

# Prospekt

med anledning av upptagande till handel av nyemitterade kapitalandelsbevis

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)

## Viktig information

Detta prospekt ("**Prospekt**") har upprättats av Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) (org nr 559001-4105) ("**Bolaget**", "**Emittenten**" eller "**Låntagaren**") med anledning av upptagande till handel av nyemitterade kapitalandelsbevis (de "**Nya Kapitalandelsbevisen**") emitterade under Bolagets befintliga Kapitalandelslån om maximalt 1 miljard kronor med 6,25 procent årlig ränta ("**Kapitalandelslånet**") på NDX (Nordic Derivatives Exchange) som drivs av NGM i Stockholm. Bolaget har sedan 2015 de tidigare emitterade kapitalandelsbevis (de "**Tidigare Kapitalandelsbevisen**") upptagna på NDX.

Referenser till Bolaget avser i detta Prospekt Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ), om inte annat framgår av sammanhanget. Referenser till Låntagarkoncernen avser i detta Prospekt Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) och dess dotterbolag. Referenser till Estea AB avser i detta Prospekt Estea AB (org nr 556321-1415). I samband med upptagandet till handel har Wistrand Advokatbyrå agerat legal rådgivare till Bolaget och Avanza Bank AB agerar emissionsinstitut avseende de Nya Kapitalandelsbevisen.

Detta Prospekt har upprättats i enlighet med reglerna i lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument och Kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april 2004 om genomförande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG. Prospektet har godkänts och registrerats hos Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 §§ lagen om handel med finansiella instrument. Det erinras om att sådant godkännande och sådan registrering inte innebär någon garanti från Finansinspektionen att sakuppgifterna i Prospektet är korrekta eller fullständiga.

Bolaget 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.

Detta Prospekt har endast upprättats för att möjliggöra notering av de Nya Kapitalandelsbevisen till handel på NDX i Stockholm och utgör inte ett erbjudande från Bolaget om teckning av de Nya Kapitalandelsbevisen.

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. Innehavare av Prospektet eller Kapitalandelsbevis emitterade inom Kapitalsandelslånet måste därför informera sig om och iakttä eventuella restriktioner. Prospektet hålls tillgängligt elektroniskt via Finansinspektionens ([www.fi.se](http://www.fi.se)) och Esteas ([www.estea.se](http://www.estea.se)) respektive webbplatser. Papperskopior kan erhållas från Bolaget.

Prospektet, inklusive de handlingar som är införlivade via hänvisning, innehåller uttalanden om framtidsutsikter vilka är lämnade av Bolagets styrelse och är baserade på styrelsens kännedom om nuvarande förhållanden avseende Bolaget, 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 risk och risktagande. Den som överväger att investera i de Nya Kapitalandelsbevisen uppmanas därför att noggrant studera Prospektet och speciellt avsnittet "Riskfaktorer". Siffrorna i detta Prospekt 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 Bolaget oberoende utomstående källor. Bolaget ansvarar för att sådan information har återgivits korrekt och – såvitt Bolaget 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 Bolagets 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 Bolaget. Bolaget 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. Sådan 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 Bolaget är verksamt och om Bolagets konkurrensmässiga ställning på dessa marknader, däribland information om marknadernas storlek samt information om marknadsandelar. Bolaget anser att informationen om marknadsstorlekar i prospektet utgör rättvisande och ändamålsenliga uppskattningar av storleken på de marknader där Bolaget är verksamt och på ett rättvisande sätt speglar Bolagets konkurrensmässiga ställning på dessa marknader. Informationen har dock inte blivit bekräftad av någon oberoende part och Bolaget kan inte garantera att en tredje part som använder andra metoder för insamling, analys eller sammanställning av marknadsinformation skulle komma fram till samma resultat.

Twist rörande detta Prospekt ska avgöras enligt svensk lag och av svensk domstol exklusivt.

# Innehållsförteckning

Innehållsförteckning.....	3
Sammanfattning .....	4
Risikfaktorer .....	11
Bakgrund och motiv och ansvariga för prospektet.....	17
Information om de Nya Kapitalandelsbevisen som tas upp till handel .....	18
Marknadsöversikt .....	20
Verksamheten .....	23
Historisk och utvald finansiell information .....	28
Styrelse och ledning .....	31
Bolagsordning.....	34
Skattefrågor i Sverige .....	36
Legala frågor och kompletterande information .....	38
Definitioner .....	42
Adresser .....	45

# Sammanfattning

Sammanfattningen består av informationskrav uppställda i "Punkter" framtagna av Finansinspektionen. Punkterna är numrerade i avsnitten A - E (A.1 - E.7).

Denna sammanfattning innehåller alla de Punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa Punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt kan det dock finnas luckor i Punkternas numrering.

Även om det krävs att en Punkt inkluderas i sammanfattningen för aktuella värdepapper och emittenten, är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande Punkten. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av Punkten tillsammans med angivelsen "ej tillämplig".

Begrepp och termer som definierats i Villkoren eller på annan plats i Prospektet används med samma innebörd i denna sammanfattning såvida inte annat uttryckligen framgår av sammanfattningen nedan.

AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR		
Punkt	Informationskrav	Information
A.1	Varning	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen ska baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet från investerarens sida. Om yrkande avseende uppgifterna i ett Prospekt anförs vid domstol, kan den investerare som är kårande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning 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 sådana värdepapper.
A.2	Samtycke till användning av Prospektet	Ej tillämplig. Samtycke till tredje man att använda Prospektet lämnas inte.
AVSNITT B – EMITTENT OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE		
Punkt	Informationskrav	Information
B.1	Firma och handelsbeteckning	Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ), org. nr 559001-4105. De Nya Kapitalandelsbevisen kommer att handlas under kortnamnet ESTEA KAPBEVIS3.
B.2	Säte och bolagsform	Bolaget har sitt säte i Stockholms Län, Stockholms kommun. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag och dess associationsform regleras av den svenska aktiebolagslagen (2005:551).
B.4b	Beskrivning av trender som påverkar Emittenten och branschen där denne är verksam	Utsikterna för den svenska ekonomin bedöms som goda, även om en viss avmattning i tillväxten förutspås från och med 2017 och framåt, BNP-tillväxten var 3,8 procent för helåret 2015. Riksbankens strategi med att hålla nere den svenska kronan genom fortsatta räntesänkningar tillsammans med återköp av statsobligationer har fungerat då den svenska exporten börjat ta fart samt att inflationen nu är positiv. Trots detta bedömer Newsec att räntenivåerna inte kommer att justeras upp nämnvärt förrän 2017-2018 och det kommer dessutom dröja ytterligare några år innan dess att räntenivåerna når det som historiskt sett varit normala nivåer. I brist på högavkastande investeringsalternativ och relativt god tillgång till finansiering, bedöms intresset för fastighetsinvesteringar som fortsatt stort under de kommande åren. Newsec förutspår att transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden kommer att nå nya rekordnivåer under 2016. Vi kommer dessutom se något fortsatt fallande direktavkastningskrav i både primära- och sekundära segment och mycket hög konkurrens om de flesta objekten.

B.5	Koncern	<p>Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) utgör dotterbolag till Estea AB (org nr 556321-1415). Utgivare av Kapitalandelslånet som beskrivs i detta Prospekt är Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ). Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) har vid datering för detta Prospekt ägande i de bolag som framgår av koncernskiss till höger. Samtliga direkta och indirekta dotterbolag är bildande enligt svensk rätt.</p> <p>Bolaget har inget ägande i andra bolag.</p>	
B.8	Proforma	Ej tillämplig. Bolaget har inte upprättat någon proformaredovisning.	
B.9	Resultatprognos	Ej tillämplig. Bolaget lämnar inte någon resultatprognos.	
B.10	Eventuella anmärkningar i revisionsberättelse	Ej tillämplig. Någon anmärkning har inte lämnats.	
B.12	Historisk finansiell information samt händelser efter senaste reviderade redovisningen	<p>Den utvalda historiska finansiella informationen som angetts nedan har hämtats från Bolagets årsredovisning för 2015. Årsredovisningen upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standard så som de antagits av EU (IFRS).</p> <p><b>Läntagarkoncernens balansräkning</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>2015</b></p> <p style="text-align: right;"><b>Belopp i MSEK</b></p> <p style="text-align: right;"><b>31 december</b></p> <hr/> <p><b>TILLGÅNGAR</b></p> <p><b>Anläggningstillgångar</b></p> <p><b>Materiella anläggningstillgångar</b></p> <p>Förvaltningsfastigheter 395,0</p> <p><b>Summa materiella anläggningstillgångar 395,0</b></p> <p><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></p> <p>Andelar i joint venture -</p> <p><b>Summa finansiella anläggningstillgångar -</b></p> <hr/> <p><b>Summa anläggningstillgångar 395,0</b></p> <p><b>Omsättningstillgångar</b></p> <p><b>Kortfristiga fordringar</b></p> <p>Hyresfordringar 4,9</p> <p>Övriga fordringar 5,5</p> <p>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 0,5</p> <p><b>Summa kortfristiga fordringar 10,9</b></p> <p><b>Kassa och bank 11,5</b></p> <p><b>Summa omsättningstillgångar 22,4</b></p> <hr/> <p><b>Summa tillgångar 417,4</b></p> <p><b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b></p> <p><b>Eget kapital</b></p> <p>Aktiekapital 1,0</p> <p>Övrigt tillskjutet kapital 2,5</p> <p>Balanserad vinst inklusive årets resultat 20,1</p> <p><b>Summa eget kapital 23,6</b></p> <p><b>Långfristiga skulder</b></p> <p>Uppskjuten skatteskuld 5,5</p> <p>Skulder till kreditinstitut 243,6</p> <p>Kapitalandelslån 104,2</p>

<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>353,3</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	
Skulder till kreditinstitut	3,4
Leverantörsskulder	7,5
Skatteskulder	0,1
Övriga kortfristiga skulder	17,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12,0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>40,5</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>417,4</b>
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar	236,0
Eventualförpliktelser	-
<b>Låntagarkoncernens resultaträkning</b>	<b>2015</b>
<b>Belopp i MSEK</b>	<b>23 jan–31 dec</b>
Hysesintäkter	3,2
<b>Fastighetskostnader</b>	
Driftkostnader	-0,4
Fastighetsskatt	-0,2
<b>Driftnetto</b>	<b>2,6</b>
Central administration	-0,9
Finansiella kostnader	-4,1
<b>Summa</b>	<b>-5,0</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>-2,4</b>
<b>Värdeförändringar</b>	
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	8,1
Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument	19,9
<b>Resultat före skatt</b>	<b>25,6</b>
Aktuell skatt	-
Uppskjuten skatt	-5,5
<b>Årets resultat</b>	<b>20,1</b>
Övrigt totalresultat	-
<b>Årets totalresultat</b>	<b>20,1</b>
<b>Nyckeltal</b>	
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>	<b>2015</b>
Antal fastigheter	2
Uthyrningsbar area, kvm	20 204
Hysesvärde, MSEK	29,7
Verkligt värde fastigheter, MSEK	395,0
Driftnetto, MSEK	23,6
Direktavkastning, %	6,0
Överskottsgrad, %	81
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98
Uthyrningsgrad area, %	99
<b>Finansiella nyckeltal</b>	
Ränta kapitalandelslån, %	6,25
Akkumulerad ränta kapitalandelslån, %	3,04
Emitterat kapitalandelslån, MSEK	124,1
NAV, %	100,1
Marknadskurs, %	84,0
Medelränta kreditinstitut, %	1,79
Kapitalbindning, år	3,4
Belåningsgrad, %	62,5
Räntetäckningsgrad, gånger	0,4
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	5,4
Soliditet, %	5,6
Justerad soliditet, %	30,6
<b>Akkumulerad ränta kapitalandelslån:</b> Akkumulerad ränta från kapitalandelslånets startdatum till	

		<p>och med rapportdagen i förhållande till nominellt emitterat kapitalandelslån.</p> <p><b>Belåningsgrad:</b> Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas redovisade värde.</p> <p><b>Direktavkastning:</b> Periodens driftnetto justerat för fastigheternas innehavstid under året i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.</p> <p><b>Driftnetto:</b> Hyresintäkter minus fastighetskostnader</p> <p><b>Ekonomisk uthyrningsgrad:</b> Redovisade hyresintäkter i förhållande till hyresvärdet.</p> <p><b>Emitterat kapitalandelslån:</b> Totalt nominellt emitterat kapitalandelslån vid periodens utgång.</p> <p><b>Genomsnittlig kontraktstid:</b> Återstående genomsnittlig löptid i befintliga hyresavtal.</p> <p><b>Hyresvärde:</b> Kontrakterad årshyra som löper vid periodens utgång med tillägg för rabatter samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.</p> <p><b>Justerad räntetäckningsgrad:</b> Resultat efter finansiella poster med återläggning av räntekostnader, i relation till räntekostnader exklusive räntekostnader för kapitalandelslånet.</p> <p><b>Justerad soliditet:</b> Eget kapital med tillägg för redovisat värde av kapitalandelslån i förhållande till balansomslutningen.</p> <p><b>Kapitalbindning:</b> Återstående genomsnittlig löptid i räntebärande krediter innan skulderna förfaller till återbetalning/refinansiering.</p> <p><b>Marknadskurs:</b> Noterad slutkurs vid periodens utgång redovisat som procent i förhållande till nominellt belopp (10 000 kronor).</p> <p><b>Medelränta kreditinstitut:</b> Genomsnittlig ränta på koncernens totala räntebärande skulder exkl. kapitalandelslån vid periodens utgång.</p> <p><b>NAV:</b> En teoretisk beräkning av kapitalandelsbevisens andel av koncernens totala tillgångar minus skulder under förutsättning att tillgångarna avyttras i enlighet med de redovisade värdena och vad som i övrigt följer av de Villkoren.</p> <p><b>Ränta kapitalandelslån:</b> Årsränta på kapitalandelslån.</p> <p><b>Räntetäckningsgrad:</b> Resultat efter finansiella poster med återläggning av räntekostnader, i relation till räntekostnader.</p> <p><b>Soliditet:</b> Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.</p> <p><b>Uthyrningsbar area:</b> Fastigheternas totala uthyrningsbara area vid periodens utgång.</p> <p><b>Överskottsgrad:</b> Driftnetto i förhållande till redovisade hyresintäkter.</p> <p>Bortsett från Bolagets beslut att emittera de Nya Kapitalandelsbevisen har sedan 31 december 2015 inga väsentliga förändringar som inträffat vad gäller Läntagarkoncernens finansiella situation eller ställning på marknaden skett.</p> <p>Vidare har inga väsentliga negativa förändringar ägt rum i Bolagets framtidsutsikter sedan de senaste Bolagets senaste reviderade finansiella rapport, vilken avsåg räkenskapsåret 2015, offentliggjordes.</p>
<b>B.13</b>	<b>Eventuella händelser som har väsentlig inverkan på Emittenten</b>	<p>Bolagets styrelse har den 3 maj 2016, i enlighet med beslut och bemyndigande från bolagsstämman, beslutat att genomföra en emission av 6 000 Kapitalandelsbevis för nominellt belopp som beskrivs i detta Prospekt.</p>
<b>B.14</b>	<b>Koncernberoende</b>	<p>Bolaget ägs till 100 procent av Estea AB och har därmed ett ägarberoende till dem. Bolagets investeringar förvaltas av Estea AB i enlighet med ett förvaltningsavtal, här föreligger likaså ett beroende.</p>
<b>B.15</b>	<b>Verksamhet</b>	<p>Bolaget har bildats enbart för att genomföra direkta och indirekta fastighetsinvesteringar, förvalta dessa investeringar samt därefter avyttra fastigheterna. Bolagets 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.</p> <p>För att finansiera fastighetsinvesteringarna har Bolaget tagit upp ett Kapitalandelslån som representeras av maximalt 100 000 Kapitalandelsbevis med initialt Nominellt Belopp om 10 000 kronor. Det Totala Lånebeloppet ska således inte överstiga 1 miljard kronor. Bolaget emitterade i juni 2015 12 600 stycken Kapitalandelsbevis under Kapitalandelslånet (de "Tidigare Kapitalandelsbevisen").</p> <p>Vid utgivandet av de Nya Kapitalandelsbevisen tillförs Bolaget 60 miljoner kronor av vilken huvuddelen planeras att användas för tillträde av fastighetsförvärv i juni 2016.</p> <p>Enligt de investeringskriterier som Bolaget ställt upp kommer primärt fokus vara att förvärva kommersiella fastigheter i Sverige. Målet är att diversifiera ägandet till fastigheter inom olika sektorer, t.ex. fastigheter med ändamål för handel, kontor, bostäder, lager, industri eller hotell.</p> <p>Vid förvärv av fastigheter samt för fastighetsförvaltning anlitar Bolaget Estea AB enligt ett Förvaltningsavtal. Förvaltningsavtalet reglerar de enda ersättningar Estea AB äger rätt att debitera Bolaget. Ersättningarna utgår enligt följande;</p> <p><b>Löpande kostnader:</b> Årlig kostnad om 0,75 procent av varje investerings överenskomna fastighetsvärde.</p> <p><b>Kostnader av engångskaraktär:</b></p>

