

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

## VIKTIG INFORMATION

Detta prospekt ("**Prospektet**") har upprättats av Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ), org.nr 559001-4105 ("**Emittenten**" eller "**Låntagaren**"), med anledning av föreliggande erbjudandet att teckna kapitalandelsbevis (de "**Nya Kapitalandelsbevisen**") emitterade under Bolagets Kapitalandelslån om maximalt 1 000 MSEK med 6,25 procent årlig ränta ("**Kapitalandelslånet**") samt upptagande av de Nya Kapitalandelsbevisen till handel på NDX (Nordic Derivatives Exchange) som drivs av NGM i Stockholm. Emittenten har sedan tidigare 42 731 stycken kapitalandelsbevis utgivna och noterade på NDX (de "**Tidigare Kapitalandelsbevisen**").

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

Prospektet 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 sakkuppgifterna i Prospektet är korrekta eller fullständiga.

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

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

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

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

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

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VIKTIG INFORMATION.....	2
SAMMANFATTNING .....	4
RISKFaktorER.....	18
BAKGRUND OCH MOTIV .....	27
INBJUDAN TILL TECKNING OCH ANSVARIGA FÖR PROSPEKTET.....	29
KAPITALANDELSBEVISEN I KORTHET .....	30
VD-ORD.....	33
VILLKOR OCH ANVISNINGAR.....	35
MARKNADSÖVERSIKT .....	40
VERKSAMHETEN .....	44
HISTORISK OCH UTVALD FINANSIELL INFORMATION.....	52
STYRELSE OCH LEDNING.....	60
BOLAGSORDNING .....	63
SKATTEFRÅGOR I SVERIGE .....	64
LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION .....	67
DEFINITIONER .....	73
ADRESSER .....	77

## ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

Omfattning:	högst 20 000 stycken Kapitalandelsbevis.
Erbjudandepreis:	Nominellt belopp om 10 000 kronor per Kapitalandelsbevis med ett tillägg om 8,68 kronor per Kapitalandelsbevis motsvarande upplupen ränta per Likviddagen.
Anmälningssperiod:	19 september 2018 – 8 oktober 2018.
Likviddag:	15 oktober 2018.

## ÖVRIG INFORMATION

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

## PRELIMINÄR FINANSIELL KALENDER

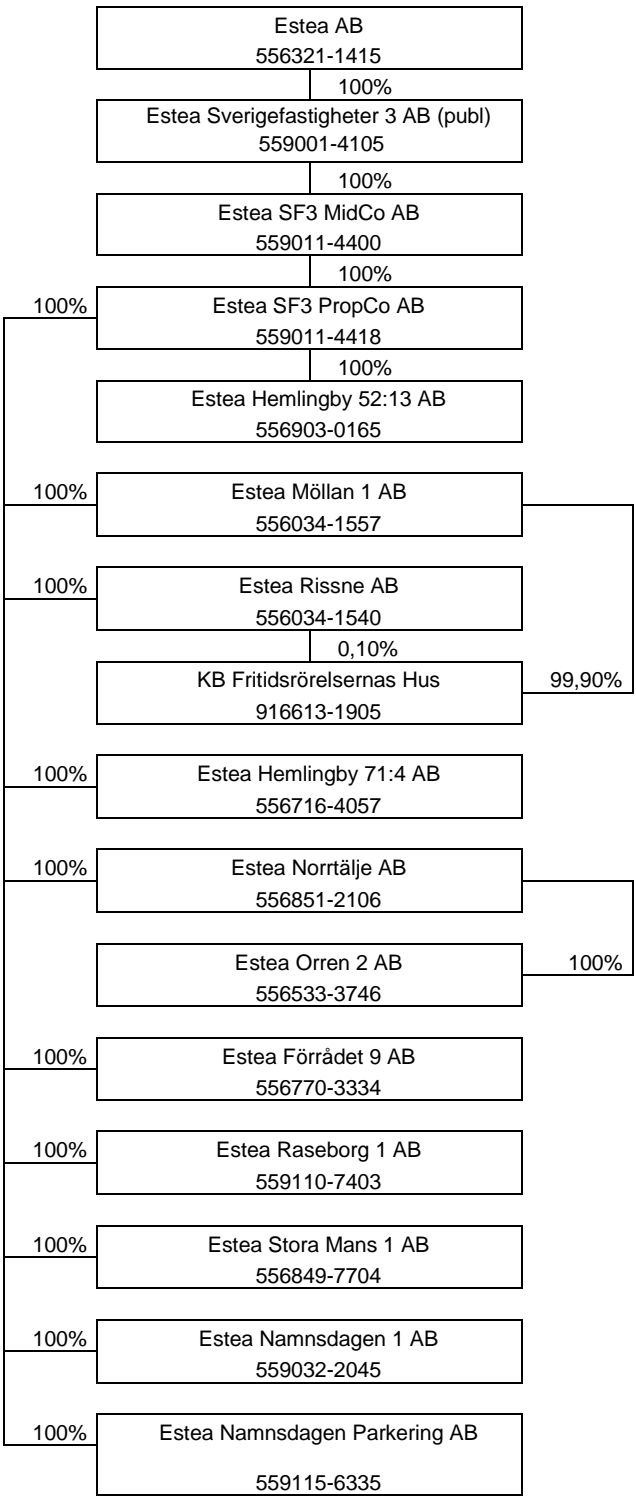
Ränteutbetalning:	10 oktober 2018
Delårsrapport (juli 2018 - september 2018):	16 november 2018
Ränteutbetalning:	10 januari 2019

# 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 Prospektet eller i Villkoren används med samma innebörd i denna sammanfattning såvida inte annat uttryckligen framgår av sammanfattningen nedan.

<b>AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR</b>		
<b>A.1</b>	<b>Varning</b>	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till detta prospekt ("Prospektet"). Varje beslut om att investera i de nya kapitalandelsbevisen ("Nya Kapitalandelsbevisen") ska baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet från investerarens sida. Om yrkande avseende uppgifterna i Prospektet anföras vid domstol, kan den investerare som är kârändande 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 de Nya Kapitalandelsbevisen.
<b>A.2</b>	<b>Samtycke till användning av Prospektet</b>	Ej tillämplig. Samtycke till tredje man att använda Prospektet lämnas inte.
<b>AVSNITT B – EMITTENT OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE</b>		
<b>B.1</b>	<b>Firma och handelsbe-teckning</b>	Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ), org.nr 559001-4105 ("Emittenten").
<b>B.2</b>	<b>Säte och bolags-form</b>	Emittenten har sitt säte i Stockholms Län, Stockholms kommun. Emittenten är ett svenskt publikt aktiebolag och dess associationsform regleras av den svenska aktiebolagslagen (2005:551).
<b>B.4b</b>	<b>Beskrivning av trender som på-verkar Emittenten och branschen där denne är verksam</b>	<p>Svensk tillväxt dämpas tydligt nästa år då den inhemska efterfrågan väntas växa långsammare. Sammanfattningsvis går exporten bra, men det räcker inte för att bibehålla de senaste årens höga tillväxt då såväl investeringar som privat konsumtion drar åt andra hållet. Investeringarna väntas vidare vara oförändrade nästa år och det får konsekvenser för såväl BNP som bostadsmarknaden. Efter flera år med mycket gynnsamma förutsättningar tycks nu nya regelverk för låntagande och frågetecken om bland annat bostadsmarknaden dämpa hushållens konsumtionsvilja. Riksbanken får svårt att nå inflationsmålet och reporäntan bedöms inte höjas förrän efter årsskiftet 2018/2019 då ECB signalerat att de höjer räntan. Kronan är historiskt svag, vilket tillfälligt drar upp inflationen.</p> <p>Newsec bedömer att ekonomin kommer att växa med något lägre takt än tidigare år. För svensk del har BNP ökat med i genomsnitt drygt 2,0 procent per år sett från 1970 fram till idag. Tillväxten under det andra kvartalet 2018 uppgick till 1,0 procent. Tillväxten väntas vidare minska framöver och uppgå omkring 2,0 procent under 2019 och 2020. Newsec bedömer att räntan kommer att fortsätta hållas på låga nivåer under 2018-2019. I brist på högavkastande investeringsalternativ och relativt god tillgång</p>

