AB:s villkorade aktieägartillskott som har prioritet före Långgivarnas fordringar under Kapitalandelslånet. Om Emittenten blir föremål för konkurs, likvidation, utmätning, företagsrekonstruktion, avveckling eller annat liknande förfarande kommer Långtagarkoncernens samtliga säkerställda förpliktelser först att fullgöras, vilket kan leda till att Emittenten saknar tillräckliga tillgångar för att fullgöra sina förpliktelser mot Långgivarna under Kapitalandelslånet. Som ett resultat härav kan hela eller delar av Långgivarnas investeringar gå förlorad.

Riskbedömning: Medel.

### **Slutliga Återbetalningen av Kapitalandelslånet**

Om Emittenten saknar likvida medel att genomföra fullständig Slutlig Återbetalning av Kapitalandelslånet på Förfalldagen, ska Emittenten genomföra delbetalning av Kapitalandelslånet fördelat pro rata mellan innehavarna av Kapitalandelsbevis. Den del av Kapitalandelslånet som i sådant fall inte återbetalas ska betalas vid ett senare tillfälle, dock senast 31 december 2022. En investerare måste därför vara beredd på att hela eller del av Återbetalningen kan skjutas upp till ett senare tillfälle.

Riskbedömning: Låg.

## BAKGRUND OCH MOTIV

### Bakgrund

Emittenten utgör en alternativ investeringsfond enligt LAIF och utgör ett helägt dotterbolag till Estea AB. Utgivare av Kapitalandelslånet som beskrivs i Prospektet, är Emittenten. Estea AB är ett fastighets- och förvaltningsbolag som har varit verksamt sedan år 2002. Verksamheten är fokuserad på att i olika underliggande verksamhetsbolag, tillika investeringsfonder, äga och förvalta kommersiella fastigheter i Sverige. Affärsmodellen innebär att Estea AB, på eget initiativ och genom uppdragsavtal, arrangerar olika fastighetsinvesteringar där externa investerare erbjuds möjlighet att delta. Bland Estea AB:s externa investerare finns stiftelser, företag, mindre institutioner och privata investerare. Estea AB har sedan den 9 april 2015 tillstånd från Finansinspektionen att förvalta alternativa investeringsfonder enligt LAIF och står under Finansinspektionens tillsyn.

Emittenten har enligt Villkoren möjlighet att genomföra emissioner inom ramen för befintligt Kapitalandelslån upp till maximalt 1 000 MSEK (ESTEA KAPBEVIS3, ISIN: SE0007131883). Per den 30 juni 2019 äger Emittenten fastigheter till ett marknadsvärde om 1 279 MSEK. Fastigheterna har finansierats genom banklån samt genom sex tidigare emissioner av kapitalandelsbevis om totalt nominellt emitterat 495,98 MSEK.

Den 15 maj 2019 avyttrade Emittenten två handelsfastigheter i Gävle som ett led i att renodla fastighetsportföljen. Genom försäljningarna av fastigheterna i Gävle samt Erbjudandet möjliggörs kompletteringsförvärv om fastigheter till ett värde av ca 450 MSEK samt utvecklingsarbeten i befintlig fastighetsportfölj. Med anledning härav beslutade styrelsen i Emittenten den 25 juni 2019 att nyttja Förlängningsrätten enligt Villkoren. Emittenten har också den 25 juni 2019 ingått en avsiktsförklaring avseende förvärv av flera nya fastigheter. På grund av sekretessåtagande i avsiktsförklaringen kan närmare information om fastigheterna inte kommuniceras i nuläget.

Vid fulltecknat Erbjudande om ytterligare 150 MSEK samt genom nyttjande av kontanta medel, bedöms Emittenten ha en förvärvskapacitet om ca 450 MSEK beroende av belåningsgrad på extern lånefinansiering via bank.

Emittenten kan utöver erhållet kapital från Erbjudandet använda extern lånefinansiering i enlighet med Villkoren och Emittentens förvävsstrategi. För mer information om Emittentens möjligheter att ta upp externa lån under Villkoren, se vidare avsnittet "Kapitalandelsbevisen i korthet" i Prospektet.

### Målsättning

Emittenten har sedan starten haft som målsättning att över tid bygga upp en fastighetsportfölj bestående av olika typer av fastigheter belägna på olika orter i Sverige, för att på så sätt uppnå en diversifiering av investeringsrisker (exempelvis intäkter, kostnader, typ av fastigheter, likviditetsrisker m.m.).

### Motiv för Erbjudandet

Motivet för emissionen är, i enlighet med målsättningen och befintliga investeringskriterier, att via ett utökat förvävsutrymme ge Emittenten en konkurrenskraftig och stark position på den svenska fastighetsmarknaden inför kommande förvärv.

Erhållet kapital från emissionen kommer i första hand att användas till nya förvärv av fastigheter i enlighet med fastställda investeringskriterier samt i andra hand värdehöjande investeringar inom befintligt fastighetsbestånd.

## Kapitalandelsbevisen i korthet

Kapitalandelsbevisen som instrument ger dels en löpande fastställd kvartalsvis avkastning i form av ränta (6,25 procent) och dels en möjlighet till värdetillväxt samt risk för värdeförlust baserat på Låntagarkoncernens Resultat. Resultatet i Låntagarkoncernen genereras från driftöverskott samt genom eventuella försäljningsvinster vid avyttringar av Emittentens Investeringar. Efter att avyttring har skett av Emittentens samtliga Investeringar, och full betalning för dessa har erhållits, ska Kapitalandelslånet återbetalas, där den Slutliga Återbetalningens storlek är beroende av Låntagarkoncernens Resultat. Därav kan avkastningen bli större eller mindre än initialt investerat belopp, samt helt utebli. För fullständiga villkor, se Villkoren.

Kapitalandelsbevisen är fritt överlåtbara och är sedan 18 juni 2015 noterade på den reglerade börsern NDX. Kapitalandelsbevisen kan exempelvis innehas genom aktie- och fondkonton, kapitalförsäkringar och genom investeringssparkonton (ISK).

Emittenten har totalt 49 598 Tidigare Kapitalandelsbevis upptagna till handel på NDX. Emittentens emission av de Nya Kapitalandelsbevisen utgör en "Ytterligare Emission" under Villkoren. Vid ett fulltecknat Erbjudande om 15 000 Nya Kapitalandelsbevis har det emitterats sammanlagt 64 598 Kapitalandelsbevis för ett totalt nominellt belopp om 645,98 MSEK i Emittenten.

## Kostnader förknippade med Erbjudandet

Kostnader förknippade med Erbjudandet beräknas uppgå till ca 3,5 MSEK och betalas av Estea AB. Dessa kostnader utgörs av till exempel juridisk rådgivning, revisorers rådgivning, framtagande av Prospekt, kapitalanskaffningskostnad, emissionsinstitut med mera. För ytterligare information om vilka kostnader som betalas av Estea AB, se Förvaltningsavtalet. Övriga kostnader förknippade med Erbjudandet så som noteringskostnad till NDX, prospektavgift till Finansinspektionen med mera förväntas uppgå till ca 0,3 MSEK och betalas av Emittenten. För ytterligare information om fördelning av kostnader och ersättningar för förvaltning, förvaringsinstitut, långivaragenten etc., se Förvaltningsavtalet. Emittenten kommer således att vid ett fulltecknat Erbjudande, efter avdrag för samtliga till Erbjudandet hänförliga kostnader, tillföras ett nettobelopp om ca 149,7 MSEK.

## Godkännande av Prospektet

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen, som är behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner Prospektet enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EU) 2017/1129. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i Prospektet eller som något slags stöd för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet. En investerare av de Nya Kapitalandelsbevisen bör göra en självständig bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

## Rådgivare och emissionsinstitut

I samband med Erbjudandet har Wistrand Advokatbyrå varit legal rådgivare och Avanza är emissionsinstitut avseende de Nya Kapitalandelsbevisen.

## INBJUDAN TILL TECKNING OCH ANSVARIGA FÖR PROSPEKTET

Vid extra bolagsstämma i Emittenten den 25 juni 2019 har styrelsen bemyndigats att i tiden fram till nästa ordinarie bolagsstämma fatta beslut om (i) emission av högst 15 000 Nya Kapitalandelsbevis med Nominellt Belopp om 10 000 kronor per Kapitalandelsbevis, (ii) ytterligare emission(er) om totalt 35 000 nya Kapitalandelsbevis med Nominellt Belopp om 10 000 kronor per Kapitalandelsbevis samt (iii) att förlänga Kapitalandelslånet med ytterligare två år, varmed Avyttringsdagen ska inträffa senast den 30 juni 2022. Emittentens styrelse har därefter, samma dag, i enlighet med beslut och bemyndigande från bolagsstämman, beslutat om Erbjudandet omfattande högst 15 000 Nya Kapitalandelsbevis för Nominellt Belopp (10 000 kronor) per Nytt Kapitalandelsbevis.

Härmed inbjuds allmänheten i Sverige samt institutionella investerare att teckna Kapitalandelsbevis utgivna av Emittenten i Erbjudandet.

Styrelsen för Emittenten ansvarar för innehållet i Prospektet och förklarar härmed att den information som ges i Prospektet enligt vår kännedom överensstämmer med sakhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats. Styrelsen för Emittenten bekräftar att information i Prospektet som anskaffats från tredje part har återgivits korrekt och såvitt Emittenten känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av denna tredje part har inga sakhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

*Stockholm den 11 september 2019*  
*Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)*  
*Styrelsen*

## KAPITALANDELSEBEVISEN I KORTHET

Detta avsnitt innehåller en allmän och översiktlig beskrivning av Kapitalandelsbevisen och utgör inte en fullständig beskrivning av Kapitalandelsbevisen. För fullständiga villkor, se Villkoren. Kapitalandelsbevisen regleras av svensk rätt och har skapats i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551).

### Ränta och avkastning

#### Ränta

Kapitalandelsbevisen ger en årsvis nominell ränta om 6,25 procent med kvartalsvis utbetalning i efterskott. Ränteutbetalningar sker den 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober, samt på Förfallodagen. Första räntebetalningsdag för de Nya Kapitalandelsbevisen är den 10 januari 2020. Förfallodagen avser den dag som infaller 60 Bankdagar efter Avyttringsdagen. Avyttringsdagen avser den dag då samtliga Investeringar har avyttrats och full betalning för dessa har erhållits, vilket ska ha skett senast den 30 juni 2022. Om den Slutliga Återbetalningen infaller senare än den 10 januari 2022 ska Lånebeloppsräntan höjas till 7,25 procent från och med den 11 januari 2022. Utbetalningen av Lånebeloppsräntan kan helt eller delvis skjutas upp avseende en viss Ränteperiod för det fall Emittentens styrelse bedömer att likviditeten i Emittenten inte räcker till full utbetalning. Den ej utbetalda Lånebeloppsräntan ackumuleras som en icke räntebärande fordran gentemot Emittenten och utbetalas istället, till den som då är innehavare av Kapitalandelsbeviset, på den senare Räntebetalningsdag som Emittenten bestämmer, dock senast på Förfallodagen.

#### Den Slutliga Återbetalningen av Kapitalandelslånet

Slutlig Återbetalning av Kapitalandelslånet ska ske på Förfallodagen, vilket avser den dag som infaller 60 Bankdagar efter att samtliga Emittentens Investeringar har avyttrats och full betalning för dessa har erhållits (Avyttringsdagen). Avyttringsdagen ska ha inträffat senast den 30 juni 2022. Avyttringsdagen, och därmed Förfallodagen, kan dock även infalla när som helst dessförinnan. Emittenten ska senast 45 Bankdagar efter Avyttringsdagen översända till innehavare av Kapitalandelsbevisen eller Långivaragenten (Intertrust) en av Emittenten upprättad, och av Emittentens revisorer särskilt granskad, resultaträkning för Låntagarkoncernen avseende Resultattiden, varpå beräkningen av den Slutliga Återbetalningen ska grundas. Resultaträkningen ska upprättas enligt de principer som anges i Villkoren.

Den Slutliga Återbetalningen ska uppgå till summan av (i) det Totala Lånebeloppet per Förfallodagen, och (ii) 75 procent av Låntagarkoncernens Resultat, för det fall detta är positivt, eller 100 procent av Låntagarkoncernens Resultat, för det fall detta är negativt. Den Slutliga Återbetalningen ska betalas till Långivarna på Förfallodagen. För det fall Emittentens likvida medel inte räcker till full betalning av den Slutliga Återbetalningen på Förfallodagen ska istället en delbetalning av den Slutliga Återbetalningen göras, uppgående till Emittentens likvida medel. Resterande del av den Slutliga Återbetalningen ska istället betalas till Långivarna den tidigaste dag därefter som Emittentens likvida medel är tillräckliga för en sådan utbetalning, dock senast den 31 december 2022. Den obetalda delen av den Slutliga Återbetalningen löper med en årlig Återbetalningsränta från Förfallodagen till och med Återbetalningsdagen i enlighet med punkt 10.6 i Villkoren.

#### Förtida Återbetalning

Emittenten har rätt att när som helst under Lånetiden besluta om Förtida Återbetalning av hela eller del av Kapitalandelslånet till innehavarna av Kapitalandelsbevisen.

### Externa lån

Emittenten har rätt att, utan godkännande från innehavarna av Kapitalandelsbevisen, uppta externa lån, förutsatt att dessa



maximalt uppgår till ett belopp motsvarande 80 procent av marknadsvärdet av Emittentens Investeringar vid tiden för upptagandet av lånet (det vill säga inklusive den Investering som lånet avser). Låntagarkoncernen har även rätt att ställa säkerheter för sådana lån, inkluderande pantsättning av aktier och pantbrev i fastigheter samt ingående av borgensförbindelser.

Emittentens finansiella hävstång, uttryckt som förhållandet mellan Emittentens exponering och dess nettotillgångsvärde, får inte överstiga 85 procent, beräknad i enlighet med artikel 6 kommissionens delegerade förordning (EU) nr 231/2013.

## Utbetalningar av Ränta och Återbetalning

Emittentens betalningar av Ränta och Återbetalning sker till de personer som är registrerade som Långgivare på Avstämningsdagen, det vill säga den femte Bankdagen före den dag då betalning av Ränta eller Återbetalning ska ske eller den Bankdag närmare respektive förfalldag som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden. Har Långgivare genom ett Kontoförande Institut låtit registrera att Ränta samt Återbetalning ska sättas in på visst bankkonto, sker insättning genom Euroclears försorg på respektive betalningsdag. I annat fall översänder Euroclear betalningen till Långgivaren på den adress som på Avstämningsdagen registrerats hos Euroclear. Infaller en Räntebetalningsdag eller annan betalningsdag på en dag som inte är en Bankdag sätts respektive belopp in först närmast följande Bankdag.

## Långivaragent och Långivarmöte

Intertrust har engagerats som Långivaragent vilket innebär att de tillvaratar vissa av Långivarnas gemensamma intressen. Som Långivaragent är Intertrust berättigad att företräda Långivarna vid bland annat omförhandlingar av villkor och eventuella villkorsbrott eller betalningsinställelser. Till Intertrust utgår ett årligt arvode vilket betalas av Emittenten. Långivarna kan ta beslut i frågor som rör Kapitalandelsbevisen, Villkoren och förvaltare vid ett Långivarmöte, i enlighet med vad som anges i punkt 19 i Villkoren.

## Efterställt lån

Kapitalandelslånet utgör en ej säkerställd förpliktelse för Emittenten. Kapitalandelslånet är efterställt samtliga Emittentens icke efterställda förpliktelser, och rangordnas lika (pari passu) med Emittentens övriga efterställda förpliktelser med undantag av vad som anges i punkten 6.1 i Villkoren (exempelvis är Kapitalandelslånet efterställt villkorade aktieägartillskott). Kapitalandelsbevisen är inbördes likställda.

## Preskription

Rätten till Återbetalning preskriberas tio år efter Återbetalningsdagen. Rätten till betalning av Ränta preskriberas tre år efter respektive Räntebetalningsdag. De medel som avsatts för betalning men preskriberats tillkommer Emittenten. Om preskriptionsavbrott sker löper en ny preskriptionstid om tio år ifråga om Återbetalning och tre år beträffande Ränta, i båda fallen räknat från dag som framgår av preskriptionslagens (1981:130) bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott.

## Utdelningspolicy

Emittenten har, med hänsyn till att det är fråga om Kapitalandelsbevis, inte antagit någon policy för utdelningar. Enligt Villkoren är dock Emittenten begränsad att genomföra utdelningar till aktieägarna under Lånetiden, se närmare punkt 16.1 i Villkoren.

## VD-ORD

Bästa investerare,

För er som redan investerar med oss är det kanske ingen nyhet att vi nogsamt följer utvecklingen på den svenska fastighetsmarknaden. Vi arbetar löpande med nya affärsmöjligheter och vi utvärderar normalt fler än hundra fastighetstransaktioner varje år. Detta gör vi i syfte att kunna identifiera och genomföra de för oss allra bästa fastighetsaffärerna.

Den svenska fastighetsmarknaden mår bra. Hög affärsaktivitet, god tillgång till finansiering på attraktiva villkor, låga räntor och hyresgäster som utvecklas väl. Det är bl.a. mot denna bakgrund som vi fortsatt ser goda möjligheter att växa vidare och att kunna genomföra flera lönsamma fastighetsinvesteringar.

Verksamheten i vår fond Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) utvecklas väl och vår fastighetsportfölj består av 7 fastigheter belägna på 3 orter. Under våren avyttrade vi två handelsfastigheter i Gävle i syfte att renodla beståndet. Idag kommer ca 56 procent av portföljens hyresintäkter direkt eller indirekt från statliga, kommunala och bostadshyresgäster. Genom renodlingen har vi lagt an en vad vi tycker tydlig inriktning mot fastigheter inom segmenten publika fastigheter, samhällsfastigheter och liknande.

Vår nu något tydligare inriktning i portföljen skapar en trygg och stabil avkastning då intäkterna till största del genereras av starka och långsiktiga hyresgäster. Sammantaget vill vi påstå att vi nu har en mer defensiv och försiktig investeringsstrategi, men som ändå genererar en hög och attraktiv avkastning på det kapital som ni som investerare tillfört fonden.

Som vi kommunicerade i juni, så har vi beslutat att förlänga löptiden på det kapitalandelslån som har emitterats av Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ). Löptiden är förlängd till och med 30 juni 2022. Syftet är bl.a. att kunna tillvarata de möjligheter vi ser i befintligt fastighetsbestånd, men även att kunna växa portföljen vidare genom fler förvärv.

Arbetet med tillväxt av portföljen är i full gång! Under juni månad ingick vi för Estea Sverigefastigheter 3 AB:s räkning en avsiktsförklaring om förvärv av fler fastigheter. Fastigheterna ligger väl i linje med vår defensiva strategi med inriktning på publika fastigheter. Affären är bl.a. villkorad av fortsatt analys och fastighetsbesiktningar, samt att vi kan erhålla bankfinansiering på bra villkor. Affären känns mycket spännande och vi har goda förhoppningar om att vi kan slutföra förvärvet under september/oktober 2019.

Vår ambition att växa vidare emotsätter inte att vi vill ha en fortsatt stabil och god ekonomi i fonden Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ). Vi har därför beslutat att genomföra ytterligare en nyemission av kapitalandelsbevis och på så sätt säkerställa kapital för ytterligare tillväxt samt investeringar i befintligt bestånd.

Genom emissionen hoppas vi kunna erbjuda en attraktiv investeringsmöjlighet i en vad vi tycker defensiv investering, med god tillväxtpotential och attraktiv och stabil löpande avkastning. De nya kapitalandelsbevisen i denna emission har samma villkor som i tidigare emissioner där teckningskursen sker till 100 procent av nominellt belopp och den årliga löpande räntan är fastställd till 6,25 procent.

Välkomna att teckna kapitalandelsbevis i Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)!

Johan Eriksson Rydermark

VD

# VILLKOR OCH ANVISNINGAR

## Erbjudandet

Erbjudandet omfattar högst 15 000 Kapitalandelsbevis, vilket motsvarar 150 MSEK. Vid fulltecknande skulle således Emittenten tillföras totalt ca 150 MSEK, före emissionskostnader. Erbjudandet riktar sig till allmänheten i Sverige och institutionella investerare. Emittenten kan, om Emittenten finner det nödvändigt med hänsyn till dess verksamhet eller finansiella ställning, dra tillbaka Erbjudandet innan tilldelning av de Nya Kapitalandelsbevisen skett. Emittenten har således inte möjlighet att dra tillbaka Erbjudandet efter att tilldelning av de Nya Kapitalandelsbevisen har ägt rum.

## Teckningspost

Kapitalandelsbevisen utges i poster om 10 000 kronor och minsta investering är 10 000 kronor per Nytt Kapitalandelsbevis.

## Teckningstid

Teckning av de Nya Kapitalandelsbevisen ska ske under tiden från och med den 12 september 2019 till och med 4 oktober 2019.

## Teckning via Avanza

Anmälan ska ske i jämna poster om 10 000 kronor. Anmälan ska göras på särskild anmälningsedel som kan erhållas från Emittenten eller Avanza. Anmälningssedeln finns även tillgänglig på förvaltaren Estea AB:s hemsida: [www.estea.se](http://www.estea.se) samt på Avanzas hemsida: [www.avanza.se](http://www.avanza.se). Den som är depåkund hos Avanza kan anmäla sig via Avanzas internetjänst. Ifyllt och undertecknad anmälningsedel ska skickas, faxas eller lämnas till:

Avanza Bank AB  
Att: Emissionsavdelningen/Estea  
Box 1399  
111 93 Stockholm

Besöksadress: Regeringsgatan 103  
Telefon: 08-409 421 22  
Fax: 08-409 428 02  
Email: [corpemissioner@avanza.se](mailto:corpemissioner@avanza.se)

## Teckning via Nordnet

Depåkunder hos Nordnet kan anmäla sig för förvärv av aktier via Nordnets Internetjänst fram till kl. 23.59 den 3 oktober 2019. För att inte riskera att förlora rätten till eventuell tilldelning ska depåkunder hos Nordnet ha tillräckliga likvida medel tillgängliga på depån från och med den 3 oktober 2019 kl. 23:59 till Likviddagen som beräknas vara den 10 oktober 2019. Mer information om anmälningsförfarande via Nordnet finns tillgänglig på [www.nordnet.se](http://www.nordnet.se).