		<p>Fast kostnad per investering om 2,75 procent av varje investerings överenskomna fastighetsvärde. Om Låntagarkoncernen under Förvaltarens 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).</p> <p><b>Ersättningar för utlägg:</b> Förvaltaren har rätt att till självkostnad vidaredebitera utlägg för kostnader förknippade med transaktionsgenomförandet (köp- och försäljningar av investeringar) samt kostnader hänförliga till förvaltningen av investeringarna.</p> <p>Med överenskommet fastighetsvärde avses i detta prospekt det värde som säljaren och köparen åsätter en fastighet i samband med överlåtelse av denna fastighet.</p>
<b>B.16</b>	<b>Direkt eller indirekt ägande i Bolaget</b>	Bolaget ägs direkt till 100 procent av Estea AB (556321-1415) som är moderbolag i koncernen.
<b>B.17</b>	<b>Kreditvärdighetsbetyg</b>	Ej tillämpligt. Det finns inga kreditvärdighetsbetyg för Bolaget.
<b>AVSNITT C – VÄRDEPAPPER</b>		
<b>Punkt</b>	<b>Informationskrav</b>	<b>Information</b>
<b>C.1</b>	<b>Slag av värdepapper</b>	Upptagandet avser Kapitalandelsbevis, som tecknas i poster om 10 000 kronor. Varje post benämns Kapitalandelsbevis och utgör en andel av Kapitalandelslånet. Ett kapitalandelslån är ett lån där det kapitalbelopp som ska återbetalas görs beroende av vissa faktorer, i detta fall Låntagarkoncernens Resultat under en viss tid beräknat på ett visst sätt. Endast en serie av Kapitalandelsbevis emitteras och ISIN kod för dessa är SE0007131883.
<b>C.2</b>	<b>Valuta</b>	De Nya Kapitalandelsbevisen är denominerade i svenska kronor (SEK).
<b>C.5</b>	<b>Eventuella överlåtelseinskränkningar</b>	Ej tillämpligt. De Nya Kapitalandelsbevisen är ej föremål för några överlåtelseinskränkningar.
<b>C.8</b>	<b>Rangordning och begränsade rättigheter</b>	Kapitalandelslånet är efterställt Bolagets samtliga icke efterställda förpliktelser, men rangordnas lika ( <i>pari passu</i> ) med Bolagets övriga efterställda förpliktelser, med vissa undantag. 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 Bolaget 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.
<b>C.9</b>	<b>Avkastning</b>	<p>Kapitalandelsbevisen, innefattande både Tidigare och Nya Kapitalandelsbevis, 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. 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 30 juni 2020 om Förlängningsrätten inte utnyttjats och 30 juni 2022 om Förlängningsrätten har utnyttjats. Om Avyttringsdagen infaller senare än 31 december 2021 ska Lånebeloppsräntan höjas till 7,25 procent från och med 31 december 2021.</p> <p>Utbetalningen av Lånebeloppsräntan kan helt eller delvis skjutas upp avseende en viss Ränteperiod för det fall Bolagets styrelse bedömer att likviditeten i Bolaget 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 Bolaget bestämmer, dock senast på Förfallodagen.</p> <p>Den Slutliga Återbetalningen ska uppgå till summan av (i) det Totala Lånebeloppet</p>



		<p>per Förfallodagen, och (ii) 75 procent av Läntagarkoncernens Resultat, för det fall detta är positivt, eller 100 procent av Läntagarkoncernens Resultat, för det fall detta är negativt.</p> <p>Bolaget ska senast 45 Bankdagar efter Avyttringsdagen översända till Långivarna eller Långivaragenten en av Läntagaren upprättad, och av Läntagarens revisor särskilt granskad resultaträkning för Läntagarkoncernen avseende Resultattiden, varpå beräkningen av den Slutliga Återbetalningen ska grundas.</p> <p>Läntagaren har rätt att när som helst under Lånetiden besluta om Förtida Återbetalning av del eller hela Kapitalandelslånet till Långivarna.</p>
<b>C.10</b>	<b>Underliggande instrument/derivat</b>	Ej tillämpligt. Det föreligger inga derivatinslag i de Nya Kapitalandelsbevisen.
<b>C.11</b>	<b>Upptagande till handel</b>	Handel med de Tidigare Kapitalandelsbevisen på NDX har skett sedan den 18 juni 2015. Kortnamn är ESTEA KAPBEVIS3, och handlas i procent (%) av nominellt värde. De Nya Kapitalandelsbevisen förväntas upptas till handel omkring tre bankdagar från det att Prospektet godkänts och registrerats av Finansinspektionen.
<b>AVSNITT D – RISKER</b>		
<b>Punkt</b>	<b>Informationskrav</b>	<b>Information</b>
<b>D.2</b>	<b>Huvudsakliga risker avseende Emittenten</b>	<p>Bolagets verksamhet kan påverkas av ett antal faktorer som Bolaget inte alltid kan kontrollera, exempelvis förändringar på hyresmarknaden för kommersiella fastigheter, förändringar av kundbeteenden och konkurrensbeteende. Då Bolagets verksamhet består av investeringar i kommersiella fastigheter kan höjda fastighetsskatter eller andra legala beslut som påverkar fastighetsmarknaden i sin tur påverka Bolagets resultat, finansiella ställning eller verksamhet negativt. Bolagets verksamhet kan även innebära teknisk risk och miljörisk då Bolagets förvärv av fastigheter kan resultera i ansvar för exempelvis miljösanering på grund av dolda miljöproblem eller återställande baserat på tekniska dolda fel eller brister i fastigheten som inte uppmärksammats av den tekniska undersökningen i samband med förvärvet. Uppkommer sådana situationer skulle det kunna påverka Bolagets ställning negativt. Därutöver utsätts Bolaget för risker förenade med vakanser och uteblivna hyresintäkter vilket kan försämra Bolagets lönsamhet. Bolagets strategi med att avyttra förvärvade fastigheter efter en viss tidpunkt föranleder även en viss risk om Bolaget inte vid önskad tidpunkt kan genomföra lönsamma avyttringar. Vidare kan det medföra olägenheter för Bolaget om Estea AB skulle förlora nödvändiga tillstånd för förvaltningen av Bolaget. Det finns exempelvis en risk att en ny förvaltare, även om Förvaltningsavtalet ger Estea AB en marknadsmässig ersättning för dess arbete som förvaltare, skulle kräva en högre ersättning vilket skulle påverka Bolagets ställning negativt.</p>
<b>D.3</b>	<b>Huvudsakliga risker avseende värdepapperen</b>	<p>En investering i Kapitalandelsbevis är sannolikt inte lämplig för alla investerare. Varje investerare måste själv avgöra lämpligheten baserat på sina egna förutsättningar. Kunskap och erfarenhet, tillräckliga finansiella resurser och fullständig förståelse för Villkoren är faktorer att ta ställning till. Det finns flera risker förenade med Kapitalandelsbevisen till exempel det faktum att de är efterställda. Vidare är storleken av det kapitalbelopp som ska återbetalas under Kapitalandelsbevisen beroende av Läntagarkoncernens Resultat, vilket innebär att Återbetalningen kan komma att bli både högre eller lägre än inlånat belopp. Dessutom kan den Slutliga Återbetalningen av Kapitalandelslånet komma att skjutas upp under en viss tid för det fall Bolaget inte har tillräckligt med likvida medel på Förfallodagen. Även de kvartalsvisa ränteutbetalningarna kan komma att helt eller delvis skjutas upp under en viss tid för det fall Bolaget har bristande likviditet. Kapitalandelsbevisen är noterade på NDX, det kan noteras att likviditeten i handeln varit låg och Bolaget kan inte garantera att en likvid handel i Kapitalandelsbevisen uppstår. Skulle inte en likvid handel uppstå kan det medföra att innehavare inte kan sälja sina Kapitalandelsbevis vid önskad tidpunkt. Bristande likviditet i marknaden kan även ha en negativ inverkan på marknadsvärdet av Kapitalandelsbevisen.</p>

<b>AVSNITT E – ERBJUDANDE</b>		
<b>Punkt</b>	<b>Informationskrav</b>	<b>Information</b>
<b>E.2b</b>	<b>Motiv till Erbjudandet och användning av kapital</b>	Prospektet omfattar inget erbjudande. Motivet för utgivandet av de Nya Kapitalandelsbevisen är att i enlighet med tidigare fastställd strategi för Bolaget, förvärva och förvalta fastigheter i syfte att uppnå en diversifiering av fastigheter på olika geografiska marknader. Erhållet kapital från föreliggande emission avser i huvudsak användas för att säkerställa tillträdet av en tidigare kommunicerad transaktion, gällande förvärv av en logistikbyggnad under uppförande i Hedenstorp, Jönköping, samt att skapa förutsättningar för ytterligare förvärv inom ramen för Bolagets förvävsstrategi.
<b>E.3</b>	<b>Erbjudandets former och villkor</b>	Ej tillämplig. Prospektet innehåller inget erbjudande. De Nya Kapitalandelsbevisen, vilka är föremål för upptagandet, emitterades till nominellt värde.
<b>E.4</b>	<b>Eventuella intressen eller intressekonflikter som har betydelse för emissionen</b>	<p>Bolagets verkställande direktör Johan Eriksson äger via bolag aktier i Estea AB motsvarande 51 procent av aktierna och rösterna. Bolagets styrelseordförande Jockum Beck-Friis äger via bolag 15 procent av aktierna och rösterna i Estea AB och styrelseledamot David Ekberg äger via bolag 34 procent av aktier och röster i Estea AB. David Ekberg, Johan Eriksson och Jockum Beck-Friis har därmed stort inflytande i Estea AB och även Bolaget.</p> <p>Bolagets förvaltning utförs av Estea AB i enlighet med ett Förvaltningsavtal ingånget mellan Bolaget och Estea AB. Estea AB innehar tillstånd som AIF-förvaltare enligt lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Estea AB förvaltar förutom Bolaget, 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 Bolaget. 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.</p>
<b>E.7</b>	<b>Kostnader för investeraren</b>	Ej tillämpligt. Prospektet innehåller inget erbjudande.

# Riskfaktorer

I detta avsnitt redovisas och diskuteras ett antal riskfaktorer; risker hänförliga till Bolagets verksamhet och bransch samt risker förenade med de Nya Kapitalandelsbevisen i egenskap av finansiella instrument. De riskfaktorer som beskrivs nedan kan komma att negativt påverka såväl värdet av Kapitalandelslånet, de Nya Kapitalandelsbevisen samt Bolagets förmåga att fullgöra sina förpliktelser i enlighet med Villkoren för Kapitalandelsbevisen. Även om de risker som beskrivs utgör de huvudsakliga riskerna vid en placering i de Nya Kapitalandelsbevisen, bör framhållas att andra faktorer indirekt kan utgöra risker.

Riskfaktorerna nedan är inte framställda i prioritetsordning och gör inte anspråk på att vara uttömmande. Presumptiva investerare uppmanas även att läsa den detaljerade information som framgår av Villkoren samt Prospektet i dess helhet och göra en egen, självständig riskbedömning. Risker är i förekommande fall associerade med antingen Bolaget eller den koncern i vilken Estea AB är moderbolag.

## Risker förenade med Bolagets verksamhet och bransch

Bolaget är utsatt för ett antal verksamhets- samt branschrelaterade risker såsom närmare beskrivs nedan.

### **Kreditrisker**

Innehavare av ett Kapitalandelsbevis har en kreditrisk på Bolaget, vilket innebär att belopp som en innehavare ska erhålla är beroende av att Bolaget kan infria sina åtaganden, vilket i sin tur bland annat är beroende av att Bolagets kunder och motparter infriar sina åtaganden mot Bolaget. Med kreditrisk i Bolaget avses risken för att en motpart inte fullgör sina förpliktelser mot Bolaget och att eventuellt ställda säkerheter inte täcker Bolagets fordran.

### **Finansiella risker**

Finansiella risker är en naturlig del av Bolagets verksamhet. De finansiella riskerna beskrivs närmare nedan.

#### *Likviditetsrisk*

Likviditetsrisken definieras som risken att, vid brist på likvida medel, inte kunna fullgöra sina åtaganden eller att de endast kan fullgöras genom upplåning av likvida medel till avsevärt ökad kostnad. Detta riskerar att påverka Bolagets finansiella ställning negativt och i förlängningen finns det då risk för att de belopp som Bolaget har lånat inte kan återbetalas som beräknat. Definitionen av likviditetsrisk har en nära koppling till definitionen av finansieringsrisken.

#### *Kreditrisk mot hyresgäster*

En kommersiell fastighets värde beräknas genom bland annat nuvärdesberäkning av fastighetens framtida kassaflöde, som är ett resultat av hyresintäkter. I det fall hyresgäster inte är i stånd att betala den löpande hyran kommer detta att dels påverka Bolagets kassaflöde och likviditet negativt, dels värdet av en sådan fastighet vid en avyttring.

