

## KOMPLETTERING TILL PROSPEKT

Informationen nedan avser Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ), org.nr 556865-2894 som är en alternativ investeringsfond enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder ("LAIF"). Detta dokument har sammanställts av Estea AB ("AIF-förvaltare" eller "Estea") för att säkerställa att information enligt kraven i 10 kap. 1 § LAIF rätteligen offentliggörs.

För fonden finns följande prospekt:

- Inbjudan att teckna Kapitalandelsbevis i Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ), Emission II, 21 februari 2013, FI dnr 12-13435-413 ("Prospekt I").
- Inbjudan att teckna Kapitalandelsbevis i Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ), Emission III, 9 september 2013, FI dnr 13-9180 ("Prospekt II").

Punkt <sup>1</sup>	Information	
1	Fondens investeringsstrategi och mål	Sida 25-30 Prospekt I; Sida 25-32 Prospekt II
1	De omständigheter under vilka fondens investeringsstrategi och mål eller investeringspolicy kan ändras	Ändringar av villkoren för andelarna i fonden, inklusive fondens investeringsstrategi och mål eller investeringspolicy, kan ske efter godkännande av samtliga fondandelsägare. I vissa fall, såsom avseende ändringar utan materiell betydelse eller ändringar som föranleds av förändrade lagkrav, gäller att ändringen kan genomföras efter godkännande från den agent som utsetts i särskild ordning som företrädare för fondandelsägarna.
2	Var mottagarfonden är etablerad om fonden är en matarfond till en alternativ investeringsfond samt information om var de underliggande fonderna är etablerade om fonden är en fond-i-fond	Fonden är inte en fond-i-fond eller en matarfond till en alternativ investeringsfond.
3	De tillgångsslag som fonden får placera i	Fonden får investera, direkt eller indirekt, i fastigheter. Vidare får externa lån upptas och investeringar göras i ränterelaterade derivatinstrument, inklusive OTC-derivat.
3	Fondens riskprofil	Sida 8-12 Prospekt I; Sida 7-11 Prospekt II
3	Information om användande av finansiell hävstång	Fondens finansiella hävstång, uttryckt som förhållandet mellan fondens exponering och dess nettotillgångsvärde, får inte överstiga 85 procent, beräknad i enlighet med artikel 6 kommissionens delegerade förordning.

<sup>1</sup> Enligt 10 kap. 1 § först stycket LAIF

4	De viktigaste rättsliga följderna av en investering i fonden	<p>En investering i fonden motsvaras av att investerarna tecknar sig för kapitalandelsbevis som emitteras av fonden. Dessa värdepapper är upptagna till handel på en svensk reglerad marknad. Genom teckning omfattas andelsägaren av de villkor för värdepappren som finns intagna i fondens prospekt och åtnjuter därmed de rättigheter och skyldigheter som följer av dessa.</p> <p>Fonden är ett svenskt aktiebolag och kapitalandelsbevisen, prospektet och de tillämpliga villkoren regleras av svensk rätt.</p>
5	AIF-förvaltare	AIF-förvaltare är Estea AB, org. nr 556321-1415. Ytterligare information om Estea återfinns på sida 30 Prospekt I och sida 32 Prospekt II.
5	Förvaringsinstitut	Förvaringsinstitut för fonden är CorpNordic Depositary Services AB, org.nr 556944-1172. Förvaringsinstitutet har säte i Stockholm. Förvaringsinstitutets huvudsakliga verksamhet består i att bedriva förvaringsinstitutstjänster och annan därmed förenlig finansiell verksamhet.
5	Revisorer	Sida 37 Prospekt I; Sida 38 Prospekt II
5	Andra tjänsteleverantörer	<p>Estea har uppdragit åt VPD Financial Software Consulting AB att tillhandahålla en funktion för internrevision i enlighet med artikel 62 i kommissionens förordning nr 231/2013. VPD Financial Software Consulting AB är en professionell och välrenommerad riskhanterings- och regelverkskonsult inom det finansiella området. VPD tillhandahåller bl.a. internrevisionstjänster riktade mot andra AIF-förvaltare och statliga myndigheter. Varken Estea eller uppdragstagaren har identifierat några intressekonflikter med anledning av det aktuella uppdraget.</p> <p>AIF-förvaltaren har uppdragit åt Nordisk Data AB att tillhandahålla tjänster inom IT-drift och service knuten till detta. Uppdraget avser s.k. hosting av server och drift av Esteas IT-miljö. Uppdragstagarens kärnverksamhet består av drift och underhåll av IT-miljöer. Dessa tjänster erbjuds således även andra kunder. Estea har inte identifierat några intressekonflikter i anledning av uppdraget.</p> <p>Estea har uppdragit åt Wistrand Advokatbyrå att tillhandahålla en funktion för regelefterlevnad.</p>