## Teckning via Skandiabanken

Anmälan ska ske i jämna poster om 10 000 kronor. Depåkunder hos Skandiabanken kan anmäla sig för förvärv av aktier via Skandiabankens Internetjänst fram till kl. 23.59 den 3 oktober 2019. Anmälan ska göras på särskild anmälningsedel som kan erhållas från Emittenten eller Skandiabanken. Anmälningssedeln finns även tillgänglig på förvaltaren Estea AB:s

hemsida: [www.estea.se](http://www.estea.se) samt på Skandiabankens hemsida: [www.skandia.se](http://www.skandia.se). Den som är depåkund hos Skandiabanken kan anmäla sig via Skandias internetjänst. Ifylld och undertecknad anmälningsedel ska skickas, faxas eller lämnas till:

Skandiabanken AB (publ)  
Att: Emissionsavdelningen/Estea  
106 55 Stockholm

Besöksadress: Lindhagensgatan 86  
Telefon kundtjänst: 0771-55 55 00  
Email: vänligen kontakta kundtjänst

## Närmare om teckningen

För personer som saknar VP-konto eller värdepappersdepå måste VP-konto eller värdepappersdepå öppnas innan anmälningssedeln inlämnas. Observera att öppnandet av VP-konto eller Värdepappersdepå kan ta viss tid. Anmälan att delta i Erbjudandet ska ske under perioden den 12 september 2019 - 4 oktober 2019. Anmälan ska vara Avanzas emissionsinstitut tillhanda senast kl. 17:00 den 4 oktober 2019. Detta avser även anmälningar från Avanzas depåkunder. Inga ändringar eller tillägg får göras i förtryckt text. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningsedel kan komma att lämnas utan avseende. Endast en anmälan per person får göras. Om flera anmälningsedlar skickas in kommer endast den senast mottagna att beaktas. Observera att anmälan är bindande.

Om anmälan avser ett belopp som överstiger 15 000 Euro (ca 159 800 kronor) och tecknaren inte är bosatt på sin folkbokföringsadress, ska en vidimerad kopia på giltig legitimationshandling medfölja för att anmälningssedeln ska vara giltig. Juridisk person som ansöker om ett belopp som överstiger 15 000 Euro ska alltid bifoga en vidimerad kopia på giltig legitimationshandling för behörig firmatecknare samt ett aktuellt registreringsbevis som styrker firmateckning för att anmälningssedeln ska vara giltig. Juridisk person ska även fylla i information under avsnittet "Ägare" på anmälningssedeln för att den ska vara giltig.

Styrelsen i Emittenten förbehåller sig rätten att förlänga anmälningsperioden. Beslut om sådan eventuell förlängning kommer att offentliggöras genom pressmeddelande senast den 4 oktober 2019.

## Offentliggörande av teckningsresultat i Erbjudandet

Utfall av Erbjudandet kommer att offentliggöras via ett pressmeddelande vilket beräknas ske omkring den 7 oktober 2019.

## Besked om tilldelning och betalning

Tilldelningsbesked kommer att lämnas genom att en avräkningsnota sänds ut till dem som erhållit tilldelning i Erbjudandet. De som inte tilldelas några Kapitalandelsbevis erhåller inget meddelande.

## Tilldelningsprincip

Tilldelning av Kapitalandelsbevis kommer att ske med beaktande av efterfrågan. Emittentens styrelse kommer att besluta om tilldelning i samråd med Avanza och Nordnet. Tilldelningen är ej avhängig av när under teckningsperioden anmälan inges. Tilldelningen kommer att ske i jämna poster om 10 000 kronor. Vid överteckning kan tilldelning utebli, ske med ett

lägre antal än vad anmälan avser och/eller komma att ske med helt eller delvis slumpmässigt urval. Härutöver kan affärspartner och andra närstående till Emittenten samt Emittentens befintliga investerare komma att särskilt beaktas vid tilldelning. Tilldelningen sker i så fall i enlighet med Svenska Fondhandlareföreningens regler och Finansinspektionens föreskrifter. Observera att för att komma i fråga för tilldelning (avser Avanzas och Nordnets depåkunder) måste saldot på det konto som angivits motsvara lägst det belopp som anmälan avser.

## Betalning

För den som är depåkund hos Avanza ska likvida medel för betalning av tilldelade Kapitalandelsbevis finnas disponibelt på depån den 4 oktober 2019. För den som är depåkund hos Nordnet eller Skandiabanken ska likvida medel för betalning av tilldelade Kapitalandelsbevis finnas disponibelt på depån den 3 oktober 2019. För den som inte är depåkund hos Avanza, Nordnet eller Skandiabanken ska full betalning erläggas kontant senast tre bankdagar efter utsänd avräkningsnota, det vill säga omkring den 10 oktober 2019. Betalning ska ske enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota. Styrelsen äger rätt att förlänga betalningstiden.

Observera att om tillräckliga medel inte finns på depån den 4 oktober 2019 (avser Avanzas depåkunder) eller om full betalning inte erläggs i tid, kan tilldelade Kapitalandelsbevis komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga priset enligt Erbjudandet, kan den som erhöll tilldelningen först i Erbjudandet komma att få svara för mellanskillnaden (avser endast Avanzas depåkunder).

Såvitt avser Nordnets depåkunder gäller att om tillräckliga medel inte finns på depån den 3 oktober 2019 kan tilldelning helt eller delvis förvägras. En investerare behöver ha hela sin teckning tillgängliga i likvida medel för handel på kontot, beräknat på teckningskursen 10 000 kronor. Annars kan konto bli övertrasserat och hela eller delar av teckningen nekas.

Om depåkund hos Skandiabanken saknar tillräckliga medel på depån senast den 3 oktober 2019 kan tilldelning helt eller delvis förvägras.

## Registrering och redovisning av tilldelade betalda Kapitalandelsbevis

Emission av de Nya Kapitalandelsbevisen kommer ske med start den 15 oktober 2019, varefter registrering hos Euroclear av Kapitalandelsbevis beräknas ske med början omkring den 15 oktober 2019. Euroclear kommer därefter att sända ut en VP-avi som utvisar det nominella belopp i Kapitalandelsbevis som har registrerats på mottagarens VP-konto. Avisering till innehavare av Kapitalandelsbevis vars innehav är förvaltarregistrerat sker i enlighet med respektive förvaltares rutiner. ISIN-koden för Kapitalandelsbevisen är SE0007131883.

## Handel på NDX

De Tidigare Kapitalandelsbevisen är upptagna till handel på NDX, som är en reglerad marknad. Handelsbeteckning är ESTEA KAPBEVIS3. De Nya Kapitalandelsbevisen kommer att vara föremål för ansökan om upptagande till handel på NDX och förväntas att tas upp till handel på NDX omkring den 15 oktober 2019. Handel med de Nya Kapitalandelsbevisen får inte inledas innan de Nya Kapitalandelsbevisen upptagits till handel på NDX.

## Kostnader för investerare i de Nya Kapitalandelsbevisen

Inget courtage eller andra kostnader utgår för investering i de Nya Kapitalandelsbevisen.

## Utspädning till följd av de Nya Kapitalandelsbevisen

Vid full teckning enligt Erbjudandet kommer 15 000 Nya Kapitalandelsbevis att tillskapas, varvid Emittentens kommer att tillföras 150 MSEK, före emissionskostnader. Det innebär att utspädningen av de Tidigare Kapitalandelsbevisen, vid full teckning, enbart kommer att vara direkt hänförligt till Låntagarkoncernens Resultat och uppgå till maximalt ca 23,4 procent.

## Viktig information om LEI och NID

Som en följd av MiFID II/MIFIR, behöver alla juridiska och fysiska personer ett LEI-nummer (Legal Entity Identifier) respektive NID-nummer (Nationellt ID) för att kunna genomföra värdepapperstransaktioner efter den 3 januari 2018. Ett LEI-nummer är en global identifieringskod för juridiska personer och NID är en global identifieringskod för fysiska personer. Emittentens LEI-nummer är 549300L2BTG68528SI84.

Investerare som vill ansöka om teckning av Kapitalandelsbevis måste inneha ett giltigt LEI-nummer (juridiska personer) eller ett NID-nummer (fysiska personer).

Emissionsinstitutet har rätt att helt bortse från teckningsanmälningar om ett LEI-nummer eller ett NID-nummer (beroende på vad som är tillämpligt) inte har tillhandahållits vid teckningsanmälan. En juridisk person som saknar LEI-nummer bör ansöka om ett LEI-nummer i god tid innan anmälan om teckning utan företrädesrätt då det föreligger en administrativ handläggningstid hos leverantörer av LEI-nummer.

En fysisk person med enbart svenskt medborgarskap har ett NID-nummer bestående av "SE" följt av sitt personnummer. Vid utländskt medborgarskap måste NID-numret säkerställas genom gängse kanaler.

## Behandling av personuppgifter

Nedan beskrivs övergripande Avanzas, Nordnets och Skandiabankens behandling av personuppgifter med anledning av Intresseanmälan och fullmakt för teckning av kapitalandelsbevis i Emittenten.

### **Avanza**

Avanza är personuppgiftsansvarig för behandlingen av dina personuppgifter. De personuppgifter som Avanza behandlar inhämtas direkt från dig i samband med tecknande. Avanza kan även komma att spela in telefonsamtal, spara e-postkorrespondens eller på annat sätt dokumentera din kommunikation med Avanza.

Om du inte tillhandahåller personuppgifter som Avanza efterfrågar och sådana personuppgifter som är nödvändiga för ingående av avtal med Avanza kan Avanza tyvärr inte tillhandahålla dig eventuell tilldelning i emissionen. Därtill kan skyldighet att tillhandahålla personuppgifter även föreligga till följd av lagstadgat krav, exempelvis för att uppfylla penningtvättslagstiftningens bestämmelser och Finansinspektionens föreskrifter.

Avanza behandlar personuppgifter om dig. De personuppgifter som behandlas är namn, kontaktuppgifter, personnummer och i vissa fall även uppgifter om yrke och medborgarskap, ekonomiska förhållanden, transaktioner och engagemang. Vi behandlar även online identifikatorer såsom IP-adresser, MAC-adresser eller motsvarande som lämnas av webbplatsbesökare.

Ändamålen med behandlingen av dina personuppgifter är att vi ska kunna uppfylla våra förpliktelser och utöva våra rättigheter enligt den intresseanmälan som mottagits samt vidta åtgärder som har begärts av dig innan eller efter att intresseanmälan har träffats samt uppfylla krav som ställs på Avanzas verksamhet enligt lag.

Den rättsliga grunden för behandlingen av personuppgifter enligt ovan är att behandlingen är nödvändig för att fullgöra avtal i vilket du är part eller för att vidta åtgärder på begäran av dig innan ett sådant avtal ingås. Personuppgifter kan komma att lämnas ut till andra såsom bolag som Avanza samarbetar med, inom och utom EU- och EES-området, och till myndigheter, om Avanza är skyldigt att göra det enligt lag.

Dina personuppgifter sparas inte under längre tid än vad som är nödvändigt för de ändamål för vilka personuppgifterna behandlas. Det innebär exempelvis att personuppgifterna sparas så länge avtal, annat åtagande eller rättsligt anspråk avseende dig och Avanza gäller. Därutöver kan personuppgifter lagras för marknadsföringsändamål, statistik, marknads- och kundanalyser samt för produktutveckling under en period om ett (1) år oberoende av avtalsförhållande.

Om dina personuppgifter är felaktiga eller ofullständiga har du rätt att begära rättelse av dessa. Du har även rätt att, i vissa fall, begära att personuppgifter raderas eller att användningen av personuppgifterna begränsas. Du har därutöver rätt till viss information avseende pågående behandling av dina personuppgifter liksom tillgång till sådana personuppgifter. På begäran har du rätt att få ut och rätt att överföra vissa av dina personuppgifter till annan personuppgiftsansvarig, s.k. dataportabilitet. Du har rätt att invända mot behandling av personuppgifter för direktmarknadsföringsändamål, profilering och behandling av personuppgifter som bygger på intresseavvägning. Begäran enligt ovan ska ställas till Avanzas dataskyddsombud.

Om du anser att vi förfarit felaktigt i fråga om dina personuppgifter kan du vända dig med klagomål till Datainspektionen ([www.datainspektionen.se](http://www.datainspektionen.se)).

Kontaktuppgifter till Avanzas dataskyddsombud:

E-post: [dataskyddsombud@avanza.se](mailto:dataskyddsombud@avanza.se)

Adress: Dataskyddsombudet, Avanza Bank AB, 111 39 Stockholm.

### **Nordnet**

I samband med förvärv av aktier i Erbjudandet via Nordnets internetjänst kan personuppgifter komma att lämnas in till Nordnet. Personuppgifterna som lämnas in till Nordnet kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundengagemang. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka Nordnet samarbetar. Efter att kundförhållandet upphör raderar Nordnet alla relevanta personuppgifter enligt gällande lag. Information om behandling av personuppgifter lämnas av Nordnet, som också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter. För mer information angående hur Nordnet behandlar personuppgifter var god kontakta Nordnets kundservice:

Telefon: 010-506 330 00

E-post: [info@nordnet.se](mailto:info@nordnet.se)

Om du anser att vi förfarit felaktigt i fråga om dina personuppgifter kan du vända dig med klagomål till Datainspektionen ([www.datainspektionen.se](http://www.datainspektionen.se)).

## Skandiabanken

Skandiabanken är personuppgiftsansvarig för behandlingen av dina personuppgifter. De personuppgifter som Skandiabanken behandlar inhämtas direkt från dig i samband med tecknande. De personuppgifter som behandlas är namn, kontaktuppgifter, personnummer och i vissa fall även uppgifter om yrke och medborgarskap, ekonomiska förhållanden, transaktioner och engagemang. Vi behandlar även online identifikatorer såsom IP-adresser, MAC-adresser eller motsvarande som lämnas av webbplatsbesökare. Dina personuppgifter behandlas i enlighet med gällande dataskyddsregelverk och sparas inte under längre tid än vad som är nödvändigt.

Ändamålen med behandlingen av dina personuppgifter är att vi ska kunna uppfylla våra förpliktelser och utöva våra rättigheter enligt den intresseanmälan som mottagits samt vidta åtgärder som har begärts av dig innan eller efter att intresseanmälan har träffats samt uppfylla krav som ställs på Skandiabankens verksamhet enligt lag.

Den rättsliga grunden för behandlingen av personuppgifter enligt ovan är att behandlingen är nödvändig för att fullgöra avtal i vilket du är part eller för att vidta åtgärder på begäran av dig innan ett sådant avtal ingås. Personuppgifter kan komma att lämnas ut till samarbetspartners och myndigheter om det är nödvändigt för att hantera avtalet med dig eller om Skandiabanken är skyldig att göra detta enligt lag.

För mer information om hur Skandiabanken behandlar dina personuppgifter och vilka rättigheter du har, se [www.skandia.se/personuppgifter](http://www.skandia.se/personuppgifter). Om du har frågor kan du också kontakta vårt dataskyddsbud på [dataskyddsbud@skandia.se](mailto:dataskyddsbud@skandia.se).

## Övrig information

I det fall ett för stort belopp betalats in av en Långgivare kommer Avanza att ombesörja att överskjutande belopp återbetalas. Belopp understigande 50 kronor kommer dock inte att utbetalas. Ofullständig eller felaktigt ifyllt anmälningsedel kan komma att lämnas utan avseende. Om likviden inbetalats för sent eller är otillräcklig kan anmälan om teckning också komma att lämnas utan avseende. Erlagd likvid kommer då att återbetalas. Avanza agerar emissionsinstitut åt Emittenten. Avanzas innehav i Emittenten, innan och efter Erbjudandet, uppgår till 0 aktier och 0 Kapitalandelsbevis. Att Avanza är emissionsinstitut innebär inte i sig att banken betraktar den som anmält sig i Erbjudandet som kund hos banken för placeringen, förutom i de fall förvärvaren av Kapitalandelsbevisen har anmält sig via Avanzas internetbank. Följden av att Avanza inte betraktar förvärvaren av Kapitalandelsbevisen som kund för placeringen är att reglerna om skydd för investerare i lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på placeringen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande placeringen. Den som investerar i Kapitalandelsbevis ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med placeringen.

## Frågor

### Avanza

Eventuella frågor från den som är depåkund hos Avanza hanteras via kundsupport på telefonnummer 08-56 22 50 00. Eventuella frågor från allmänheten besvaras av Avanza på telefonnummer 08-409 421 11.

### Nordnet

Eventuella frågor från den som är depåkund hos Nordnet hanteras via kundsupport på telefonnummer 010-583 31 00. Eventuella frågor från allmänheten besvaras av Nordnet på telefonnummer 010-583 30 00.



### **Skandiabanken**

Eventuella frågor från den som är depåkund hos Skandiabanken hanteras via kundsupport på telefonnummer 0771-55 55 00. Eventuella frågor från allmänheten besvaras av Skandiabanken på telefonnummer 0771-55 55 00.

### **Emittenten**

Frågor rörande Erbjudandet besvaras av Emittenten och Estea AB på telefonnummer 08-679 05 00. Ytterligare information om Emittenten, de Nya Kapitalandelsbevisen och Kapitalandelslånet återfinns på Estea AB:s hemsida; [www.estea.se](http://www.estea.se). Det erinras om att information på Emittentens hemsida inte ingår i Prospektet, såvida denna information inte införlivas i Prospektet genom hänvisning.

### **Webbplatser angivna i Prospektet**

Det erinras om att information på i Prospektet hänvisade webbplatser inte utgör en del av Prospektet, såvida inte informationen där har införlivats i Prospektet genom hänvisning, samt att informationen på webbplatserna inte har granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

### **För vilka investerare har Kapitalandelsbevisen utformats?**

En investering i de Nya Kapitalandelsbevis riktas till huvudsak till privatpersoner och institutionella investerare som önskar exponering mot den svenska fastighetsmarknaden utan att investera i aktier i fastighetsägandebolag. Kapitalandelsbevisen har utformats för en investerare som önskar löpande räntebetalningar om 6,25 procent, men som samtidigt önskar en potentiell uppsida av investerat kapital om fastighetsmarknaden utvecklar sig väl under investeringstiden genom att få del i Låntagarkoncernens Resultat.

# MARKNADSÖVERSIKT

## Inhämtande av uppgifter

Emittenten har mot bakgrund av Erbjudandet givit Newsec Advice AB (Newsec), organisationsnummer 556305-7008, med besöksadress Stureplan 3 i Stockholm, i uppdrag att tillhandahålla en marknadsanalys avseende makroekonomiska utsikter och tendenser inom den svenska investerarmarknaden. Analysen har inhämtats från Newsec i form av en betald rapport på begäran av Emittenten. Samtliga uppgifter som framgår av avsnitten "Makroekonomiska utsikter" och "Den svenska investerarmarknaden" nedan är hänförliga till Newsecs rapport. Newsec är ett välrenommerat företag med en bred kunskap inom förvaltning och rådgivning inom fastighetsmarknaden. Bolaget tillhandahåller ett brett utbud av marknads- och fastighetsanalyser samt specialistkompetens inom många delar av fastighetsmarknaden till fastighetsägare, investerare och hyresgäster. Newsec har inget väsentligt intresse i Emittenten och har godkänt att dess rapport får användas för prospektändamål.

## Makroekonomiska utsikter

Första halvan av 2019 har präglats av stigande börskurser och fortsatt sjunkande räntor som ett resultat av en försvagad tillväxtutsikt och signaler om oförändrade räntor från flera centralbanker i hela världen. Den globala handelns tillväxt har stagnerat och det finns en internationell osäkerhet kring det globala konjunkturläget. Tillväxtindustrin har försvagats under årets första två kvartal, medan andra sektorer som bland annat tjänstesektorn har en fortsatt positiv tillväxt.

Den politiska osäkerheten kring bland annat ovissheten om Brexit kvarstår. I april beslutade EU-ledarna om en uppgörelse om en förlängning av Storbritanniens utträde ur EU till 31 oktober 2019 med möjlighet till tidigare utträde vid underskrivet utträdesavtal.