#### *Finansieringsrisk*

Bolaget avser att söka ytterligare finansiering utöver Kapitalandelslånet. I den utsträckning så sker medför detta att Bolagets skulder ökar, vilket försämrar Bolagets ekonomiska ställning totalt sett, för det fallet lånade medel förbrukas i verksamheten. Det kan inte uteslutas att Bolaget inte lyckas uppnå ytterligare finansiering utöver Kapitalandelslånet i nödvändig grad om ett sådant behov skulle uppstå. 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 (inkluderande räntebindningsvillkor) och övriga villkor med hänsyn till rådande marknadssituation, varvid Bolagets förmåga att svara upp mot dessa förändringar både på kort och på lång sikt påverkar Bolagets finansiella ställning negativt. Bolaget kan då tvingas att avyttra sina tillgångar tidigare än planerat, vilket skulle försämra Bolagets lönsamhet.

#### *Realiseringsrisk*

I Bolagets strategi ingår att, direkt eller indirekt via dotterbolag, avyttra förvärvade fastigheter efter en viss tid. Tidpunkten för Bolagets avveckling av fastighetsbeståndet påverkar den avkastning Långivarna kan uppnå. Investeringsklimatet vid tidpunkten för avvecklingen kommer vara avgörande för det pris som kan erhållas för fastigheterna. Risk föreligger att Bolaget inte vid önskad tidpunkt kan genomföra lönsamma avyttringar.

#### *Motpartsrisk*

Motpartsrisk innebär risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot Bolaget, vilket kan leda till förluster. Motpart avser här motparter för till exempel hyresbetalningar. Om en motpart inte kan fullfölja ingångna avtal och Bolaget tvingas ingå motsvarande avtal med en annan motpart kan detta innebära en ökad kostnad, eller minskad intäkt för Bolaget beroende på rådande marknadsförhållanden, bägge situationerna skulle påverka Bolagets ställning negativt.

#### *Kommersiell risk*

För det fall att marknadsens bedömning av faktorer såsom läge, ort, ålder, standard, utvecklingspotential och driftskostnader med mera inte överensstämmer med Bolagets bedömning föreligger risk att fastigheter säljs till priser som understiger de av Bolaget förväntade vilket i sin tur kan inverka negativt på avkastningen av Bolagets investeringar.

#### *Konkurrensrisk*

Bolagets konkurrenter utgörs av samtliga aktörer, såväl bolag som privatpersoner, vilka är aktiva ägare och förvaltare av fastigheter på den svenska fastighetsmarknaden. I och med att Bolagets resultat primärt genereras av driftsnetto och värdeökning är Bolagets möjligheter att uppfylla sina strategiska och finansiella mål är beroende av konkurrenssituationen på marknaden och konkurrenternas agerande, främst vid förvärv och avyttringar av fastigheter samt hyressättning. Det finns en risk att Bolaget inte får tillgång till attraktiva projekt med goda avkastningsmöjligheter och att investeringar därför måste ske i projekt med risk för hög vakansgrad, låg eller obefintlig värdeökning eller att naturliga köpare saknas. Detta kan på ett negativt sätt påverka Bolagets kommersiella möjligheter att verka på marknaden.

#### *Konjunktur- och avyttringsrisik*

Risk föreligger att svängningar i konjunkturen minskar den generella efterfrågan på marknaden vilket medför att prisnivån på fastigheter kan sjunka eller att antalet möjliga köpare begränsas. Det föreligger dessutom, oberoende av konjunkturen, en risk att Bolaget inte hittar köpare till sina investeringsobjekt.

#### **Geografisk risk**

Bolaget avser att genomföra investeringar främst inom Mellansverige och större regionstäder. Risk föreligger att tillgång och efterfrågan på dessa marknader utvecklas på ett sätt som innebär att Bolaget tvingas avyttra investeringar till priser som understiger priset för inköpet av investeringen, vilket skulle påverka Bolagets ställning negativt.

#### **Operativa risker**

Operativ risk definieras som risken för förluster till följd av icke ändamålsenliga eller otillräckliga interna rutiner, mänskliga fel och felaktiga system eller en yttre händelse. Det kan röra sig om risker kopplade till fel och brister i fastigheter och tjänster, bristfällig intern kontroll, oklara ansvarsförhållanden, bristfälliga tekniska system och IT-säkerhet, olika former av brottsliga angrepp och bristande beredskap inför störningar. Operativa risker existerar i alla delar av Bolagets verksamhet. Operativa brister kan i förlängningen medföra skadeståndskrav mot Bolaget från till exempel hyresgäster som drabbas på grund av bristerna. Därutöver kan brister i hanteringen av operativ risk negativt påverka Bolagets renommé och verksamhet. För det fall Bolagets ekonomiska resultat försämras till följd av hanteringen av en operativ risk kan det leda till att värdet av Kapitalandelslånet sjunker eller att Bolaget inte kan infria sina åtaganden mot innehavare av Kapitalandelsbevis.

#### **Nyckelpersoner**

Bolaget är beroende av att dess förvaltare har och kan behålla sina nyckelpersoner och erforderlig kompetens. Förlust av nyckelpersoner, eller resurser hos Bolagets förvaltare kan på ett negativt sätt påverka Bolagets kommersiella möjligheter att verka på marknaden.

#### **Vakanser**

Avkastningen av en kommersiell fastighet är bland annat beroende av att ägaren lyckas upprätthålla en låg vakansgrad och att hyresgästerna förmår att betala den löpande hyran. Fastighetens standard och läge samt kvalitén på tjänsterna från Bolagets förvaltare har en stor betydelse för vakansgraden. Det finns en risk för att Bolaget inte lyckas bibehålla en låg vakansgrad. Ökad vakansgrad skulle påverka Bolagets ställning negativt genom högre kostnader och ett osäkrare intäktsflöde.

#### **Ökade driftskostnader**

Driftskostnaderna består framförallt av uppvärmning, fastighetsskötsel, el, vatten, renhållning, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkringar, underhåll samt administration. En stor del av dessa kostnader varierar över tiden och utgör således en risk för Bolaget eftersom ökade driftskostnader påverkar Bolagets driftsnetto och således Bolagets resultat och avkastning negativt.

### **Teknisk risk**

Det finns alltid tekniska risker knutna till fastighetsköp och fastighetsförvaltning. En teknisk risk kan beskrivas som en risk som hänger samman med dolda fel eller brister i fastigheterna, bygg- och tillståndsrisker, risk för skada genom brand eller naturkatastrofer eller historiska förhållanden vad avser föroreningar eller liknande. Det finns ingen möjlighet att eliminera sådana risker. Skulle någon teknisk risk förverkligas i oförutsedd omfattning skulle detta kunna påverka Bolagets ställning negativt.

### **Miljörisk**

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Enligt lag gäller att den som bedrivit en verksamhet som medfört en förorening även är ansvarig för efterbehandling. Det kan dock inte uteslutas att Bolaget kan komma att investera i fastigheter med latent eller dolda miljöproblem och att kostnaderna för sanering eller återställande kommer att belasta Bolaget vilket skulle påverka Bolagets ställning negativt.

### **Förvaltningsavtal och AIFM**

Fastighetsförvaltningen utförs av Estea AB, genom ett, enligt Villkoren, ingånget Förvaltningsavtal mellan Bolaget och Estea AB. Värdet av investeringen i Kapitalandelsbevisen är därför beroende av att Estea AB utför sina åtaganden i enlighet med Förvaltningsavtalet avseende förvaltningen av fastighetsbeståndet. Då Bolaget kvalificeras som en alternativ investeringsfond enligt lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder krävs att den som förvaltar Bolagets tillgångar innehar tillstånd enligt nämnda lag att förvalta en sådan fond. Estea AB innehar för närvarande nödvändiga tillstånd. Om Estea AB skulle förlora nödvändiga tillstånd kan detta medföra olägenheter för Bolaget. Även om Förvaltningsavtalet ger Estea AB en marknadsmässig ersättning för dess arbete som förvaltare föreligger risk, för det fall Estea AB skulle förlora nödvändiga tillstånd, att ett ny förvaltare skulle kräva en högre ersättning vilket skulle påverka Bolagets ställning negativt.

### **Investeringsrisker**

Bolaget kan komma att förvärva fastigheter genom företagsförvärv, vilket innebär en viss risk genom att ett övertagande sker av det förvärvade bolagets tillgångar och förpliktelser. Det kan visa sig förekomma förpliktelser för det förvärvade bolaget som är okända för Bolaget vid förvärvstillfället, vilket kan påverka Bolagets finansiella ställning negativt. Det förvärvade bolagets historiska dispositioner kan också påverka dess framtida skatteposition negativt.

## **Risker förenade med Kapitalandelslånet**

En investering i Kapitalandelsbevis är sannolikt inte lämplig för alla investerare. Varje tänkbar investerare måste själv avgöra lämpligheten av en investering i de aktuella värdepapperna baserat på sina egna förutsättningar. Varje investerare bör i samband därmed:

- a) ha tillräcklig kunskap och erfarenhet för att kunna göra en meningsfull värdering av Kapitalandelsbevisen, fördelar och nackdelar avseende en investering i Kapitalandelsbevisen samt kunna göra en utvärdering av informationen i detta Prospekt;
- b) ha tillgång till, och kunskap om, lämpliga analysverktyg för att utvärdera en investering i Kapitalandelsbevis och vilken effekt en sådan investering innebär för den egna investeringsportföljen;
- c) ha tillräckliga finansiella resurser och likviditet för att bära alla risker som en investering i Kapitalandelsbevisen innebär;
- d) till fullo förstå innehållet i Villkoren samt vara bekant med hur den aktuella marknaden fungerar; och
- e) vara kapabel att, själv eller med hjälp av finansiell rådgivare, bedöma olika scenarier avseende ekonomiska, ränte- och andra faktorer som kan påverka investeringen i Kapitalandelsbevisen och sin förmåga att bära de aktuella riskerna.

### **Efterställda lån**

Kapitalandelslånet är efterställt Bolagets samtliga icke efterställda förpliktelser och rangordnas lika (*pari passu*) med Bolagets övriga efterställda förpliktelser, med undantag av vad som anges i punkten 6.1 i Villkoren. Detta innebär att en investerare, i händelse av likvidation eller konkurs, erhåller betalning efter det att fordringsägare med icke efterställda fordringar fått full betalt. För det fall Bolaget inte har medel att reglera samtliga förpliktelser finns en risk att Återbetalning av Kapitalandelslånet inte kan ske. Det bör särskilt noteras att Kapitalandelslånet även är efterställt villkorade aktieägartillskott. Efterställda lån löper oftast med en högre räntesats än jämförbara lån som inte är efterställda eftersom efterställda lån innebär en högre risk jämfört med en investering i exempelvis en statsobligation som löper med lägre ränta. Varje investerare bör vara medveten om att det finns en risk för att den som investerar i Kapitalandelslånet kan förlora hela, eller delar av sin placering om Bolaget blir försatt i konkurs eller likvidation eller om Låntagarkoncernens Resultat blir lägre än förväntat.

### **Långgivarmöte**

Villkoren innehåller vissa bestämmelser avseende Långgivarmöte som kan hållas i syfte att avgöra frågor som rör Långgivares intressen. Dessa bestämmelser tillåter angivna majoriteter att binda alla innehavare av Kapitalandelsbevis, inklusive innehavare som inte har deltagit och röstat vid det aktuella mötet eller som har röstat på annat vis än majoriteten, till beslut som är fattade vid ett i behörig ordning sammankallat och genomfört Långgivarmöte. Risken är således att en innehavare av Kapitalandelsbevis kan bli bunden av beslut som den inte aktivt har ställt sig bakom.

### **Långgivaragenten**

Villkoren innehåller bestämmelser avseende Långgivaragent vilken utsetts i syfte att avgöra vissa frågor som rör Långgivares intressen. Dessa Villkor tillåter Långgivaragenten att självständigt företräda Långgivarna i vissa fall utan inblandning av ett Långgivarmöte. Risken är således att en innehavare av Kapitalandelsbevis kan bli bunden av beslut eller åtgärder som innehavaren inte aktivt har ställt sig bakom.

### **Utfärdande av ytterligare Kapitalandelsbevis**

I Villkoren ges möjlighet för Bolaget att genom en eller flera Ytterligare Emissioner utfärda ytterligare Kapitalandelsbevis upp till ett belopp om 1 miljard kronor under Kapitalandelslånet efter Startdagen. Innehavare av Kapitalandelsbevis ges inte någon företrädesrätt till teckning vid utfärdande av ytterligare Kapitalandelsbevis. Vid Ytterligare Emissioner sker således en utspädning av tidigare Långgivares innehav, vilket medför en risk för lägre Återbetalning än vad denne annars skulle ha erhållit. Utspädningen påverkar dock inte storleken av ränteutbetalningarna.

### **Förtida Återbetalning av Kapitalandelslånet**

I Villkoren ges möjlighet för Bolaget till Förtida Återbetalning av del av Kapitalandelslånet. Bolaget kan förväntas att återbetala del av Kapitalandelslånet i förtid när dess upplåningskostnader är lägre än räntan på Kapitalandelslånet. Vid dessa tidpunkter skulle en investerare i allmänhet inte kunna återinvestera lösenlikviden till en effektiv ränta som är lika hög som räntan på Kapitalandelslånet utan kan kanske göra detta endast till en lägre ränta. Presumtiva investerare bör överväga återinvesteringsrisken mot bakgrund av andra placeringar som kan göras vid samma tillfälle. En presumtiv investerare bör även vara medveten om att Bolaget kan välja att inte återbetala del av Kapitalandelslånet i förtid, trots att denna möjlighet finns. En investerare måste således vara beredd på att återbetalning sker först på Förfallodagen eller Återbetalningsdagen.

### **Slutliga Återbetalningen av Kapitalandelslånet**

Den Slutliga Återbetalningen av Kapitalandelslånet är beroende av Läntagarkoncernens Resultat. Det finns således en risk att en investerare inte, helt eller delvis, kommer att få tillbaka det kapitalbelopp som denne lånat ut till Bolaget. Vidare är betalningen av den Slutliga Återbetalningen beroende av att Bolaget innehar likvida medel på Förfallodagen. Om Bolaget saknar likvida medel att genomföra fullständig Återbetalning av Kapitalandelslånet på Förfallodagen, ska Bolaget 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 skjuts upp till ett senare tillfälle.

### **Osäkerhet om lånetiden**

Bolaget har en stor flexibilitet avseende Lånetidens längd. Bolaget kan när som helst välja att återbetala Kapitalandelslånet, vilket medför att Lånetiden kan bli mycket kort. För det fall att Bolaget utnyttjar Förlängningsrätten kan Lånetiden dock även bli betydligt längre än vad en investerare räknar med. Avyttringsdagen kan infalla så sent som 30 juni 2022. Såsom beskrivits i föregående avsnitt kan därefter den Slutliga Återbetalningen helt eller delvis skjutas upp p.g.a. likviditetsbrist i Bolaget, dock längst till och med 31 december 2022.