		till finansiering, bedöms intresset för fastighetsinvesteringar som fortsatt stort under de kommande åren. Newsec förutspår att den svenska transaktionsvolymen för fastighetsaffärer kommer nå nivåer kring 150 miljarder (transaktioner över 40 MSEK), vilket kan jämföras med transaktionsvolymen 2015 och 2017.
<b>B.5</b>	<b>Koncern</b>	<p>Emittenten utgör en alternativ investeringsfond under Estea AB. Utgivare av Kapitalandelslånet som beskrivs i Prospektet, är Emittenten.</p> <p>Emittenten har vid datering för Prospektet ägande i de bolag som framgår av koncernskissen till höger. Samtliga direkta och indirekta dotterbolag är bildade enligt svensk rätt. I samtliga fall överensstämmer angiven ägarandel med andelen röster.</p> <p>Emittenten har inget direkt eller indirekt ägande i andra bolag.</p>
		
<b>B.8</b>	<b>Proforma</b>	Ej tillämplig. Emittenten har inte upprättat någon proformaredovisning.
<b>B.9</b>	<b>Resultatprognos</b>	Ej tillämplig. Emittenten 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 presenteras nedan, inklusive siffrorna som angetts under avsnittet "Härledning av vissa nyckeltal", har hämtats från Emittentens årsredovisningar för räkenskapsåren 2016 och 2017, vilka har reviderats av Emittentens revisor och upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standard (IFRS) samt tolkningar av dessa standarder som antagits av Europeiska Unionen. Informationen avseende perioderna 1 januari 2018 - 30 juni 2018 och 1 januari 2017 - 30 juni 2017 är hämtad från Emittentens delårsrapporter från respektive tidsperiod, vilka är upprättade i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen och som ej har reviderats eller granskats av Emittentens revisor. Den utvalda finansiella informationen redovisas separat för räkenskapsår respektive delår mot bakgrund av att Emittenten tillämpar förenklad rapportering i delårsrapporterna.</p> <p><b>Låntagarkoncernens balansräkning i sammandrag för räkenskapsåren 2016 och 2017</b></p> <table border="1" data-bbox="368 824 1289 1675"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">2017 31 december</th> <th style="text-align: right;">2016 31 december</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Belopp i MSEK</b></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Tillgångar</b></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Anläggningstillgångar</b></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Förvaltningsfastigheter</td> <td style="text-align: right;">908,0</td> <td style="text-align: right;">667,0</td> </tr> <tr> <td><b>Summa anläggningstillgångar</b></td> <td style="text-align: right;">908,0</td> <td style="text-align: right;">667,0</td> </tr> <tr> <td><b>Omsättningstillgångar</b></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Hysesfordringar</td> <td style="text-align: right;">8,2</td> <td style="text-align: right;">1,7</td> </tr> <tr> <td>Kortfristiga fordringar</td> <td style="text-align: right;">17,6</td> <td style="text-align: right;">8,9</td> </tr> <tr> <td>Kassa och bank</td> <td style="text-align: right;">71,3</td> <td style="text-align: right;">40,2</td> </tr> <tr> <td><b>Summa omsättningstillgångar</b></td> <td style="text-align: right;">88,9</td> <td style="text-align: right;">49,1</td> </tr> <tr> <td><b>Summa tillgångar</b></td> <td style="text-align: right;">996,9</td> <td style="text-align: right;">716,1</td> </tr> <tr> <td><b>Eget kapital och skulder</b></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Eget kapital inkl. periodens resultat</td> <td style="text-align: right;">76,9</td> <td style="text-align: right;">49,7</td> </tr> <tr> <td><b>Summa eget kapital</b></td> <td style="text-align: right;">76,9</td> <td style="text-align: right;">49,7</td> </tr> <tr> <td><b>Långfristiga skulder</b></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Uppskjuten skatteskuld</td> <td style="text-align: right;">8,1</td> <td style="text-align: right;">12,4</td> </tr> <tr> <td>Skulder till kreditinstitut</td> <td style="text-align: right;">109,0</td> <td style="text-align: right;">280,6</td> </tr> <tr> <td>Kapitalandelslån</td> <td style="text-align: right;">360,0</td> <td style="text-align: right;">286,8</td> </tr> <tr> <td>Övriga långfristiga skulder</td> <td style="text-align: right;">1,0</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td><b>Summa långfristiga skulder</b></td> <td style="text-align: right;">478,1</td> <td style="text-align: right;">579,8</td> </tr> <tr> <td><b>Kortfristiga skulder</b></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kortfristiga skulder till kreditinstitut</td> <td style="text-align: right;">378,4</td> <td style="text-align: right;">53,8</td> </tr> <tr> <td>Övriga kortfristiga skulder</td> <td style="text-align: right;">63,5</td> <td style="text-align: right;">32,8</td> </tr> <tr> <td><b>Summa kortfristiga skulder</b></td> <td style="text-align: right;">441,9</td> <td style="text-align: right;">86,6</td> </tr> <tr> <td><b>Summa eget kapital och skulder</b></td> <td style="text-align: right;">996,9</td> <td style="text-align: right;">716,1</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Låntagarkoncernens balansräkning i sammandrag för delårsrapporterna 1 januari - 30 juni 2018 och 1 januari 2017 - 30 juni 2017</b></p> <table border="1" data-bbox="368 1832 1289 2063"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">2018 1 jan – 30 jun</th> <th style="text-align: right;">2017 1 jan – 30 jun</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Belopp i MSEK</b></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Tillgångar</b></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Anläggningstillgångar</b></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Förvaltningsfastigheter</td> <td style="text-align: right;">1 277,0</td> <td style="text-align: right;">687,0</td> </tr> <tr> <td><b>Summa anläggningstillgångar</b></td> <td style="text-align: right;">1 277,0</td> <td style="text-align: right;">687,0</td> </tr> </tbody> </table>		2017 31 december	2016 31 december	<b>Belopp i MSEK</b>			<b>Tillgångar</b>			<b>Anläggningstillgångar</b>			Förvaltningsfastigheter	908,0	667,0	<b>Summa anläggningstillgångar</b>	908,0	667,0	<b>Omsättningstillgångar</b>			Hysesfordringar	8,2	1,7	Kortfristiga fordringar	17,6	8,9	Kassa och bank	71,3	40,2	<b>Summa omsättningstillgångar</b>	88,9	49,1	<b>Summa tillgångar</b>	996,9	716,1	<b>Eget kapital och skulder</b>			Eget kapital inkl. periodens resultat	76,9	49,7	<b>Summa eget kapital</b>	76,9	49,7	<b>Långfristiga skulder</b>			Uppskjuten skatteskuld	8,1	12,4	Skulder till kreditinstitut	109,0	280,6	Kapitalandelslån	360,0	286,8	Övriga långfristiga skulder	1,0	0	<b>Summa långfristiga skulder</b>	478,1	579,8	<b>Kortfristiga skulder</b>			Kortfristiga skulder till kreditinstitut	378,4	53,8	Övriga kortfristiga skulder	63,5	32,8	<b>Summa kortfristiga skulder</b>	441,9	86,6	<b>Summa eget kapital och skulder</b>	996,9	716,1		2018 1 jan – 30 jun	2017 1 jan – 30 jun	<b>Belopp i MSEK</b>			<b>Tillgångar</b>			<b>Anläggningstillgångar</b>			Förvaltningsfastigheter	1 277,0	687,0	<b>Summa anläggningstillgångar</b>	1 277,0	687,0
	2017 31 december	2016 31 december																																																																																																
<b>Belopp i MSEK</b>																																																																																																		
<b>Tillgångar</b>																																																																																																		
<b>Anläggningstillgångar</b>																																																																																																		
Förvaltningsfastigheter	908,0	667,0																																																																																																
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	908,0	667,0																																																																																																
<b>Omsättningstillgångar</b>																																																																																																		
Hysesfordringar	8,2	1,7																																																																																																
Kortfristiga fordringar	17,6	8,9																																																																																																
Kassa och bank	71,3	40,2																																																																																																
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	88,9	49,1																																																																																																
<b>Summa tillgångar</b>	996,9	716,1																																																																																																
<b>Eget kapital och skulder</b>																																																																																																		
Eget kapital inkl. periodens resultat	76,9	49,7																																																																																																
<b>Summa eget kapital</b>	76,9	49,7																																																																																																
<b>Långfristiga skulder</b>																																																																																																		
Uppskjuten skatteskuld	8,1	12,4																																																																																																
Skulder till kreditinstitut	109,0	280,6																																																																																																
Kapitalandelslån	360,0	286,8																																																																																																
Övriga långfristiga skulder	1,0	0																																																																																																
<b>Summa långfristiga skulder</b>	478,1	579,8																																																																																																
<b>Kortfristiga skulder</b>																																																																																																		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	378,4	53,8																																																																																																
Övriga kortfristiga skulder	63,5	32,8																																																																																																
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	441,9	86,6																																																																																																
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	996,9	716,1																																																																																																
	2018 1 jan – 30 jun	2017 1 jan – 30 jun																																																																																																
<b>Belopp i MSEK</b>																																																																																																		
<b>Tillgångar</b>																																																																																																		
<b>Anläggningstillgångar</b>																																																																																																		
Förvaltningsfastigheter	1 277,0	687,0																																																																																																
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	1 277,0	687,0																																																																																																