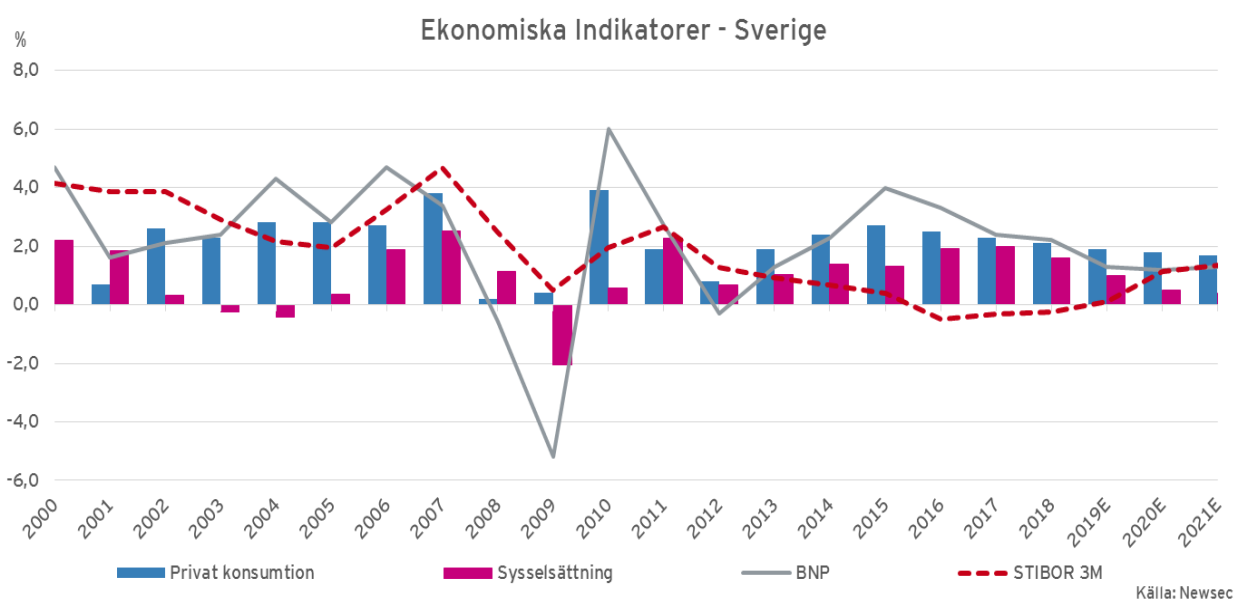
Den upptrappade handelskonflikten mellan Kina och USA består vilket sätter avtryck i globala handelsflöden. I början av juni trädde de 25-procentiga amerikanska straffullarna på kinesiska varor i kraft som ett resultat av handelskrigets upp-trappning mellan länderna. I motsatt riktning började Kina tillämpa straffullar på upp till 25 procent på varor från USA. Detta, i samband med en mogen marknad med tio års högkonjunktur och avtrappande effekter av tidigare års skattesänkningar, resulterar i en avklingande tillväxt för den amerikanska ekonomin. Samtidigt fortsätter den amerikanska arbetsmarknaden att utvecklas starkt, med en arbetslöshet som fortsatt återfinns under 4 procent och ett rekordlåg antal ansökningar om arbetslöshetsersättning.

I början av juni meddelade den amerikanska centralbanken (FED) att eventuella räntesänkningar kan ske under året, samt ytterligare en gång under kommande år som ett resultat av den ökade oron för recession. Detta har bidragit till att förväntningarna på ytterligare räntehöjningar från Fed har ändrats och räntan förväntas snarare sjunka under året, trots ett gynnsamt ekonomiskt läge.

Europaområdet har påverkats av den inbromsning som sker i globala industrikonjunktur även om utvecklingen skiljer sig mellan olika länder och sektorer. Tyskland och Italien har utvecklats svagt under årets början, medan Frankrike och Spanien håller uppe tillväxten i området. Flera olika åtgärder förväntas hålla det ekonomiska läget i euroområdet på bra nivåer. Vid sitt senaste möte i april lämnade den europeiska centralbanken, ECB, styrräntan oförändrad på 0 procent och räntan prognostiseras ligga kvar på nuvarande nivå året ut. ECB har även kommunicerat att de avser att erbjuda lån till banker till förmånlig ränta under en lång period. En förväntad mer expansiv finanspolitik och en motståndskraftig arbetsmarknad förväntas lyfta produktionsförmågan och lönetillväxten.

Sverige är starkt omvärldsberoende och påverkas negativt av den svaga globala tillväxten. Dock har svensk ekonomi visat på stark motståndskraft mot inbromsningen i global handel och den sjunkande tillväxten i delar av europaområdet. Både export- och industriproduktionen har fortsatt att öka under året och börskurserna har stigit under året. Hushållens konsumtion och bostadsinvesteringarna har däremot utvecklats svagt under året, i bakgrund till de höga nivåerna tidigare år. Detta som en orsak av bland annat bolånetak och amorteringsregler som medfört sjunkande bostadspriser och ett försämrat investeringsklimat i bostadssektorn. Osäkerheten kring utvecklingen på privatbostadsmarknaden och den framtida ekonomin anses dessutom vara en vital förklaring till den dämpande utvecklingen av hushållens konsumtion.

Sverige släpar precis som Europa efter med låga styrräntor och signalerna från centralbankerna indikerar att räntehöjningar kommer att dröja. Konjunkturen i Sverige bedöms ha passerat toppen, och förväntas gå in i en avmattningsfas vilket sänker förväntningarna på landets BNP-tillväxt kommande år. Under 2018 ökade BNP i Sverige med 2,3 procent. Newsec bedömer att BNP kommer att öka med 1,3 procent under 2019 samt 1,2 procent under 2020 vilket är en kraftig nedskrivning från tidigare år. Sammantaget bedöms konjunkturen avta de kommande åren, även om den kan skilja sig för olika län då strukturen är olika och tillväxten i olika sektorer varierar. Den kommande försvagningen förväntas däremot bli förhållandevis odramatisk om inte någon av de globala oroligheterna eskalerar och exempelvis orsakar börsfall eller kraftig minskad handel.



Källor: Swedbank, Riksbanken, SCB, Federal Reserve, ECB, Svenskt näringsliv, Newsec

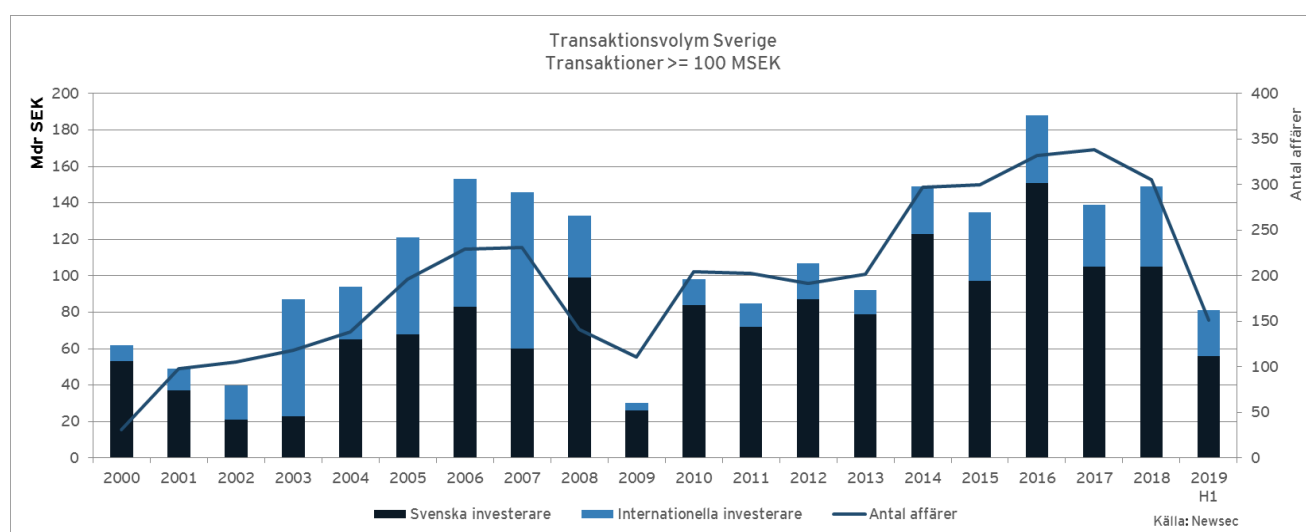
## Den svenska investerarmarknaden

Investerarna fortsätter att vara aktiva på den svenska fastighetsmarknaden vilket återspeglas i en hög transaktionsvolym det första halvåret 2019. De senaste fem åren har transaktionsvolymen för fastigheter legat på höga nivåer där volymen samtliga år överstigit 145 miljarder kronor (transaktioner över 40 miljoner kronor).

Transaktionsvolymen 2018 uppgick till höga nivåer cirka 157 miljarder kronor, med en hög andel internationella investerare som ökade från tidigare år och stod för 28 procent av den totala transaktionsvolymen under året. Detta kan jämföras med 2017 då transaktionsvolymen uppgick till 150 miljarder kronor med 23 procent internationella investerare. Det första halvåret 2019 har startat starkt med en total transaktionsvolym om 85 miljarder kronor. Internationella investerare har visat fortsatt stort intresse av den svenska fastighetsmarknaden genom bland annat indirekta investeringar och strukturaffärer.

Sedan fjärde kvartalet 2017 har de internationella köparna varit nettoköpare på den svenska fastighetsmarknaden. Newsec bedömer att transaktionsmarknaden kommer vara fortsatt stark under 2019 och att helåret kommer notera den historisk näst högsta nivån avseende transaktionsvolym om över 180 miljarder kronor.

Bostäder var det segment som stod för störst del av transaktionsvolymen under 2018, med totalt 34 procent av den totala transaktionsvolymen. Detta följt av kontor och lager/ logistik/industri med 22 procent respektive 14 procent av den totala transaktionsvolymen. Under första halvåret 2019 är kontor det mest handlade segmentet med 28 procent av den totala transaktionsvolymen följt av lager/logistik/industri med 22 procent av transaktionsvolymen. Bostäder har minskat i omsättning i förhållandet till helåret 2018 och har under årets första halva stått för 22 procent av den totala transaktionsvolymen. Stockholm är fortsatt det geografiska segment med störst andel av transaktionsvolymen, 41 procent under helåret 2018. Under året stod Malmö för en större andel av transaktionsvolymen än Göteborg med 13 procent respektive 10 procent.



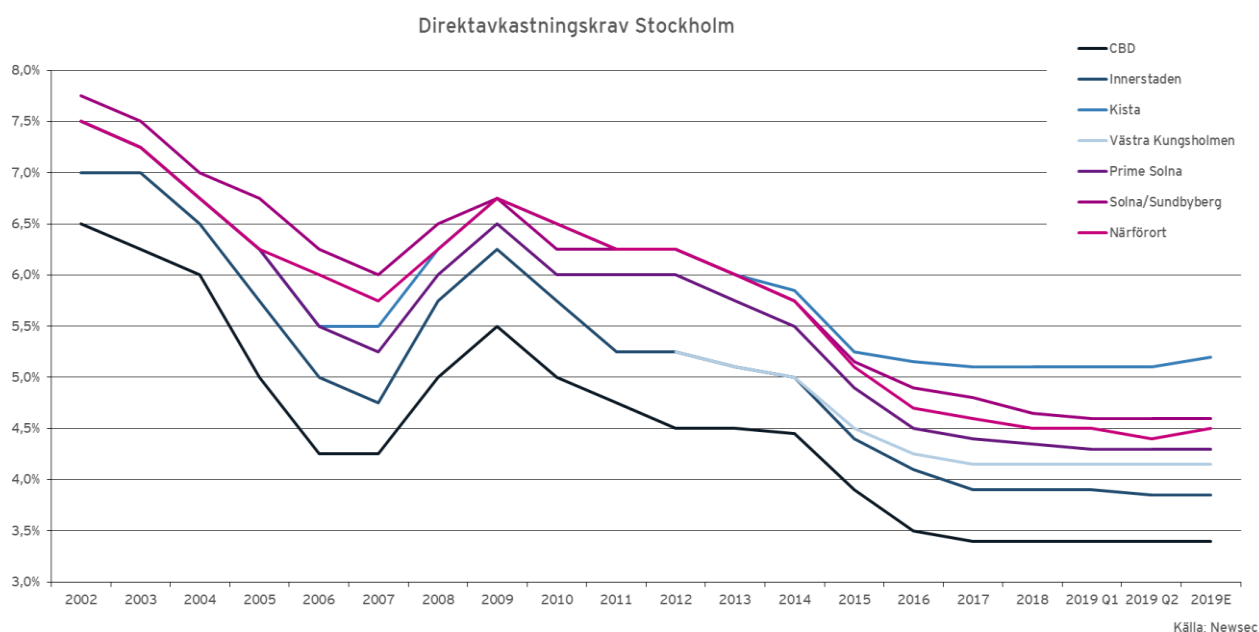
Under 2018 var privata fastighetsbolag de dominerande aktörerna på säljsidan, medan börsnoterade fastighetsbolag var mest aktiva på köpsidan. Under 2017 så var privata fastighetsbolag störst på både köp- och säljsidan. Trots detta så var de börsnoterade fastighetsbolagen de största nettoköparna under både 2017 och 2018.

Den totala kontorsstocken i Storstockholm uppgår till ungefär 12,5 miljoner m<sup>2</sup>. Under 2018 färdigställdes 148 000 m<sup>2</sup> kontor genom ny- och ombyggnationer. Under 2019 estimeras ny- och ombyggnation av kontor i Storstockholm till 162 900 m<sup>2</sup>, följt av 226 500 m<sup>2</sup> år 2020. Kontorsvakansnivåerna är fortsatt låga i både Stockholm och Göteborg vilket i stor utsträckning förklaras av en stark kontorsbundna sektor i kombination med brist på nyproducerade kontor i CBD. Vakansgraden i Stockholms innerstad bedöms till cirka 3,5 procent ett halvår in i 2019 medan nivåerna i Stockholm CBD uppmäts till låga 1,5 procent. I Göteborg bedöms vakansgraden till 3,8 procent i innerstaden och ungefär 3,3 procent i CBD. Vakansgraden i Göteborg bedöms öka något kommande år i samband med att en större yta kontor produceras inför Göteborgs jubileumsår 2021. Vakansnivåerna i Malmö CBD har sjunkit i stabil takt sedan 2013 men har legat på relativt oförändrade nivåer sedan 2017 och bedöms i dagsläget till 5,9 procent. För 2019 som helhet estimeras vakansnivån i Malmö CBD öka något till cirka 6,4 procent.

Marknadshyran för kontor i Stockholm CBD bedöms under 2019 uppgå till 6 800 kronor/ m<sup>2</sup> med toppnoteringar på hyror över 8 000 kronor/ m<sup>2</sup>, vilket är ett resultat av det låga utbudet och fortsatt höga efterfrågan på moderna kontorslokaler i centrala Stockholm. Hyresökningar bedöms fortsätta i hela Stockholm, dock i en något långsammare takt än tidigare år.

Marknadshyran för kontor i Göteborg CBD fortsätter att öka och uppgår i dagsläget till 2 950 kronor/ m<sup>2</sup>, med topphyror om cirka 3 500 kronor/ m<sup>2</sup>. Under 2019 bedöms marknadshyran i Göteborg fortsätta öka och vid slutet av året uppgå till 3 000 kronor/ m<sup>2</sup>. I Malmö CBD uppskattas hyresnivån till cirka 2 550 kronor/m<sup>2</sup> med toppnivåer om 3 100 kronor/ m<sup>2</sup>.

Den svenska fastighetsmarknaden har under flera år noterat en positiv utveckling med sjunkande direktavkastningskrav och stigande priser inom de flesta fastighetssegment och geografiska delmarknader. Det låga ränteläget och goda finansieringsmöjligheter på en väl fungerande kapitalmarknad har resulterat i att fastigheter är en fortsatt attraktiv investeringsform ur ett risk- och direktavkastningsperspektiv. Under året bedöms de sjunkande direktavkastningskraven avmattas och ligga kvar på relativt oförändrade nivåer jämfört med förgående år.



## VERKSAMHETEN

### Verksamheten i moderbolaget Estea AB

Estea AB, org.nr 556321-1415, är ett oberoende fastighets- och förvaltningsbolag som har varit verksamt sedan år 2002. Estea AB har sedan den 9 april 2015 tillstånd att förvalta alternativa investeringsfonder enligt LAIF. Utöver Emittenten, förvaltar Estea AB också Estea Delfinen HoldCo AB, Estea Omsorgsfastigheter HoldCo AB och Estea Forskaren HoldCo AB, vilka är stängda alternativa investeringsfonder, i enlighet med LAIF, med ett begränsat antal professionella investerare som delägare. Estea AB har under 2018 avvecklat de publika alternativa investeringsfonderna Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) och Estea Logistic Properties 5 AB (publ). De sista fastigheterna i Sverigefastigheter 2 AB (publ) och Estea Logistic Properties 5 AB (publ) avyttrades i juni 2018.

Estea AB är registrerat i Sverige och har LEI-nummer 549300WBDRWJXBFEPX22. Estea AB är ett privat aktiebolag som bildades den 1 mars 1988 och som har sitt säte i Stockholm, Sverige. Dess verksamhet bedrivs enligt svensk rätt och styrs i huvudsak av aktiebolagslagen och LAIF.

Alla fastighetsinvesteringar som genomförs och förvaltas av Estea AB är arrangerade i separata verksamhetsbolag. Varje verksamhetsbolag kan äga en eller flera fastigheter. Anledningen till detta är att varje verksamhetsbolag är fristående vilket möjliggör en effektiv hantering av investeringsrisker samtidigt som varje verksamhetsbolag kan anpassas efter investeringstyp och specifika krav från investerare.

Samtliga fastigheter och bolag som ingår i verksamheten förvaltas av Estea AB. Förvaltningsorganisationen innefattar kompetenser inom bland annat fastighetstransaktioner, fastighetsanalys, fastighetsförvaltning, ekonomi- och redovisning samt marknadskommunikation och investerarrelationer.

Styrelsen för Estea AB har gett en investeringskommitté i uppdrag att löpande informera styrelsen om potentiella affärer och övervägda portföljbeslut, däribland för Emittenten, i enlighet med en av styrelsen antagen delegation för policy för investeringskommittén. Affärsbeslut i portföljförvaltningsfrågor fattas av investeringskommittén diskretionärt på grundval av beslutsunderlag. Styrelsen i Estea AB kontrollerar att affärsbesluten står i överensstämmelse med delegationen. Affärsbeslut och kontrollbeslut skall ligga till grund för verkställighetsbeslut i berörda bolag, däribland för Emittenten.

### Estea AB:s tidigare genomförda investeringar

Estea AB har arrangerat fastighetsinvesteringar för över sex miljarder kronor. Sedan starten 2002 har Estea AB också realiserat vinster och avyttrat totalt 17 verksamhetsbolag/investeringsfonder och hittills har ingen investering resulterat i förlust. De senaste realiserade vinsterna (låntagarkoncernens resultat sedan starten) kommer från de nyligen avvecklade och återbetalda alternativa investeringsfonderna, Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) och Estea Logistic Properties 5 AB (publ). Totalavkastning under löptiden uppgick till ca 52 procent avseende Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) och till ca 38 procent avseende Estea Logistic Properties 5 AB (publ). Bland Estea AB:s externa investerare finns stiftelser, företag, mindre institutioner och större privata investerare.

### Ägare i Estea AB

Estea AB ägs av följande tre personer; Johan Eriksson Rydermark (51 procent via bolag), David Ekberg (34 procent via bolag) och Jockum Beck-Friis (15 procent via bolag).

## Estea AB:s ledning

### Johan Eriksson Rydermark, VD och styrelseledamot

Johan är ansvarig för samordning, ledning och utveckling av verksamheten inom Estea AB. Johan är även en del av Estea AB:s Investeringskommitté. Genom sin karriär har Johan byggt upp ett omfattande och relevant nätverk inom fastighetsbranschen och bland svenska och utländska banker. Johan har en ekonomutbildning från bland annat London School of Economics och högskolan i Skövde.

### Jockum Beck-Friis, arbetande styrelseordförande

Jockum är engagerad i den strategiska utvecklingen av verksamheten samt löpande dialog och kommunikation med investeringskunder. Jockum har ett betydande affärsnätverk inom finans- och fastighetsbranschen och har en fil. kand. från Stockholms Universitet.

### David Ekberg, vice VD och styrelseledamot

David är anställd och delägare i Estea AB sedan 2005 med ansvar för den operationella styrningen av Estea AB. David är även en del av Estea AB:s Investeringskommitté. David har en jur.kand. samt studier i ekonomi från Lunds Universitet samt Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet.

### Suleyman Serhanoglu, Ekonomichef

Suleyman är anställd sedan 2015 med ansvar för utveckling och ledning av ekonomiavdelningen med ekonomistyrning, redovisning och rapportering som primära arbetsuppgifter. Suleyman har tidigare erfarenhet från Apple, Jones Lang LaSalle Finance och M2 Gruppen.

### Carl Beck-Friis, Transaktionschef

Carl är anställd sedan 2013 med ansvar för marknadsbevakning och transaktion innefattande bland annat analys, köp och försäljningar. Carl har en Ekonomie Magister från Lunds Universitet samt vidareutbildning på HHS i finansiell analys.

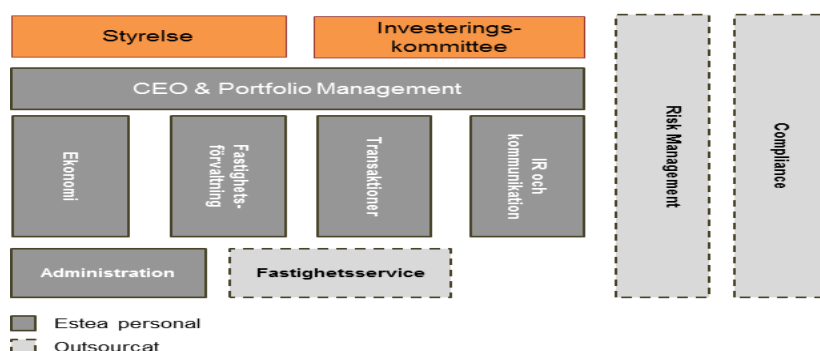
### Per Torpare, Försäljningschef

Per är anställd sedan 2019 och ansvarar för Estea AB:s kundrelationer gentemot institutionella investerare, privata investerare samt tredjepartsdistributörer. Per är civilekonom och systemvetare med utbildning vid Stockholmsuniversitet och har tidigare varit verksam hos bland annat Erik Penser Bank, Skandiabanken och Nordnet Bank.

### Tony Andersson, Förvaltnings- och fastighetschef

Tony är anställd på Estea AB sedan 2010 och har lång erfarenhet från fastighetsförvaltning med ansvar för fastighetsförvaltning och projektledning av Estea AB:s förvaltade fastighetsportfölj. Tony har tidigare erfarenhet genom olika befattningar inom bland annat Din Bostad Sverige AB, SBC och Brostaden Fastighets AB.

## Organisationsstruktur i Estea AB



## Beskrivning av Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)

### Affärsidé

Emittentens affärsidé är att äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter i Sverige.