### **Uppsägning av Kapitalandelslånet**

Innehavarna av Kapitalandelsbevisen har under inga omständigheter rätt att säga upp Kapitalandelslånet till omedelbar betalning. Innehavarna har däremot en rätt att säga upp Kapitalandelslånet i enlighet med Villkoren. Vid innehavarnas uppsägning har Bolaget upp till 18 månader på sig innan samtliga Investeringar ska ha avyttrats och full betalning för dessa ska ha erlagts. Därefter ska den Slutliga Återbetalningen erläggas i vanlig ordning, vilket inkluderar rätten för Bolaget att skjuta upp betalningen därav vid bristande likviditet i enlighet med vad som anges i avsnittet "Slutliga Återbetalningen av Kapitalandelslånet" ovan.

### **Ränterisk**

Kapitalandelsbevisens värde är beroende av ett flertal faktorer, av vilka en av de mest betydelsefulla över tiden är nivån på den generella marknadsräntan. En höjning av den allmänna räntenivån kan medföra att värdet på Kapitalandelsbevisen minskar. Den allmänna räntenivån är till stor del beroende av både den svenska och internationella ekonomiska utvecklingen och ligger

utanför Bolagets kontroll.

### **Sänkt ränta**

För det fall att avdragsrätt för Ränta upphör eller begränsas genom lagstiftning eller praxis, har Bolaget enligt Villkoren rätt att i motsvarande mån sänka framtida Räntebetalningar så att effekten (av den begränsade eller upphörda avdragsrätten) på Bolagets resultat fördelas *pro rata* på Kapitalandelsbevisen. Avvikelsen, jämfört med vad som skulle betalats för det fall att avdragsrätten lämnats oberörd ackumuleras, till undvikande av missförstånd, inte.

### **Uppskjuten ränteutbetalning**

Enligt Villkoren för Kapitalandelslånet gäller att ränteutbetalning helt eller delvis kan skjutas upp för perioder då likviditeten inte förslår till full utbetalning, och att återstående belopp då ackumuleras som en icke räntebärande fordran gentemot Bolaget och istället utbetalas på den senare Räntebetalningsdag som Bolaget bestämmer, dock senast på Förfallodagen. Detta medför en risk att ränteutbetalningarna kan komma att ske med avvikelse från den periodicitet och de belopp som beskrivs i detta Prospekt.

### **Andrahandsmarknad och likviditet**

Kapitalandelsbevisen handlas på NDX (Nordic Derivatives Exchange) som drivs av NGM sedan juni 2015, Bolaget kan konstatera att likviditeten i handeln har varit låg och kan inte garantera att en likvid handel i Kapitalandelsbevisen kommer uppstå i framtiden. En illikvid handel kan medföra att innehavare inte kan sälja sina Kapitalandelsbevis vid önskad tidpunkt eller att försäljning inte kan ske till en kurs med en avkastning jämförbar med liknande placeringar som har en existerande och fungerande andrahandsmarknad. Bristande likviditet i marknaden kan ha en negativ inverkan på marknadsvärdet av Kapitalandelsbevisen.

### **Clearing och Euroclear-systemet**

Kapitalandelsbevisen är anslutna till det kontobaserade systemet hos Euroclear ("Euroclear-systemet"), varför inga fysiska värdepapper ges ut. Clearing och avveckling vid handel sker i Euroclear-systemet liksom utbetalning av Ränta och Återbetalning av kapitalbelopp. Innehavarna av Kapitalandelsbevis måste förlita sig på ovan nämnda system för att få betalning avseende Kapitalandelsbevisen.

### **Bolagets betalningsförmåga**

Om Bolagets finansiella ställning försämras är det sannolikt att Bolagets betalningsförmåga minskar och kreditrisken förknippad med Kapitalandelslånet som en följd därav kommer att öka. Detta beror på att risken då ökar för att Bolaget inte kan infria sina åtaganden i enlighet med Villkoren. Bolagets finansiella ställning påverkas av ett flertal riskfaktorer, av vilka ett antal har berörts ovan. En ökad kreditrisk kan medföra att marknaden prissätter Kapitalandelsbevisen med en högre riskpremie, vilket skulle påverka Kapitalandelsbevisens värde negativt.

## **Övriga risker**

### **Legal risker och ändrad lagstiftning**

Då Bolagets verksamhet består av investeringar i kommersiella fastigheter kan höjda fastighetsskatter, begränsningar i avdragsrätten (se även ovan) för räntor, införandet av stämpelskatt vid transaktion av fastighetsägande bolag, eller andra legala beslut som påverkar fastighetsmarknaden i sin tur påverka Bolagets resultat, finansiella ställning eller verksamhet negativt. Detsamma gäller de nya regelverken på det finansiella området som ska tillämpas av alternativa investeringsfonder och dess förvaltare vilka kan medföra ökade kostnader och administrativa pålagor för Bolaget och dess förvaltare Estea AB. Även ändrad lagstiftning avseende framförallt skatter och ändrade avgifter kan göra att Bolagets kostnader ökar på ett oförutsett vis. Sådana förändringar riskerar att påverka Bolagets resultat och ställning negativt. Ett försämrat ekonomiskt resultat för Bolaget kan innebära att värdet av en investering i Kapitalandelsbevis försämras och i förlängningen även att Bolaget inte kan infria sina åtaganden mot innehavare av Kapitalandelsbevis.

### **Rättsliga åtgärder**

Bolaget är för närvarande inte part i tvistemål eller föremål för andra rättsliga åtgärder. Det är emellertid inte omöjligt att det i framtiden görs anspråk eller vidtas rättsliga åtgärder (inklusive regeländringar) mot Bolaget som kan få betydande ogynnsam effekt på Bolagets finansiella ställning, resultat eller marknadsposition och därigenom påverka värdet av Kapitalandelsbevisen negativt.

### **EMU**

Om Sverige går med i den europeiska monetära unionen ("EMU") före Återbetalningsdagen kan detta möjligen få en negativ effekt för innehavare av Kapitalandelsbevis. Det är möjligt att Sverige före Återbetalningsdagen ansluts till EMU och att den

officiella valutan för länder anslutna till EMU, Euro, blir den lagliga valutan i Sverige. Om detta sker kommer alla belopp denominerade i SEK att erläggas i motvärdet av Euro, vilket kan innebära att det kan bli tillåtet eller krävas enligt lag att utestående Kapitalandelslån ska konverteras till Euro och att ytterligare andra åtgärder ska vidtas avseende Kapitalandelslånet.

#### **Omvärldsrisker**

Risken med en investering i Kapitalandelsbevis påverkas av generella förändringar på hyresmarknaden för kommersiella fastigheter, till exempel förändringar av kundbeteenden och konkurrenters beteende. Bolaget möter en stark konkurrens inom alla områden och marknader. Konkurrenterna utgörs av lokala och internationella fastighetsägare. Även om Bolaget anser sig ha en stark position och ställning för att möta konkurrensen, kan ingen försäkran ges för att ökad konkurrens inte på ett negativt sätt påverkar Bolaget i dess verksamhet. Efterfrågan på kommersiella lokaler är även beroende av kundernas framtidstro, marknadsräntor och andra faktorer som påverkar kundernas ekonomiska situation. För det fall Bolagets ekonomiska resultat försämras finns det risk för att värdet av Kapitalandelsbevisen sjunker och även att Bolaget inte kan infria sina åtaganden mot innehavare av Kapitalandelsbevis.



# Bakgrund och motiv och ansvariga för prospektet

## Bakgrund

Estea AB är ett fastighets- och förvaltningsbolag som har varit verksam sedan år 2002. Verksamheten är fokuserad på att i olika underliggande verksamhetsbolag 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. Totalt har Estea AB genomfört och arrangerat fastighetsinvesteringar för över 3 miljarder kronor, med inriktning mot kommersiella fastigheter, primärt inom kontor, lager, logistik och industri. Bland Estea AB:s externa investerare finns stiftelser, företag, mindre institutioner och privata investerare.

Estea AB har sedan den 9 april 2015 tillstånd att förvalta alternativa investeringsfonder enligt LAIF och förvaltar utöver Bolaget, de alternativa investeringsfonderna Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) och Estea Logistic Properties 5 AB (publ) där kapitalandelsbevisen som emitterats av respektive fond som anses utgöra andelar i en alternativ investeringsfond i den betydelse som avses i LAIF. Därtill förvaltar Estea AB fonden Estea Delfinen HoldCo AB, vilket är en stängd Alternativ Investeringsfond, i enlighet med LAIF, med ett begränsat antal professionella investerare som delägare.

## Motiv för genomförd emission

Motivet för genomförd emission är att i enlighet med tidigare fastställd strategi för Bolaget, förvärva och förvalta fastigheter i syfte att uppnå en diversifiering av fastigheter på olika geografiska marknader. Erhållet kapital från emissionen avser i huvudsak användas för att säkerställa tillträdet av en tidigare kommunicerad transaktion, gällande förvärv av en logistikbyggnad under uppförande i Hedenstorp, Jönköping, samt att skapa förutsättningar för ytterligare förvärv inom ramen för Bolagets förvävsstrategi.

Erhållet kapital från genomförd emission kommer inte fullt ut täcka planerade ändamål, utan Bolaget avser utöver erhållet kapital från genomförd emission använda extern lånefinansiering i enlighet med Villkoren och Bolagets förvävsstrategi.

För mer information om förvärvet av Hedenstorp se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information - Väsentliga avtal". För mer information om Bolagets förvävsstrategi, se avsnittet "Verksamheten - Beskrivning av Estea Sverigefastigheter 3 AB".

För mer information om Bolagets möjligheter att ta upp externa lån under Villkoren, se avsnittet "Kapitalandelsbevisen i kortet - Externa lån".

## Kostnader förknippade med Upptagande

Kostnader förknippade med upptagandet till handel av de Nya Kapitalandelsbevisen beräknas uppgå till ca 600 000 kronor och betalas av Estea AB. Dessa kostnader utgörs av till exempel juridisk och finansiell 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 upptagandet till handel av de Nya Kapitalandelsbevisen så som noteringskostnad till NDX, prospektavgift till Finansinspektionen med mera förväntas uppgå till ca 100 000 kronor och betalas av Bolaget. För ytterligare information om fördelning av kostnader och ersättningar för förvaltning, förvaringsinstitut, långvaragenten etc. se Förvaltningsavtalet.

Styrelsen för Bolaget ansvarar för innehållet i Prospektet. Information i Prospektet som anges komma från tredje part har återgivits korrekt och, såvitt Bolaget vet och kan bedöma har inte någon information utelämnats som gör att den återgivna informationen är felaktig eller missvisande. Härmed försäkras att Bolagets styrelse har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm 3 maj 2016  
Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)  
Styrelsen

# Information om de Nya Kapitalandelsbevisen som tas upp till handel

Detta avsnitt innehåller en allmän och översiktlig beskrivning av Kapitalandelsbevisen och utgör inte en fullständig beskrivning av Kapitalandelsbevisen. För fullständiga villkor, se Villkoren.

## Allmän information om de Nya Kapitalandelsbevisen

### Emissionen

Bolagets styrelse har den 3 maj 2016, i enlighet med beslut och bemyndigande från bolagsstämman, beslutat att genomföra en emission om 6 000 Kapitalandelsbevis för nominellt belopp. Emissionen kommer tillföra Bolaget 60 miljoner kronor.

### Registrering av tilldelade betalda Kapitalandelsbevis

Registrering hos Euroclear av tilldelade och betalda Kapitalandelsbevis beräknas ske omkring tre bankdagar från det att Prospektet godkänts och registrerats av Finansinspektionen. ISIN-koden för Kapitalandelsbevisen är SE0007131883.

### Upptagande till handel på NDX

Bolaget ska ansöka om upptagande till handel av de Nya Kapitalandelsbevisen på NDX, handelsbeteckning är ESTEAKAPBEVIS3. Avsikten är att de Nya Kapitalandelsbevisen ska tas upp till handel omkring tre bankdagar från det att Prospektet godkänts och registrerats av Finansinspektionen.

## Kapitalandelsbevisen i korthet

### Kapitalandelsbevisen

Kapitalandelsbevisen som instrument ger dels en löpande fastställd kvartalsvis avkastning i form av ränta 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 Bolagets Investeringar. Efter att avyttring har skett av Bolagets samtliga Investeringar, och full betalning för dessa har erhållits, ska Kapitalandelslånet återbetalas, där den Slutliga Återbetalningens storlek är beroende av Låntagarkoncernens Resultat varför avkastningen kan bli negativ eller helt utebli. För fullständiga villkor, se Villkoren.

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

Bolaget har sedan 18 juni 2015, 12 600 Tidigare Kapitalandelsbevis upptagna till handel på NDX. Bolagets emission av de Nya Kapitalandelsbevisen utgör en Ytterligare Emission under Villkoren. Efter utgivandet av de Nya Kapitalandelsbevisen kommer Bolaget ha emitterat sammanlagt 18 600 stycken Kapitalandelsbevis för ett totalt nominellt belopp om 186 miljoner kronor.

## Ränta och avkastning

### Ränta

Kapitalandelsbevisen ger en årsvis nominell ränta om 6,25 procent med kvartalsvis utbetalning i efterskott. Ränteutbetalningar sker 10 juli, 10 oktober, 10 januari och 10 april, samt på Förfallodagen. 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 30 juni 2020 om Förlängningsrätten inte utnyttjats och 30 juni 2022 om Förlängningsrätten har utnyttjats. Om Avyttringsdagen infaller senare än 31 december 2021 ska Lånebeloppsräntan höjas till 7,25 procent från och med 31 december 2021. Utbetalningen av Lånebeloppsräntan kan helt eller delvis skjutas upp avseende en viss Ränteperiod för det fall Bolagets styrelse bedömer att likviditeten i Bolaget inte räcker till full utbetalning. Den ej utbetalda Lånebeloppsräntan ackumuleras som en icke räntebärande fordran gentemot Bolaget och utbetalas istället, till den som då är innehavare av Kapitalandelsbeviset, på den senare Räntebetalningsdag som Bolaget 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 samtliga Bolagets Investeringar har avyttrats och full betalning för dessa har erhållits (Avyttringsdagen). Avyttringsdagen ska ha inträffat senast 30 juni 2020 för det fall Förlängningsrätten inte har utnyttjats och 30 juni 2022 för det fall Förlängningsrätten har

utnyttjats. Avyttringsdagen, och därmed Förfallodagen, kan dock även infalla när som helst dessförinnan. Bolaget ska senast 45 Bankdagar efter Avyttringsdagen översända till innehavare av Kapitalandelsbevisen eller Långivaragenten (Intertrust) en av Bolaget upprättad, och av Bolagets 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 Bolagets likvida medel inte räcker till full betalning av den Slutliga Återbetalningen på Förfallodagen ska istället en delbetalning av den Slutliga Återbetalningen göras, uppgående till Bolagets likvida medel. Resterande del av den Slutliga Återbetalningen ska istället betalas till Långivarna den tidigaste dag därefter som Bolagets likvida medel är tillräckliga för en sådan utbetalning, dock senast 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

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

### Externa lån

Bolaget 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 Bolagets 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.