<b>Omsättningstillgångar</b>		
Hysesfordringar	5,6	2,0
Kortfristiga fordringar	10,3	5,7
Kassa och bank	21,8	67,7
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>37,7</b>	<b>75,4</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 314,7</b>	<b>762,4</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital inkl. periodens resultat	76,1	49,3
<b>Summa eget kapital</b>	<b>76,1</b>	<b>49,3</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Uppskjuten skatteskuld	9,1	10,2
Skulder till kreditinstitut	629,1	278,5
Kapitalandelslån	397,4	391,9
Övriga långfristiga skulder	0,3	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 035,9</b>	<b>680,6</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	139,9	4,2
Övriga kortfristiga skulder	62,8	28,3
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>202,7</b>	<b>32,5</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 314,7</b>	<b>762,4</b>

#### Låntagarkoncernens resultaträkning i sammandrag avseende räkenskapsåren 2016 och 2017

	2017 1 jan-31 dec	2016 1 jan-31 dec
<b>Belopp i MSEK</b>		
Hysesintäkter	47,3	34,9
<b>Fastighetskostnader</b>		
Driftkostnader	-6,2	-4,1
Underhållskostnader	-2,5	-0,5
Fastighetsskatt	-1,5	-1,0
<b>Driftnetto</b>	<b>37,1</b>	<b>29,3</b>
Central administration	-6,3	-4,9
Finansiella intäkter/kostnader	-29,0	-17,3
<b>Summa</b>	<b>-35,3</b>	<b>-22,2</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>7,1</b>	<b>7,1</b>
<b>Värdeförändringar</b>		
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	0,4	0
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	-6,1	36,5
Orealiserad värdeförändring på kapitalandelslån	28,4	-11,0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>24,5</b>	<b>32,6</b>
Skatt	2,8	-6,9
<b>Periodens resultat</b>	<b>27,2</b>	<b>25,7</b>
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Periodens totalresultat*</b>	<b>27,2</b>	<b>25,7</b>

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

**Låntagarkoncernens resultaträkning i sammandrag för delårsrapporterna 1 januari - 30 juni 2018 och 1 januari 2017 - 30 juni 2017**

Belopp i MSEK	2018 1 jan - 30 jun	2017 1 jan - 30 jun
Hyresintäkter	37,7	22,1
<b>Fastighetskostnader</b>		
Driftkostnader	-7,1	-3,0
Underhållskostnader	-0,8	-0,6
Fastighetsskatt	-1,0	-0,7
<b>Driftnetto</b>	<b>28,8</b>	<b>17,8</b>
Central administration	-6,0	-3,4
Finansiella intäkter/kostnader	-18,2	-13,4
<b>Summa</b>	<b>-24,2</b>	<b>-16,8</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>4,6</b>	<b>1,0</b>
<b>Värdoförändringar</b>		
Realiserade värdoförändringar på fastigheter	3,0	1,1
Orealiserade värdoförändringar på fastigheter	-	0,9
Orealiserad värdoförändring på kapitalandelslån	-7,3	-3,5
<b>Resultat före skatt</b>	<b>0,3</b>	<b>-0,5</b>
Skatt	-0,9	0,1
<b>Periodens resultat</b>	<b>-0,8</b>	<b>-0,4</b>
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Periodens totalresultat*</b>	<b>-0,8</b>	<b>-0,4</b>