### Emittentens övergripande mål och strategi

Emittentens övergripande mål är att skapa en långsiktig och stabil avkastning för Emittenten och dess investerare, samtidigt ska Emittenten vara en kompetent, lyhörd och proaktiv samarbetspartner för dess hyresgäster.

### Investeringar

Emittenten har sedan Startdagen genomfört elva stycken Investeringar (om totalt tolv fastigheter) genom dess indirekta förvärv av fastigheterna; Möllan 1, Hedenstorp 2:16, Orren 2 & 3 (värderas såsom en fastighet), Förrådet 9, Raseborg 1, Stora Mans 1, Namnsdagen 1, Hedenstorp 2:16, Hemlingby 52:13, Hemlingby 71:4 samt tomträtten till fastigheten Knarrarnäs 10. Emittenten har dock dels i mars 2017 (genom bolagsförsäljning) avyttrat fastigheten Hedenstorp 2:16, dels i maj 2019 (genom bolagsförsäljningar) avyttrat fastigheterna Hemlingby 52:13 och Hemlingby 71:4. Emittenten har också den 25 juni 2019 ingått en avsiktsförklaring avseende förvärv av flera nya fastigheter. På grund av sekretessåtagande i avsiktsförklaringen kan närmare information om fastigheterna inte kommuniceras i nuläget. För mer information om Emittentens förvärv och avyttringar, se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information - Väsentliga avtal". 100 procent av Emittentens portfölj ska, direkt eller indirekt, investeras i fastigheter. Emittenten får använda sig av extern belåning såsom hävstång för att öka avkastningen, dock under förutsättning av att belåningsgraden inte överstiger vad som framgår av Villkoren. Hävstången kan innebära en ökad risk eftersom tekniken går ut på att Emittenten använder lånat kapital till sina investeringar i fastigheterna istället för eget kapital när denne direkt eller indirekt (via bolagsförvärv) köper fastigheter.

### Övergripande investeringsfokus

Emittenten fokuserar på att identifiera fastigheter som i förhållande till rådande marknadsförutsättningar och riskprofil bedöms kunna erbjuda en så god avkastning som möjligt. För att uppnå detta prioriterar Emittenten investeringar i fastigheter belägna i expansiva och attraktiva geografiska lägen, med teknisk god kvalitet och en bra sammansättning av hyresgäster inom olika branscher. De fastigheter som Emittenten förvärvar genomgår en selektiv urvalsprocess, där faktorer som analyseras bland annat utgörs av hyresgästernas ekonomiska styrka, fastigheternas geografiska läge och tekniska standard, relativ avkastning i förhållande till jämförbara fastigheter samt säljarens position, styrkor och svagheter.

### Emittentens Fastighetsportfölj

Låntagarkoncernens fastighetsbestånd omfattar, per dagen för Prospektet, sju fastigheter med en uthyrningsbar area om ca 45 300 kvm. Av de totala uthyrningsbara ytorna utgör vårdlokaler 21 procent, kontorslokaler 20 procent, utbildningslokaler 17 procent, hyresbostäder 20 procent, hotell 11 procent samt lager och övriga areor sammanlagt 12 procent. Fastigheterna är belägna i Norrtälje, Eskilstuna och Stockholm.

Fastighetsbeteckning	Kommun	Läge	Byggår	Tomtare (kvm)	Uthyrningsbar area (kvm)
Förrådet 9	Norrtälje	Norrtälje centrum	2010	2 758	3 182
Knarrarnäs 10	Stockholm	Kista	1987	1 916	4 795
Möllan 1	Stockholm	Rinkeby/Rissne	1991	7 731	12 079
Orren 2 & 3	Norrtälje	Norrtälje centrum	1970	3 018	1 551
Raseborg 1	Stockholm	Akalla/Kista	1991	8 151	6 976
Stora Mans 1	Stockholm	Älvsjö	1909	8 636	7 592
Namnsdagen 1	Eskilstuna	Östermalm	2018	6 098	9 136
<b>Summa</b>				<b>38 308</b>	<b>45 311</b>



### *Hyresgästanpassningar*

Under perioden januari - juni 2019 uppgick Emittentens investeringar i befintliga fastigheter till 28,0 MSEK och avsåg hyresgästanpassningar i fastigheterna Möllan 1, Namnsdagen 1 och Stora Mans 1.

### *Hyresgäster*

Låntagarkoncernen har 40 kommersiella hyreskontrakt. Koncernens tio största hyresgäster hyr sammanlagt ca 63 procent av total uthyrningsbar area med en årshyra motsvarande 70 procent av hyresvärdet inklusive hyrestillägg. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen för dessa större hyresgäster uppgick per 30 juni 2019 till 6,3 år. Därtill har koncernen cirka 160 tecknade kontrakt avseende bostäderna i Namnsdagen 1.

Av Låntagarkoncernens totala uthyrningsbara area per 30 juni 2019 uppgick vakanta areor till 4 112 kvm, motsvarande ca 9 procent av total uthyrningsbar area. Den ekonomiska vakansgraden uppgick till ca 10 procent. Den genomsnittliga återstående löptiden (hyresduration) på samtliga hyresavtal uppgick till 3,5 år. Kontrakterade årshyror uppgick vid periodens slut till 75,9 MSEK exklusive avtalade hyrestillägg och rabatter.

### *Fastighetsvärderingar*

Emittenten redovisar sina fastigheter till verkligt värde. Emittenten ska minst en gång under en rullande tolv månadersperiod värdera fastigheterna externt och däremellan värdera fastigheterna i enlighet med Emittentens interna värderingsmodell. För att uppnå enhetlighet skall värderingsmodellerna basera sig på samma värderingsmodell. Grunden för marknadsvärderingen är alltid analys av försålda objekt i kombination med kunskap om övrig data om marknaden och marknadsaktörer. Värdering sker individuellt för varje fastighet, dels av framtida intjäningsförmåga, dels av marknadens avkastningskrav men även ett inflationsantagande som är i linje med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

Med begreppet marknadsvärde avses ett sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutses ske vid värderingstidpunkten efter att fastigheten på sedvanligt sätt och på sedvanliga villkor varit ute till försäljning på marknaden under normala förhållanden vid en fastighetsförsäljning. Under den senaste tolv månadersperioden har Låntagarkoncernens samtliga fastigheter värderats externt av Svefa AB, med besöksadress Mäster Samuelsgatan 60 i Stockholm, Nordier Property Advisors AB, med besöksadress Hamngatan 15 i Stockholm, och BaRon Advice AB, med besöksadress Drottning Kristinas Väg 37 i Norrtälje. Nordier Property Advisors AB, Svefa AB och BaRon Advice AB är välrenommerade värderingsföretag och har en bred kunskap om fastighetsmarknaden och tillhandahåller bland annat ett brett utbud av fastighetsvärderingstjänster till fastighetsbolag samt annan specialistkompetens inom fastighetsmarknaden. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, "Värdering till verkligt värde". Ingen av fastigheterna har ändrat klassificering.

Nordier Property Advisors AB:s värderingsrapport omfattar en av Låntagarkoncernens fastigheter och har tagits fram i samband med framtagande av årsredovisning avseende räkenskapsåret 2018. Svefa AB:s värderingsrapport omfattar två av Låntagarkoncernens fastigheter och har tagits fram i samband med framtagande av delårsrapportering för det första kvartalet 2019. BaRon Advice AB:s värderingsrapport omfattar fyra av Låntagarkoncernens fastigheter och har tagits fram i samband med upprättandet av Prospektet. Värderingsrapporterna som upprättats i samband med årsredovisningen för 2018 respektive delårsrapporteringen för första kvartalet 2019 har således inte upprättats för att läggas till grund för Prospektet men Nordier Property Advisors AB och Svefa AB har godkänt att deras rapporter får användas för prospektändamål i syfte att verifiera Emittentens angivna fastighetsvärden. BaRon Advice AB har godkänt dess värderingsrapporter får användas för prospektändamål. Inget av värderingsföretagen har något väsentligt intresse i Emittenten.

Emittentens fastighetsportfölj har reviderats av dess revisor i samband med revisionen för räkenskapsåret 2018. Det bör dock noteras att Fastighetsportföljen inte har varit föremål för revisorns revidering såvitt avser de förändringar i fastighetsportföljen som inträffat efter den 31 december 2018.

#### Fastighetsvärde för räkenskapsåren 2017 och 2018

Verkligt värde, MSEK	År 2018	År 2017	Antal
<b>Fastighetsvärde 1 januari</b>	<b>908,0</b>	<b>667,0</b>	<b>7 (6)</b>
+ Förvärv av fastigheter	467,1	377,4	2 (2)
+ Ny- till- och ombyggnation	10,5	1,7	-
+ försäljning av fastigheter	-	- 92,0	- (- 1)
+/- Värdeförändringar	22,4	- 6,1	-
<b>Fastighetsvärde 31 december</b>	<b>1 408,0</b>	<b>908,0</b>	<b>9 (7)</b>

#### Fastighetsvärde för delårsperioderna 1 januari - 30 juni 2018 och 1 januari - 30 juni 2019

Verkligt värde, MSEK	År 2019	År 2018	Antal
<b>Fastighetsvärde 1 januari</b>	<b>1 408,0</b>	<b>908,0</b>	<b>9 (7)</b>
+ Förvärv av fastigheter	-	366,0	- (-2)
+ Ny- till- och ombyggnation	28,0	1,5	-
+ försäljning av fastigheter	- 160,0	-	- 2 (-)
+/- Värdeförändringar	3,0	1,5	-
<b>Fastighetsvärde 30 juni</b>	<b>1 279,0</b>	<b>1 277,0</b>	<b>7 (9)</b>

#### Beskrivning av affärsmodellen

Emittentens affärsmodell går ut på att äga, förvalta, utveckla och slutligen avyttra kommersiella fastigheter i Sverige. I en normalt fungerande marknad och under en normal konjunkturcykel är det Emittentens ambition att förvärva och äga fastigheter med ett driftöverskott om ca 5-8 procent av aktuellt förvärvspris vid tidpunkten för förvärvet. Driftöverskottet kommer att användas för att utveckla och förädla Emittentens fastigheter och härigenom skapa avkastning till Emittentens och dess investerare. Genom Estea AB har Emittenten en väl förankrad position på den svenska fastighetsmarknaden. Normalt initierar Estea AB investeringsförslag genom bland annat fastighetsmäklare, fastighetsbolag, banker och genom övriga kanaler i eget nätverk.

#### Investeringsstrategi och avkastningsmål för framtida förvärv

Samtliga fastighetsförvärv genomförs på basis av en gedigen marknadsanalys och marknadskännedom. Emittenten arbetar med en egen intern analys- och transaktionsavdelning men samarbetar även med topprankade rådgivare inom fastighetssektorn.

Ledningen, styrelsen och investeringskommittén i Estea har mångårig bakgrund inom fastighetsmarknaden och både fastighetsförvärv och försäljningar genomförs på basis av förutbestämda kriterier och efter uppnådda målsättningar. Nedan beskrivs Emittentens investeringsstrategi närmare.

#### Geografi

Emittenten ska äga och förvalta fastigheter i primärt Mellansverige och större regionstäder.

## Typ

I syfte att uppnå en diversifiering har Emittenten en medveten fastlagd strategi att äga kommersiella fastigheter inom olika sektorer. Emittenten kan därför komma att investera i exempelvis fastigheter med ändamål för handel, kontor, bostäder, lager, industri och hotell. Emittenten kommer dock inte att investera i fastigheter med tydligt begränsad alternativ användning (till exempel idrottsanläggningar, badhus, m.m.), fastigheter som nyttjas för tung industriell tillverkning och verksamhet, till exempel stålverk, gruvdrift, pappersbruk och massatillverkning eller i fastigheter med konstaterade miljöföreläggande eller miljöföroreningar som ej kan saneras eller återställas till normal användning.

## Hel- och delägda fastigheter

Emittenten kommer huvudsakligen att investera i helägda fastigheter, men kan även komma att investera genom samägande och delägarskap.

## Storlek fastigheter - yta

Storlek på varje enskild fastighet kan komma att variera. I normalfallet kommer varje enskild byggnad innefatta ca 1 000 - 30 000 kvm uthyrningsbar yta. Större fastigheter, det vill säga enskilda fastigheter med byggnad överstigande 70 000 kvm ska i möjligaste mån samägas för att begränsa en alltför stor exponering mot ett enskilt objekt och/eller hyresgäst.

Emittentens totala fastighetsportfölj kan komma att variera över tiden, beroende på bland annat kapitalbas och marknadsförutsättningar. Detta innebär att Emittenten under vissa perioder kommer att avyttra fastigheter, varefter nya fastigheter förvärvas.

## Storlek fastigheter - ekonomi

Då storleken på varje enskild fastighet kan variera kommer marknadsvärdet per fastighet att variera. Under normala marknadsförhållanden är det rimligt att anta att varje enskild fastighet betingar ett marknadsvärde om ca 20-400 MSEK. För att upprätthålla effektivitet i fastighetsförvaltningen kommer Emittenten prioritera fastigheter med ett överenskommet fastighetsvärde inom intervallet 50-200 MSEK.

## Teknik

Emittenten kommer alltid att eftersträva att ägda fastigheter håller en hög teknisk standard i förhållande till typ, ålder och ändamål. Eventuella konstaterade tekniska brister ska på ett marknadsmässigt sätt vara reflekterade i förvärvspriset i syfte att skapa utrymme för återställning och uppgradering. För att upprätthålla en hög teknisk standard och kvalitet ska Emittenten genom en aktiv förvaltning löpande väl vårda och underhålla ägda fastigheter.

## Prismässiga aspekter

Köp- och försäljningspriser på fastigheter kan variera över tid. Ett vanligt relativitetsmått vid köp och försäljningar är en fastighets driftöverskott i förhållande till köp- eller försäljningspris. Måttet ger en ögonblicksbild över en köparens och säljarens riskvilja. Beroende på bland annat marknadsförutsättningar och konjunkturella förändringar kan detta relativitetsmått förändras över tid. I en normalt fungerande marknad och i en normal konjunkturcykel är det rimligt att anta att Emittenten kommer att förvärva och äga fastigheter med ett driftöverskott om ca 5-8 procent av aktuellt förvärvspris vid tidpunkten för förvärvet.

## Generella begränsningar

Emittenten får enligt Villkoren ej genomföra direkta eller indirekta investeringar i;

1. fastigheter avsedda för unika och speciella ändamål med begränsad alternativ användning, till exempel. idrottsarenor och badhus; eller
2. fastigheter som nyttjas för tung industriell tillverkning och verksamhet, till exempel stålverk, gruvdrift, pappersbruk och massatillverkning.

Låntagaren är enligt Villkoren ålagd att omedelbart underrätta Långgivaragenten om omständighet som skulle kunna föranleda överträdelse mot nämnda bestämmelse.

### **Belåning**

Enligt Villkoren får Emittentens belåning för Investeringarna inte överstiga 80 procent. Sannolikt är dock att belåningsgraden, utifrån rådande ränte- och marknadsläge kommer att ligga mellan 50-70 procent. Låntagarkoncernens belåningsgrad uppgick den 30 juni 2019 till 57,4 procent (60,2 den 30 juni 2018).

### **Begränsning av kapitalresursernas användning**

Emittenten är skyldigt att använda emissionslikviden i enlighet med Villkoren, vilket bland annat innebär att emissionslikviden ska användas för fastighetsinvesteringar och andra värdehöjande åtgärder för Låntagarkoncernens fastigheter. Emittenten har ingått kreditavtal med ett flertal kreditinstitut som innehåller sedvanliga villkor för användning av krediterna, vilket bland annat innebär att krediterna ska användas för fastighetsinvesteringar och andra värdehöjande åtgärder. Emittenten är således väsentligt begränsad i sin användning av kapitalresurserna.

## **Avgifter**

Likt alla fastighetsbolag kommer Emittenten att vara i behov av resurser och kompetenser för att säkerställa en fungerande och effektiv fastighetsförvaltning och administration. Dessa resurser och kompetenser innefattar bland annat kostnader för personal, verksamhetslokaler, system och IT-infrastruktur, marknadsföring, resor, fastighetsanalys, transaktionsgenomförande, redovisnings- och fastighetssystem, samt emissions- och kapitalanskaffningskostnader. Kostnader för denna typ av resurser eller kompetenser kommer inte anställas eller upphandlas direkt av Låntagarkoncernen utan istället säkerställas genom ett förvaltningsavtal, där Estea AB innehar dessa nödvändiga resurser och kompetenser. I enlighet med Förvaltningsavtalet betalar Emittenten följande fasta och rörliga kostnader, vilka utgörs av såväl löpande kostnader som kostnader av engångskaraktär i enlighet med följande;

### **Löpande kostnader**

Årlig kostnad om 0,75 procent av varje investerings överenskomna fastighetsvärde, plus i förekommande fall mervärdesskatt. Kostnaden anpassas till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) med utgångspunkt i indextalet för oktober månad 2014.

### **Kostnader av engångskaraktär**

Fast kostnad per investering om 2,75 procent av varje investerings överenskomna fastighetsvärde, plus i förekommande fall mervärdesskatt. Om Låntagarkoncernen under Estea AB:s ledning utökar den uthyrbara ytan på en investering, exempelvis genom en tillbyggnation, och därigenom ökar marknadsvärdet på investeringen, tillkommer en fast kostnad om 2,75 procent, plus i förekommande fall mervärdesskatt, av det ökade marknadsvärdet (fastställs genom oberoende extern värdering).

### **Ersättningar för utlägg**

Estea AB har, i enlighet med vad som följer av Förvaltningsavtalet, rätt att till självkostnad vidaredebitera utlägg för kostnader förknippade med transaktionsgenomförandet (köp- och försäljningar av investeringar), kostnader hänförliga till förvaltningen av investeringarna, samt förvaringsinstitut- och långivaragentkostnader hänförliga till lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder).

## **Betydande förändringar av Låntagarkoncerns finansiella ställning**

Emittenten har sedan den 31 december 2018, via bolag, genomfört försäljning av två fastigheter för ett överenskommet fastighetsvärde om 166,5 MSEK. Fastigheterna som försålts är Gävle Hemlingby 52:13 och Gävle Hemlingby 71:4. Emittenten har också den 25 juni 2019 beslutat att förlänga Kapitalandelslånet, varmed Avyttringsdagen för Kapitalandelslånet ska inträffa senast den 30 juni 2022. Därutöver har Emittenten den 25 juni 2019 ingått en avsiktsförklaring avseende förvärv av flera nya fastigheter. På grund av sekretessåtagande i avsiktsförklaringen kan närmare information om fastigheterna inte kommuniceras i nuläget.

Vidare har Emittenten sedan den 16 juni 2015 ("Startdagen") emitterat 12 408 Kapitalandelsbevis i juni 2015, 6 000 Kapitalandelsbevis i maj 2016, 11 160 Kapitalandelsbevis i oktober 2016, 10 163 Kapitalandelsbevis i april 2017, 3 000 Kapitalandelsbevis i april 2018 och 6 867 Kapitalandelsbevis i oktober 2018 samt beslutat och offentliggjort Erbjudandet omfattande högst 15 000 Nya Kapitalandelsbevis för nominellt belopp om 10 000 kronor per nytt Kapitalandelsbevis. Bolagsstämman i Emittenten har också, utöver beslutet om Erbjudandet, bemyndigat styrelsen att för tiden intill nästa ordinarie bolagsstämma fatta beslut om ytterligare emission(er) om totalt 35 000 nya Kapitalandelsbevis med nominellt belopp om 10 000 kronor per Kapitalandelsbevis.

Bortsett från vad som angetts ovan har inga övriga betydande förändringar skett av Låntagarkoncernens finansiella resultat eller ställning sedan utgången av den senast publicerade rapporten, vilken avsåg delårsperioden januari - juni 2019, offentliggjorts. Vidare har inga väsentliga negativa förändringar ägt rum i Emittentens framtidsutsikter sedan Emittentens senaste offentliggjorda reviderade årsbokslut, vilken avsåg räkenskapsåret 2018.

Utöver ovan finns inte några trender, osäkerheter, krav åtaganden eller händelser som med rimlig sannolikhet kommer att få en väsentlig inverkan på Emittenten för det innevarande räkenskapsåret.

## HISTORISK FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG

Den finansiella informationen som presenteras nedan, inklusive siffrorna som angetts under avsnittet "Härledning av vissa nyckeltal", har hämtats från Emittentens årsredovisningar för räkenskapsåren 2016, 2017 och 2018, vilka har reviderats av Emittentens revisor och upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standard (IFRS) samt tolkningar av dessa standarder som antagits av Europeiska Unionen. Informationen avseende perioderna 1 januari - 30 juni 2018 och 1 januari - 30 juni 2019 är hämtad från Emittentens delårsrapporter från respektive tidsperiod, vilka är upprättade i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen och som ej har reviderats eller granskats av Emittentens revisor. Den utvalda finansiella informationen redovisas separat för räkenskapsår respektive delår mot bakgrund av att Emittenten tillämpar förenklad rapportering i delårsrapporterna. Revisorerna har varit Emittentens revisorer under samtliga perioder som täcks av den historiska finansiella informationen nedan och har således reviderat årsredovisningarna för räkenskapsåren 2016-2018. Förutom de reviderade årsredovisningarna för räkenskapsåren 2016-2018 har ingen annan information i Prospektet granskats eller reviderats av Emittentens revisorer.