Bolagets finansiella hävstång, uttryckt som förhållandet mellan Bolagets 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

Låntagarens betalningar av Ränta och Återbetalning sker till de personer som är registrerade som Långivare på Avstämningsdagen. Har Långivare 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 Långivaren 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 Bolaget. Långivarna kan ta beslut i frågor som rör Kapitalandelsbevisen och Villkoren vid ett Långivarmöte, i enlighet med vad som anges i punkt 18 i Villkoren.

### Efterställt lån

Kapitalandelslånet utgör en ej säkerställd förpliktelse för Låntagaren. Kapitalandelslånet är efterställt samtliga Låntagarens icke efterställda förpliktelser, och rangordnas lika (*pari passu*) med Låntagarens 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 10 år efter Återbetalningsdagen. Rätten till betalning av Ränta preskriberas 3 år efter respektive Räntebetalningsdag. De medel som avsatts för betalning men preskriberats tillkommer Låntagaren. Om preskriptionsavbrott sker löper en ny preskriptionstid om 10 år ifråga om Återbetalning och 3 år beträffande Ränta, i båda fallen räknat från dag som framgår av preskriptionslagens (1981:130) bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott.

# Marknadsöversikt

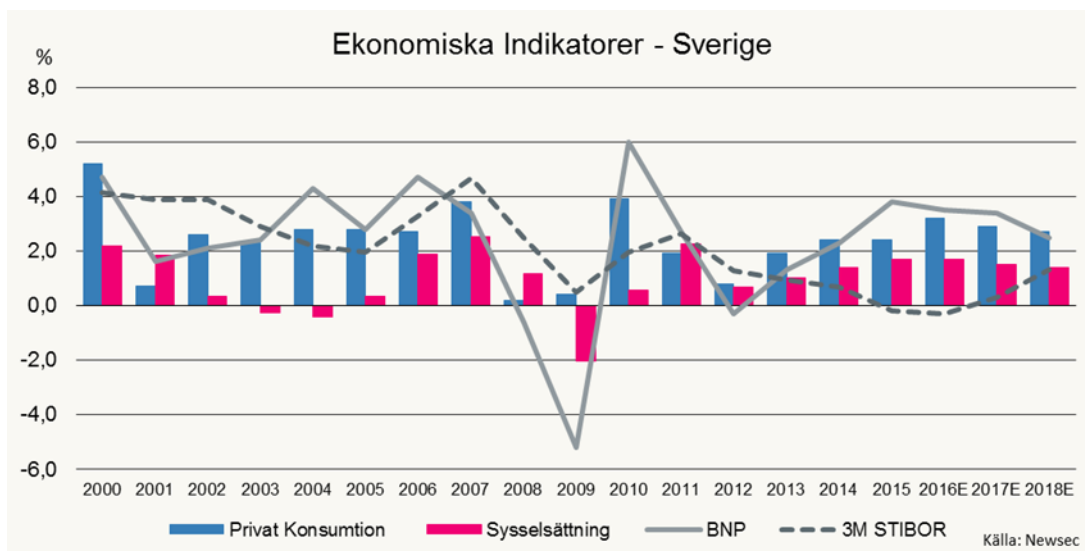
## Makroekonomiska utsikter

Återhämtningen i världsekonomin fortsätter, om än något skakigare de senaste månaderna. Även om många faktorer pekar åt rätt håll finns det mycket osäkerhet kring finansmarknaden och dess volatilitet. IMF skrev, i januari 2016, ned den globala tillväxtprognosen från 3,6 procent till 3,1 procent, mycket till följd av att de stora tillväxtmarknaderna går sämre än förväntat. I eurozonen går återhämtningen långsamt framåt, med fortsatt låga räntor och en låg eurokurs. Samtidigt har ECB:s expansiva penningpolitik fått genomslag och väntas agera draghjälp åt den inhemska efterfrågan, i kombination med låga energipriser och en förbättrad arbetsmarknad. Arbetsmarknaden har varit på uppgång ett tag och prognosen är att sysselsättningen kommer att öka med 1 procent under året och arbetslösheten bedöms minska. Ett orosmoln är den fortsatt låga inflationen i eurozonen. ECB valde att sänka reporäntan med 0,05 procentenheter till 0,0 procent vid sitt senaste möte i mitten av mars. De sänkte även inlåningsräntan med ytterligare 10 procentenheter till -0,4 procent. ECB signalerar att fler penningpolitiska åtgärder är att vänta om inte ekonomin tar fart och inflationen stiger.

I USA var utvecklingen till stor del positiv under 2015 med en ökande tillväxt och sysselsättningsgrad. Tillväxten avtog under fjärde kvartalet och väntas vara fortsatt återhållsam under första delen av 2016, till följd av ökad instabilitet och osäkerhet på de finansiella marknaderna. Inflationen i USA fortsätter, liksom inom eurozonen, att vara låg och bedöms förbli det under hela 2016.

Början av 2016 har varit skakig för Kinas ekonomi och förväntas matta av ytterligare under våren. Om deflationen fortsätter riskerar det att ge en fortsatt låg efterfrågan, vilket i sin tur ger lägre investeringar och mer restriktiva långgivare. IMF skrev i mars ner Kinas tillväxtprognos från 6,9 till 6,3 procent för 2016. Situationen i Kina ger i sin tur negativa följder på andra tillväxtekonomier, främst i Asien. Råvaruexporterande länder kommer behöva anpassa sig ytterligare till låga råvarupriser. Valutakurserna är, hos vissa tillväxtländer, på historiskt låga nivåer och statsfinanserna för små för att tillåta stimulanspaket.

Sverige har goda ekonomiska fundament och står ut från resten av världen genom låg statsskuld, konkurrenskraftig exportindustri, hög sparkvot och god transparens. Sverige är dock en liten öppen ekonomi, runt hälften av BNP utgörs av export – varav en betydande del går till Europa. Sveriges starka fundament gör att den inhemska efterfrågan har blivit en viktig tillväxtmotor. Newsec bedömer att den svenska ekonomin kommer att växa med cirka 3,5 procent i år och 3,4 procent 2017 när exportefterfrågan ökar i och med den globala återhämtningen. Efter det bedöms tillväxttakten dock minska kraftigt, på grund av underliggande obalanser i svensk ekonomi, om inte omfattande reformer genomförs. Inflationstrycket har ökat och den svenska kronan har förstärkts under 2015. För 2016 förväntas inflationen landa på 1,3 procent (KPI) och under 2017 förväntas inflationen nå Riksbankens mål om 2 procent.



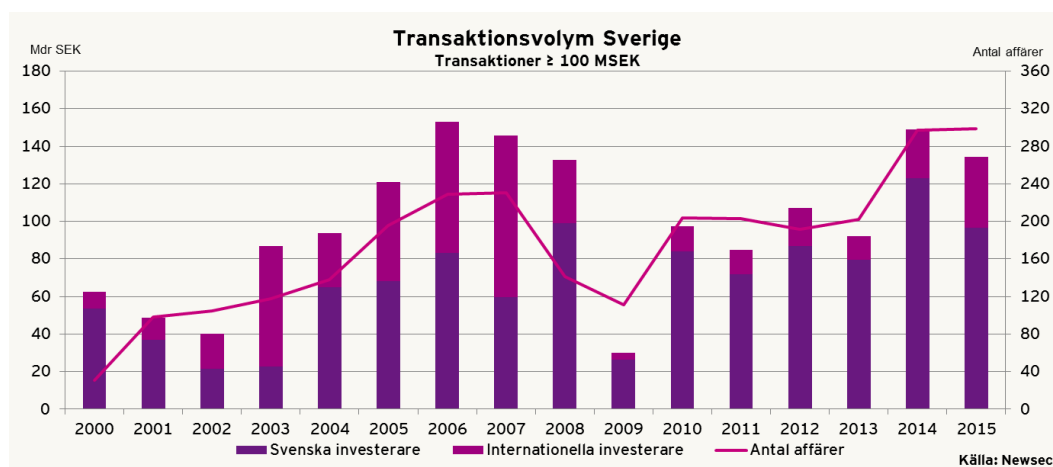
Källa: Newsec, Swedbank, Riksbanken, FED, ECB

## Den svenska investerarmarknaden

Transaktionsvolymen för transaktioner över 100 miljoner kronor för helåret 2015 summeras till drygt 134 miljarder kronor, vilket är en stark uppföljning av rekordåret 2014 då transaktionsvolymen uppgick till 149 miljarder kronor. 2015 såg länge ut att kunna slå 2014, men på grund av ett lugnare december, än förväntat, nådde det inte riktigt hela vägen. Utöver hög transaktionsvolym utmärker sig 2015 genom andelen utländska investerare som var betydligt högre än de senaste sju åren. Utländska investerare

stod för cirka 28 procent under 2015, jämfört med cirka 18 procent året innan. Andelen är fortfarande långt från 2007 års nivå, då motsvarande siffra var 59 procent.

Det första kvartalet 2016 har börjat starkt med en transaktionsvolym om nästan 25 miljarder kronor, vilket är en något bättre notering än de första kvartalen 2014 och 2015. Historiskt sett brukar det dock vara andra halvåret som blir avgörande för utfallet.



De kategorier av köpare som har svarat för störst andel av förvärven under 2015 är privata fastighetsbolag följt av institutioner och fastighetsfonder. Även på säljsidan svarade fastighetsfonder och privata fastighetsbolag för störst andel av transaktionsvolymen, vilket kan tolkas som en fortsatt strävan att renodla sina bestånd.

Stockholm fortsätter att dominera den geografiska fördelningen av transaktionsvolymen. Under 2015 skedde 43,5 procent av transaktionerna i Stockholm, vilket kan jämföras med 46,4 procent 2014. Den stora förändringen, vad gäller geografisk fördelning, är för marknaden "övriga landet", d.v.s. allt utom Storstockholm, Storgöteborg och Stormalmö och andra större städer. "Övriga landet" var under 2015 den näst största marknaden efter Stockholm och stod för cirka 23 procent av den totala transaktionsvolymen, vilket är den högsta andelen som noterats sedan 2007. Tillsammans med segmentet "övriga större städer" utgjorde de nästan hälften av den samlade transaktionsvolymen. Detta kan härledas till att direktavkastningskraven är så pass pressade i storstadsområdena och köparna därmed letar nya geografiska alternativ, där avkastningen är högre. Både Göteborg och Malmö tappade därmed från 2014 i transaktionsvolym och utgjorde följaktligen endast 12 procent tillsammans. Denna trend håller i sig och kategorin "övriga landet" stod för en transaktionsvolym om 6,5 miljarder kronor, vilket kan jämföras med Stockholms 10,5 miljarder kronor.

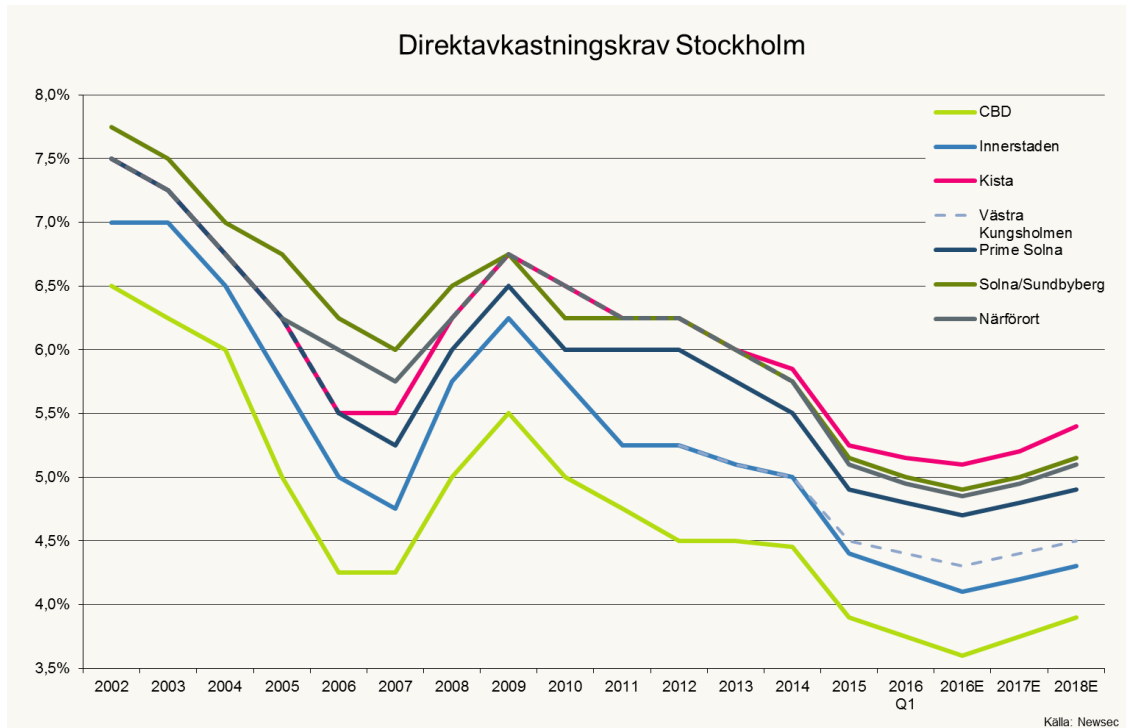
För andra året i rad var kontorsfastigheter det dominerande segmentet och stod för nästan en tredjedel av transaktionsvolymen. Bostäder var det näst största segmentet 2015 och stod för cirka 22 procent av den totala transaktionsvolymen. Samhällsfastigheter stod för 4,8 procent av den totala volymen och var det segment som minskade mest i andel jämfört med 2014 då samma siffra var 14,5 procent. Det finns intresse och efterfrågan för samhällsfastigheter, liksom det gör för samtliga segment, men väldigt få objekt säljs i dagsläget. Segmentet handel dubblade sin andel av transaktionsvolymen 2015 och stod för 18,1 procent.

Den totala kontorsstocken i Storstockholm uppgår till ungefär 12 miljoner kvadratmeter. Under 2015 nyproducerades cirka 120 000 m<sup>2</sup> kontor. Nyproduktionen av kontorsyta 2016 estimeras till 225 000 m<sup>2</sup> för att sedan avta rejält 2017. Kontorsvakanserna fortsätter att vara låga i både Stockholm och Göteborg vilket till stor del beror på starka kontorsbundna sektorer i kombination med bristen på nyproduktion i CBD. Vakansgraden i Stockholm bedöms fortsätta ligga stabilt kring 4 procent tills ny yta tillkommer under 2016. I Göteborg har vakansgraden legat på liknande nivåer inom CBD, men väntas öka något den närmaste tiden till följd av flertalet omflyttningar vid Lilla Bommen. Vakansgraden kommer så småningom sjunka tillbaka till nuvarande nivå. Bristen och efterfrågan på moderna kontorslokaler inom Göteborgs CBD är fortsatt påtaglig och flera stora aktörer har flyttat till andra delar av innerstaden där nya kontorsbyggnader kunnat byggas. Under 2016 väntas 46 000 m<sup>2</sup> ny uthyrbar area produceras, varav 4 000 m<sup>2</sup> inom CBD. I Göteborg fortsätter Lindholmen vara det stora framtidsområdet med Karlatornet i spetsen, samtidigt som flera projekt drivs vidare i Gårda, Gamlestaden och längs Mölndalsvägen. Även i Malmö är det hög efterfrågan på moderna nyproducerade kontorslokaler. Nyproducerade kontor i Hyllie och runt Centralstationen hyrs ut i snabb takt. Det finns dock signaler på att det inom de närmaste åren kommer ske en förflyttning av nyproduktionen från Hyllie till Nyhamnen. Nyhamnen är ett omfattande projekt i centrala Malmö där en fördjupad översiktsplan nu är ute för samråd.