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

**Låntagarkoncernens kassaflödesanalys i sammandrag avseende räkenskapsåren 2016 och 2017**

Belopp i MSEK	2017 1 jan - 31 dec	2016 1 jan - 31 dec
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Driftnetto	37,1	29,3
Central administration	-6,3	-4,9
Betalt finansnetto	-27,4	-13,7
Betald/erhållen skatt	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>3,4</b>	<b>10,7</b>
<b>Förändring av rörelsekapital</b>		
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar	-8,6	2,0
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	29,1	-7,9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>23,9</b>	<b>4,8</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Erhållna/lämnade aktieägartillskott	-	0,4
Försäljning av fastigheter	42,3	-
Investeringar i fastigheter	-339,1	-235,5
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-296,8</b>	<b>-235,1</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Aktiekapital vid bolagsbildning	-	-
Upptagande av lån	308,4	261,0
Amorteringar av lån	-4,4	-2,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>304,0</b>	<b>259,4</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>31,1</b>	<b>28,7</b>



<b>Kassa och bank periodens ingång</b>	<b>40,2</b>	<b>11,5</b>
<b>Kassa och bank vid periodens utgång</b>	<b>71,3</b>	<b>40,2</b>

Låntagarkoncernens kassaflödesanalys i sammandrag för delårsperioderna 1 januari - 30 juni 2018 och 1 januari - 30 juni 2017

<b>Belopp i MSEK</b>	<b>2018 1 jan - 30 jun</b>	<b>2017 1 jan - 30 jun</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Driftnetto	28,8	17,8
Central administration	-6,0	-3,4
Betalt finansnetto	-17,6	-12,2
Betald/erhållen skatt	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>5,2</b>	<b>2,2</b>
<b>Förändring av rörelsekapital</b>		
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar	1,7	1,2
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	-0,5	-6,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>6,4</b>	<b>-2,9</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Erhållna/lämnade aktieägartillskott	-	-
Försäljning av fastigheter	-	41,9
Investeringar i fastigheter	-367,5	-110,9
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-367,5</b>	<b>-69,0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Aktiekapital vid bolagsbildning	-	-
Upptagande av lån	315,0	101,6
Amorteringar av lån	-3,4	-2,2
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>311,6</b>	<b>99,4</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-49,5</b>	<b>27,5</b>
<b>Kassa och bank periodens ingång</b>	<b>71,3</b>	<b>40,2</b>
<b>Kassa och bank vid periodens utgång</b>	<b>21,8</b>	<b>67,7</b>

#### Nyckeltal

European Securities and Markets Authority (ESMA) har kommit med riktlinjer avseende alternativa nyckeltal. Syftet med de nya riktlinjerna är att främja användbarheten och insynen i alternativa nyckeltal.

För fastighetsbranschen finns en praxis för nyckeltal som offentliggörs i finansiell information. Estea presenterar nedan nyckeltal i Emittentens delårsrapporter som inte definieras enligt IFRS då Emittenten anser att dessa mått ger värdefull information till investerare och övriga intressenter.

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

<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>1 jan - 30 jun</b>	<b>1 jan - 30 jun</b>	<b>1 jan - 31 dec</b>	<b>1 jan-31 dec</b>
Fastigheter	7	6	7	6
Uthyrningsbar area, kvm	43 304	36 404	43 304	36 892
Hyresvärde, MSEK	64,5	47,0	64,5	44,1
Förvaltningsfastigheter, MSEK	908,0	687,0	908,0	667,0
Driftnetto, MSEK	37,1	17,8	37,1	29,3
Direktavkastning, %	5,9	6,1	5,9	5,9
Överskottsgrad, %	79	81	79	84

Hyresduration, år	2,7	1,1	2,7	3,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	99	93	99
Uthyrningsgrad area, %	90	99	90	100
<b>Finansiella nyckeltal</b>				
Medelränta kreditinstitut, %	1,92	1,80	1,92	1,77
Kapitalbindning, år	1,7	3,7	1,7	3,9
Räntetäckningsgrad, gånger	1,1	1,1	1,1	1,4
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	5,2	5,0	5,2	4,4
Belåningsgrad, %	53,7	41,1	53,7	50,1
Soliditet, %	7,7	6,5	7,7	6,9
Justerad soliditet, %	43,8	57,9	43,8	47,0
Emitterat kapitalandelslån, MSEK	397,3	397,3	397,3	295,7
Ränta kapitalandelslån, %	6,25	6,25	6,25	6,25
Akkumulerad ränta kapitalandelsslån, %	15,7	12,5	15,7	9,4
NAV-värde, %	106,7	107,6	106,7	109,4
Marknadskurs, %	90,6	98,7	90,6	97,0

### Fastighetsrelaterade begrepp

#### *Direktavkastning*

Presenterat driftnetto baserat på resultatet för rullande tolv månader i förhållande till fastigheternas redovisade värden vid periodens utgång. För fastigheter ägda kortare tid än 12 månader används faktiskt utfall tillsammans med bedömt driftnetto från bolagets förvärvskalkyl. Måttet visar fastighetens avkastningsförmåga, mätt i procent, beräknat på fastighetens värde vid periodens utgång. Nyckeltalet underlättar en bedömning av fastigheternas förmåga att generera ett driftöverskott i förhållande till fastighetsvärde.

#### *Driftnetto*

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

#### *Ekonomisk uthyrningsgrad*

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

#### *Hyresduration*

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

#### *Hyresvärde*

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

#### *Uthyrningsbar area*

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

#### *Överskottsgrad*

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

## Finansiella begrepp

### *Ackumulerad ränta kapitalandelslån*

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

### *Belåningsgrad*

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

### *Emitterat kapitalandelslån*

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

### *Justerad räntetäckningsgrad*

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

### *Justerad soliditet*

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

### *Kapitalbindning*

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

### *Marknadskurs*

Noterad slutkurs vid periodens utgång redovisat som procent i förhållande till nominellt belopp (10 000 kronor). Måttet indikerar till vilken kurs en investerare slutförde köp/försäljningar av koncernens kapitalandelsbevis (med ISIN-kod SE0007131883, "Kapitalandelsbevisen") vid periodens utgång.

