

## KALLELSE TILL SKRIFTLIGT FÖRFARANDE

Till innehavarna av kapitalandelsbevis under Estea Sverigefastigheter 3 AB:s (publ) ("Fonden") kapitalandelslån, daterat den 18 maj 2015, med ISIN SE0007131883 ("Kapitalandelslånet")

Vi skickar detta meddelande till dig i egenskap av förvaltarregistrerad innehavare av kapitalandelsbevis under Kapitalandelslånet. Kapitalandelsbevisen handlas under beteckningen "ESTEAKAP3" och är upptagna till handel på NDX, som drivs av Nordic Growth Market (NGM). Om du är förvaltare enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument eller om du på annat sätt innehar kapitalandelsbevis för annans räkning, vänligen vidarebefordra detta meddelande till innehavaren snarast.

Kapitalandelslånet regleras av allmänna villkor ("Villkoren"). Intertrust (Sweden) AB, org.nr 556625-5476 ("Agenten"), är utsedd till långivareagent för innehavarna av kapitalandelbevisen i enlighet med Villkoren. Det innebär att Agenten har som uppgift att representera dig som innehavare av kapitalandelsbevis gentemot Fonden och Fondens förvaltare, Estea AB ("Estea"), i frågor som rör Villkoren.

Estea har framfört önskemål om att göra vissa justeringar och tillägg i Villkoren och har med anledning av detta påkallat ett skriftligt förfarande enligt Villkoren. Esteas föreslagna förändringar benämns fortsättningsvis som "**Förslaget**" och kräver godkännande från dig som innehavare av kapitalandelsbevis. Närmare information om det skriftliga förfarandet och omröstningsprocessen följer nedan.

### Hur och när röstar jag som innehavare av kapitalandelsbevis?

Du kan delta i det skriftliga förfarandet genom att skicka bifogad röstsedel (*Svarstalong för innehavare*) tillsammans med bifogat intyg från din förvaltare där du har kapitalandelsbevis registrerade (*Intyg från förvaltare*) till Agenten. Agenten ska ha mottagit röstsedeln tillsammans med intyget **senast kl. 16.00 den 4 maj 2020** via post, bud eller e-post (se adresser nedan). Röster som mottas efter denna tidpunkt kommer att lämnas utan avseende. **Vänligen notera att om din förvaltare har samordnat omröstningen på annat sätt så ska du följa din förvaltares instruktioner.**

För att få rösta skall du per den **1:e april 2020** vara innehavare i Kapitalandelslånet.

För det fall beslutsförhet inte har uppnåtts vid denna tidpunkt, kommer tiden för det skriftliga förfarandet förlängas i enlighet med Villkoren.

Om du har dina kapitalandelsbevis genom Avanza kan du rösta direkt via deras hemsida. Därefter kommer Avanza att samla ihop samtliga röster och vidarebefordra dessa till Agenten. Ytterligare information kommer i sådant fall att tillhandahållas från Avanza.

## A. FÖRSLAGET

### MEDDELANDE FRÅN ESTEA – MOTIV TILL FÖRSLAGET

Mot bakgrund av den senaste tidens makroekonomiska förändringar samt utifrån förändrade förutsättningar på finansmarknaden föreslår Estea, i egenskap av förvaltare under Kapitalandelslånet, ("**Estea**" eller "**vi**") vissa förändringar i Villkoren. Förslaget syftar till att bevara

och skapa så trygga och stabila förutsättningar som möjligt för Fondens fortsatta verksamhet. Vår yttersta målsättning är att vi ska kunna öka möjligheterna för att på ett ansvarfullt sätt fortsätta arbetet med att kapitalbevara och utveckla Fondens investeringar.

Genom ditt godkännande av Förslaget kan vi agera proaktivt i vår förvaltning i en tid som sannolikt kommer vara förknippad med osäkerhet. Bland annat är vår avsikt att förlänga löptiden för Kapitalandelslånet, som idag löper som längst till den 30 juni 2022, med i första hand tre ytterligare år, det vill säga till den 30 juni 2025. En förlängning av Kapitalandelslånet skapar enligt vår uppfattning flexibilitet och en bra grund för fler intressanta och lönsamma fastighetsaffärer. Vidare kan vi undvika att realisera Fondens tillgångar i ett ogynnsamt läge där Fonden istället kan agera köpare. Vi vill även skapa de bästa förutsättningarna för att på ett ansvarsfullt sätt hantera Fondens likviditet i tider av osäkerhet varför vi bland annat föreslår en mer konservativ distribution av kassaflöden ur Fonden.

Vi behöver därför din röst och vi är angelägna om ditt svar.