Stockholm CBD hade en stark återhämtning på hyresmarknaden efter finanskrisen, vilken avtog något under 2013. Året därpå tog utvecklingen fart igen och har fortsatt, inte minst under 2015. Marknadshyran uppgår idag till 5 100 kr/m<sup>2</sup> men det finns noteringar om hyror runt 6 000 kr/m<sup>2</sup>, vilket är ett resultat av det låga utbudet och höga efterfrågan på moderna lokaler inom CBD. Prognosen är att hyresökningarna kommer att fortsätta till 2018 för att då avta igen. Marknadshyran i Göteborg CBD

ökade något under 2015 och ligger idag runt 2 550 kr/m<sup>2</sup>, med en topphyra strax över 3 000 kr/m<sup>2</sup>. I Malmö CBD bedöms marknadshyresnivån till omkring 2 150 kr/m<sup>2</sup> medan en ny topphyra har noterats på omkring 2 800 kr/m<sup>2</sup>.

Investerarnas intresse för högkvalitativa fastigheter på attraktiva delmarknader har avspeglats genom sjunkande direktavkastningskrav. Sekundära segment har haft en god utveckling och direktavkastningskraven förväntas fortsätta nedåt något under 2016. Under 2016 förväntas direktavkastningskraven stabiliseras för fastigheter i bästa läge medan det finns ytterligare en liten potentiell nedgång för högkvalitativa fastigheter i attraktiva närförortslägen. Direktavkastningskrav för alla segment bedöms nå sin botten under 2016 för att sedan börja klättra uppåt under 2017.



# Verksamheten

## Verksamheten i moderbolaget Estea AB

Estea AB är ett oberoende fastighets- och förvaltningsbolag som har varit verksamt sedan år 2002. Verksamheten är inriktad på tre affärsområden som är kopplade till olika kategorier av fastighetsinvesteringar;

- 1) Nyproduktion av logistikfastigheter
- 2) Investeringar i kontors- och centrumfastigheter
- 3) Investeringar i lager- och logistikfastigheter

Estea AB har sedan den 9 april 2015 tillstånd att förvalta alternativa investeringsfonder enligt LAIF och förvaltar utöver Bolaget, de alternativa investeringsfonderna Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) och Estea Logistic Properties 5 AB (publ) där kapitalandelsbevisen som emitterats av respektive fond som anses utgöra andelar i en alternativ investeringsfond i den betydelse som avses i LAIF. Därtill förvaltar Estea AB fonden Estea Delfinen HoldCo AB, vilket är en stängd Alternativ Investeringsfond, i enlighet med LAIF, med ett begränsat antal professionella investerare som delägare.

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.

## Estea AB:s tidigare genomförda investeringar

Estea AB har arrangerat fastighetsinvesteringar för över 3 miljarder kronor. Sedan starten 2002 har Estea har realiserat vinster och avyttrat totalt 17 verksamhetsbolag/investeringsfonder och hittills har ingen investering resulterat i förlust. Bland externa investerare finns stiftelser, företag, mindre institutioner och större privata investerare.

## Ägare i Estea AB

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

## Estea AB:s ledning

### Johan Eriksson, VD

Johan är ansvarig för samordning, ledning och utveckling av verksamheten inom bolaget. 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, Transaktionschef

David är anställd och delägare i Estea AB sedan 2005 med ansvar för marknadsbevakning och transaktion innefattande bland annat analys, köp och försäljningar. David Ekberg har en jur kand samt studier i ekonomi från Lunds Universitet samt Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet.

### Gerry Sommensjö, Economichef

Gerry är anställd som economichef i Estea AB sedan 2009 och har lång erfarenhet inom fastighetsrelaterad redovisning och ekonomistyrning. Har tidigare arbetat på fastighetsbolagen GPT Halverton, AB Sagax och Fastighets AB Tornet.

### Leif Hansen, Kommunikationschef & Capital markets

Leif är anställd på Estea AB sedan 2011 med ansvar för investerarrelationer, kapitalmarknadsfrågor och marknadskommunikation. Senast var Leif verksam som marknadschef på Alternativa aktiemarknaden och är utbildad vid

Marknadskommunikationsprogrammet (DIHR) på Stockholms Universitet.

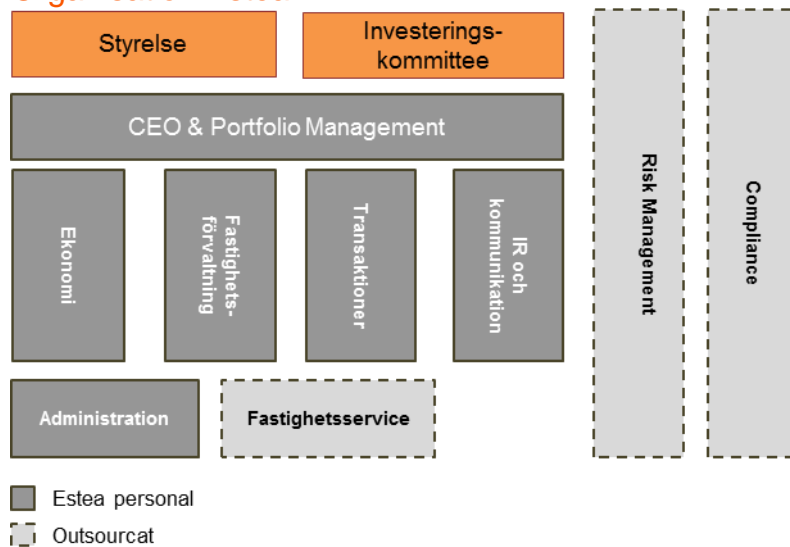
### Ola Jonsson, Fastighetschef

Ola är anställd sedan 2014 och har omfattande erfarenhet från fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Ansvar för ekonomisk och strategisk utveckling av Esteas förvaltade fastighetsportfölj, tidigare erfarenhet från bland annat HSB, Colliers och Crown Management. BS från Lunds universitet

### Tony Andersson, Förvaltningschef

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

## Organisation Estea AB



## Beskrivning av Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)

### Affärsidé

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

### Bolagets övergripande mål och strategi

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

### Investeringar

#### Genomförda investeringar och framtida åtaganden

Bolaget har under 2015 genomfört två investeringar genom dess indirekta förvärv av fastigheterna Hemlingby 52:13 och Möllan 1. Därutöver har Bolaget, under 2015, ingått ett förvärvsavtal med tillträde i juni 2016 avseende fastigheten Hedenstorp 2:16. Förvärvet av Hedenstorp 2:16 ska finansieras dels med medel från den genomförda emissionen av de Nya Kapitalandelsbevisen, dels genom extern lånefinansiering. För mer information om Bolagets förvärv, se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information - Väsentliga avtal".

#### Övergripande investeringsfokus

Bolaget 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 Bolaget 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 Bolaget 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.

### Bolagets Fastigheter

Per dagen för detta prospekt omfattade fastighetsbeståndet i koncernen två fastigheter med en uthyrningsbar area om cirka 20



200 kvm. Av de totala uthyrbarsbara ytorna utgjorde vårdlokaler 36 procent, butikslokaler 34 procent, kontorslokaler 22 procent och lager och övriga areor utgjorde sammanlagt 8 procent.

### Beskrivning av affärsmodellen

Bolagets 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 Bolagets 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 Bolagets fastigheter och härigenom skapa avkastning till Bolagets och dess investerare. Genom Estea AB har Bolaget 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.

### Hyresgäster

Koncernen har 28 kommersiella hyreskontrakt. Koncernens 4 största hyresgäster hyr areor överstigande 10 procent. Sammanlagt hyr dessa större hyresgäster 69 procent av total uthyrbarsbar area med en årshyra uppgående till 69 procent av hyresvärdet inklusive hyrestillägg. Av koncernens totala uthyrbarsbara area utgjorde mindre än 1 procent vakanta areor. Den ekonomiska uthyrbarsbarheten vid periodens slut uppgick till 98 procent. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 3,6 år. Kontrakterade årshyror uppgick vid periodens slut till 27,2 miljoner kronor exklusive avtalade hyrestillägg och rabatter.

### Fastighetsvärderingar

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 varit ute till försäljning på marknaden och under i övrigt normala förhållanden vid en fastighetsförsäljning. Fastigheterna har på bokslutsdagen värderats externt av Nordier Property Advisors AB. I genomsnitt har fastighetsbeståndet värderats med ett avkastningskrav på 5,9 procent baserat på en vägd direktavkastning om 23,3 miljoner kronor och med en långsiktig inflation som bedöms öka till 2,0 procent under kalkylperioden. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Ingen av fastigheterna har ändrat klassificering. Fastigheterna är per den 31 december 2015 värderade till 395 miljoner kronor.

Verkligt värde, MSEK	År 2015	Antal
<b>Fastighetsvärde 1 januari</b>	-	-
+ Förvärv av fastigheter	386,9	2
+ Ny- till- och ombyggnation	-	-
+/- Värdeförändringar	8,1	-
<b>Fastighetsvärde 31 december</b>	<b>395,0</b>	<b>2</b>

### Investeringsstrategi och avkastningsmål för framtida förvärv

Samtliga fastighetsförvärv genomförs på basis av gedigen marknadsanalys och marknadskännedom. Bolaget 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 Bolagets investeringsstrategi närmare.

### Geografi

Bolaget ska äga och förvalta fastigheter i primärt Mellansverige och större regionstäder

### Typ

I syfte att uppnå en diversifiering har Bolaget en medveten fastlagd strategi att äga kommersiella fastigheter inom olika sektorer. Bolaget kan därför komma att investera i exempelvis fastigheter med ändamål för handel, kontor, bostäder, lager, industri och hotell. Bolaget kommer dock inte att investera i fastigheter med tydligt begränsad alternativ användning (t.ex. idrottsanläggningar, badhus, m.m.), fastigheter som nyttjas för tung industriell tillverkning och verksamhet, t.ex. 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

Bolaget 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, d.v.s. 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.

Bolagets totala fastighetsportfölj kan komma att variera över tiden, beroende på bl.a. kapitalbas, och marknadsförutsättningar. Detta innebär att Bolaget 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 miljoner kronor. För att upprätthålla effektivitet i fastighetsförvaltningen kommer Bolaget prioritera fastigheter med ett överenskommet fastighetsvärde inom intervallet 50-200 miljoner kronor.

### **Teknik**

Bolaget 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 teknisk hög standard och kvalitet ska Bolaget genom en aktiv förvaltning löpande väl värda 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 säljares riskvilja. Beroende på bl.a. 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 Bolaget kommer att förvärva och äga fastigheter med ett driftöverskott om ca 5-8 procent av aktuellt förvärvspris vid tidpunkten för förvärvet.

### **Generella begränsningar**

Bolaget tillåts ej genomföra direkta eller indirekta investeringar i;

- a) fastigheter avsedda för unika och speciella ändamål med begränsad alternativ användning, t.ex. idrottsarenor och badhus; eller
- b) fastigheter som nyttjas för tung industriell tillverkning och verksamhet, t.ex. stålverk, gruvdrift, pappersbruk och massatillverkning.

### **Belåning**

Enligt Villkoren får Bolagets belåning för Investeringarna inte överstiga 80 procent. Sannolikt är dock att belåningsgraden, utifrån rådande ränte- och marknadsläge kommer att ligga mellan 50-60 procent.

## **Avgifter**

Likt alla fastighetsbolag kommer Bolaget att vara i behov av resurser och kompetenser för att säkerställa en fungerande och effektiv fastighetsförvaltning och administration. Dessa resurser och kompetenser innefattar bl.a. 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 Läntagarkoncernen utan istället säkerställas genom ett förvaltningsavtal, där Förvaltaren innehar dessa nödvändiga resurser och kompetenser. I enlighet med Förvaltningsavtalet betalar Läntagaren följande fasta och rörliga kostnader, vilka utgörs av såväl löpande kostnader som kostnader av engångskaraktär;

#### **Löpande kostnader:**

Årlig kostnad om 0,75 procent av varje investerings överenskomna fastighetsvärde, plus 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 Läntagarkoncernen under Förvaltarens 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:**

Förvaltaren 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).

## Aktuella händelser och tendenser

Bortsett från Bolagets beslut att emittera de Nya Kapitalandelsbevisen har sedan 31 december 2015 inga väsentliga förändringar som inträffat vad gäller Läntagarkoncernens finansiella situation eller ställning på marknaden skett.

Vidare har inga väsentliga negativa förändringar ägt rum i Bolagets framtidsutsikter sedan de senaste Bolagets senaste reviderade finansiella rapport, vilken avsåg räkenskapsåret 2015, offentliggjordes.

Utöver ovan finns inte några tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som är kända för Bolaget och som förväntas ha en väsentlig inverkan på Bolagets affärsutsikter under det innevarande räkenskapsåret utöver vad som redovisats under avsnittet "Riskfaktorer".

# Historisk och utvald finansiell information

Fullständig historisk finansiell information återges i sammandrag nedan baserat på årsredovisning för 2015 som införlivas detta Prospekt genom hänvisning.

Bolagets årsredovisning har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standard så som de antagits av EU (IFRS) och har införlivats detta Prospekt genom hänvisning. Då Bolaget bildades under 2015 är detta den första årsredovisning som har upprättats. Årsredovisningen har granskats av Bolagets revisorer.