### *Medelränta kreditinstitut*

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

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

### *Ränta kapitalandelslån*

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

### Räntetäckningsgrad

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

### Soliditet

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

### Härledning av vissa nyckeltal

Belopp i MSEK		2018 jan - jun	2017 jan - jun	2017 Jan - dec	2016 jan - dec
<b>Soliditet</b>	<i>Eget kapital</i>	76,1	47,0	76,9	49,7
Eget kapital / Balansomslutning	Balansomslutning	1 314,7	717,0	996,9	716,1
	<b>Soliditet</b>	<b>5,8%</b>	<b>6,6%</b>	<b>7,7%</b>	<b>6,9 %</b>
<b>Justerad soliditet</b>	Eget kapital	76,1	47,0	76,9	49,7
(Eget kapital + Kapitalandelslån) /	Kapitalandelslån	397,4	291,8	360,0	286,6
Balansomslutning	Balansomslutning	1 314,7	717,0	996,9	716,1
	<b>Justerad soliditet</b>	<b>36,0%</b>	<b>47,3%</b>	<b>43,8%</b>	<b>47,0%</b>
<b>Justerad räntetäckningsgrad</b>	Förvaltningsresultat	4,6	1,5	1,8	7,1
Justerat förvaltningsresultat /	Återläggning av finansiella kostnader	<u>18,2</u>	<u>6,2</u>	<u>29,0</u>	<u>17,3</u>
Justerad finansiell kostnad	Justerat förvaltningsresultat	22,8	7,7	30,9	24,4
	Finansiella kostnader minskat med ränta på kapitalandelslån	5,3	1,6	5,9	5,5
	(justerad finansiell kostnad)				
	<b>Justerad räntetäckningsgrad</b>	<b>4,3</b>	<b>4,9</b>	<b>5,2</b>	<b>4,4</b>
<b>NAV-värde</b>	Eget kapital	76,1	47,0	76,9	49,7
(Investerandel + Emmitterat Kapitalandelslån) / Emmitterat kapitalandelslån	Avdrag för aktiekapital och andra tillskott	-3,9	-3,9	-3,9	-3,9
	Redovisat värde av kapitalandelslån minskat med nominellt belopp	<u>-29,9</u>	<u>-3,9</u>	<u>-37,3</u>	<u>-8,9</u>
	<b>Summa eget kapital att fördelas</b>				
	<b>till investerarna (s1)</b>	<b>42,3</b>	<b>39,2</b>	<b>35,7</b>	<b>36,9</b>
	Investerandel 75% av s1	31,7	29,4	26,8	27,7
	<b>NAV-värde</b>	<b>107,4%</b>	<b>110,0%</b>	<b>106,7%</b>	<b>109,4%</b>

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

		<p><b>Aktuella händelser och tendenser</b></p> <p>Emittenten har sedan den 31 december 2016 genomfört förvärv av tre fastigheter för totalt 697 MSEK; fastigheten Raseborg 1 i Akalla/Kista tillträdde den 15 juni 2017 till ett överenskommet fastighetsvärde om 112,0 MSEK; fastigheten Stora Mans 1 i Stockholm tillträdde den 28 december 2017 till ett överenskommet fastighetsvärde om 220,0 MSEK; samt fastigheten Namnsdagen 1 i Eskilstuna tillträdde den 27 april 2018 till ett överenskommet fastighetsvärde om 365,0 MSEK. Emittenten har därutöver, genom bolagsförsäljning, frånträtt fastigheten Hedenstorp 2:16 för ett överenskommet fastighetsvärde om 93,0 MSEK (med avdrag för latent skatt och transaktionskostnader) den 3 april 2017.</p> <p>Vidare har Emittenten sedan den 16 juni 2015 ("Startdagen") emitterat 12 408 Kapitalandelsbevis i juni 2015, 6 000 Kapitalandelsbevis i maj 2016, 11 160 Kapitalandelsbevis i oktober 2016, 10 163 Kapitalandelsbevis i april 2017, 3 000 Kapitalandelsbevis i april 2018 ("Tidigare Kapitalandelsbevisen") samt beslutat och offentliggjort detta erbjudande omfattande högst 20 000 stycken Nya Kapitalandelsbevis för nominellt belopp om 10 000 kronor med ett tillägg av 8,68 kronor per nytt Kapitalandelsbevis ("Erbjudandet"). Bolagsstämman i Emittenten har också, utöver beslutet om Erbjudandet, bemyndigat styrelsen att för tiden intill nästa ordinarie bolagsstämma fatta beslut om ytterligare emission(er) om totalt 30 000 nya Kapitalandelsbevis med nominellt belopp om 10 000 kronor per Kapitalandelsbevis.</p> <p>Bortsett från vad som anges ovan har inga väsentliga förändringar inträffat vad gäller Emittentens och Emittentens direkt och indirekt ägda dotterbolags ("Låntagarkoncernen") finansiella situation eller ställning på marknaden skett. Som ovan framhållits har Emittenten endast förvärvat och tillträtt fastigheten Namnsdagen 1 i Eskilstuna till ett överenskommet fastighetsvärde om 365,0 MSEK sedan Emittentens senaste reviderade finansiella rapporter, vilken avsåg räkenskapsåret 2017, offentliggjordes.</p> <p>Vidare har inga väsentliga negativa förändringar ägt rum i Emittentens framtidsutsikter sedan Emittentens senaste reviderade finansiella rapport, vilken avsåg räkenskapsåret 2017, offentliggjordes.</p>
B.13	Eventuella händelser som har väsentlig inverkan på Emittenten	<p>Vid extra bolagsstämma i Emittenten den 29 augusti 2018 har styrelsen bemyndigats att i tiden fram till nästa ordinarie bolagsstämma dels fatta beslut om emission av högst 20 000 stycken Nya Kapitalandelsbevis med nominellt belopp om 10 000 kronor per Kapitalandelsbevis, dels fatta beslut om ytterligare emission(er) om totalt 30 000 stycken Kapitalandelsbevis med nominellt belopp om 10 000 kronor per Kapitalandelsbevis. Emittentens styrelse har därefter, samma dag, i enlighet med beslut och bemyndigande från bolagsstämman, beslutat om Erbjudandet omfattande högst 20 000 stycken Nya Kapitalandelsbevis för nominellt belopp (10 000 kronor) med ett tillägg av 8,68 kronor per nytt Kapitalandelsbevis. Tillägget motsvarar upplupen ränta för de Nya Kapitalandelsbevisen från räntebetalningsdagen den 10 oktober 2018 till och med 15 oktober 2018 ("Likviddagen") som beskrivs i Prospektet.</p>
B.14	Koncernberoende	<p>Emittenten ägs till 100 procent av Estea AB och har därmed ett ägarberoende till dem. Emittentens investeringar förvaltas av Estea AB i enlighet med ett förvaltningsavtal, här föreligger likaså ett beroende.</p>
B.15	Verksamhet	<p>Emittenten har bildats enbart för att genomföra direkta och indirekta fastighetsinvesteringar, förvalta dessa investeringar samt därefter avyttra fastigheterna. Emittentens mål är att skapa en långsiktig och stabil avkastning genom att äga och förvalta fastigheter med så god avkastning som möjligt med hänsyn tagen till rådande marknadsförutsättning och riskprofil.</p> <p>För att finansiera fastighetsinvesteringarna har Emittenten tagit upp ett kapitalandelslån om maximalt 1 000 MSEK med ISIN-kod SE0007131883, som utfärdats av Emittenten i enlighet med 11 kap. 11 § aktiebolagslagen (2005:551), och som regleras av Villkoren ("Kapitalandelslånet"). Det totala lånebeloppet ska således inte överstiga 1 000 MSEK. Emittenten har tidigare under Kapitalandelslånet emitterat sammanlagt 42 731 stycken Kapitalandelsbevis under Kapitalandelslånet. Emissionerna skedde i juni 2015 med 12 408 Kapitalandelsbevis, i maj 2016 med 6 000 Kapitalandelsbevis, i oktober 2016 med 11 160 Kapitalandelsbevis, i april 2017 med 10 163 kapitalandelsbevis samt i april 2018 med 3 000 Kapitalandelsbevis.</p> <p>Enligt de investeringskriterier som Emittenten ställt upp är primärt fokus att förvärva kommersiella fastigheter i Sverige. Målet är att diversifiera ägandet till fastigheter inom olika sektorer, t.ex. fastigheter</p>

