

Tillägg till prospekt med anledning av inbjudan  
att teckna kapitalandelsbevis i  
Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)

## TILLÄGG TILL PROSPEKT FÖR ESTEA SVERIGEFASTIGHETER 3 AB (PUBL)

### Bakgrund

Detta dokument ("Tilläggsprospektet") utgör ett tillägg till det av Estea Sverigefastigheter 3 AB:s (publ), organisationsnummer 559001-4105, ("Emittenten") upprättade prospekt avseende Emittentens emission av högst 15 000 nya kapitalandelsbevis som godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 11 september 2019 (Finansinspektionens diarienummer 19-16072) ("Prospektet").

Tilläggsprospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen den 30 september 2019 (finansinspektionens diarienummer 19-20847) i enlighet med artikel 23 i förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen"), samt offentliggjorts på förvaltaren Estea AB:s hemsida, [www.estea.se](http://www.estea.se), den 30 september 2019. Tilläggsprospektet utgör en integrerad del av Prospektet och ska läsas tillsammans med detta. Definitioner som används i Prospektet gäller även för Tilläggsprospektet.

### Rätt att återkalla tidigare teckning

En investerare som före Tilläggsprospektet offentliggörs har gjort en anmälan om eller på annat sätt samtyckt till köp eller teckning av de överlåtbara värdepapper som omfattas av Prospektet, har rätt att återkalla sin anmälan eller samtycke inom två arbetsdagar från offentliggörandet av Tilläggsprospektet. Sista dag för återkallelse är därmed den 2 oktober 2019. Om en investerare önskar utöva sin rätt till återkallande ska detta ske genom anmälan till:

- Avanza, såvitt avser anmälningar gjorda av Avanzas depåkunder, e-post: [info@avanza.se](mailto:info@avanza.se), telefonnummer: 08-562 250 00;
- Nordnet, såvitt avser anmälningar gjorda av Nordnets depåkunder, e-post: [info@nordnet.se](mailto:info@nordnet.se), telefonnummer: 010-583 30 00;
- Skandiabanken, såvitt avser anmälningar gjorda av Skandiabankens depåkunder, e-post: [webmaster@skandia.se](mailto:webmaster@skandia.se), telefonnummer: 0771-411 622; eller
- Emittenten, e-post: [info@estea.se](mailto:info@estea.se), telefonnummer: 08-679 05 00.

### Motiv till upprättandet av Tilläggsprospektet

Tilläggsprospektet har upprättats med anledning av att Emittentens styrelse den 30 september 2019, med bemyndigandet från bolagsstämman den 25 juni 2019, beslutat om att, parallellt med Erbjudandet, genomföra en riktad nyemission till en begränsad grupp utvalda investerare, om maximalt 149 stycken. Den riktade nyemissionen kommer att uppgå till högst 129 MSEK med minsta teckningsbelopp om 1,2 MSEK per investerare, motsvarande teckning av minst 120 Kapitalandelsbevis om nominellt belopp 10 000 kronor per Kapitalandelsbevis, och därefter i poster med nominellt belopp om 10 000 kronor per Kapitalandelsbevis. Den Riktade Nyemissionen kommer således att maximalt tillskapa 12 900 Kapitalandelsbevis och tillföra Emittenten maximalt 129 MSEK, före emissionskostnader.

Ovanstående beslut föranleder förändringar av informationen i Prospektet under avsnitten "Sammanfattning", "Riskfaktorer", "Bakgrund och motiv", "Inbjudan till teckning och ansvariga för prospektet", "Villkor och anvisningar", "Verksamheten" och "Definitioner".

Informationen i Tilläggsprospektet föranleder att innehållet i Prospektet uppdateras enligt följande:

- Informationen under avsnittet "Nyckelinformation om värdepappren" i sammanfattningen, sidan 6 i Prospektet, under rubriken "Värdepapprens viktigaste egenskaper", ersätts i sin helhet, såvitt avser första stycket under rubriken "Valuta, antal emitterade värdepapper och löptid", och ska ha följande lydelse:

"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. Med anledning av bemyndigandet har Emittentens styrelse den 30 september 2019 beslutat att, parallellt med Erbjudandet, genomföra en riktad nyemission till en begränsad grupp utvalda investerare, om maximalt 149 stycken, som omfattar tilldelning av högst 12 900 Kapitalandelsbevis med minsta teckningsbelopp om 1 200 000 kronor per investerare, motsvarande teckning av minst 120 Kapitalandelsbevis, och därefter i poster med nominellt belopp om 10 000 kronor per Kapitalandelsbevis ("Riktade Nyemissionen"). Det innebär att minsta investering för en investerare under den Riktade Nyemissionen uppgår till 1,2 MSEK. Den Riktade Nyemissionen kommer således att tillföra Emittenten maximalt 129 MSEK, före emissionskostnader."

- Informationen under avsnittet "Nyckelinformation om värdepappren" i sammanfattningen, sidan 7 i Prospektet, under rubriken "Vilka nyckelrisker är specifika för värdepappren?" med underrubrik "Riskfaktorer för kapitalandelsbevisen", ersätts i sin helhet, såvitt avser stycket benämnt "Utfärdande av ytterligare Kapitalandelsbevis", och ska ha följande lydelse:

"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, vilket delvis har utnyttjats av styrelsen genom beslut om den Riktade Nyemissionen. Om ytterligare emissioner sker efter den Riktade Nyemissionen, 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."