### Låntagarkoncernens balansräkning i sammandrag

	2019 30 juni	2018 30 juni	2018 31 december	2017 31 december	2016 31 december
<b>Belopp i MSEK</b>					
<b>Tillgångar</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
Förvaltningsfastigheter	1 279,0	1 277,0	1 408,0	908,0	667,0
Nyttjanderätt tomträtt	9,9	-	-	-	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 288,9</b>	<b>1 277,0</b>	<b>1 408,0</b>	<b>908,0</b>	<b>667,0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
Hysesfordringar	6,2	5,6	8,4	8,2	1,7
Övriga fordringar	15,5	10,3	17,1	6,9	5,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	-	7,2	2,5	1,9
Kassa och bank	70,2	21,8	24,0	71,3	40,2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>91,9</b>	<b>37,7</b>	<b>56,7</b>	<b>88,9</b>	<b>49,1</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 380,8</b>	<b>1 314,7</b>	<b>1 464,7</b>	<b>996,9</b>	<b>716,1</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>					
Eget kapital inkl. periodens resultat	72,9	76,1	95,9	76,9	49,7
<b>Summa eget kapital</b>	<b>72,9</b>	<b>76,1</b>	<b>95,9</b>	<b>76,9</b>	<b>49,7</b>
<b>Långfristiga skulder</b>					
Uppskjuten skatteskuld	15,2	9,1	11,6	8,1	12,4
Skulder till kreditinstitut	444,9	629,1	521,4	109,0	280,6
Kapitalandelslån	492,3	397,4	466,2	360,0	286,8
Leasingskuld tomträtter	9,9	-	-	-	-
Övriga långfristiga skulder	7,2	0,3	7,2	1,0	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>969,4</b>	<b>1 035,9</b>	<b>1 006,4</b>	<b>478,1</b>	<b>579,8</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	289,1	139,9	309,6	378,4	53,8
Övriga kortfristiga skulder	49,4	62,8	52,8	63,5	32,8
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>338,5</b>	<b>202,7</b>	<b>362,4</b>	<b>441,9</b>	<b>86,6</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 380,8</b>	<b>1 314,7</b>	<b>1 464,7</b>	<b>996,9</b>	<b>716,1</b>

## Låntagarkoncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2019	2018	2018	2017	2016
	1 jan - 30 jun	1 jan - 30 jun	1 jan - 31 dec	1 jan - 31 dec	1 jan - 31 dec
<b>Hyresintäkter</b>	45,3	37,7	77,6	47,3	34,9
<b>Fastighetskostnader</b>					
Driftkostnader	-7,7	-7,1	-13,4	-6,2	-4,1
Underhållskostnader	-0,9	-0,8	-2,7	-2,5	-0,5
Fastighetskostnader	-1,3	-1,0	-2,2	-1,5	-1,0
<b>Driftnetto</b>	<b>35,4</b>	<b>28,8</b>	<b>59,3</b>	<b>37,1</b>	<b>29,3</b>
Central administration	-6,5	-6,0	-10,6	-6,3	-4,9
Finansiella intäkter/kostnader	-23,8	-18,2	-40,6	-29,0	-17,3
<b>Summa</b>	<b>-30,3</b>	<b>-24,2</b>	<b>-51,2</b>	<b>-35,3</b>	<b>-22,2</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>5,1</b>	<b>4,6</b>	<b>8,1</b>	<b>1,8</b>	<b>7,1</b>
<b>Värdeförändringar</b>					
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-3,8	3,0	-	0,4	-
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	3,0	-	22,4	-6,1	36,5
Orealiserad värdeförändring på kapitalandelslån	-26,0	-7,3	-7,5	28,4	-11,0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-21,7</b>	<b>0,3</b>	<b>23,0</b>	<b>24,5</b>	<b>32,6</b>
Skatt	-1,2	-0,9	-4,0	2,7	-6,9
<b>Periodens resultat</b>	<b>-22,9</b>	<b>-0,6</b>	<b>19,0</b>	<b>27,2</b>	<b>25,7</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat*</b>	<b>-22,9</b>	<b>-0,6</b>	<b>19,0</b>	<b>27,2</b>	<b>25,7</b>

\*Av totalresultatet är 100 procent hänförligt till Estea AB:s aktieägare.

## Låntagarkoncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MSEK	2019	2018	2018	2017	2016
	1 jan - 30 jun	1 jan - 30 jun	1 jan - 31 dec	1 jan - 31 dec	1 jan - 31 dec
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Driftnetto	35,4	28,8	59,3	37,1	29,3
Central administration	-6,5	-6,0	-10,6	-6,3	-4,9
Betalt finansnetto	-23,3	-17,6	-38,3	-27,4	-13,7
Betald/erhållen skatt	-0,5	-	-0,5	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>5,1</b>	<b>5,2</b>	<b>9,7</b>	<b>3,4</b>	<b>10,7</b>
<b>Förändring av rörelsekapital</b>					
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar	7,7	1,7	-15,2	-8,6	2,0
Ökning +/minskning - av rörelseskulder	0,7	-0,5	-6,8	29,1	-7,9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>13,5</b>	<b>6,4</b>	<b>-12,3</b>	<b>23,9</b>	<b>4,8</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Erhållna/lämnade aktieägartillskott	-	-	-	-	0,4
Försäljning av fastigheter	157,4	-	-	42,3	-
Investeringar i fastigheter	27,7	-367,5	-477,3	-339,1	-235,5
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>129,7</b>	<b>-367,5</b>	<b>-477,3</b>	<b>-296,8</b>	<b>-235,1</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Aktiekapital vid bolagsbildning	-	-	-	-	-
Upptagande av lån	19,9	315,0	443,8	308,4	261,0
Amorteringar av lån	116,9	-3,4	-9,2	-4,4	-2,0
Ökning +/-minskning - av checkräkningskredit	-	-	7,7	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-97,0</b>	<b>311,6</b>	<b>442,3</b>	<b>304,0</b>	<b>259,0</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>46,2</b>	<b>-49,5</b>	<b>-47,3</b>	<b>31,1</b>	<b>28,7</b>
<b>Kassa och bank periodens ingång</b>	<b>24,0</b>	<b>71,3</b>	<b>71,3</b>	<b>40,2</b>	<b>11,5</b>
<b>Kassa och bank vid periodens utgång</b>	<b>70,2</b>	<b>21,8</b>	<b>24,0</b>	<b>71,3</b>	<b>40,2</b>

## Rörelsekapital

Emittenten bedömer att det aktuella rörelsekapitalet är tillräckligt för dennes aktuella behov och för att bedriva verksamheten på samma sätt. Om behov av ytterligare rörelsekapital skulle uppkomma, kommer Emittenten att anskaffa detta genom antingen upptagande av externa lån, genom nyemission eller via villkorade aktieägartillskott.

## Nettotillgångsvärde (NAV)

Per den 30 juni 2019 uppgår Kapitalandelsbevisens totala nettotillgångsvärde (NAV) till 545 082 020 kronor, fördelat på 49 598 kapitalandelsbevis. NAV-värdet per Kapitalandelbevis uppgick per denna dag till 109,9 procent. Det erinras om att nämnda NAV-värde inte har varit föremål för revision av Emittentens revisor.

## Nyckeltal

European Securities and Markets Authority (ESMA) har kommit med riktlinjer avseende alternativa nyckeltal. Syftet med de nya riktlinjerna är att främja användbarheten och insynen i alternativa nyckeltal. För fastighetsbranschen finns en praxis för nyckeltal som offentliggörs i finansiell information. Estea AB presenterar nedan nyckeltal i Emittentens delårsrapporter som inte definieras enligt IFRS då Emittenten anser att dessa mått ger värdefull information till investerare och övriga intressenter.

Siffrorna nedan, även vad gäller siffrorna under "Härledning av vissa nyckeltal", är avseende räkenskapsåren 2016, 2017 och 2018 hämtade från Emittentens reviderade årsredovisning. Siffrorna för delårsperioderna 1 januari - 30 juni 2018 och 1 januari - 30 juni 2019 är hämtade från Emittentens delårsrapporter från respektive tidsperiod och är inte reviderad eller granskad av Emittentens revisor.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2019	2018	2018	2017	2016
	1 jan – 30 jun	1 jan – 30 jun	1 jan - 31 dec	1 jan – 31 dec	1 jan - 31 dec
Fastigheter	7	8	9	7	6
Uthyringsbar area (kvm)	45 311	52 520	57 386	43 304	36 892
Hysesvärde (MSEK)	80,1	85,6	97,8	64,5	44,1
Förvaltningsfastigheter (MSEK)	1279,0	1 277,0	1 408,0	908,0	667,0
Driftnetto (MSEK)	35,4	28,8	59,3	37,1	29,3
Direktavkastning (%)	4,7	5,2	5,0	5,9	5,9
Överskottsgrad (%)	78,0	76,0	76,0	79,0	84
Hyesduration (år)	3,5	2,7	3,7	2,7	3,1
Ekonomisk uthyringsgrad (%)	90,0	91,0	92,0	93,0	99
Uthyringsgrad area (%)	91,0	86,0	93,0	90,0	100
<b>Finansiella nyckeltal</b>					
Medelränta kreditinstitut (%)	1,87	2,15	1,69	1,92	1,77
Kapitalbindning (år)	1,6	0,6	1,1	1,7	3,9
Räntetäckningsgrad (gång)	1,2	1,3	1,2	1,1	1,4
Justerad räntetäckningsgrad (gång)	3,5	4,3	3,7	5,2	4,4
Belåningsgrad (%)	57,4	60,2	59,0	53,7	50,1
Soliditet (%)	5,3	5,8	6,5	7,7	6,9
Justerad soliditet (%)	40,9	36,0	38,4	43,8	47,0
Emitterat kapitalandelslån (MSEK)	496,0	427,3	496,0	397,3	295,7
Ränta kapitalandelslån (%)	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25
Ackumulerad ränta kapitalandelslån (%)	25,2	18,9	22,0	15,7	9,4
NAV-värde (%)	109,9	107,4	109,4	106,7	109,4
Marknadskurs (%)	99,3	93,0	94,0	90,6	97,0



## Härledning av vissa nyckeltal

Belopp i MSEK		2019	2018	2018	2017	2016
		jan-jun	jan - jun	jan - dec	jan - dec	jan -dec
<b>Soliditet</b>	Eget kapital	72,9	76,1	95,9	76,9	49,7
Eget kapital / Balansomslutning	Balansomslutning	1 380,8	1 314,7	1 464,7	996,9	716,1
	<b>Soliditet</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,8%</b>	<b>6,5%</b>	<b>7,7%</b>	<b>6,9%</b>
<b>Justerad soliditet</b>	Eget kapital	72,9	76,1	95,9	76,9	49,7
(Eget kapital + Kapitalandelslån) /	Kapitalandelslån	492,3	397,4	466,2	360,0	286,6
Balansomslutning	Balansomslutning	1 380,8	1 314,7	1 464,7	996,9	716,1
	<b>Justerad soliditet</b>	<b>40,9%</b>	<b>36,0%</b>	<b>38,4%</b>	<b>43,8%</b>	<b>47,0%</b>
<b>Justerad räntetäckningsgrad</b>	Förvaltningsresultat	5,1	4,6	8,1	1,8	7,1
Justerat förvaltningsresultat /	Återläggning av finansiella kostnader	<u>23,8</u>	<u>18,2</u>	<u>40,6</u>	<u>29,0</u>	<u>17,3</u>
Justerad finansiell kostnad	Justerat förvaltningsresultat	28,9	22,8	48,7	30,9	24,4
	Finansiella kostnader minskat med ränta på kapitalandelslån (justerad finansiell kostnad)	8,2	5,3	13,3	5,9	5,5
	<b>Justerad räntetäckningsgrad</b>	<b>3,5</b>	<b>4,3</b>	<b>3,7</b>	<b>5,2</b>	<b>4,4</b>
<b>NAV-värde</b>	Eget kapital	72,9	76,1	95,9	76,9	49,7
(Investerarandel + Emmitterat Kapitalandelslån) / Emmitterat kapitalandelslån	Avdrag för aktiekapital och andra tillskott	-3,9	-3,9	-3,9	-3,9	-3,9
	Redovisat värde av kapitalandelslån minskat med nominellt belopp	<u>-3,7</u>	<u>-29,9</u>	<u>-29,8</u>	<u>-37,3</u>	<u>-8,9</u>
	<b>Summa eget kapital att fördelas till investerarna (s1)</b>	<b>65,3</b>	<b>42,3</b>	<b>62,2</b>	<b>35,7</b>	<b>36,9</b>
	Investerarandel 75% av s1	49,0	31,7	46,7	26,8	27,7
	<b>NAV-värde</b>	<b>109,9%</b>	<b>107,4%</b>	<b>109,4%</b>	<b>106,7%</b>	<b>109,4%</b>

Emittenten har valt att inte redovisa aktierelaterade nyckeltal då Emittentens aktier ej är noterade och samtliga aktier ägs av Estea AB.

## Definitioner nyckeltal

Emittenten presenterar nyckeltal som inte definieras enligt IFRS, så kallade Alternativa nyckeltal. Estea anser att dessa ger värdefull kompletterande information till Emittentens investerare och ledning då de möjliggör utvärdering av Emittentens prestation.

### Fastighetsrelaterade begrepp

#### Direktavkastning

Presenterat driftnetto baserat på resultatet för rullande tolv månader i förhållande till fastigheternas redovisade värden vid periodens utgång. För fastigheter ägda kortare tid än tolv månader används faktiskt utfall tillsammans med bedömt driftnetto från bolagets förvärvskalkyl. Måttet visar fastighetens avkastningsförmåga, mätt i procent, beräknat på fastighetens värde vid periodens utgång. Nyckeltalet underlättar en bedömning av fastigheternas förmåga att generera ett driftöverskott i förhållande till fastighetsvärde.

### *Driftnetto*

Hyresintäkter minus fastighetskostnader (exempelvis drift- och underhållskostnader, tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration). Måttet visar fastigheternas avkastning, mätt i kronor och underlättar en bedömning av fastigheternas lönsamhet.

### *Ekonomisk uthyrningsgrad*

Kontrakterade årshyresintäkter vid periodens utgång i förhållande till hyresvärdet. Måttet används för att underlätta bedömningen av hyresintäkterna i relation till det totala värdet på uthyrda och ej uthyrda ytor.

### *Hyresduration*

Summan av antal månader som kvarstår, i befintliga hyresavtal, till hyresavtalens upphörande eller förlängning i förhållande till antal hyresavtal. Kontrakterade hyresavtal där lokalen tas i bruk först efter periodens utgång exkluderas i beräkningen. Hyresduration används som ett mått för att belysa risken för när hyresavtal i genomsnitt kan upphöra, vilket underlättar bedömningen av risk som kan uppstå vid omförhandling.

### *Hyresvärde*

Kontrakterade årshyror som löper vid periodens utgång med tillägg för rabatter samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Hyresvärde används för att belysa Låntagarkoncernens intäktpotential.

### *Uthyrningsbar area*

Fastigheternas totala uthyrningsbara areor vid periodens utgång. Måttet används för att belysa totalyta tillgänglig för uthyrning.

### *Överskottsgrad*

Driftnettet i procent av redovisade hyresintäkter. Överskottsgrad visar hur stor del av varje intjänad krona från den operativa verksamheten som Emittenten får behålla och underlättar bedömningen av Emittentens lönsamhet.

## **Finansiella begrepp**

### *Akkumulerad ränta kapitalandelslån*

Akkumulerad ränta från kapitalandelslånets startdatum till och med rapportdagen i procent av nominellt emitterat kapitalandelslån. Måttet syftar till att ge investerarna information om total ränta som är utbetald och upplupen vid periodens utgång från startdatum.

### *Belåningsgrad*

Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas redovisade värde. Belåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av fastighetsportföljens värde som är belånad med räntebärande skulder till kreditinstitut. Kapitalandelslånet, vilket är noterat, och som är efterställt bolagets samtliga övriga skulder är exkluderat i beräkningen även om instrumentet löper med ränta och redovisas som skuld i balansräkningen. Måttet underlättar en bedömning av Emittentens förmåga att möta finansiella åtaganden.

### *Emitterat kapitalandelslån*

Totalt nominellt emitterat kapitalandelslån vid periodens utgång. Måttet utvisar det belopp vilket investerare tillfört Låntagarkoncernen.

### *Justerad räntetäckningsgrad*

Förvaltningsresultatet med återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader exklusive räntekostnader för kapitalandelslånet. Justerad räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor exkluderat ränta på kapitalandelslånet med förvaltningsresultatet (resultat från verksamheten före värdeförändringar).

### *Justerad soliditet*

Redovisat eget kapital och redovisat värde av kapitalandelslånet vid periodens slut i förhållande till balansomslutningen. Måttet används för att visa Låntagarkoncernens finansiella stabilitet när kapitalandelslånet inräknas som eget kapital.

### *Kapitalbindning*

Återstående genomsnittlig löptid i räntebärande krediter innan skulderna förfaller till återbetalning/refinansiering. Måttet används för att belysa Låntagarkoncernens finansiella risk som kan uppstå vid refinansiering.

### *Marknadskurs*

Noterad slutkurs vid periodens utgång redovisat som procent i förhållande till nominellt belopp (10 000 kronor). Måttet indikerar till vilket kurs en investerare slutförde köp/försäljningar av Låntagarkoncernens kapitalandelsbevis vid periodens utgång.

### *Medelränta kreditinstitut*

Genomsnittlig ränta på Låntagarkoncernens totala räntebärande skulder exklusive kapitalandelslån vid periodens utgång. Måttet används för att belysa Låntagarkoncernens finansiella risk.

### *NAV*

En teoretisk beräkning av kapitalandelsbevisens andel av Låntagarkoncernens totala tillgångar minus skulder under förutsättning att tillgångarna avyttras i enlighet med de redovisade värdena och skulderna exklusive kapitalandelslånet återbetalas samt vad som i övrigt följer av punkterna 10.3 och 10.4 i Villkoren (Bilaga "Allmänna Villkor" (s. 45-73) till prospektet "Inbjudan att teckna Kapitalandelsbevis i Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)", 2015-05-19, FI Dnr 15-6012). NAV redovisas som procent i förhållande till nominellt belopp (10 000 kronor). Måttet, som är ett krav från svenska myndigheter, används för att ge investerarna en vägledning, om än teoretisk, vid vilket värde varje kapitalandelsbevis uppgick till vid periodens slut baserat på aktuell balansräkning.

### *Ränta kapitalandelslån*

Årsränta på kapitalandelslånet. Måttet upplyser investerarna vilken årsränta kapitalandelsbeviset löper med.

### *Räntetäckningsgrad*

Förvaltningsresultatet med återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader. Räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med förvaltningsresultatet (resultat från verksamheten före värdeförändringar). Räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med förvaltningsresultatet (resultat från verksamheten före värdeförändringar).

### *Soliditet*

Redovisat eget kapital vid periodens slut i förhållande till balansomslutningen. Måttet används för att visa bolagets finansiella stabilitet då det påvisar Låntagarkoncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av bolagets balansomslutning som utgörs av eget kapital.

# KOMMENTAR TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

## Jämförelse mellan perioderna januari - juni 2019 och januari - juni 2018

### **Resultaträkning**

#### *Hysesintäkter*

Emittentens hyresintäkter under första halvåret 2019 uppgick till 45,3 MSEK, att jämföra med 37,7 MSEK för samma period föregående räkenskapsår, vilket motsvarar en ökning om 7,6 MSEK. Emittentens ökade hyresintäkter beror på den fortsatt goda tillväxten på hyresmarknaden samt utökning av den totala uthyrbara ytan genom fastighetsförvärv inom Låntagarkoncernen.

#### *Driftnetto (nettoomsättning)*

Emittentens driftnetto uppgick under första halvåret 2019 till 35,4 MSEK, att jämföra med 28,8 MSEK för samma period föregående räkenskapsår, vilket motsvarar en ökning med 6,6 MSEK. Förbättringen beror främst på ökade hyresintäkter till följd av genomförda fastighetsförvärv inom Låntagarkoncernen.

#### *Rörelsens kostnader*

Rörelsens kostnader, bestående i huvudsak av drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt, uppgick under första halvåret 2019 till 9,9 MSEK, att jämföra med 8,9 MSEK för samma period föregående räkenskapsår, vilket motsvarar en kostnadsökning med 1,0 MSEK. Ökningen beror främst på en ökning av drifts- och underhållskostnaderna i samband med utökning av antalet fastigheter i Låntagarkoncernens fastighetsportfölj.

#### *Förvaltningsresultat (rörelseresultat)*

Emittentens förvaltningsresultat uppgick under första halvåret 2019 till 5,1 MSEK, att jämföra med 4,6 MSEK för samma period föregående räkenskapsår, vilket motsvarar en ökning med 0,5 MSEK. Förbättringen beror främst på ökade hyresintäkter till följd av genomförda fastighetsförvärv inom Låntagarkoncernen.

#### *Resultat efter skatt*

Emittentens resultat (totalresultat) efter skatt uppgick under första halvåret 2019 till -22,9 MSEK, att jämföra med -0,6 MSEK för samma period föregående räkenskapsår, vilket motsvarar en ökning av förlusten med 22,3 MSEK. Försämringen beror främst på ökade kostnader för central administration, finansiella kostnader samt orealiserade värdeförändringar på Låntagarkoncernens fastigheter och Kapitalandelslånet.

### **Balansräkning**

#### *Omsättningstillgångar*

Emittentens omsättningstillgångar per den 30 juni 2019 uppgick till 91,9 MSEK, att jämföra med 37,7 MSEK per samma datum föregående räkenskapsår, vilket motsvarar en ökning med 54,2 MSEK. Ökningen beror främst på ökade hyresfordringar, övriga fordringar samt ökad kassabehållning.

#### *Anläggningstillgångar*

Emittentens anläggningstillgångar per den 30 juni 2019 uppgick till 1 288,9 MSEK, att jämföra med 1 277,0 MSEK per samma datum föregående räkenskapsår, vilket motsvarar en ökning med 11,9 MSEK. Ökningen beror främst på nettot av genomförda fastighetsförvärv och försäljningar.

### *Eget kapital*

Emittentens eget kapital per den 30 juni 2019 uppgick till 72,9 MSEK, att jämföra med 76,1 MSEK per samma datum 2018, vilket är en minskning med 3,2 MSEK. Minskningen av det egna kapitalet beror främst på ett försämrat resultat efter skatt under perioden såsom presenteras ovan.