		<p>med ändamål för handel, kontor, bostäder, lager, industri eller hotell.</p> <p>Vid förvärv av fastigheter samt för fastighetsförvaltning anlitar Emittenten Estea AB enligt ett förvaltningsavtal som träffats mellan parterna ("Förvaltningsavtalet"). Förvaltningsavtalet reglerar de enda ersättningar Estea AB äger rätt att debitera Emittenten. Ersättningarna utgår enligt följande;</p> <p><b>Löpande kostnader:</b> Årlig kostnad om 0,75 procent av varje investerings överenskomna fastighetsvärde, plus i förekommande fall mervärdesskatt.</p> <p><b>Kostnader av engångskaraktär:</b> Fast kostnad per investering om 2,75 procent av varje investerings överenskomna fastighetsvärde. Om Låntagarkoncernen under Estea AB:s ledning utökar den uthyrbara ytan på en investering, exempelvis genom en tillbyggnation, och därigenom ökar marknadsvärdet på investeringen, tillkommer en fast kostnad om 2,75 procent, plus i förekommande fall mervärdesskatt, av det ökade marknadsvärdet (fastställs genom oberoende extern värdering).</p> <p><b>Ersättningar för utlägg:</b> Estea AB 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 Prospektet det värde som säljaren och köparen åsätter en fastighet i samband med överlåtelse av denna fastighet.</p>
B.16	Direkt eller indirekt ägande i Emittenten	Emittenten ägs direkt till 100 procent av Estea AB, som är moderbolag i koncernen.
B.17	Kreditvärdighetsbetyg	Ej tillämpligt. Det finns inga kreditvärdighetsbetyg för Emittenten.
<b>AVSNITT C – VÄRDEPAPPER</b>		
C.1	Slag av värdepapper	Erbjudandet 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. Kapitalandelsbevisen handlas under kortnamnet ESTEA KAPBEVIS3.
C.2	Valuta	Kapitalandelsbevisen, innefattande både de Tidigare Kapitalandelsbevisen och de Nya Kapitalandelsbevisen, är denominerade i svenska kronor (SEK).
C.5	Eventuella överlåtelseinskränkningar	Ej tillämpligt. Kapitalandelsbevisen, innefattande både de Tidigare Kapitalandelsbevisen och de Nya Kapitalandelsbevisen, är ej föremål för några överlåtelseinskränkningar.
C.8	Rangordning och begränsade rättigheter	Kapitalandelslånet är efterställt Emittentens samtliga icke efterställda förpliktelser, men rangordnas lika (pari passu) med Emittentens övriga efterställda förpliktelser, med undantag för Estea AB:s villkorade aktieägartillskott. Detta innebär att en investerare, i händelse av likvidation eller konkurs, erhåller betalning efter det att fordringsägare med icke efterställda fordringar fått fullt betalt. För det fall Emittenten inte har medel att reglera samtliga förpliktelser finns en risk att Återbetalning av hela eller del av Kapitalandelslånet inte kan ske. Det bör särskilt noteras att Kapitalandelslånet även är efterställt villkorade aktieägartillskott.

<b>C.9</b>	<b>Ränta och avkastning</b>	<p>Kapitalandelsbevisen, innefattande både de Tidigare Kapitalandelsbevisen och de Nya Kapitalandelsbevisen, ger en årsvis nominell lånebeloppsränta om 6,25 procent med kvartalsvis utbetalning i efter-skott. Ränteutbetalningar sker 10 juli, 10 oktober, 10 januari och 10 april, samt på förfallodagen. Ränteutbetalning sker till den som är registrerad innehavare av Kapitalandelsbevis per avstämningsdagen, som inträffar fem bankdagar före relevant ränteutbetalningsdag. Förfallodagen avser den dag som infaller 60 Bankdagar efter Avyttringsdagen. Avyttringsdagen avser den dag då samtliga Investeringar har avyttrats och full betalning för dessa har erhållits, vilket ska ha skett senast 30 juni 2020 om Förlängningsrätten inte utnyttjats, och 30 juni 2022 om förlängningsrätt av Kapitalandelslånet har utnyttjats ("Avyttringsdagen"). 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 Emittentens styrelse bedömer att likviditeten i Emittenten inte räcker till full utbetalning. Den ej utbetalda lånebeloppsräntan ackumuleras som en icke räntebärande fordran gentemot Bolaget och utbetalas istället på den senare Räntebetalningsdag som Emittenten bestämmer, dock senast på Förfallodagen.</p> <p>Den slutliga återbetalningen ska uppgå till summan av (i) det totala lånebeloppet per förfallodagen, och (ii) 75 procent av Låntagarkoncernens resultat, för det fall detta är positivt, eller 100 procent av Låntagarkoncernens resultat, för det fall detta är negativt.</p> <p>Emittenten ska senast 45 bankdagar efter Avyttringsdagen översända till Långgivarna eller Långgivaragenten en av Emittenten upprättad, och av Emittentens revisor särskilt granskad resultaträkning för Låntagarkoncernen avseende resultattiden, varpå beräkningen av den slutliga återbetalningen ska grundas.</p> <p>Emittenten har rätt att när som helst under lånetiden besluta om förtida återbetalning av del eller hela Kapitalandelslånet till långgivarna.</p>
<b>C.10</b>	<b>Underliggande instrument/derivat</b>	Ej tillämpligt. Det föreligger inga derivatinslag i Kapitalandelsbevisen.
<b>C.11</b>	<b>Upptagande till handel</b>	Handel med de Tidigare Kapitalandelsbevisen på Nordic Growth Market NGM AB:s ("NGM") Nordic Derivatives Exchange ("NDX") har skett sedan den 18 juni 2015. Kortnamn är ESTEA KAPBEVIS3, och handlas i procent (%) av nominellt värde. De nya kapitalandelsbevisen förväntas att upptas till handel på NGM NDX omkring den 18 oktober 2018.
<b>AVSNITT D – RISKER</b>		
<b>D.2</b>	<b>Huvudsakliga risker avseende Emittenten</b>	<p>Emittentens verksamhet kan påverkas av ett antal faktorer som Emittenten inte alltid kan kontrollera, exempelvis förändringar på hyresmarknaden för kommersiella fastigheter, förändringar av kundbeteenden och konkurrensbeteende. Då Emittentens verksamhet består av investeringar i kommersiella fastigheter kan höjda fastighetsskatter, minskad avdragsrätt för räntekostnader, ändrade skatteregler för fastighetsbolag eller andra legala beslut som påverkar fastighetsmarknaden ha en negativ inverkan på Emittentens resultat, finansiella ställning eller verksamhet i övrigt. Emittentens verksamhet kan även innebära teknisk risk och miljörisk då Emittentens 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 Emittentens ställning negativt. Därutöver utsätts Emittenten för risker förenade med vakanser och uteblivna hyresintäkter vilket kan försämra Emittentens lönsamhet. Emittentens strategi med att avyttra förvärvade fastigheter efter en viss tidpunkt föranleder även en viss risk om Emittenten inte vid önskad tidpunkt kan genomföra lönsamma avyttringar. Vidare kan det medföra olägenheter för Emittenten om Estea AB skulle förlora nödvändiga tillstånd för förvaltningen av Emittenten. 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 Emittentens ställning negativt.</p>