**Estea AB**

Komplettering till prospekt för Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ)

		Estea har vidare uppdragit åt SFM Stockholm AB att tillhandahålla en funktion för riskhantering.
6	Ansvarsförsäkring eller tillgängliga medel i enlighet med 7 kap. 5 § för att täcka eventuella skadeståndsanspråk	<p>Enligt LAIF ska AIF-förvaltaren ersätta skada som AIF-förvaltaren eller en uppdragstagare har tillfogat den alternativa investeringsfonden eller dess investerare genom att överträda lagen eller fondbestämmelserna.</p> <p>AIF-förvaltaren har en ansvarsförsäkring för att täcka risker för skadeståndsansvar på grund av fel eller försumlighet i den verksamhet som utför med stöd av sitt tillstånd som AIF-förvaltare.</p>
7	Delegering av förvaltnings- och förvaringsfunktioner	AIF-förvaltaren har inte delegerat förvaltningsfunktionen och förvaringsinstitutet har inte delegerat förvaringsfunktioner.
8	Principer och rutiner för värdering av tillgångarna i fonden	<p>Fastigheterna värderas till verkligt värde/marknadsvärde och är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13. Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutses ske vid värderingstidpunkten efter att fastigheten på sedvanligt sätt varit ute till försäljning på marknaden och under i övrigt normala förhållanden vid en fastighetsförsäljning. Den värderingsmodell som huvudsakligen använts är den s.k. ortprismetoden som utgår från jämförelseobjekt med normering för värdebärande faktorer. Som komplement genomförs även en avkastningsbaserad marknadsvärdesbedömning.</p> <p>Finansiella instrument värderas i enlighet med IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Kapitalandelslånet är klassificerat i nivå 1 enligt IFRS 13, vilket baseras på slutkursen (senaste avslut på reglerad marknad), per balansdagen för värdering.</p> <p>AIF-förvaltaren har utsett en värderingsansvarig som ansvarar för att inhämta, kontrollera och bedöma rimligheten av värderingen av fondens tillgångar.</p>
9	Hantering av likviditetsrisker och rätt till inlösen samt förfarande och villkor för emission och försäljning av andelar eller aktier	Andelarna i fonden representeras av kapitalandelsbevis. Investerarna har generellt inte rätt att lösa in eller sälja sina andelar på annat sätt än på sekundärmarknaden. Fondens likviditetsrisker är därför begränsade och likviditetshanteringen avser primärt säkerställande av att fonden har tillräckliga medel för den löpande förvaltningen.

**Estea AB**

Komplettering till prospekt för Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ)

		Se även sida 16-17 Prospekt I och sida 15-16 Prospekt II
10	Avgifter och alla andra kostnader samt maximibelopp för direkta och indirekta avgifter och kostnader som belastar fondens investerare	Sida 18 Prospekt I; Sida 17 Prospekt II
11	Förvaltarens principer för likabehandling av investerare och rätt till förmånligare villkor för någon investerare i fonden	Inga särskilda villkor tillämpas för någon enskild investerare utan alla investeringar via emission sker på samma villkor.
12	Fondens primärmäklare samt relevanta arrangemang mellan sådan mäklare och fonden	Någon primärmäklare används inte.
13	Hur och när regelbunden information om fonden enligt 9 och 10 §§ lämnas	AIF-förvaltaren lämnar rapportering avseende fonden på regelbunden basis i enlighet med IFRS och tillämpliga börsregelverk.  I fondens årsredovisning lämnas även sådan annan information som AIF-förvaltaren ska tillhandahålla avseende fonden enligt LAIF, såsom information om icke likvida tillgångar, ändringar i fondens likviditetshantering, riskprofil, riskhanteringssystem och användningen av finansiell hävstång.
14	Den senaste årsberättelsen enligt 4 §	Fondens senaste offentliggjorda årsredovisning finns tillgänglig på Esteas webbplats <a href="http://www.estease.se">www.estease.se</a> .
14	Det senaste beräknade nettotillgångsvärdet (NAV) eller marknadsvärdet för fondens andelar eller aktier	Information om marknadsvärdet för fondens emitterade instrument finns tillgängligt på Esteas webbplats <a href="http://www.estease.se">www.estease.se</a> .
15	Historisk avkastning	Kapitalandelsbevisen har historiskt avgett avkastning i enlighet med villkoren, vilket innebär en årsvis nominell ränta om 6,25 procent med kvartalsvis utbetalning i efterskott.