- Informationen under avsnittet "Riskfaktorer", sidan 11 i Prospektet, under rubriken "Risker förenade med Kapitalandelslånet med underrubrik "Utfärdande av ytterligare Kapitalandelsbevis", ersätts i sin helhet och ska ha följande lydelse:

"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, vilket delvis har utnyttjats av styrelsen genom beslut om den Riktade Nyemissionen. Om ytterligare emissioner sker efter den Riktade Nyemissionen, 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."

Riskbedömning: Medel."

- Informationen under avsnittet "Bakgrund och motiv", sidan 13 i Prospektet, under rubriken "Bakgrund", ersätts i sin helhet, såvitt avser tredje och fjärde stycket, och ska ha följande lydelse:

"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. Vid full teckning vid den Riktade Nyemissionen kommer Emittentens förvärvskapacitet att utökas med ytterligare ca 380 MSEK. 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. Vid full teckning vid den Riktade Nyemissionen kommer Emittentens förvärvskapacitet att utökas med ytterligare ca 380 MSEK."

- Informationen under avsnittet "Bakgrund och motiv", sidan 14 i Prospektet, under rubriken "Kapitalandelsbevisen i korthet", ersätts i sin helhet, såvitt avser tredje stycket, och ska ha följande lydelse:

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. Vid full teckning vid den Riktade Nyemissionen kommer Emittenten ha emitterat 77 498 Kapitalandelsbevis för ett totalt nominellt belopp om 774,98 MSEK."

- Informationen under avsnittet "Inbjudan till teckning och ansvariga för prospektet", sidan 15 i Prospektet, ersätts i sin helhet, såvitt avser första stycket, och ska ha följande lydelse:

"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. Emittentens styrelse har därutöver, den 30 september 2019, beslutat att genomföra den Riktade Nyemissionen om maximalt 129 MSEK."

- Informationen under avsnittet "Villkor och anvisningar", sidan 22 i Prospektet, under rubriken "Utspädning till följd av de Nya Kapitalandelsbevisen", ersätts i sin helhet och ska ha följande lydelse:

"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. Vid full teckning under den Riktade Nyemissionen kommer ytterligare 12 900 Kapitalandelsbevis att tillskapas, varvid utspädningen av de Tidigare Kapitalandelsbevisen och, vid full teckning

under Erbjudandet, de Nya Kapitalandelsbevisen kommer att uppgå till maximalt ca 20 procent. Utspädningen från den Riktade Nyemissionen kommer att vara direkt hänförligt till Låntagarkoncernens Resultat.

- Informationen under avsnittet " Verksamheten ", sidan 37 i Prospektet, under rubriken "Betydande förändringar av Låntagarkoncernens finansiella ställning", ersätts i sin helhet och ska ha följande lydelse:

"Emittenten har sedan den 31 december 2018, via bolag, genomfört försäljning av två fastigheter för ett överenskommet fastighetsvärde om 166,5 MSEK. Fastigheternas 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.

Emittenten har sedan Startdagen emitterat de Tidigare Kapitalandelsbevisen 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.

Med anledning av bemyndigandet har Emittentens styrelse den 30 september 2019 beslutat att, parallellt med Erbjudandet, genomföra den Riktade Nyemissionen till en begränsad grupp utvalda investerare, om maximalt 149 stycken, som omfattar tilldelning av högst 12 900 Kapitalandelsbevis med minsta teckningsbelopp om 1 200 000 kronor per investerare, motsvarande teckning av minst 120 Kapitalandelsbevis med ett nominellt belopp om 10 000 kronor per Kapitalandelsbevis, och därefter i poster med nominellt belopp om 10 000 kronor per Kapitalandelsbevis. Det innebär att minsta investering för en investerare under den Riktade Nyemissionen uppgår till 1,2 MSEK. Den Riktade Nyemissionen kommer således att tillföra Emittenten maximalt 129 MSEK, före emissionskostnader. Utspädningen av de Tidigare Kapitalandelsbevisen och de Nya Kapitalandelsbevisen, vid full teckning i den Riktade Nyemissionen, kommer enbart att vara direkt hänförligt till Låntagarkoncernens Resultat och uppgå till maximalt ca 20 procent. Teckning av Kapitalandelsbevisen under den Riktade Nyemissionen kommer att pågå från och med den 1 oktober till och med den 7 oktober 2019, med beräknad tilldelning omkring den 8 oktober 2019. Sista betalningsdag kommer att vara den 10 oktober 2019 och upptagande till handel på NDX beräknas att ske omkring den 16 oktober 2019.

Utöver vad som nämnts ovan har Emittenten den 23 september 2019 upptagit en tilläggsfinansiering om 60 MSEK hos bank.

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

- Informationen under avsnittet " Definitioner", sidan 64-66 i Prospektet, utökas med en ny definition avseende den "Riktade Nyemissionen", som ska ha följande lydelse:

"**Riktade Nyemissionen** avser beslutet från Emittentens styrelse att, med stöd av bemyndigande från bolagsstämman den 25 juni 2019, genomföra en riktad nyemission till en begränsad grupp utvalda investerare om maximalt 149 stycken, som omfattar tilldelning av högst 12 900 nya Kapitalandelsbevis, samt i övrigt på de villkor som framgår av Prospektet och Tilläggsprospektet."