D.3	<b>Huvudsakliga risker avseende värdepapieren</b>	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 Låntagarkoncernens resultat, vilket innebär att Återbetalningen kan komma att bli lägre än inlånat belopp. Dessutom kan den slutliga återbetalningen av Kapitalandelslånet komma att skjutas upp under en viss tid för det fall Emittenten 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 Emittenten har bristande likviditet. Kapitalandelsbevisen är noterade på NDX, en icke-likvid handel i Kapitalandelsbevisen kan 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.
<b>AVSNITT E – ERBJUDANDE</b>		
E.2b	<b>Motiv till Erbjudandet och användning av kapital</b>	Motivet för Erbjudandet är att, i enlighet med tidigare fastställd strategi för Emittenten, förvärva och förvalta fastigheter i syfte att uppnå en diversifiering av fastigheter på olika geografiska marknader. Erhållet kapital från emissionen avser i huvudsak användas till värdehöjande investeringar inom befintligt fastighetsbestånd samt till nya förvärv i enlighet med fastställda investeringskriterier. Erhållet kapital från genomförd Erbjudande kommer eventuellt inte fullt ut täcka planerade ändamål, utan Emittenten kan utöver erhållet kapital från Erbjudandet använda extern lånefinansiering i enlighet med Villkoren och Emittentens förvävsstrategi.
E.3	<b>Erbjudandets former och villkor</b>	<p><b>Erbjudandet</b></p> <p>Emittentens styrelse har den 29 augusti 2018, i enlighet med beslut och bemyndigande från bolagsstämman, beslutat att genomföra en emission av högst 20 000 Kapitalandelsbevis för nominellt belopp (10 000 kronor) med ett tillägg av 8,68 kronor per Nytt Kapitalandelsbevis. Tillägget motsvarar upplupen ränta på de Nya Kapitalandelsbevisen per Likviddagen.</p> <p>Emittenten beräknar offentliggöra utfallet av Erbjudandet genom pressmeddelande omkring den 10 oktober 2018.</p> <p>Vid fulltecknat Erbjudande tillförs Emittenten ca 200 MSEK, före emissionskostnader.</p> <p><b>Anmälan</b></p> <p>Styrelsen i Emittenten förbehåller sig rätten att förlänga anmälningsperioden. Sådan eventuell förlängning kommer att offentliggöras genom pressmeddelande före anmälningsperiodens utgång.</p> <p>Fördelning av Kapitalandelsbevis kommer att beslutas av styrelsen för Emittenten.</p> <p>Tilldelning beräknas ske omkring den 9 oktober 2018. Snarast därefter kommer avräkningsnota att sändas ut till dem som erhållit tilldelning. Den som inte tilldelats Kapitalandelsbevis får inget meddelande.</p> <p>För den som är depåkund hos Avanza ska likvida medel för betalning av tilldelade Kapitalandelsbevis finnas disponibelt på depån senast den 8 oktober 2018.</p> <p>För den som inte är depåkund hos Avanza ska full betalning erläggas kontant senast tre Bankdagar efter utsänd avräkningsnota, det vill säga omkring den 13 oktober 2018. Betalning ska ske enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota. Styrelsen äger rätt att förlänga betalningstiden.</p> <p>Observera att om tillräckliga medel inte finns på depån den 8 oktober 2018 (avser Avanzas depåkunder) eller om full betalning inte erläggs i tid, kan tilldelade Kapitalandelsbevis komma att överlätas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga priset enligt Erbjudandet, kan den som erhöll tilldelningen först i Erbjudandet komma att få svara för mellanskillnaden.</p>



<b>E.4</b>	<b>Eventuella intressen eller intressekonflikter som har betydelse för emissionen</b>	<p>Emittentens verkställande direktör Johan Eriksson Rydermark äger via bolag aktier i Estea AB motsvarande 51 procent av aktierna och rösterna. Emittentens styrelseordförande Jockum Beck-Friis äger via bolag 15 procent av aktierna och rösterna i Estea AB och styrelseledamot David Ekberg äger via bolag 34 procent av aktier och röster i Estea AB. David Ekberg, Johan Eriksson Rydermark och Jockum Beck-Friis har därmed stort inflytande i Estea AB och även Emittenten.</p> <p>Emittentens förvaltning utförs av Estea AB i enlighet med ett Förvaltningsavtal ingånget mellan Emittenten och Estea AB. Estea AB innehar tillstånd som AIF-förvaltare enligt lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Estea AB förvaltar förutom Emittenten, andra alternativa investeringsfonder och investeringsportföljer. Det kan uppstå situationer där Estea AB:s förvaltning av andra fonder och investeringsportföljer ger upphov till intressekonflikter. Intressekonflikter kan även uppkomma mellan ägare till Estea AB och Emittenten. 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>	Inget courtage utgår.

# RISKFAKTORER

I detta avsnitt redovisas och diskuteras ett antal riskfaktorer; risker hänförliga till Emittentens 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 Emittentens förmåga att fullgöra sina förpliktelser i enlighet med Villkoren för Kapitalandelsbevisen.

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 Emittenten eller den koncern i vilken Estea AB är moderbolag.

## Risker förenade med Emittentens verksamhet och bransch

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

### **Kreditrisker**

Innehavare av ett Kapitalandelsbevis har en kreditrisk på Emittenten, vilket innebär att belopp som en innehavare ska erhålla är beroende av att Emittenten kan infria sina åtaganden, vilket i sin tur bland annat är beroende av att Emittentens kunder och motparter infriar sina åtaganden mot Emittenten. Med kreditrisk i Emittenten avses risken för att en motpart inte fullgör sina förpliktelser mot Emittenten och att eventuellt ställda säkerheter inte täcker Emittentens fordran, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Emittentens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### **Finansiella risker**

Emittenten är i sin verksamhet utsatt för ett antal finansiella risker såsom 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 Emittentens finansiella ställning negativt och i förlängningen finns det då risk för att de belopp som Emittenten 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 Emittentens kassaflöde och likviditet negativt, dels värdet av en sådan fastighet vid en avyttring.

## **Ränterisk**

Räntekostnader är normalt koncernens enskilt största utgiftspost. Med ränterisk avses risken att förändringar i marknadsräntan påverkar koncernens kassaflöde negativt. Om oförutsedda ränteförändringar påverkar Emittentens kassaflöde negativt kan det få en väsentlig negativ inverkan på Emittentens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

## **Finansieringsrisk**

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering vid en viss tidpunkt ej går att erhålla eller att villkoren vid en refinansiering är sämre än tidigare finansiering. Emittenten kan i framtiden komma att bli beroende av ytterligare finansiering. I det fall Koncernen finansieras genom upptagande av ytterligare lån medför detta att skulderna ökar, vilket kan få negativ inverkan på Koncernens ekonomiska ställning och lönsamhet. För det fall Emittenten inte lyckas uppnå ytterligare finansiering i nödvändig grad vid framtida likviditetsbehov kan det ha negativ påverkan på Emittentens möjligheter att bedriva sin verksamhet eller dess resultat och lönsamhet. Därtill kommer en risk för att villkoren för ingångna finansieringsavtal förändras över tiden, till exempel att långgivaren i samband med förlängning av finansieringen kräver justeringar av räntevillkor och övriga villkor med hänsyn till rådande marknadssituation. Koncernens möjligheter att svara upp mot dessa förändringar kan både på kort och på lång sikt påverkas, vilket kan försämra lönsamheten.