### *Skulder*

Emittentens långfristiga och kortfristiga skulder uppgick per den 30 juni 2019 till 1 307,9 MSEK, vilket ska jämföras med 1 238,6 MSEK per samma datum föregående räkenskapsår. Det motsvarar en ökning med 69,3 MSEK. Ökningen beror främst på ökning av Emittentens kortfristiga skulder, inbegripet kortfristiga skulder till kreditinstitut, vilket har samband med upptagande av nya lån för fastighetsförvärv till Låntagarkoncernens fastighetsportfölj.

### **Kassaflödesanalys**

#### *Kassaflöde från den löpande verksamheten*

Emittentens kassaflöde från den löpande verksamheten under första halvåret 2019 uppgick till 13,5 MSEK, att jämföra med 6,4 MSEK för samma period föregående räkenskapsår, vilket motsvarar en förbättring med 7,1 MSEK. Ökningen är främst hänförlig till det förbättrade driftnettot (såsom presenterats ovan) samt minskning av rörelsefordringar.

#### *Kassaflöde från investeringsverksamheten*

Emittentens kassaflöde från investeringsverksamheten under första halvåret 2019 uppgick till 129,7 MSEK, att jämföra med -367,5 MSEK för samma period föregående räkenskapsår, vilket motsvarar en förbättring med 497,2 MSEK. Ökningen är främst hänförlig till försäljning av fastigheter samt investeringar i befintliga fastigheter.

#### *Kassaflöde från finansieringsverksamheten*

Emittentens kassaflöde från finansieringsverksamheten under första halvåret 2019 uppgick till -97,0 MSEK, att jämföra med 311,6 MSEK för samma period föregående räkenskapsår, vilket motsvarar en minskning med 408,6 MSEK. Minskningen är främst hänförlig till amorteringar av lån under första halvåret 2019 samtidigt som Emittenten under samma period minskat upptagningen av nya lån.

## **Jämförelse mellan räkenskapsåren 2018 och 2017**

### **Resultaträkning**

#### *Hysesintäkter*

Emittentens hyresintäkter under räkenskapsåren 2018 uppgick till 77,6 MSEK, att jämföra med 47,3 MSEK för räkenskapsåret 2017, vilket motsvarar en ökning med 30,3 MSEK. Förbättringen beror främst på den fortsatt goda tillväxten på hyresmarknaden, en utökning av den totala uthyrbara ytan genom fastighetsförvärv inom Låntagarkoncernen samt indexering av hyresnivåer i hyresavtalen.

#### *Driftnetto (nettoomsättning)*

Emittentens driftnetto uppgick under räkenskapsåret 2018 till 59,3 MSEK, att jämföra med 37,1 MSEK för räkenskapsåret 2017, vilket motsvarar en ökning med 22,2 MSEK. Förbättringen beror främst på ökade hyresintäkter till följd av genomförda fastighetsförvärv inom Låntagarkoncernen.

### *Rörelsens kostnader*

Rörelsens kostnader, bestående i huvudsak av drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt, uppgick under räkenskapsåret 2018 till 18,3 MSEK, att jämföra med 10,2 MSEK för räkenskapsåret 2017, vilket motsvarar en kostnadsökning med 8,1 MSEK. Ökningen av rörelsens kostnader beror främst på ökade drifts- och underhållskostnader, vilka har samband med att antalet fastigheter i Läntagarkoncernens portfölj under perioden ökat från 7 fastigheter år 2017 till 9 fastigheter år 2018.

### *Förvaltningsresultat (rörelseresultat)*

Emittentens förvaltningsresultat uppgick under räkenskapsåret 2018 till 8,1 MSEK, att jämföra med 1,8 MSEK för räkenskapsåret 2017, vilket motsvarar en ökning med 6,3 MSEK. Förbättringen beror främst på ett ökat driftnetto (såsom presenteras ovan).

### *Värdeförändringar*

Emittentens värdeförändringar, bestående i huvudsak av realiserade värdeförändringar på fastigheter samt orealiserade värdeförändringar på fastigheter och Kapitalandelslånet, uppgick under räkenskapsåret 2018 till 14,9 MSEK, att jämföra med 22,7 MSEK för räkenskapsåret 2017, vilket motsvarar en minskning med 7,8 MSEK. Kapitalandelslånet redovisas till verkligt värde vilket innebär att kapitalandelslånet redovisas till slutkursen såsom den noteras på NDX vid årets utgång. Slutkursen uppgick till 94,0 procent av nominellt emitterat till 100 procent. Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen och påverkade resultatet negativt med -7,5 MSEK, att jämföras med orealiserade värdeförändringar på Kapitalandelslånet för räkenskapsåret 2017 om 28,4 MSEK och som påverkade resultatet positivt.

### *Resultat efter skatt*

Emittentens resultat (totalresultat) efter skatt uppgick under räkenskapsåret 2018 till 19,0 MSEK, att jämföra med 27,2 MSEK för räkenskapsåret 2017, vilket motsvarar en minskning med 8,2 MSEK. Minskningen beror på ovan nämnda orsaker.

## **Balansräkning**

### *Omsättningstillgångar*

Emittentens omsättningstillgångar per den 31 december 2018 uppgick till 56,7 MSEK, att jämföra med 88,9 MSEK per den 31 december 2017, vilket motsvarar en minskning med 32,2 MSEK. Minskningen 2018 beror främst på en minskad kassabehållning.

### *Anläggningstillgångar*

Emittentens anläggningstillgångar per den 31 december 2018 uppgick till 1 408,0 MSEK, att jämföra med 908,0 MSEK per den 31 december 2017, vilket motsvarar en ökning med 500,0 MSEK. Ökningen har samband med de fastighetsförvärv som Läntagarkoncernen genomfört under räkenskapsåret 2018.

### *Eget kapital*

Emittentens eget kapital per den 31 december 2018 uppgick till 95,9 MSEK, att jämföra med 76,9 MSEK per den 31 december 2017, vilket motsvarar en ökning med 19,0 MSEK. Ökningen beror resultatet efter skatt såsom presenterats ovan.

### *Skulder*

Emittentens långfristiga och kortfristiga skulder uppgick per den 31 december 2018 uppgick till 1 368,8 MSEK, att jämföra med 920,0 MSEK per den 31 december 2017, vilket motsvarar en ökning med 448,8 MSEK. Ökningen beror främst på ökning av Emittentens skuld avseende Kapitalandelslånet ökat genom genomförd nyemission under hösten 2018 samt upptagande av nya lån för fastighetsförvärv till Låntagarkoncernens fastighetsportfölj.

### **Kassaflödesanalys**

#### *Kassaflöde från den löpande verksamheten*

Emittentens kassaflöde från den löpande verksamheten under räkenskapsåret 2018 uppgick till -12,3 MSEK, att jämföra med 23,9 MSEK för räkenskapsåret 2017, vilket motsvarar en minskning med 36,2 MSEK. Minskningen är främst hänförlig till att Emittenten minskat sina rörelsefordringar och rörelseskulder under 2018.

#### *Kassaflöde från investeringsverksamheten*

Emittentens kassaflöde från investeringsverksamheten under räkenskapsåret 2018 uppgick till -477,3 MSEK, att jämföra med -296,8 MSEK för räkenskapsåret 2017, vilket motsvarar en minskning med 180,5 MSEK. Minskningen är främst hänförlig till ökade investeringar i Låntagarkoncernens fastigheter samt att inga försäljningar av fastigheter ägt rum under 2018.

#### *Kassaflöde från finansieringsverksamheten*

Emittentens kassaflöde från finansieringsverksamheten under räkenskapsåret 2018 uppgick till 442,3 MSEK, att jämföra med 304,0 MSEK för räkenskapsåret 2017, vilket motsvarar en ökning med 138,3 MSEK. Ökningen är främst hänförlig till upptagande av nya lån, emission under Kapitalandelslånet samt ökning av checkräkningskrediten under 2018.

## **Jämförelse mellan räkenskapsåren 2017 och 2016**

### **Resultaträkning**

#### *Hyresintäkter*

Emittentens hyresintäkter under räkenskapsåret 2017 uppgick till 47,3 MSEK, att jämföras med 34,9 MSEK för räkenskapsåret 2016, vilket motsvarar en ökning med 12,4 MSEK. Förbättringen beror främst på den fortsatt goda tillväxten på hyresmarknaden, en utökning av den totala uthyrbara ytan genom fastighetsförvärv inom Låntagarkoncernen samt indexering av hyresnivåer i hyresavtalen.

#### *Driftnetto (nettoomsättning)*

Emittentens driftnetto uppgick under räkenskapsåret 2017 till 37,1 MSEK, att jämföras med 29,3 MSEK för räkenskapsåret 2016, vilket motsvarar en ökning med 7,8 MSEK. Förbättringen beror främst på ökade hyresintäkter till följd av genomförda fastighetsförvärv inom Låntagarkoncernen under räkenskapsåret 2017.

#### *Rörelsens kostnader*

Rörelsens kostnader, bestående i huvudsak av drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt, uppgick under räkenskapsåret 2017 till 10,2 MSEK, att jämföra med 5,6 MSEK för räkenskapsåret 2016, vilket motsvarar en kostnadsökning med 4,6 MSEK. Ökningen av rörelsens kostnader beror främst på ökade drifts- och underhållskostnader, vilka har samband med att antalet fastigheter i Låntagarkoncernens portfölj under perioden ökat från 6 fastigheter år 2016 till 7 fastigheter år 2017.

### *Förvaltningsresultat (rörelseresultat)*

Emittentens förvaltningsresultat uppgick under räkenskapsåret 2017 till 1,8 MSEK, att jämföra med 7,1 MSEK för räkenskapsåret 2016, vilket motsvarar en minskning med 5,3 MSEK. Minskningen beror främst på ökade kostnader för central administration och finansiella kostnader.

### *Värdoförändringar*

Emittentens värdoförändringar, bestående i huvudsak av realiserade värdoförändringar på fastigheter samt orealiserade värdoförändringar på fastigheter och Kapitalandelslånet, uppgick under räkenskapsåret 2017 till 22,7 MSEK, att jämföra med 25,5 MSEK för räkenskapsåret 2016, vilket motsvarar en minskning med 2,8 MSEK. Kapitalandelslånet redovisas till verkligt värde vilket innebär att kapitalandelslånet redovisas till slutkursen såsom den noteras på NDX vid årets utgång. Slutkursen uppgick till 90,6 procent av nominellt emitterat till 100 procent. Värdoförändringar redovisas över resultaträkningen och påverkade resultatet positivt med 28,0 MSEK, att jämföras med orealiserade värdoförändringar på Kapitalandelslånet för räkenskapsåret 2016 om -11,0 MSEK och som påverkade resultatet negativt. Därutöver hade orealiserade värdoförändringar på fastigheter en positiv effekt på resultatet om 26,5 MSEK under 2016 medan det för räkenskapsåret 2017 hade en negativ effekt om -6,1 MSEK.

### *Resultat efter skatt*

Emittentens resultat (totalresultat) efter skatt uppgick under räkenskapsåret 2017 till 27,2 MSEK, att jämföra med 25,7 MSEK för räkenskapsåret 2016, vilket motsvarar en ökning med 1,5 MSEK. Ökningen beror på ovan nämnda orsaker.

## **Balansräkning**

### *Omsättningstillgångar*

Emittentens omsättningstillgångar per den 31 december 2017 uppgick till 88,9 MSEK, att jämföra med 49,1 MSEK per den 31 december 2016, vilket motsvarar en ökning med 39,9 MSEK. Ökningen är främst hänförlig till ökad kassabehållning samt ökade hyresfordringar under 2017.

### *Anläggningstillgångar*

Emittentens anläggningstillgångar per den 31 december 2017 uppgick till 908,0 MSEK, att jämföra med 667,0 MSEK per den 31 december 2016, vilket motsvarar en ökning med 241,0 MSEK. Ökningen har samband med det fastighetsförvärv som Låntagarkoncernen genomfört under räkenskapsåret 2017.

### *Eget kapital*

Emittentens eget kapital per den 31 december 2017 uppgick till 76,9 MSEK, att jämföra med 49,7 MSEK per den 31 december 2016, vilket motsvarar en ökning med 27,2 MSEK. Ökningen beror resultatet efter skatt såsom presenterats ovan.

### *Skulder*

Emittentens långfristiga och kortfristiga skulder uppgick per den 31 december 2017 uppgick till 920,0 MSEK, att jämföra med 666,4 MSEK per den 31 december 2016, vilket motsvarar en ökning med 253,6 MSEK. Ökningen beror främst på att Emittentens kortfristiga skulder till kreditinstitut samt övriga kortfristiga skulder ökat under 2017.



## **Kassaflödesanalys**

### *Kassaflöde från den löpande verksamheten*

Emittentens kassaflöde från den löpande verksamheten under räkenskapsåret 2017 uppgick till 23,9 MSEK, att jämföra med 4,8 MSEK för räkenskapsåret 2016, vilket motsvarar en minskning med 19,1 MSEK. Ökningen är främst hänförlig till att Emittenten ökat sina rörelseskulder under 2017.

### *Kassaflöde från investeringsverksamheten*

Emittentens kassaflöde från investeringsverksamheten under räkenskapsåret 2017 uppgick till -296,8 MSEK, att jämföra med -235,1 MSEK för räkenskapsåret 2016, vilket motsvarar en minskning 61,7 med MSEK. Minskningen är hänförlig till ökade investeringar i Läntagarkoncernens fastigheter under 2017.

### *Kassaflöde från finansieringsverksamheten*

Emittentens kassaflöde från finansieringsverksamheten under räkenskapsåret 2017 uppgick till 304,0 MSEK, att jämföra med 259,0 MSEK för räkenskapsåret 2016, vilket motsvarar en ökning med 45,0 MSEK. Ökningen är främst hänförlig till upptagande av nya lån under 2017.

## KAPITALSTRUKTUR OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

Tabellerna i detta avsnitt redovisar Emittentens kapitalstruktur och skuldsättning per den 30 juni 2019. Tabellerna bör läsas tillsammans med avsnittet "Kommentarer till den finansiella utvecklingen".

### Kapitalstruktur

Belopp i MSEK	2019-06-30	Belopp i MSEK	2019-06-30
<b>Kortfristiga skulder</b>		<b>Långfristiga skulder</b>	
Mot borgen	0	Mot borgen	0
Mot annan säkerhet*	289,1	Mot annan säkerhet*	444,9
Blancokrediter	49,4	Blancokrediter	524,6
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>338,5</b>	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>969,4</b>

Belopp i MSEK	2019-06-30
<b>Eget kapital</b>	
Aktiekapital	1,0
Reservfond	0
Andra reserver	0
<b>Total kapitalisering</b>	<b>1,0</b>

\*Säkerheterna består av pantbrev i Låntagarkoncernens fastigheter, moderbolagsborgen från Emittenten om maximalt 734,0 MSEK samt, i ett fall, pantsättning av aktier avseende ett bolag inom Låntagarkoncernen.

### Nettoskuldsättning

Emittentens nettoskuldssättning per den 30 juni 2019 presenteras i tabellen nedan. Tabellen omfattar endast räntebärande skulder. Emittenten har inga eventalförpliktelser eller övriga åtaganden.

Belopp i MSEK	2019-06-30
(A) Kassa	0
(B) Likvida medel**	70,2
(C) Lättrealiserbara värdepapper	0
<b>(D) Likviditet (A)+(B)+(C)</b>	<b>70,2</b>
<b>(E) Kortfristiga fordringar</b>	<b>21,7</b>
(F) Kortfristiga banklån	281,3
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	7,8
(H) Andra kortfristiga skulder	49,4
<b>(I) Kortfristiga skulder (F)+(G)+(H)</b>	<b>338,5</b>
<b>(J) Netto kortfristiga skulder (I)-(E)-(D)</b>	<b>246,6</b>
(K) Långfristiga banklån	444,9
(L) Emitterade obligationer	0
(M) Andra långfristiga lån	492,3
<b>(N) Långfristig skuldsättning (K)+(L)+(M)</b>	<b>937,2</b>
<b>(O) Nettoskuldssättning (J) + (N)</b>	<b>1 183,8</b>

\*\*Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkonton.

## STYRELSE OCH LEDNING

Styrelsen består av tre ledamöter och samtliga är valda för perioden fram till årsstämman 2020. Nedan finns en närmare beskrivning av ledamöterna och deras övriga pågående och avslutade uppdrag. Emittenten tillämpar inte Svensk kod för bolagsstyrning eftersom Emittenten inte är noterad på en reglerad marknad. Emittenten omfattas av skyldigheten enligt 6 kap. 6 § årsredovisningslagen att upprätta bolagsstyrningsrapport, vilken har upprättats för 2018 och inkluderats i Emittentens årsredovisning som införlivas i Prospekt genom hänvisning.

### Styrelse

#### **Jockum Beck-Friis, född 1950**

Styrelseordförande i Emittenten sedan 2015 samt styrelseordförande i Estea AB.

Jockum Beck-Friis är grundare av Estea AB. Tidigare verksam inom bland annat SEB, Lundbergs och Securum.

*Övriga pågående styrelseuppdrag (utöver Estea-koncernen):* WSG-Intressenter Aktiebolag, Excellensens Antikviteter AB, Eriksson & Ekberg AB, Motala Intressenter AB med dotterbolag och Värmlands Säby Gård JBF. Ägarintresse i WSG-Intressenter Aktiebolag.

Uppdrag avslutade de senaste fem åren (utöver likviderade bolag inom Estea-koncernen): Ramsjö Fastigheter AB, Ståksön Fastighets Utveckling AB, Hargs Bruk Holding AB, Hargs Bruk AB, Morgongåva Intressenter AB, Fastighets AB Malmöporten samt Morgongåva Företagspark AB.

*Innehav i Emittenten:* nominellt belopp om 1 375 000 kronor, fördelat på 137,5 Kapitalandelsbevis, via bolag.

*Innehav i Emittentens moderbolag, Estea AB, via bolag (och således indirekt innehav i Emittenten):* 15 procent.

#### **Johan Eriksson Rydermark, född 1975**

Styrelseledamot och verkställande direktör i Emittenten sedan 2015 samt styrelseledamot och VD i Estea AB.

Johan Eriksson Rydermark är grundare av Estea AB och har tidigare varit verksam inom bland annat Gelba Fastigheter, Hedera Group Treasury AB och Landesbank Kiel.

*Övriga pågående styrelseuppdrag (utöver Estea-koncernen):* Primedi AB, Karpflundran AB, Eriksson & Ekberg AB, Tykö Fastigheter AB och Randviken Fastigheter AB. Ägarintressen i Primedi AB.

*Uppdrag avslutade de senaste fem åren (utöver likviderade bolag inom Estea-koncernen):* Mainstay Fastigheter AB, Mainstay Intressenter AB, Mainstay Intressenter II AB, Morgongåva Företagspark AB, Morgongåva Intressenter AB, KENCAP AB, Ramsjö Fastigheter AB, Fastighets AB Malmöporten samt Motala Intressenter AB med dotterbolag.

*Innehav i Emittenten:* nominellt belopp om 2 485 000 kronor, fördelat på 248,5 Kapitalandelsbevis, via bolag.

*Innehav i Emittentens moderbolag, Estea AB, via bolag (och således indirekt innehav i Emittenten):* 51 procent.

## **David Ekberg, född 1978**

Styrelseledamot i Emittenten sedan 2015 samt styrelseledamot och vice VD i Estea AB.

David har en jur.kand. samt studier i ekonomi från Lunds Universitet samt Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet.

*Övriga pågående styrelseuppdrag (utöver Estea-koncernen):* Sörmlands Sparbank, Domarbo Skog AB, Eriksson & Ekberg AB, Stackhouse AB med dotterbolag samt Primedi AB med dotterbolag. Ägarintresse i Stackhouse AB.

*Uppdrag avslutade de senaste fem åren (utöver likviderade bolag inom Estea-koncernen):* Mainstay Fastigheter AB med dotter- och intressebolag, Eskilstunaporten AB med dotterbolag, Pappersrummet F&H AB, Morgongåva Intressenter AB med dotterbolag, Fastighets AB Malmöporten, Mainstay Intressenter II AB samt Motala Intressenter AB med dotterbolag.

*Innehav i Emittenten:* nominellt belopp om 390 000 kronor, fördelat på 39 Kapitalandelsbevis, privat samt nominellt belopp om 1 330 000 kronor, fördelat på 133 Kapitalandelsbevis, via bolag.

*Innehav i Emittentens moderbolag, Estea AB, via bolag (och således indirekt innehav i Emittenten):* 34 procent.

*Närstående Perons innehav i Emittenten:* nominellt belopp om 30 000 kronor, fördelat på 3 Kapitalandelsbevis.

## **Ledning**

### **Johan Eriksson Rydermark, född 1975**

Verkställande direktör sedan 2015. I övrigt, se avsnittet "Styrelse" ovan.

## **Adresser**

Kontaktadress till samtliga i styrelse och ledning är: Box 7135, 103 87 Stockholm.

## **Ersättning till styrelse och ledande befattningshavare**

Det har historiskt inte utgått någon ersättning till medlemmar i styrelse eller till verkställande direktör för det uppdrag som föreligger i Emittenten. Styrelseledamöterna får ersättning för sina uppdrag i Estea AB. Johan Eriksson Rydermark får ingen ersättning för sin anställning som VD i Emittenten utan får ersättning för detta genom sin anställning i Estea AB. Styrelseledamöter och ledande befattningshavare som uppbär ersättning från Estea AB kommer inte heller framöver att erhålla någon ersättning från Emittenten. Ingen styrelseledamot har avtal med Emittenten om förmåner efter det att styrelseuppdraget avslutats.