Genom ditt godkännande av Förslaget kan vi bland annat åstadkomma följande förändringar:

1. Förlänga Kapitalandelslånets löptid och på så sätt minska risken att behöva avyttra tillgångar i ett för våra innehavare ogynnsamt läge. Vår uppfattning är att en längre löptid bör öka möjligheterna till gynnsamma finansieringsvillkor, vilket kan förbättra avkastningen på din investering.
2. Möjliggöra återköp för Fonden av kapitalandelsbevis för att därigenom öka möjligheterna att förbättra avkastningen för din investering om Fondens kassatillgångar är för stora.
3. Förändra räntan till 5 % per år för att varsamt och långsiktigt hantera det överskott som genereras i Fonden. Nuvarande ränta om 6,25 % kommer dock att vara oförändrad till och med räntebetalningsdagen som infaller den 10 juli 2020.
4. Genom rätten att emittera fler kapitalandelsbevis skapar vi förutsättningar för att kunna ta till vara de möjligheter som vi ser på fastighetsmarknaden.
5. Separera förvaltningsavgiften så att det ännu tydligare framgår vad som är fondförvaltning och vad som är direkta kostnader för bland annat ekonomisk och teknisk förvaltning av Fondens tillgångar.
6. Justera gränserna för innehavarnas godkännande av vissa beslutsfrågor (se punkterna 20.5-20.7 i [Bilaga 1](#)).
7. Modernisera Villkoren och gör vissa förtydliganden.

*Vad innebär en förändrad räntenivå?*

En förändrad ränta från 6,25 % per år till 5 % per år innebär att en mindre del av Fondens medel betalas ut löpande och att medlen istället stannar i Fonden och stärker dess kapitalstruktur. Värdet avspeglas istället i NAV-kursen, det vill säga Fondens tillgångsvärde per kapitalandelsbevis. Således ska förändringen vara neutral för dig som innehavare av kapitalandelsbevis över tid. Detta anser vi är ett ansvarfullt sätt att agera i tider av osäkerhet. Målsättningen är fortsatt att Fondens avkastning ska överstiga 6,25 % per år.

## FÖRSLAG TILL BESLUT

Estea föreslår innehavarna:

1. att godkänna föreslagna ändringar i Villkoren såsom dessa anges i den ändringsmarkerade versionen av Villkoren enligt Bilaga 1;
2. att godkänna att Fonden får ingå ett nytt förvaltningsavtal med Estea i syfte att införliva ändringarna i Villkoren och därtill sammanhängande förändringar; samt
3. att godkänna att Fonden och Agenten får underteckna en konsoliderad version av Villkoren, enligt vilken ändringarna i Bilaga 1 införlivas, samt underteckna andra handlingar och vidta alla övriga åtgärder som direkt eller indirekt har betydelse för att ändringarna i Villkoren ska kunna införlivas, genomföras och/eller registreras.

## B. OMRÖSTNINGSFÖRFARANDE

### Vad är ett skriftligt förfarande?

Ett skriftligt förfarande är ett skriftligt eller elektroniskt förfarande för att fatta beslut om frågor som rör Villkoren och dess innehåll. I detta fall innebär det skriftliga förfarandet att du som innehavare bereds en möjlighet att rösta för eller emot Förslaget som är presenterat ovan under avsnitt A. Föreslagna nya villkor finns bifogat till denna kallelse och de finns även att ladda ner på Esteas och Agentens hemsida.

### Hur röstar jag på bästa sätt?

Hur du kan rösta beror på hos vilken förvaltare du har dina kapitalandelsbevis registrerade. Nedan redogör vi för de vanligaste alternativen:

- 1) Om du har dina kapitalandelsbevis registrerade hos Avanza kan du rösta direkt i deras webbaserade tjänst och du kommer att bli informerad där hur du går till väga. Därefter så samlar Avanza ihop samtliga röster och skickar till Agenten.
- 2) Om du har dina kapitalandelsbevis registrerade hos någon annan förvaltare än Avanza, exempelvis Carnegie, SEB, Länsförsäkringar, Erik Penser Bank, Swedbank, Söderberg & Partners, Nordnet, Danske Bank, Handelsbanken eller Skandiabanken, finns det två alternativ för att rösta:
  - (a) antingen kan du skicka in din röst till din förvaltare i enlighet med de instruktioner du får från denne, varefter din förvaltare samlar de ihop samtliga röster och skickar dessa till Agenten, eller
  - (b) erhålla en fullmakt i form av "Intyg från förvaltare" (eller motsvarande information) från din förvaltare och skicka in denna till Agenten tillsammans med "Svarstalong för innehavare".

Om du har några frågor avseende huruvida din förvaltare samordnar omröstningen (dvs under punkt 2(a) ovan) eller har frågor rörande ditt innehav av kapitalandelsbevis ber vi dig kontakta din förvaltare där du har dina kapitalandelsbevis registrerade för att få information och assistans.

## Röstsedel och mall för intyg

Bifogat till denna kallelse finns en röstsedel, "Svarstalong för innehavare". Bifogat hittar du även en mall avseende intyg från förvaltare, som ska undertecknas av din förvaltare där du har dina kapitalandelsbevis registrerade och skickas in tillsammans med din röstsedel.