## Låntagarkoncernens resultaträkning

Belopp i MSEK	2015 23 jan–31 dec
Hysesintäkter	3,2
<b>Fastighetskostnader</b>	
Driftkostnader	-0,4
Fastighetsskatt	-0,2
<b>Driftnetto</b>	<b>2,6</b>
Central administration	-0,9
Finansiella kostnader	-4,1
<b>Summa</b>	<b>-5,0</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>-2,4</b>
<b>Värdeförändringar</b>	
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	8,1
Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument	19,9
<b>Resultat före skatt</b>	<b>25,6</b>
Aktuell skatt	-
Uppskjuten skatt	-5,5
<b>Årets resultat</b>	<b>20,1</b>
Övrigt totalresultat	-
<b>Årets totalresultat</b>	<b>20,1</b>

## Låntagarkoncernens balansräkning

Belopp i MSEK	2015 31 december
<b>TILLGÅNGAR</b>	
<b>Anläggningstillgångar</b>	
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	
Förvaltningsfastigheter	395,0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>395,0</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>	
Andelar i joint venture	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>-</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>395,0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>	
<b>Kortfristiga fordringar</b>	
Hysesfordringar	4,9
Övriga fordringar	5,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,5
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>10,9</b>
<b>Kassa och bank</b>	<b>11,5</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>22,4</b>

<b>Summa tillgångar</b>	<b>417,4</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	
<b>Eget kapital</b>	
Aktiekapital	1,0
Övrigt tillskjutet kapital	2,5
Balanserad vinst inklusive årets resultat	20,1
<b>Summa eget kapital</b>	<b>23,6</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	
Uppskjuten skatteskuld	5,5
Skulder till kreditinstitut	243,6
Kapitalandelslån	104,2
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>353,3</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	
Skulder till kreditinstitut	3,4
Leverantörsskulder	7,5
Skatteskulder	0,1
Övriga kortfristiga skulder	17,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12,0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>40,5</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>417,4</b>
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar	236,0
Eventualförpliktelser	-

## Låntagarkoncernens kassaflödesanalys

<b>Belopp i MSEK</b>	<b>2015</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Driftnetto/nettoomsättning (moderbolaget)	2,6
Central administration	-0,9
Betalt finansnetto	-2,1
Betald/erhållen skatt	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-0,4</b>
<b>Förändring av rörelsekapital</b>	
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar	-10,9
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	34,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>23,5</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	
Förvärv av likvida medel	2,8
Investeringar i fastigheter	-386,9
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-384,1</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	
Aktiekapital vid bolagsbildning	1,0
Upptagande av lån	371,1
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>372,1</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>11,5</b>
Kassa och bank vid årets ingång	-
<b>Kassa och bank vid årets utgång</b>	<b>11,5</b>

## Nyckeltal

Nedan redovisas vissa nyckeltal som inte har definierats enligt IFRS. Bolaget bedömer att dessa nyckeltal ger en bättre förståelse för Bolagets ekonomiska trender. Dessa nyckeltal har, om inget annat anges, inte reviderats och ska inte betraktas för sig själva eller som ett alternativ till prestationsnyckeltal som har framtagits i enlighet med IFRS. Bolaget har redovisat dessa nyckeltal i de ekonomiska rapporter som Bolaget offentliggjort historiskt och avser att göra så i framtiden.

<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>	<b>2015</b>
---------------------------------------	-------------

Antal fastigheter	2
Uthyrningsbar area, kvm	20 204
Hyresvärde, MSEK	29,7
Verkligt värde fastigheter, MSEK	395,0
Driftnetto, MSEK	23,6
Direktavkastning, %	6,0
Överskottsgrad, %	81
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98
Uthyrningsgrad area, %	99

#### Finansiella nyckeltal

Ränta kapitalandelslån, %	6,25
Akkumulerad ränta kapitalandelslån, %	3,04
Emitterat kapitalandelslån, MSEK	124,1
NAV, %	100,1
Marknadskurs, %	84,0
Medelränta kreditinstitut, %	1,79
Kapitalbindning, år	3,4
Belåningsgrad, %	62,5
Räntetäckningsgrad, gånger	0,4
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	5,4
Soliditet, %	5,6
Justerad soliditet, %	30,6

### Definitioner nyckeltal

**Akkumulerad ränta kapitalandelslån:** Akkumulerad ränta från kapitalandelslånets startdatum till och med rapportdagen i förhållande till nominellt emitterat kapitalandelslån.

**Belåningsgrad:** Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas redovisade värde.

**Direktavkastning:** Periodens driftnetto justerat för fastigheternas innehavstid under året i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.

**Driftnetto:** Hyresintäkter minus fastighetskostnader

**Ekonomisk uthyrningsgrad:** Redovisade hyresintäkter i förhållande till hyresvärdet.

**Emitterat kapitalandelslån:** Totalt nominellt emitterat kapitalandelslån vid periodens utgång.

**Genomsnittlig kontraktstid:** Återstående genomsnittlig löptid i befintliga hyresavtal.

**Hyresvärde:** Kontrakterad årshyra som löper vid periodens utgång med tillägg för rabatter samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

**Justerad räntetäckningsgrad:** Resultat efter finansiella poster med återläggning av räntekostnader, i relation till räntekostnader exklusive räntekostnader för kapitalandelslånet.

**Justerad soliditet:** Eget kapital med tillägg för redovisat värde av kapitalandelslån i förhållande till balansomslutningen.

**Kapitalbindning:** Återstående genomsnittlig löptid i räntebärande krediter innan skulderna förfaller till återbetalning/refinansiering.

**Marknadskurs:** Noterad slutkurs vid periodens utgång redovisat som procent i förhållande till nominellt belopp (10 000 kronor).

**Medelränta kreditinstitut:** Genomsnittlig ränta på koncernens totala räntebärande skulder exkl. kapitalandelslån vid periodens utgång.

**NAV:** En teoretisk beräkning av kapitalandelsbevisens andel av koncernens totala tillgångar minus skulder under förutsättning att tillgångarna avyttras i enlighet med de redovisade värdena och vad som i övrigt följer av Villkoren.

**Ränta kapitalandelslån:** Årsränta på kapitalandelslån.

**Räntetäckningsgrad:** Resultat efter finansiella poster med återläggning av räntekostnader, i relation till räntekostnader.

**Soliditet:** Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

**Uthyrningsbar area:** Fastigheternas totala uthyrningsbara area vid periodens utgång.

**Överskottsgrad:** Driftnetto i förhållande till redovisade hyresintäkter.

# Styrelse och ledning

Styrelsen består av fem ledamöter och samtliga är valda för perioden fram till årsstämman 2016. Nedan finns en närmare beskrivning av ledamöterna och deras övriga pågående och avslutade uppdrag. Bolaget tillämpar inte Svensk kod för bolagsstyrning eftersom Bolaget inte är noterat på en reglerad marknad.

## Styrelse

### Jockum Beck-Friis, 1950

Styrelseordförande i Estea Sverigefastigheter 3 AB sedan 2015

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

Övriga pågående styrelseuppdrag, utöver de inom Estea-koncernen, är: WSG-Intressenter Aktiebolag, Morgongåva Intressenter AB, Morgongåva Företagspark AB, Hargs Bruk AB, Hargs Bruk Holding AB, Flyinge Ångar Fastighetsutveckling AB, Eriksson & Ekberg AB, Ståksön Fastighets Utveckling AB. Ägare till WSG-Intressenter Aktiebolag. Fil. kand. Stockholms Universitet.

*Uppdrag avslutade de senaste fem åren:* Ryda Bruk AB, Torvinge Magneten 1 AB, Hjärtat Varmt AB, Industrifastigheter i Västerås AB, Ståksön Fastighets Utveckling AB, FastPartner Haninge AB, Ramsjö Fastigheter AB, Klöver Livia AB, Fastfond Aros 2 AB samt IREEF - Märsta PropCo AB.

Innehav Bolaget: 0

### Johan Stern, född 1951

Styrelseledamot i Estea Sverigefastigheter 3 AB sedan 2015

Johan Stern var partner i det amerikanska fondbolaget FMG Fundmanagers Ltd under perioden 1999–2003. Dessförinnan verksam inom SEB bland annat som ansvarig för Skandinaviska Enskilda Bankens verksamhet i USA under perioden 1996–1998.

Övriga pågående styrelseuppdrag, utöver de inom Estea-koncernen, är: Getinge AB, Elanders AB, Lifco AB (publ), Carl Bennet AB, Rolling Optics AB, RP Ventures AB, Fädriften Invest AB, Carl Bennet Investering AB, Healthinvest Partners AB, Skanör Falsterbo Kallbadhus AB samt Badhytten AB.

*Avslutade uppdrag de senaste fem åren:* Det finns inga avslutade uppdrag under de senaste 5 åren.

*Innehav Bolaget:* 0

### Viveka Ekberg: född 1962

Styrelseledamot i Estea Sverigefastigheter 3 AB sedan 2015

Viveka Ekberg är idag engagerad via styrelseuppdrag i ett flertal noterade och icke noterade bolag. Viveka har tidigare bl.a. varit VD på SPP Pension Försäkringsförening, VD på SPP Pension Fondförsäkring AB, Norden chef (Executive Director) på Morgan Stanley Investment Management, Associate Partner och Head of Project Management på Brummer & Partners, Chef för SEB Institutionell Förvaltning, Aktieanalytiker på Alfred Berg Fondkommission samt finansanalytiker och journalist på Affärsvärlden. Viveka har en Civilekonomexamen med inriktning på redovisning & finansiering samt international business från Handelshögskolan i Stockholm.

Övriga pågående styrelseuppdrag, utöver de inom Estea-koncernen, är: CAG Group AB, Apoteket AB:s Pensionsstiftelse, Forex Bank AB, SPP Pension & Försäkring AB (publ), SPP Spar AB, Svolder Aktiebolag, Sechral AB inkl dotterbolag, Marmot Förvaltning AB samt Stiftelsen Affärsvärlden, STINT (Stiftelsen för internationalisering av högre utbildning och forskning) och Centrum För Rättvisa samt ordförande i Barncancerfondens finansnämnd.

*Avslutade uppdrag de senaste fem åren:* Catella AB, PP Pension Fastigheter AB, Clemens Förvaltnings AB, Fastighetsaktiebolaget Albygård, Fastighetsaktiebolaget Sinodaett7, SPP Livförsäkring AB (publ) och PP Pension Fondförsäkring AB.

*Innehav i Bolaget:* 0

### Johan Eriksson, född 1975

Styrelseledamot och verkställande direktör i Estea Sverigefastigheter 3 AB sedan 2015

Johan Eriksson 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 de inom Estea-koncernen, är: Primedi AB, Morgongåva Intressenter AB, Karpflundran AB, Morgongåva Företagspark AB, Eriksson & Ekberg AB, Mainstay AB inklusive dotterbolag, Fastighets AB Eskilstunaporten inklusive dotterbolag, Fastfond Grenad AB, Kencap AB och Hedentorp Exploatering AB. Ägarintressen i Primedi AB och Karpflundran AB.

*Uppdrag avslutade de senaste fem åren:* Torvinge Magnet 1 AB, Industrifastigheter i Västerås AB, Arlandastad Holding AB, V. Ave. Holding AB, FastPartner Haninge AB, Ramsjö Fastigheter AB, Magnolia Utveckling AB, Klöver Livia AB, FastFond Aros 2 AB och IREEF - Märsta PropCo AB.

*Innehav Bolaget:* 0

### **David Ekberg, född 1978**

Styrelseledamot i Estea Sverigefastigheter 3 AB sedan 2015

Transaktionschef Estea AB sedan 2005 samt VD Estea Sverigefastigheter 2 AB sedan 2011.

David Ekberg är delägare i Estea AB och har ansvar för marknadsbevakning och transaktioner innefattande bland annat analys, köp & försäljningar. David Ekberg har en jur kand samt studier i ekonomi från Lunds Universitet samt Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet. Övriga pågående styrelseuppdrag, utöver de inom Estea-koncernen, är: Stackhouse AB, Morgongåva Företagspark AB, Morgongåva Intressenter AB, Eriksson & Ekberg AB med dotterbolag, Fastighets AB Eskilstunaporten inkl dotterbolag, Hedentorp Exploatering AB, samt Södermanlands Sparbank.

*Avslutade uppdrag de senaste fem åren:* Torvinge Magnet 1 AB, Mediarummet F&H AB, Industrifastigheter i Västerås AB, Primedi AB, Gröna guiden i Sverige AB, Pappersrummet F&H AB, FastPartner Haninge AB, Karpflundran AB, Ramsjö Fastigheter AB, Klöver Livia AB, Fastfond Aros 2 AB och IREEF - Märsta PropCo AB.

*Innehav i Bolaget:* 0

## Ledning

### **Johan Eriksson, född 1975**

Verkställande direktör sedan 2015

Se ovan.

## Adresser

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

## Ersättning till styrelse och ledande befattningshavare

Det har inte historiskt utgått någon ersättning till medlemmar i styrelse eller till verkställande direktör för det uppdrag som föreligger i Bolaget. Styrelseledamöterna får ersättning för sina uppdrag i Estea AB, vidare får Johan Eriksson ingen ersättning för sin anställning som VD i Bolaget 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 ersättning från Bolaget.

## 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 kontrollorgan, eller att ha en ledande eller övergripande funktion hos ett bolag.

Bolagets verkställande direktör Johan Eriksson äger via bolag aktier i Estea AB motsvarande 51 procent av aktierna och rösterna. Bolagets styrelseordförande Jockum Beck-Friis äger via bolag 15 procent av aktierna och rösterna i Estea AB och styrelseledamot David Ekberg äger via bolag 34 procent av aktier och röster i Estea AB. David Ekberg, Johan Eriksson och Jockum Beck-Friis har därmed stort inflytande i Estea AB och även Bolaget. Bolagets förvaltning utförs av Estea AB i enlighet med ett Förvaltningsavtal ingånget mellan Bolaget och Estea AB. Estea AB innehar tillstånd som AIF-förvaltare enligt lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Estea AB förvaltar förutom Bolaget, 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 Bolaget. 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 Bolaget, 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 Bolaget om förmåner efter styrelseuppdrag eller en eventuell anställning upphört.

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

## Revisor

Bolagets revisorer är Ernst & Young AB med Oskar Wall som huvudansvarig revisor samt Ingemar Rindstig vid Ernst & Young AB.

Oskar Wall är född 1975 och har andra revisorsuppdrag i exempelvis Aktiebolaget Familjebostäder, Haglöfs AB, Aktiebolaget Stokab, med flera. Oskar Wall 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 har andra revisorsuppdrag i exempelvis Atrium Ljungberg, AB Sagax, JM AB, Vasakronan, Svenska Bostäder, Jernhusen med flera.

Ingemar Rindstig 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 0000 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 radannons 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 Bolaget.

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 nedan.

## Kapitalvinst/kapitalförlust vid avyttring av kapitalandelsbevis

Vid en framtida avyttring av Kapitalandelsbevis bör en sådan behandlas enligt reglerna för avyttring av delägarätter. 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 Kapitalandelsbevisen med en skattesats om 30 procent i inkomstslaget kapital. En kapitalförlust på marknadsnoterade delägarätter är avdragsgill till 100 procent mot kapitalvinster på marknadsnoterade delägarätter. Gentemot kapitalvinster på andra typer av 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 Bolaget.

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

### Juridiska personer

För juridiska personer beskattas kapitalvinster i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 22 procent. Avdrag för kapitalförluster vid avyttring av delägarätter som innehas som kapitaltillgång får endast göras mot kapitalvinster på delägarätter (den så kallade fällan).

Kapitalandelsbevisen bör inte kunna kvalificera som så kallat näringsbetingade andelar varför en eventuell kapitalvinst bör behandlas som skattepliktig. Därav följer att en kapitalförlust bör ses som avdragsgill, dock endast (som nämnts ovan) mot kapitalvinster på delägarätter. Förluster som inte kan utnyttjas ett år kan utnyttjas mot framtida kapitalvinster på delägarätter.

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

### 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 sin skatterättsliga hemvist. Fysiska personer som inte är skattemässigt bosatta i Sverige kan kapitalvinstbeskattas i Sverige vid avyttring av Kapitalandelsbevis om de vid något tillfälle under de tio år som närmast föregått det år då avyttringen skedde haft skatterättsligt hemvist 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 såtillvida personen inte har ett fast driftställe i Sverige.