## **Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare**

Ingen av styrelseledamöterna eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren varit inblandade i någon konkurs, likvidation eller konkursförvaltning. Det finns inte någon anklagelse och/eller sanktion mot någon av dessa personer och ingen av dessa personer har under de senaste fem åren förbjudits av domstol att ingå som medlem i ett bolags förvaltnings-, lednings- eller tillsynsorgan, eller att ha en ledande eller övergripande funktion hos ett bolag. Ingen av styrelseledamöterna har någonsin dömts i bedrägerirelaterade mål. Ingen reglerings- eller tillsynsmyndighet har under de senaste fem åren bundit någon styrelseledamot vid/eller utfärdat påföljd mot någon av dessa för brott.

Emittentens styrelseledamot, tillika verkställande direktör, Johan Eriksson Rydermark äger via bolag aktier i Estea AB

motsvarande 51 procent av aktierna och rösterna. Emittentens styrelseordförande Jockum Beck-Friis äger via bolag 15 procent av aktierna och rösterna i Estea AB och styrelseledamoten David Ekberg äger via bolag 34 procent av aktier och röster i Estea AB. David Ekberg, Johan Eriksson Rydermark och Jockum Beck-Friis har därmed stort inflytande i Estea AB och även Emittenten. Emittentens förvaltning utförs av Estea AB i enlighet med ett Förvaltningsavtal ingånget mellan Emittenten och Estea AB. Estea AB innehar tillstånd som AIF-förvaltare enligt lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Estea AB förvaltar förutom Emittenten, andra alternativa investeringsfonder och investeringsportföljer. Det kan uppstå situationer där Estea AB:s förvaltning av andra fonder och investeringsportföljer ger upphov till intressekonflikter. Intressekonflikter kan även uppkomma mellan ägare till Estea AB och Emittenten. Estea AB har antagit en instruktion för hantering av intressekonflikter som anger vilka förfaranden som ska tillämpas och åtgärder som ska vidtas för att förhindra, hantera och övervaka eventuella intressekonflikter.

Utöver detta föreligger det ingen potentiell intressekonflikt mellan någon av styrelseledamöternas eller de andra ledande befattningshavarnas plikter gentemot Emittenten, deras privata intressen eller andra plikter.

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har någon familjerelation med annan styrelseledamot eller ledande befattningshavare. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har slutit avtal med Emittenten om förmåner efter styrelseuppdrag eller en eventuell anställning upphört.

Ingen av Emittentens styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren dömts i bedrägerirelaterat mål.

## Revisor

Emittentens revisorer är dels Ernst & Young AB med Oskar Wall som huvudansvarig revisor, dels Ingemar Rindstig vid Ernst & Young AB.

Oskar Wall är född 1975 och är auktoriserad revisor och medlem i FAR, branschorganisationen för revisorer i Sverige. Kontaktadress: Ernst & Young AB, Box 1448, 751 44 Uppsala.

Ingemar Rindstig är född 1949 och är auktoriserad revisor och medlem i FAR, branschorganisationen för revisorer i Sverige. Kontaktadress: Ernst & Young AB, Box 23036, 750 23 Uppsala.

# BOLAGSORDNING

BOLAGSORDNING I ESTEA SVERIGEFASTIGHETER 3 AB (PUBL) (ORG.NR 559001-4105)

## § 1 Firma

Aktiebolagets firma är Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ).

## § 2 Säte

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

## § 3 Verksamhet

Bolaget ska äga och förvalta fastigheter direkt eller indirekt genom bolag samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget ska dock inte bedriva sådan tillståndspliktig verksamhet som avses i lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder.

## § 4 Aktiekapital

Aktiekapitalet skall vara lägst 1 000 000 kronor och högst 4 000 000 kronor.

## § 5 Antal aktier

Antalet aktier skall vara lägst 10 000 stycken och högst 40 000 stycken.

## § 6 Styrelse

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 10 styrelseledamöter med högst 5 suppleanter.

## § 7 Revisorer

Bolaget skall ha 1-2 revisorer med högst 2 revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag.

## § 8 Kallelse

Kallelse till årsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar, bolagets hemsida och radannonser med hänvisning om stämman i Svenska Dagbladet.

## § 9 Öppnande av stämma

Styrelsens ordförande eller den styrelsen därtill utser öppnar bolagsstämman och leder förhandlingar till dess ordförande vid stämman valts.

## § 10 Ärenden på årsstämma

Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämman skall följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid bolagsstämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller två justeringsmän.
4. Prövande av om bolagsstämman blivit behörigen sammankallad.
5. Godkännande av dagordning.
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelse samt i förekommande fall koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse.
7. Beslut om:
  - a) fastställande av resultaträkningen och balansräkningen, samt i förekommande fall av koncernresultat- och koncernbalansräkning.
  - b) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen och
  - c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören.
8. Fastställande av arvoden till styrelsen och revisorn.
9. Val av styrelse och i förekommande fall av revisor samt eventuella revisorssuppleanter.
10. Annat ärende, som skall tas upp på bolagsstämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

## § 11 Räkenskapsår

Aktiebolagets räkenskapsår skall vara kalenderår.

# SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan redovisas kortfattat skattekonsekvenser för ägare av Kapitalandelsbevis i Emittenten.

Sammanfattningen är baserad på nu gällande svenska regler och är endast avsedd som generell information. Informationen behandlar inte värdepapper som innehas som lagertillgång i näringsverksamhet eller som innehas av dödsbon eller handelsbolag.

Varje aktieägare rekommenderas att konsultera en skatterådgivare för att få information om vilka skattekonsekvenser som kan uppkomma i det enskilda fallet.

Aktieägare som inte är bosatta i Sverige bör särskilt utreda de skattekonsekvenser som kan uppkomma i respektive hemland vid en eventuell avyttring av Kapitalandelsbevisen.

## Skatterättslig karaktärisering

Kapitalandelslån representeras av ett Kapitalandelsbevis, det senare instrumentet finns i vissa fall särskilt reglerat i inkomstskattelagen. Således kommer reglerna som styr kapitalandelsbevis att gälla i detta fall. Konsekvenserna för utställaren och innehavarna av Kapitalandelsbevisen utvecklas i korthet nedan.

## Kapitalvinst/kapitalförlust vid avyttring av Kapitalandelsbevis

Vid en framtida avyttring av Kapitalandelsbevis bör en sådan behandlas enligt reglerna för avyttring av marknadsnoterade deläggarrätter. Vid en avyttring ska en kapitalvinst/kapitalförlust beräknas som försäljningspriset reducerat med anskaffningsvärdet och eventuella försäljningskostnader.

### Fysiska personer

För fysiska personer med hemvist i Sverige och för svenska dödsbon beskattas kapitalvinster på marknadsnoterade deläggarrätter med en skattesats om 30 procent i inkomstslaget kapital. En kapitalförlust på marknadsnoterade deläggarrätter är avdragsgill till 100 procent mot kapitalvinster på marknadsnoterade deläggarrätter. Gentemot kapitalvinster på andra typer av finansiella instrument bör kapitalförluster vara avdragsgilla till 70 procent. Om inga kapitalinkomster finns uppkommer ett underskott i inkomstslaget kapital med det avdragsgilla beloppet (70 procent av kapitalförlusten). Samma regler är tillämpliga vid likvidation av Emittenten.

Om underskott uppkommer medges en skattereduktion samma år mot inkomstskatt på tjänst och näringsverksamhet samt mot fastighetsskatt och fastighetsavgift. För underskott understigande 100 000 kronor medges skattereduktion med 30 procent av skatten och för resterande del medges skattereduktion med 21 procent. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

### Juridiska personer

För juridiska personer beskattas kapitalvinster i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 21,4 procent under åren 2019 och 2020 och från och med år 2021 med 20,6 procent. Avdrag för kapitalförluster vid avyttring av deläggarrätter som innehas som kapitaltillgång får endast göras mot kapitalvinster på deläggarrätter (den så kallade fållan).

Kapitalandelsbevisen bör inte kunna kvalificera som så kallat näringsbetingade andelar varför en eventuell kapitalvinst bör behandlas som skattepliktig. Därav följer att en kapitalförlust normalt bör ses som avdragsgill, dock endast (som nämnts

ovan) mot kapitalvinster på delägarrätter. Förluster som inte kan utnyttjas ett år kan utnyttjas mot framtida kapitalvinster på delägarrätter.

Notera att särskilda skatteregler kan gälla för vissa juridiska personer såsom investmentbolag, livförsäkringsbolag, investeringsfonder och pensionsstiftelser.

### **Utländska innehavare**

För innehavare av Kapitalandelsbevis som inte är skattemässigt hemmahörande i Sverige kommer avyttringen av Kapitalandelsbevisen att beskattas enligt lagstiftningen i det land där ägaren har sitt skatterättsliga hemvist. Fysisk person som inte är skattemässigt bosatt i Sverige kan ändå kapitalvinstbeskattas i Sverige vid avyttring av Kapitalandelsbevis om denne vid något tillfälle under de tio år som närmast föregått det år då avyttringen skedde varit bosatt i Sverige eller stadigvarande har vistats i Sverige. Skattskyldigheten kan dock begränsas av tillämpligt dubbelbeskattningsavtal. Utländska juridiska personer är normalt inte skattskyldiga för kapitalvinst på Kapitalandelsbevis såvida personen inte har ett fast driftställe i Sverige.

## **Ränteintäkter**

Den löpande räntan och annan avkastning på Kapitalandelsbevisen bör beskattas som ränta.

### **Fysiska personer och dödsbon**

För fysiska personer och dödsbon beskattas ränta som inkomst av kapital efter en skattesats om 30 procent. Beskattningen sker när intäkten kan disponeras. Emittenten ska göra avdrag för preliminärskatt med 30 procent vid betalning av ränta till fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige (inkl. svenska dödsbon). Kontrolluppgift på utbetald ränta och innehållen preliminärskatt ska lämnas av Emittenten för fysiska personer och dödsbon. Om en bank har åtagit sig administrationen kring utbetalning av ränta ska under vissa förutsättningar kontrolluppgift om ränta lämnas av banken. Om banken endast agerar som betalningsförmedlare, anses utbetalningen gjord av Emittenten (gäldenären), som därför ska lämna kontrolluppgift.

### **Juridiska personer**

För juridiska personer beskattas ränta som inkomst av näringsverksamhet efter en skattesats om 21,4 procent under åren 2019 och 2020 och från och med år 2021 med 20,6 procent. Avdrag för preliminärskatt ska inte göras och kontrolluppgift ska inte lämnas.

### **Utländska innehavare**

För innehavare av Kapitalandelsbevis som inte är skattemässigt hemmahörande i Sverige kommer räntan att beskattas enligt lagstiftningen i det land där ägaren har sin hemvist. Detta gäller såväl fysiska som juridiska personer. Sverige tar inte ut någon källskatt på räntebetalningar.

## **Investeringsparkonto**

Sedan den 1 januari 2012 finns möjlighet att direktäga finansiella instrument via investeringssparkonto (ISK). Juridiska personer kan inte vara innehavare av ett investeringssparkonto. På finansiella instrument som ägs via ett investeringssparkonto sker ingen beskattning baserat på eventuell kapitalvinst vid försäljning av tillgångarna. Istället sker schablonbeskattning av de tillgångar som finns på investeringssparkontot, oavsett om tillgångarnas värde har ökat eller minskat under året. Skatten på ett investeringssparkonto beräknas utifrån ett så kallat kapitalunderlag. Kapitalunderlaget beräknas varje år och är en fjärdedel av summan av:



- Värdet på tillgångarna vid ingången av varje kvartal;
- Belopp som betalats till investeringssparkontot under året;
- Värdet på finansiella instrument som förs över till investeringssparkontot under året; och
- Värdet av finansiella instrument som först över från någon annans investeringssparkonto under året.

Kapitalunderlaget multipliceras med en räntesats, som utgörs av statslåneräntan den 30 november året före beskattningssåret + 1 procentenhet. Räntesatsen måste dock minst vara 1,25 procent. Resultatet blir den beräknade schablonintäkten. Denna kommer att förtryckas i deklARATIONEN och tas upp som inkomst av kapital. Skatten på den uträknade schablonintäkten är 30 procent. Det är dock möjligt att kvitta en schablonintäkt mot en ränteutgift som redovisas i samma deklARATION eller mot 70 procent av en kapitalförlust på andra aktier eller värdepapper.

## Nya skatteregler för företagssektorn

Nya skatteregler för företagssektorn trädde ikraft 1 januari 2019 och innehåller bland annat nya ränteavdragsbegränsningsregler som kommer påverka många bolag, däribland Emittenten. Förenklat innebär de nya reglerna att en generell begränsning av ränteavdrag i bolagssektorn införs och att ett bolag endast har rätt att göra avdrag för ett negativt räntenetto (skillnaden mellan bolagets avdragsgilla ränteutgifter och dess ränteinkomster) motsvarande maximalt 30 procent av bolagets skattemässiga EBITDA. Samtidigt sänktes bolagsskattesatsen till 21,4 procent för år 2019 och 2020 och ytterligare en sänkning till 20,6 procent kommer att ske år 2021.

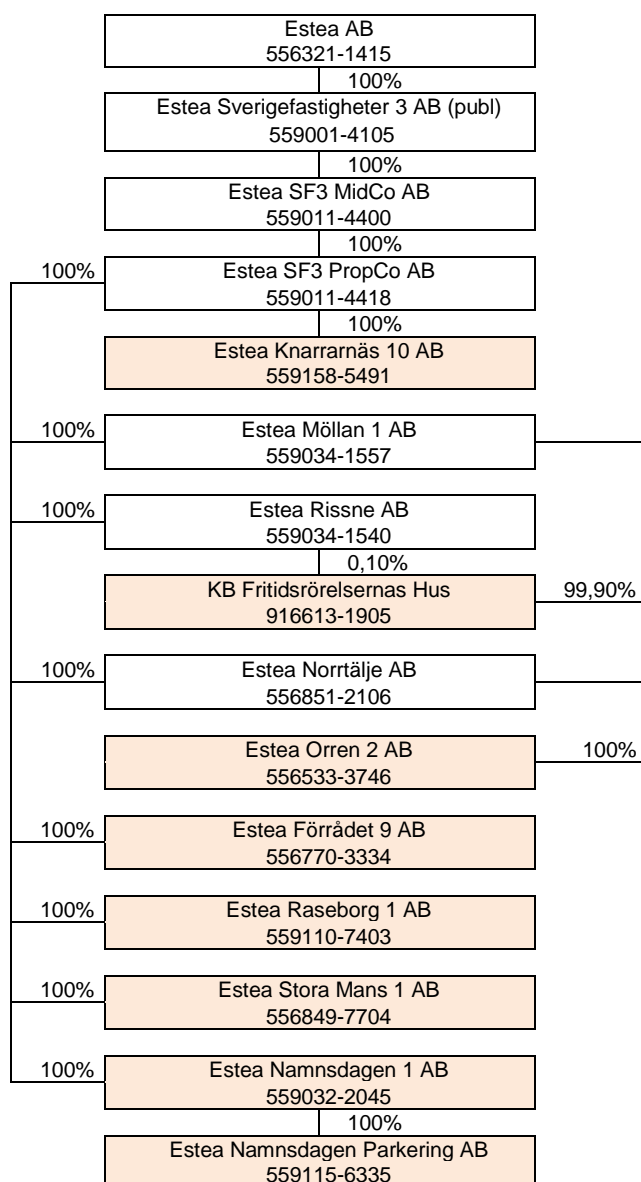
Hur reglerna kommer att påverka ett specifikt fastighetsbolag beror på en rad olika faktorer, bland annat vilka typer av fastigheter som bolaget äger, vilka skattemässiga restvärden som fastigheterna betingar och hur bolaget finansieras. Det är därför svårt att ge en exakt uppgift om vad den ökade skattekostnaden av de nya reglerna kommer att bli, inte minst över tid då ett fastighetsbolags portfölj av fastigheter normalt ändras löpande. Enligt villkoren för Estea AB:s publika fastighetsfonder ska Estea AB meddela om räntan på kapitalandelslånen måste justeras, oavsett anledning härtill. Varken Estea AB eller Emittenten har i dagsläget inga planer på att justera ränteutbetalningarna för Kapitalandelslånet.

# LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

## Legal struktur

Emittenten är ett svenskt publikt aktieföretag med företagsnamn Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) med säte i Stockholms kommun. Emittentens organisationsnummer är 559001-4105. Emittenten bildades den 20 januari 2015 i Sverige av Svenska Standardbolag AB och registrerades i Sverige den 23 januari 2015. Emittentens verksamhet regleras av aktieföretagslagen (2005:551) och Emittenten bedriver sin verksamhet enligt svensk lagstiftning. Erbjudandet av de Nya Kapitalandelsbevisen har upprättats i enlighet härmed. Föremål för Emittentens verksamhet är enligt bolagsordningens § 3, att äga och förvalta fastigheter direkt eller indirekt genom bolag samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Emittenten ska inte bedriva sådan tillståndspliktig verksamhet som avses i lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Aktieföretagslagen och LAIF är de mest väsentliga regelverken för Emittentens investeringsverksamhet.

Nedan framgår den koncern i vilken Emittenten ingår. Samtliga direkta och indirekta dotterbolag till Emittenten är bildade enligt svensk rätt. Estea Knarrarnäs 10 AB, KB Fritidsrörelsernas Hus, Estea Orren 2 AB, och Estea Förrådet 9 AB, Estea Raseborg 1 AB, Estea Stora Mans 1 AB, Estea Namnsdagen 1 AB och Estea Namnsdagen Parkering AB är fastighetsägande bolag. Samtliga dotterbolag till Emittenten är registrerade och etablerade i Sverige.



Som framgår av ovan struktur ägs Emittenten till 100 procent av Estea AB och har därmed ett ägarberoende till dem. Emittentens Investeringar förvaltas av Estea AB i enlighet med ett förvaltningsavtal, här föreligger likaså ett beroende.

## Lagval och forum

Kapitalandelslånet styrs av och tolkas i enlighet med svensk rätt. Eventuella tvister eller anspråk i anledning av Kapitalandelslånet ska avgöras i svensk domstol med Stockholms tingsrätt som första instans.

## Aktiekapital och aktier

I Emittenten finns 10 000 aktier utgivna med ett registrerat aktiekapital om 1 000 000 kronor. Samtliga aktier ägs av Estea AB, som erlagt full betalning för aktierna. Samtliga aktier är utgivna i ett slag och har ett kvotvärde om 100 kr per aktie. Olika rösträtter för aktierna finns inte. Aktiekapitalet och antalet aktier har varit detsamma under perioden 1 januari 2016 - 30 juni 2019 och några förändringar av aktiekapitalet har således inte skett.

## Anslutning till Euroclear

Kapitalandelsbevisen är anslutna till Euroclears kontobaserade system och inga fysiska värdepapper representerande Kapitalandelsbevisen har givits ut. Detta innebär att innehavaren av Kapitalandelsbevis registreras på respektive innehavares VP-konto eller Värdepappersdepå. Utbetalning av Ränta och Återbetalning görs av Euroclear.

## Överlåtelse av Kapitalandelsbevis

Kapitalandelsbevisen är fritt överlåtbara och handel med de Nya Kapitalandelsbevis mellan investerare beräknas kunna ske efter att tilldelning skett. Kortnamn för Kapitalandelsbevisen är ESTEA KAPBEVIS3 och de handlas i procent (%) av nominellt värde. Kapitalandelsbevisen är denominerade i svenska kronor (SEK).

## Försäkringar

Emittenten har sedvanlig företagsförsäkring innefattande bland annat egendom, ansvar, rättsskydd, VD- och styrelseansvar. Försäkringsskyddet är föremål för löpande översyn. Emittenten anser att försäkringarna är anpassade till verksamhetens nuvarande omfattning.

## Transaktioner med närstående

Emittenten och Estea AB har ingått Förvaltningsavtalet. Därutöver föreligger inga för styrelsen idag kända transaktioner mellan Emittenten och dess styrelseledamöter, ledande befattningshavare eller andra till Emittenten eller Låntagarkoncernen Närstående Personer.

Estea AB åtar sig att utföra förvaltning av de bolag och fastigheter som ingår i Emittentens verksamhet. Enligt Förvaltningsavtalet ska Estea AB även handha och administrera processen när Emittenten förvärvar respektive avyttrar Investeringar. Exempel på uppgifter som åligger Estea AB är bland annat bokföring, budgetering, finansiell planering, utbetalningar, fakturering, hyresuppbörd, uthyrning, kontraktsärenden, upphandling av fastighetsförsäkringar, upphandlingar avseende driftteknisk tillsyn och underhåll, ansvar för förvärvsprocesser, due diligence, finansiering, och försäljningsprocesser samt administration av Kapitalandelslånet. Estea AB innehar även tillstånd från Finansinspektionen enligt LAIF för sin förvaltning av Emittenten, vilket innebär att särskilda krav ställs på verksamhetens bedrivande. Förvaltningsavtalet innebär bland annat att Estea AB för Emittentens räkning åtar sig vissa förvaltningsåtaganden och står vissa kostnader som annars skulle behöva bäras av Emittenten i dess normala verksamhet. Exempel på sådana kostnader är bland annat personal-

och lokalkostnader, resekostnader, kostnader för redovisningssystem och IT-infrastruktur, vissa emissions- och kapitalanskaffningskostnader, kostnader för analys och viss dokumentation i samband med Investering, vissa marknadsföringskostnader med mera.

Förvaltningsavtalet reglerar de enda ersättningar Estea AB äger rätt att debitera Emittenten. Ersättningarna utgår enligt följande;

### Löpande kostnader

Årlig kostnad om 0,75 procent av varje Investeringens överenskomna fastighetsvärde, plus i förekommande fall mervärdesskatt. Kostnaden anpassas till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) med utgångspunkt i indextalet för oktober månad 2014.