OBS! Om du har fått information från din förvaltare om att denne samordnar röstningen eller fått andra instruktioner om hur röstningen via denne ska genomföras så ska du följa din förvaltares instruktioner.

## Rösträkning och bundenhet

Beslut tas genom att Agenten sammanräknar inkomna röster. Varje innehavare har en röst per kapitalandelsbevis.

Besluten som fattas i det skriftliga förfarandet är bindande för varje innehavare, oavsett hur denne har röstat och även om denne inte har deltagit i omröstningen.

En innehavare av kapitalandelsbevis kan endast fatta ett beslut avseende samtliga beslutspunkter i Förslaget och således inte i enskilda punkter. Förslaget kan således endast godkännas eller avslås av innehavarna.

## Beslutsförhet

För att Förslaget ska kunna prövas vid en omröstning krävs att innehavare som representerar minst tjugofem (25) procent av Fondens utfärdade kapitalandelsbevis.

Om beslutsförhet inte har uppnåtts inom den angivna tidsperioden, kommer ett fortsatt skriftligt förfarande att hållas. Agenten kommer i sådant fall att på nytt skicka information till innehavarna av kapitalandelsbevis med närmare information om vad som gäller i en sådan situation.

## Majoritetskrav

För att Förslaget ska godkännas krävs att minst 90 procent av de avgivna rösterna godkänner Förslaget.

## Sista svarsdag

Agenten ska ha mottagit din röst med post, bud eller e-post på adresserna nedan senast kl. 16.00 den 4 maj 2020. Röster som mottas därefter kommer lämnas utan avseende. **Vänligen notera att din förvaltare, om denne samordnar omröstningen, kommer att ha tider som skiljer sig från detta datum och att du i sådant fall ska följa din förvaltares närmare instruktioner.**

## Adresser för omröstning

Via e-post: [trustee@intertrustgroup.com](mailto:trustee@intertrustgroup.com)

Via post:  
Intertrust (Sweden) AB  
Att: Maria Landers  
Box 162 85  
103 25 Stockholm

Via bud:  
Intertrust (Sweden) AB  
Att: Maria Landers  
Sveavägen 9  
111 57 Stockholm

**Frågor till Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)**

Per Torpare

E-post: per.torpare@estea.se

Telefon: +46 70 922 10 88

**Frågor till Agenten**

Mia Fogelberg

E-post: trustee@intertrustgroup.com

Telefon: +46 73 314 15 29

**DISCLAIMER**

Ingenting i denna kallelse ska anses utgöra en rådgivning till dig som innehavare av kapitalandelbevis från Agenten. Du uppmanas att självständigt ta ställning till Förslaget och rösta därefter.

Stockholm den 1 april 2020

**Intertrust (Sweden) AB**

## Svarstalong för innehavare

om innehav av kapitalandelsbevis under Estea Sverigefastigheter 3 AB:s (publ) kapitalandelslån, daterat den 18 maj 2015, med ISIN: SE0007131883, i samband med ett skriftligt förfarande som initierades den 1 april 2020.

Estea AB, i egenskap av förvaltare av Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ), har begärt att innehavarna under kapitalandelslånet godkänner Förslaget i enlighet med kallelsen till det skriftliga förfarandet.

Innehavare: \_\_\_\_\_

Person-/organisationsnummer: \_\_\_\_\_

Nominellt Belopp i kronor  
(d.v.s. antal innehavda kapitalandelsbevis x 10 000 kr) : \_\_\_\_\_

Beslut
Härmed avges följande inställning till Förslaget i punkterna 1 – 3, såsom angivna i kallelsen till det skriftliga förfarandet från Intertrust (Sweden) AB, daterad den 1 april 2020:
<input type="checkbox"/> Jag/vi <b>GODKÄNNER</b> Förslaget.
<input type="checkbox"/> Jag/vi <b>AVSLÅR</b> Förslaget.
Vänligen kryssa endast <u>ett</u> alternativ ovan.

## Namnteckning

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande:

E-post: \_\_\_\_\_

Telefonnummer: \_\_\_\_\_

## Intyg från förvaltare

om innehav av kapitalandelsbevis under Estea Sverigefastigheter 3 AB:s (publ) kapitalandelslån, daterat den 18 maj 2015, med ISIN: SE0007131883, i samband med ett skriftligt förfarande som initierades den 1 april 2020.

Innehavare: \_\_\_\_\_

Pers.nr/org.nr: \_\_\_\_\_

Nominellt belopp (kronor): \_\_\_\_\_

Vi intygar härmed att vi den 1 april 2020 innehade kapitalandelsbevis med ovan nämnt nominellt belopp för ovan nämnde innehavares räkning.

Datum: \_\_\_\_\_

Förvaltare: \_\_\_\_\_

Underskrift<sup>1</sup>: \_\_\_\_\_

Namnförtydligande: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Telefonnummer: \_\_\_\_\_

---

<sup>1</sup> För förvaltare enligt lagen om kontoföring av finansiella instrument krävs inte behörighetshandlingar.