## Ränteintäkter

Den direkta avkastningen 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.

### **Juridiska personer**

För juridiska personer beskattas ränta som inkomst av näringsverksamhet efter en skattesats om 22 procent.

### **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 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 beskattning genom schablonbeskattning av de tillgångar som finns på investeringssparkontot, oavsett om tillgångarna 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.

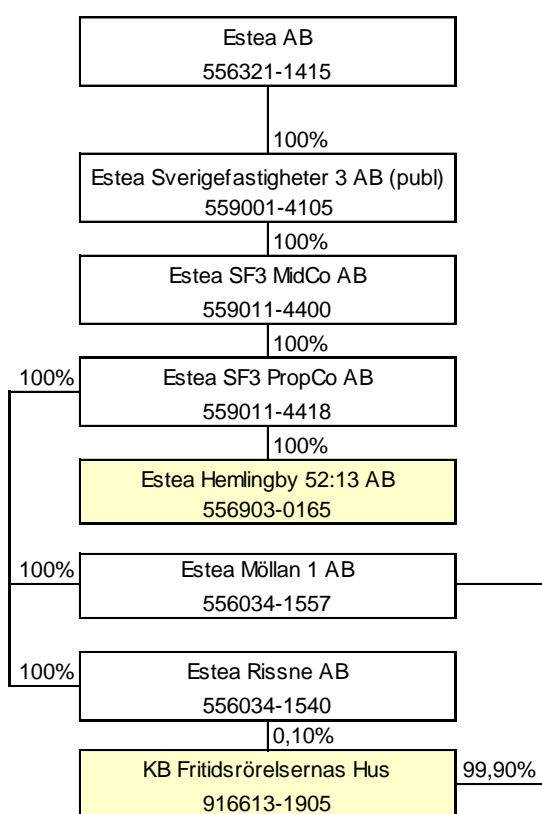
Kapitalunderlaget multipliceras med en räntefaktor, som utgörs av statslåneräntan den 30 november året före beskattningsåret. Resultatet blir den beräknade schablonintäkten. Denna kommer att förtryckas i deklARATIONEN och tas upp som inkomst av kapital. Skatten på den uträknade schablonintäkten är 30 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.

# Legala frågor och kompletterande information

## Legal struktur

Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag med firma Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) med säte i Stockholms län, Stockholms kommun. Bolagets organisationsnummer är 559001-4105. Bolaget bildades och registrerades 2015. Bolagets verksamhet regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Föremål för Bolagets verksamhet är enligt bolagsordningens § 3, att 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.

Nedan framgår den koncern i vilken Bolaget ingår. Samtliga direkta och indirekta dotterbolag till Bolaget är bildade enligt svensk rätt. Estea Hemlingby 52:13 AB och KB Fritidsrörelsernas Hus är fastighetsägande bolag.



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. Kapitalandelsbevisen är denominerade i svenska kronor (SEK).

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

## Aktiekapital och aktier

I Bolaget finns 10 000 aktier utgivna med ett registrerat aktiekapital om 1 000 000 SEK. Samtliga aktier innehas av Estea AB.

## Anslutning till Euroclear Sweden

Kapitalandelsbevisen är anslutna till Euroclears kontobaserade system och inga fysiska värdepapper representerade 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 äga rum på NDX omkring tre bankdagar från det att Prospektet godkänts av Finansinspektionen och registrerats. Kortnamn för Kapitalandelsbevisen är ESTEA KAPBEVIS3 och de handlas i procent (%) av nominellt värde.

## Försäkringar

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

## Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Styrelsen känner inte till något rättsligt förfarande eller skiljeförfarande som skulle kunna uppkomma och som skulle kunna få betydande effekter på Bolagets eller Läntagarkoncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

## Transaktioner med närstående

Bolaget och Estea AB har ingått Förvaltningsavtalet. Därutöver föreligger inga för styrelsen idag kända transaktioner mellan Bolaget och dess styrelseledamöter, ledande befattningshavare eller andra Bolaget eller Koncernen närstående personer.

Estea AB åtar sig att utföra förvaltning av de bolag och fastigheter som ingår i Bolagets verksamhet. Enligt Förvaltningsavtalet ska Estea AB även handha och administrera processen när Bolaget 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, upphandling avseende driftteknisk tillsyn och underhåll, ansvar för förvävsprocesser, due diligence, finansiering, och försäljningsprocesser samt administration av Kapitalandelslånet. Estea AB innehar även tillstånd från Finansinspektionen enligt LAIF för sin förvaltning av Bolaget, vilket innebär att särskilda krav ställs på verksamhetens bedrivande. Förvaltningsavtalet innebär bland annat att Estea AB för Bolagets räkning åtar sig vissa förvaltningsåtaganden och står vissa kostnader som annars skulle behöva bäras av Bolaget 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 Bolaget. Ersättningarna utgår enligt följande:

### Löpande kostnader:

Årlig kostnad om 0,75 procent av varje Investeringens överenskomna fastighetsvärde, plus 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 Läntagarkoncernen under Förvaltarens 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:

Förvaltaren 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 ersättningar till Estea AB

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

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.

## Twister

Bolaget är inte och har inte under de senaste tolv månaderna varit part i några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden som haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets eller Låntagarkoncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

## Väsentliga avtal

### Förvaltningsavtal

Bolaget 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.

### Agentavtal

Bolaget har ingått ett agentavtal med Långivaragenten avseende dess uppdrag som långivaragent under Kapitalandelslånet.

### Förvärvsavtal

#### *Hemlingby 52:13*

Bolaget genomförde sitt första förvärv när Bolaget, genom bolagsförvärv, i september 2015 förvärvade fastigheten Hemlingby 52:13 vid Gävles södra infart. Fastigheten är byggd år 2012 och är en modern detaljhandelsanläggning belägen i det växande handelsområdet Hemlingby vid den södra infarten till Gävle. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till ca 8 300 kvm. Fastigheten är fullt uthyrd och genererar stabila hyresintäkter. Bland hyresgästerna finns ÖoB, Stadium Outlet, Jysk och Rusta. Förvärvspriset uppgick till ca 150 miljoner kronor och fastigheten tillträdde 30 september 2015.

#### *Möllan 1*

Bolagets andra fastighetsförvärv avsåg fastigheten Möllan 1 strax utanför Stockholm. Fastigheten har ett mycket bra geografiskt läge i Rissne nära 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 ca 12 000 kvm och är fullt uthyrd. Ytorna avser kommersiella ytor med inriktning mot vårdandamål, där Stockholms Läns Landsting är den enskilt största hyresgästen. Bland övriga hyresgäster finns bl.a. Aleris och Svenska Kennelklubben. Fastigheten har en intressant utvecklingsmöjlighet och Bolaget 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 koncernens bestånd. Förvärvspriset uppgick till ca 237 miljoner kronor och fastigheten tillträdde 22 december 2015.

#### *Hedenstorp 2:16*

Bolaget har i oktober 2015 ingått ett villkorat avtal om att förvärva fastigheten Hedenstorp 2:16 som är under uppförande (se även avsnittet "Bakgrund och motiv"). Fastigheten beräknas vara färdigställd under juni 2016. Tillträdet till fastigheten sker vid färdigställandet, varför fastigheten ännu ej är bokförd som tillgång inom koncernen. Fastigheten utgör en modern och effektiv logistikplanläggning belägen i Hedenstorp väster om Jönköping. Hela fastigheten är uthyrd på ett 10-årigt hyresavtal till det Jönköpingsbaserade företaget One Partner Group. Förvärvspriset uppgår till ca 86 miljoner kronor.

## Förvaringsinstitut

Estea AB ska utse ett förvaringsinstitut åt Bolaget och har tills vidare uppdragit åt Intertrust att utgöra förvaringsinstitut.

## Införlivande genom hänvisning

Följande dokument införlivas i detta Prospekt genom hänvisning:

- Bolagets årsredovisning för 2015
- Prospektet "Inbjudan att teckna Kapitalandelsbevis i Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)", 2015-05-19, FI Dnr 15-6012

## Dokument tillgängliga för inspektion

Dokument tillgängliga för inspektion i pappersform hos Bolaget är:

- Föreliggande Prospekt
- Årsredovisning avseende räkenskapsåret 2015 för Bolaget och dess dotterbolag
- Bolagsordning
- Villkoren



## Finansiell kalender

- Delårsrapport för perioden 1 januari 2016 till 31 mars 2016 offentliggörs den 18 maj 2016
- Årsmöte för Långivare under Kapitalandelslånet hålls den 23 maj 2016 enligt särskild kallelse till innehavarna per avstämningsdagen
- Delårsrapport för 1 januari 2016 till 30 juni 2016 offentliggörs den 30 augusti 2016

# Definitioner

Avanza Bank	Avser Avanza Bank AB (publ). Avanza Bank agerar som Emissionsinstitut avseende Kapitalandelbevisen.
Avstämningsdag	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.
Avyttringsdagen	Avser den dagen då samtliga Investeringar har avyttrats och full betalning för dessa har erhållits, vilket ska ha skett senast 30 juni 2020 för det fall att Förlängningsrätten inte har utnyttjats och 30 juni 2022 för det fall att Förlängningsrätten har utnyttjats.
Bankdag	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).
Emissionsinstitut	Avser Avanza Bank.
Estea	Avser Estea AB, org nr 556321-1415 .
Euroclear	Avser Euroclear Sweden AB, org nr 556112-8074.
Förfallodagen	Avser den dag som infaller 60 Bankdagar efter Avyttringsdagen.
Förlängningsrätten	Avser Låntagarens rätt att förlänga Kapitalandelslånets löptid, vilket kan ske med upp till två år, med resultat att Avyttringsdagen ska infalla senast 30 juni 2022.
Förtida Återbetalning	Avser en förtida återbetalning av hela eller del av Kapitalandelslånet innan Förfallodagen i enlighet med punkten 11 i Villkoren.
Förvaltningsavtalet	Avser förvaltningsavtal mellan Långgivaren och Estea AB, enligt vilket Estea AB ska tillhandahålla Låntagaren tjänster i samband med Låntagarens förvärv och försäljningar av Investeringar samt dess löpande förvaltning och drift mm. 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.
Intertrust	Avser Intertrust CN (Sweden) AB, org nr 556625-5476 som anlåtats som låntagaragent för att tillvarata Långgivarnas intressen gentemot Låntagaren.
Investeringar	Avser Låntagarens, direkta eller genom helägda dotterbolag, förvärv av kommersiella fastigheter.
Kapitalandelsbevis	Avser ett skuldbevis, representerande av en andel av Kapitalandelslånet.
Kapitalandelslånet	Avser ett kapitalandelslån om maximalt 1 miljard kronor med ISIN nr SE0007131883 utfärdat av Låntagaren i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551) 11 kap. 11 §, vilket regleras av Villkoren.
Koncernen	Avser Estea AB, Bolaget och dess direkt eller indirekt ägda dotterbolag.
Kontoförande Institut	Avser bank eller annan som har tillstånd att vara kontoförande institut enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument och hos vilken Långgivare har öppnat VP-konto eller Värdepappersdepå avseende Kapitalandelsbevis.
Lånebeloppsränta	Avser den ränta som utgår på det Totala Lånebeloppet, från och med den 10 juli 2015 till och med Förfallodagen, i enlighet med punkt 9 i Villkoren.
Lånetiden	Avser tiden från och med Startdagen till och med Återbetalningsdagen.

Långivaragenten	Avser Intertrust, eller annan part som Långivarna utser på förslag av Låntagaren eller som utses i enlighet med punkt 14.3 i Villkoren.
Långivare	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.
Långivarmöte	Avser ett möte mellan Långivarna i enlighet med punkten 18 i Villkoren.
Låntagaren	Avser Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) org nr 559001-4105.
Låntagarkoncernen	Avser Låntagaren samt Låntagarens dotterbolag.
Låntagarkoncernens Resultat	Avser Låntagarkoncernens resultat för Resultattiden, beräknat i enlighet med punkten 10.4 i Villkoren.
Nominellt Belopp	Avser varje Kapitalandelsbevis vid var tid gällande nominella belopp. Det nominella beloppet uppgår initialt till 10 000 SEK men kan minskas med anledning av Förtida Återbetalningar.
Nya Kapitalandelsbevisen	Avser de Kapitalandelsbevis som Bolaget emitterat i maj 2016 för vilkas upptagande till handel detta Prospekt framtagits.
Närstående Person	Avser (a) styrelseledamöter i Låntagaren eller ett annat företag inom samma koncern, (b) den verkställande direktören i Låntagaren eller ett annat företag inom samma koncern, (c) andra anställda hos Låntagaren 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.
Resultattiden	Avser tiden från och med Startdagen till och med Avyttringsdagen.
Ränta	Avser Lånebeloppsränta och Återbetalningsränta.
Räntebetalningsdag	Avser 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober samt Förfallodagen.
Ränteperiod	Avser en ränteperiod för Lånebeloppsräntan. Varje Ränteperiod består därefter av tre (3) månader. Den sista Ränteperioden löper till och med Förfallodagen.
Slutliga Återbetalningen	Avser den slutliga återbetalningen av Kapitalandelslånet i enlighet med punkt 10 i Villkoren.
Startdagen	Avser den dag då Kapitalandelsbevisen under den Initiala Emissionen utfärdas av Låntagaren. Startdagen ska infalla under perioden 1 juni 2015 till och med 10 juli 2015.
Tidigare Kapitalandelsbevisen	Avser de 12 600 Kapitalandelsbevis som Bolaget emitterade i juni 2015 och som är föremål för handel på NDX.
Totala Lånebeloppet	Avser summan av samtliga tecknade Kapitalandelsbevis Nominella Belopp.
Villkoren	Avser villkoren för Kapitalandelslånet, inklusive samtliga därtill hörande bilagor, enligt bilagan "Allmänna Villkor" som intagits i prospektet "Inbjudan att teckna Kapitalandelsbevis i Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)", 2015-05-19, FI Dnr 15-6012.
VP-konto	Avser värdepapperskonto där Långivares innehav av Kapitalandelsbevis är registrerat.
Värdepappersdepå	Avser värdepappersdepå där Långivares innehav av förvaltarregistrerade Kapitalandelsbevis, enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument, är registrerat.
Återbetalning	Avser återbetalning av Kapitalandelslånet.
Återbetalningsdagen	Avser den dag som Låntagaren betalar den sista delen av den Slutliga Återbetalningen till Långivarna i enlighet med punkt 10 eller 11 i Villkoren.

Återbetalningsränta	Avser den ränta som utgår på den obetalda delen av den Slutliga Återbetalningen, från Förfallodagen 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: Hamngatan 27, Stockholm

## **Ernst & Young**

Jakobsbergsgatan 24

10399 Stockholm

## **Wistrand Advokatbyrå i Stockholm KB**

Regeringsgatan 65

103 93 Stockholm

## **Avanza Bank AB**

Regeringsgatan 103

111 93 Stockholm

## **Intertrust CN (Sweden) AB**

Sveavägen 9

111 57 Stockholm