### Kostnader av engångskaraktär

Fast kostnad per investering om 2,75 procent av varje Investeringens överenskomna fastighetsvärde, plus i förekommande fall mervärdesskatt. Om Låntagarkoncernen under Estea AB:s ledning utökar den uthyrbara ytan på en Investering, exempelvis genom en tillbyggnation, och därigenom ökar marknadsvärdet på Investeringen, tillkommer en fast kostnad om 2,75 procent, plus i förekommande fall mervärdesskatt, av det ökade marknadsvärdet (fastställs genom oberoende extern värdering).

### Ersättningar för utlägg

Estea AB har, i enlighet med vad som följer av förvaltningsavtalet, rätt att till självkostnad vidaredebitera utlägg för kostnader förknippade med transaktionsgenomförandet (köp- och försäljningar av Investeringar) samt kostnader hänförliga till förvaltningen av Investeringarna (inkluderande kostnader hänförliga till LAIF såsom exempelvis kostnad för förvaringsinstitut och tillsynskostnad samt kostnader hänförliga Långivaragenten).

### Exempel på Ersättningar

Fastighetsinvesteringar <sup>1</sup> , MSEK	400	800	1 200	1 600
Engångsersättning Estea AB, MSEK	11	22	33	44
Årligt förvaltningsarvode Estea AB <sup>2</sup> , MSEK	3	6	9	12

1) Avser överenskommet fastighetsvärde.

2) Procentsatsen om 0,75 procent ska anpassas till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) med utgångspunkt i indextalet för oktober månad 2014.

## Tvister

Emittenten är inte och har inte under de senaste tolv månaderna varit part i några myndighetsförfarande, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden som haft eller skulle kunna få betydande effekter på Emittentens eller Låntagarkoncernens finansiella ställning eller lönsamhet. Emittenten har inte heller kännedom om några förhållanden som skulle kunna föranleda att Emittenten blir part i myndighetsförfarande, skiljeförfarande eller annat rättsligt förfarande i framtiden.

## Väsentliga avtal

### Förvaltningsavtal

Emittenten har ingått ett Förvaltningsavtal med Estea AB avseende förvaltningsuppdraget. Detta avtal beskrivs närmare under avsnitt "Kapitalandelsbevisen i korthet" och återfinns i sin helhet i prospektet "Inbjudan att teckna Kapitalandelsbevis i Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)", 2015-05-19, FI Dnr 15-6012, på sidorna 74 - 86).

### Agentavtal

Emittenten har ingått ett agentavtal med Långivaragenten avseende dess uppdrag som långivaragent under Kapitalandelslånet. Avtalet återfinns i sin helhet i prospektet "Inbjudan att teckna Kapitalandelsbevis i Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)", 2015-05-19, FI Dnr 15-6012, på sidorna 87 - 89.

### Förvärvsavtal

#### *Möllan 1 i Stockholm*

Emittenten har den 16 december 2015 genom bolag förvärvat Möllan 1 strax utanför Stockholm. Fastigheten har ett mycket bra geografiskt läge i Rissne med närhet till Ursvik, Kista och Sundbyberg. Området genomgår en stor utveckling avseende infrastruktur, vägar, nya bostäder och kommersiella ytor. Byggnaden, som omfattar lokaler uthyrda till ett flertal hyresgäster, uppgår till 12 079 kvm. Ytorna avser kommersiella ytor med inriktning mot vårdändamål, där Stockholms Läns Landsting är den enskilt största hyresgästen. Bland övriga hyresgäster finns bland annat Aleris, Svenska Barnspecialister AB och Apoteksgruppen i Sverige AB. Fastigheten har en intressant utvecklingsmöjlighet och Emittenten utreder möjligheterna att utveckla såväl bostäder som ytterligare kommersiella ytor. Fastigheten, med dess Stockholmsnära läge och den potentiella utvecklingsmöjligheten, ser vi som en bra och stabil tillgång i Låntagarkoncernens bestånd. Förvärvspriset uppgick till ca 237 MSEK och fastigheten tillträdde 22 december 2015.

#### *Orren 2 & 3 samt Förrådet 9 i Norrtälje*

Emittenten har den 16 november 2016 genom bolag förvärvat och tillträtt fastigheterna Orren 2 & 3 samt Förrådet 9 i Norrtälje. Total uthyrningsbar yta uppgår till 4 733 kvm. Fastigheterna är uthyrda till verksamheter inom offentlig sektor. Beräknade årliga hyresintäkter uppgår till ca 8,5 MSEK. Norrtälje är en starkt växande kommun i Stockholms län med goda kommunikationer till Stockholm, befolkningsökning och låg arbetslöshet.

#### *Raseborg 1 i Stockholm*

Emittenten har den 15 juni 2017 genom bolag tillträtt fastigheten Raseborg 1, belägen i Akalla/Kista i nordvästra Stockholm. Total uthyrningsbar yta uppgår till 6 976 kvm och disponeras i huvudsak av Schneidler Grafiska AB och Edvard Schneidler AB. Beräknade årliga hyresintäkter uppgår till ca 9,0 MSEK. I fastighetens närområde finns bland annat Upplands Motor, Microsofts Sverigekontor samt El-Gigantens och K-Rautas huvudkontor etablerade.

#### *Stora Mans 1 i Stockholm*

Emittenten har den 28 december 2017 genom bolag tillträtt fastigheten Stora Mans 1, belägen i Långbro Park i Älvsjö i sydvästra Stockholm. Total uthyrningsbar yta uppgår till 7 592 kvm och disponeras i huvudsak av privatägda hyresgäster för skol- och fritidsverksamhet. Beräknade årliga hyresintäkter uppgår till 14,2 MSEK. Fastigheten ligger i ett före detta sjukhusområde och skolan ligger i anslutning till parken som inrymmer allt från nyuppförda bostadskvarter till vårdshus och simhall.

### *Namnsdagen 1 i Eskilstuna*

Emittenten har den 27 april 2018 genom bolag tillträtt fastigheten Namnsdagen 1, belägen i Norra Munktellstaden i centrala Eskilstuna. Fastigheten är föremål för pågående entreprenadarbeten och kommer efter färdigställandet att bestå av tre huskroppar med 164 hyreslägenheter i storlekarna 24-93 kvm. Total uthyrningsbar yta kommer att uppgå till 9 136 kvm och beräknade årliga hyresintäkter beräknas uppgå till 19,5 MSEK.

### *Knarrarnäs 10 i Stockholm*

Emittenten har den 10 december 2018, genom bolagsförvärv, tillträtt tomträtten till fastigheten Knarrarnäs 10, belägen i Kista i nordvästra Stockholm. Total uthyrningsbar yta uppgår till 4 795 kvm, varav allt är uthyrt till samma hyresgäst, Connect Hotels Kista, för hotelländamål.

### *Avsiktsförklaring den 25 juni 2019*

Emittenten har den 25 juni 2019 ingått en avsiktsförklaring avseende förvärv av flera nya fastigheter. På grund av sekretessåtagande i avsiktsförklaringen kan närmare information om fastigheterna inte kommuniceras i nuläget.

## **Avyttringsavtal**

### *Hedenstorp 2:16*

Emittenten har den 9 mars 2017, genom bolagsförsäljning, avyttrat fastigheten Hedenstorp 2:16 för ett underliggande fastighetsvärde om 93 MSEK (med avdrag för latent skatt och transaktionskostnader).

### *Hemlingby 52:13 och Hemlingby 71:4*

Emittenten har den 15 maj 2019, genom bolagsförsäljning, avyttrat fastigheterna Gävle Hemlingby 52:13 och Hemlingby 71:4 för ett underliggande fastighetsvärde om 166,5 MSEK (med avdrag för latent skatt och transaktionskostnader).

## **Förvaringsinstitut**

Estea AB ska utse ett förvaringsinstitut åt Emittenten och har tillsvidare uppdragit åt Intertrust att utgöra förvaringsinstitut. Information om Intertrust kan nås via deras hemsida; [www.intertrustgroup.com/our-locations/europe/sweden](http://www.intertrustgroup.com/our-locations/europe/sweden).

## **Införlivande genom hänvisning**

Prospektet innehåller, utöver detta dokument, följande dokument, vilka införlivas i Prospektet genom hänvisning och som är tillgängliga i elektroniskt format på Emittentens hemsida, [www.estea.se](http://www.estea.se), under Prospektets giltighetstid. De delar av nedanstående dokument som inte införlivas är antingen inte relevanta för en investerare eller återges på annan plats i Prospektet. Följande dokument införlivas således genom hänvisning:

- Emittentens delårsrapport för perioden 1 januari - 30 juni 2018 ([Jan - jun 2018](#)), såvitt avser följande avsnitt och sidor; Resultaträkning för koncernen (s. 11), Balansräkning i sammandrag för koncernen (s. 12), Förändring i eget kapital (s. 12), Kassaflödesanalys (s. 13), Nyckeltal (s. 15), Redovisningsprinciper och noter (s. 16-17) samt Finansiella mått som inte definieras av IFRS (s. 21).
- Emittentens delårsrapport för perioden 1 januari - 30 juni 2019 ([Jan - jun 2019](#)), såvitt avser följande avsnitt och sidor; Perioden januari - juni 2019 i sammandrag (s. 1), Resultat-, balans- och kassaflödesposter för perioden januari - juni 2019 (s. 4-5), Finansiering (s. 6), Kapitalandelsbevisen i korthet (s. 7-8), Fastighetsbeståndet (s. 9-12), Resultaträkning

för koncernen (s. 13), Balansräkning i sammandrag för koncernen (s. 14), Förändring i eget kapital (s. 14), Kassaflödesanalys (s. 15), Nyckeltal (s. 17), Redovisningsprinciper och noter (s. 18-19) samt Finansiella mått som inte definieras av IFRS (s. 23).

- Emittentens årsredovisning för räkenskapsåret 2016 ([ÅR 2016](#)), såvitt avser följande avsnitt och sidor; Förvaltningsberättelse (s. 5-19), Resultaträkning för koncernen (s. 21), Balansräkning för koncernen (s. 22), Förändringar av eget kapital koncernen (s. 23), Kassaflödesanalys (s. 27), Nyckeltal (s. 28), Redovisningsprinciper och noter (s. 29-41), Revisionsberättelsen (s. 43-46) samt Finansiella mått som inte definieras av IFRS (s. 49).
- Emittentens årsredovisning för räkenskapsåret 2017 ([ÅR 2017](#)), såvitt avser följande avsnitt och sidor; Förvaltningsberättelse (s. 5-18), Resultaträkning för koncernen (s. 20), Balansräkning för koncernen (s. 21), Förändringar av eget kapital koncernen (s. 22), Kassaflödesanalys (s. 26), Nyckeltal (s. 27), Redovisningsprinciper och noter (s. 28-40), Revisionsberättelsen (s. 42-45) och Finansiella mått som inte definieras av IFRS (s. 48).
- Emittentens årsredovisning för räkenskapsåret 2018 ([ÅR 2018](#)), såvitt avser följande avsnitt och sidor; Året 2018 i korthet (s. 2), Resultat- och balansposter i sammandrag (s. 2), Detta är Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) (s. 3-4), Förvaltningsberättelse (s. 5-18), Resultaträkning för koncernen (s. 20), Balansräkning för koncernen (s. 21), Förändringar av eget kapital koncernen (s. 22), Kassaflödesanalys (s. 26), Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten koncernen (s. 26), Nyckeltal (s. 27), Redovisningsprinciper och noter (s. 28-40), Revisionsberättelsen (s. 42-45) och Finansiella mått som inte definieras av IFRS (s. 48).
- Bilagorna "Allmänna villkor" (s. 45-73), ([Allmänna villkor](#)), "Förvaltningsavtal" (s. 74-86) ([Förvaltningsavtal](#)) och "Agentavtal" (sida 87-89) ([Agentavtal](#)) till prospektet "Inbjudan att teckna Kapitalandelsbevis i Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)", 2015-05-19, FI Dnr 15-6012.
- Värderingsrapporter från Nordier Property Advisors AB ([Nordier](#)), Svefa AB ([Svefa](#)) och BaRon Advice AB ([BaRon](#)).

## Dokument tillgängliga för inspektion

Nedan angivna dokument är tillgängliga på Emittentens hemsida ([www.estea.se](http://www.estea.se)) och kopior av dokumenten hålls tillgängliga på Emittentens kontor, med besöksadress Stureplan 2 i Stockholm, på vardagar mellan kl. 09.00 - 16.00, i båda fall under Prospektets giltighetstid. Dokumenten som finns tillgängliga är:

- Prospektet;
- Dokumenten som förtecknats under avsnittet "Införlivande genom hänvisning" ovan;
- Emittentens stiftelseurkund och bolagsordning;
- Registreringsbevis; och
- Marknadsanalys från Newsec.

## DEFINITIONER

<b>Avanza</b>	avser Avanza Bank AB (publ). Avanza agerar som Emissionsinstitut avseende de Nya Kapitalandelbevisen.
<b>Avstämningsdag</b>	avser den femte Bankdagen före den dag då betalning av Ränta eller Återbetalning ska ske eller den Bankdag närmare respektive förfallodag som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden.
<b>Avyttringsdagen</b>	avser den dagen då samtliga Investeringar har avyttrats och full betalning för dessa har erhållits, vilket (med beaktande av att Emittenten utnyttjat Förlängningsrätten) ska ha skett senast 30 juni 2022.
<b>Bankdag</b>	avser dag i Sverige som inte är söndag, annan allmän helgdag eller dag som vid betalning av skuldebrev är likställd med allmän helgdag (sådana likställda dagar är f.n. lördag, midsommarafton, julafton samt nyårsafton).
<b>Emissionsinstitut</b>	avser Avanza.
<b>Emittenten</b>	avser Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ), org.nr 559001-4105.
<b>Erbjudandet</b>	avser erbjudandet att förvärva de Nya Kapitalandelsbevisen i enlighet med Prospektet.
<b>Estea AB</b>	avser Estea AB, org.nr 556321-1415.
<b>Euroclear</b>	avser Euroclear Sweden AB, org.nr 556112-8074.
<b>Förfallodagen</b>	avser den dag som infaller 60 Bankdagar efter Avyttringsdagen.
<b>Förlängningsrätten</b>	avser Emittentens rätt att förlänga Kapitalandelslånets löptid med upp till två år, varmed Avyttringsdagen ska infalla senast 30 juni 2022.
<b>Förtida Återbetalning</b>	avser en förtida återbetalning av hela eller del av Kapitalandelslånet innan Förfallodagen i enlighet med punkten 11 i Villkoren.
<b>Förvaltningsavtalet</b>	avser förvaltningsavtal mellan Långgivaren och Estea AB, enligt vilket Estea AB ska tillhandahålla Emittenten tjänster i samband med Emittentens förvärv och försäljningar av Investeringar samt dess löpande förvaltning och drift m.m. För ytterligare beskrivning, se fullständiga villkor i bilagan "Förvaltningsavtal" som intagits i prospektet "Inbjudan att teckna Kapitalandelsbevis i Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)", 2015-05-19, FI Dnr 15-6012.
<b>Intertrust</b>	avser det privata aktiebolaget Intertrust (Sweden) AB, org.nr 556625-5476 som anlitas som låntagaragent för att tillvarata Långgivarnas intressen gentemot Emittenten samt som förvaringsinstitut. Bolaget bildades den 1 mars 2002 i Sverige och är registrerat i Sverige. Intertrust har LEI-nummer 254900IQPUWTNLXK1594 och telefonnummer 010-200-80 61.
<b>Investeringar</b>	avser Emittentens, direkta eller genom helägda dotterbolag, förvärv av kommersiella fastigheter.
<b>Kapitalandelsbevis</b>	avser ett skuldbevis, representerande av en andel av Kapitalandelslånet.
<b>Kapitalandelslånet</b>	avser ett kapitalandelslån om maximalt 1 000 MSEK, med ISIN-kod SE0007131883, utfärdat av Emittenten i enlighet med 11 kap. 11 § aktiebolagslagen (2005:551), och som regleras av Villkoren.



<b>Kontoförande Institut</b>	avser bank eller annan som har tillstånd att vara kontoförande institut enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och hos vilken Långgivare har öppnat VP-konto eller Värdepappersdepå avseende Kapitalandelsbevis.
<b>LAIF</b>	avser Lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder.
<b>Likviddag</b>	avser den 10 oktober 2019.
<b>Lånebeloppsränta</b>	avser den Ränta som utgår på det Totala Lånebeloppet i enlighet med Villkoren.
<b>Lånetiden</b>	avser tiden från och med Startdagen till och med Återbetalningsdagen.
<b>Långivaragenten</b>	avser Intertrust, eller annan part som Långgivarna utser på förslag av Emittenten eller som utses i enlighet med punkt 14.3 i Villkoren.
<b>Långgivare</b>	avser person som är antecknad på ett VP-konto eller i en Värdepappersdepå som innehavare av ett Kapitalandelsbevis eller som berättigad att i andra fall ta emot betalning enligt ett Kapitalandelsbevis.
<b>Långivarmöte</b>	avser ett möte mellan Långgivarna i enlighet med punkten 19 i Villkoren.
<b>Emittenten</b>	avser Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ), org.nr 559001-4105.
<b>Låntagarkoncernen</b>	avser Emittenten samt Emittentens direkta och indirekta dotterbolag.
<b>Låntagarkoncernens Resultat</b>	avser Låntagarkoncernens resultat för Resultattiden, beräknat i enlighet med punkten 10.4 i Villkoren.
<b>MSEK</b>	avser miljoner svenska kronor.
<b>NDX</b>	avser Nordic Derivatives Exchange som drivs av Nordic Growth Market NGM AB, som är en reglerad marknad.
<b>Nominellt Belopp</b>	avser varje Kapitalandelsbevis vid var tid gällande nominella belopp. Det nominella beloppet uppgår initialt till 10 000 kronor men kan minska med anledning av Förtida Återbetalningar.
<b>Nordnet</b>	Avser Nordnet Bank AB, org.nr 516406-0021.
<b>Nya Kapitalandelsbevisen</b>	avser de nya Kapitalandelsbevisen om högst 15 000 stycken och som ingår i Erbjudandet.
<b>Närstående Person</b>	avser (a) styrelseledamöter i Emittenten eller ett annat företag inom samma koncern, (b) den verkställande direktören i Emittenten eller ett annat företag inom samma koncern, (c) andra anställda hos Emittenten eller ett annat företag inom samma koncern, (d) en make eller en sambo till någon som avses i a–c, (e) den som står under vårdnad av någon som avses i a–c, eller (f) en juridisk person över vilken någon som avses i a–e, ensam eller tillsammans med någon annan som avses där, har ett bestämmande inflytande.
<b>Prospektet</b>	avser detta prospekt, tillsammans med häri införlivade bilagor.
<b>Resultattiden</b>	avser tiden från och med Startdagen till och med Avyttringsdagen.
<b>Ränta</b>	avser Lånebeloppsränta och Återbetalningsränta.
<b>Räntebetalningsdag</b>	avser 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober samt Förfallodagen.

<b>Ränteperiod</b>	avser en ränteperiod för Lånebeloppsräntan. Varje Ränteperiod består därefter av tre (3) månader. Den sista Ränteperioden löper till och med Förfalldagen.
<b>Skandiabanken</b>	Avser Skandiabanken AB (publ), org.nr 516401-9738.
<b>Slutliga Återbetalningen</b>	avser den slutliga återbetalningen av Kapitalandelslånet i enlighet med punkt 10 i Villkoren.
<b>Startdagen</b>	avser den 16 juni 2015.
<b>Tidigare Kapitalandelsbevisen</b>	avser de 12 408 Kapitalandelsbevis som Emittenten emitterade i juni 2015, de 6 000 Kapitalandelsbevis som Emittenten emitterade i maj 2016, de 11 160 Kapitalandelsbevis som Emittenten emitterade i oktober 2016, de 10 163 Kapitalandelsbevis som Emittenten emitterade i april 2017, de 3 000 Kapitalandelsbevis som Emittenten emitterade i april 2018 samt de 6 867 Kapitalandelsbevis som Emittenten emitterade i oktober 2018, vilka är föremål för handel på NDX.
<b>Totala Lånebeloppet</b>	avser summan av samtliga, vid var tid, tecknade och tilldelade Kapitalandelsbevis Nominella Belopp.
<b>Villkoren</b>	avser de allmänna villkoren för Kapitalandelslånet, inklusive samtliga därtill hörande bilagor, benämnt "Allmänna Villkor" (s. 45-73) som intagits i prospektet "Inbjudan att teckna Kapitalandelsbevis i Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)", 2015-05-19, FI Dnr 15-6012.
<b>VP-konto</b>	avser värdepapperskonto där Långgivares innehav av Kapitalandelsbevis är registrerat.
<b>Värdepappersdepå</b>	avser värdepappersdepå där Långgivares innehav av förvaltarregistrerade Kapitalandelsbevis, enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och konföring av finansiella instrument, är registrerat.
<b>Återbetalning</b>	avser återbetalning av Kapitalandelslånet.
<b>Återbetalningsdagen</b>	avser den dag som Emittenten betalar den sista delen av den Slutliga Återbetalningen till Långgivarna i enlighet med punkt 10 eller 11 i Villkoren.
<b>Återbetalningsränta</b>	avser den ränta som utgår på den obetalda delen av den Slutliga Återbetalningen, från Förfalldagen till och med Återbetalningsdagen, i enlighet med punkt 10.6 i Villkoren.

## ADRESSER

**Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) och Estea AB**

Box 7135  
103 87 Stockholm  
Besöksadress: Stureplan 2, Stockholm

**Ernst & Young AB**

Box 7850  
103 99 Stockholm

**Wistrand Advokatbyrå i Stockholm KB**

Box 7543  
103 93 Stockholm  
Besöksadress: Regeringsgatan 65, Stockholm

**Avanza Bank AB (publ)**

Box 1399  
111 93 Stockholm

**Nordnet Bank AB**

Box 30099  
104 25 Stockholm

**Skandiabanken AB**

106 55 Stockholm

**Intertrust (Sweden) AB**

Sveavägen 9  
111 57 Stockholm

**Euroclear Sweden AB**

Box 191  
101 23 Stockholm