## **Realiseringsrisk**

I Emittentens strategi ingår att, direkt eller indirekt via dotterbolag, avyttra förvärvade fastigheter efter en viss tid. Tidpunkten för Emittentens 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 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 Emittenten inte hittar köpare till sina investeringsobjekt vid önskad tidpunkt eller inte kan genomföra avyttringar, eller att avyttring måste ske med förlust, vilket skulle påverka Emittentens ställning, och/eller resultat negativt.

## **Motpartsrisk**

Motpartsrisk innebär risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot Emittenten, vilket kan leda till förluster. Motpart avser här motparter för till exempel hyresbetalningar. Om en motpart inte kan fullfölja ingångna avtal och Emittenten tvingas ingå motsvarande avtal med en annan motpart kan detta innebära en ökad kostnad, eller minskad intäkt för Emittenten beroende på rådande marknadsförhållanden, bägge situationerna skulle påverka Emittentens 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 Emittentens bedömning föreligger risk att fastigheter säljs till priser som understiger de av Emittenten förväntade vilket i sin tur kan inverka negativt på avkastningen av Emittentens investeringar.

## **Konkurrensrisk**

Emittentens 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 Emittentens resultat primärt genereras av driftsnetto och värdeökning är Emittentens möjligheter att uppfylla sina strategiska och finansiella mål beroende av konkurrenssituationen på marknaden och konkurrenternas agerande, främst vid förvärv och avyttringar av fastigheter samt hyressättning. Det finns en risk att Emittenten 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 Emittentens kommersiella möjligheter att verka på marknaden, vilket skulle påverka Emittentens ställning negativt.

## **Geografisk risk**

Emittenten 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 Emittenten tvingas avyttra Investeringar till priser som understiger priset för inköpet av Investeringen, vilket skulle påverka Emittentens 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 Emittentens verksamhet. Operativa brister kan i förlängningen medföra skadeståndskrav mot Emittenten från till exempel hyresgäster som drabbas på grund av bristerna. Därutöver kan brister i hanteringen av operativ risk negativt påverka Emittentens renommé och verksamhet. För det fall Emittentens ekonomiska resultat försämras till följd av hanteringen av en operativ risk kan det leda till att värdet av Kapitalandelslånet sjunker eller att Emittenten inte kan infria sina åtaganden mot innehavare av Kapitalandelsbevis.

## **Nyckelpersoner**

Emittenten är beroende av att dess förvaltare har och kan behålla sina nyckelpersoner och erforderlig kompetens. Förlust av nyckelpersoner, eller resurser hos Emittentens förvaltare kan på ett negativt sätt påverka Emittentens kommersiella möjligheter att verka på marknaden och på sikt ha en negativ inverkan på Emittentens verksamhet.

## **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 Emittentens förvaltare har en stor betydelse för vakansgraden. Ökad vakansgrad skulle påverka Emittentens ställning negativt genom högre kostnader och ett osäkrare intäktsflöde, vilket i sin tur kan få en negativ inverkan på Emittentens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

## **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 Emittenten eftersom ökade driftskostnader påverkar Emittentens driftsnetto och således Emittentens 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 Emittentens 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 Emittenten kan komma att investera i fastigheter med latent eller dolda miljöproblem och att kostnaderna för sanering eller återställande kommer att belasta Emittenten vilket skulle påverka Emittentens ställning negativt.

### **Förvaltningsavtal och AIFM**

Fastighetsförvaltningen utförs av Estea AB, genom ett, enligt Villkoren, ingånget Förvaltningsavtal mellan Emittenten 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 Emittenten kvalificeras som en alternativ investeringsfond enligt lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder krävs att den som förvaltar Emittentens 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 Emittenten. 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 en ny förvaltare skulle kräva en högre ersättning vilket skulle påverka Emittentens ställning negativt.

### **Investeringsrisker**

Emittenten 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 Emittenten vid förvärvstillfället, vilket kan påverka Emittentens 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 Kapitalandelsbevi-

sen, fördelar och nackdelar avseende en investering i Kapitalandelsbevisen samt kunna göra en utvärdering av informationen i Prospektet;

- 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 Emittentens övriga efterställda förpliktelser, med undantag för Estea AB:s villkorade aktieägartillskott. Detta innebär att en investerare, i händelse av likvidation eller konkurs, erhåller betalning efter det att fordringsägare med icke efterställda fordringar fått full betalt. För det fall Emittenten inte har medel att reglera samtliga förpliktelser kommer inte Återbetalning av Kapitalandelslånet att 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 Emittenten blir försatt i konkurs eller likvidation eller om Låntagarkoncernens Resultat blir lägre än förväntat.

### **Långivarmöte**

Villkoren innehåller vissa bestämmelser avseende Långivarmöte som kan hållas i syfte att avgöra frågor som rör Långivares 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 Långivarmöte. Risker är således att en innehavare av Kapitalandelsbevis kan bli bunden av beslut som den inte aktivt har ställt sig bakom.

### **Långivaragenten**

Villkoren innehåller bestämmelser avseende Långivaragent vilken utsetts i syfte att avgöra vissa frågor som rör Långivares intressen. Dessa Villkor tillåter Långivaragenten att självständigt företräda Långivarna i vissa fall utan inblandning av ett Långivarmöte. Risker 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 Emittenten att genom en eller flera Ytterligare Emissioner utfärda ytterligare Kapitalandelsbevis upp till ett belopp om 1 000 MSEK 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 Långivares innehav, vilket medför en risk för lägre

Återbetalning än vad denne annars skulle ha erhållit.

### **Förtida Återbetalning av Kapitalandelslånet**

I Villkoren ges möjlighet för Emittenten till Förtida Återbetalning av del av Kapitalandelslånet. Emittenten 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. Presumptiva investerare bör överväga återinvesteringsrisken mot bakgrund av andra placeringar som kan göras vid samma tillfälle. En presumtiv investerare bör även vara medveten om att Emittenten 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 Förfalldagen eller Återbetalningsdagen.

### **Slutliga Återbetalningen av Kapitalandelslånet**

Den Slutliga Återbetalningen av Kapitalandelslånet är beroende av Låntagarkoncernens Resultat. Det finns således en risk att en investerare inte, helt eller delvis, kommer att få tillbaka det kapitalbelopp som denne lånat ut till Emittenten. Vidare är betalningen av den Slutliga Återbetalningen beroende av att Emittenten innehar likvida medel på Förfalldagen. Om Emittenten saknar likvida medel att genomföra fullständig Återbetalning av Kapitalandelslånet på Förfalldagen, ska Emittenten genomföra delbetalning av Kapitalandelslånet fördelat pro rata mellan innehavarna av Kapitalandelsbevis. Den del av Kapitalandelslånet som i sådant fall inte återbetalas ska betalas vid ett senare tillfälle, dock senast 31 december 2022. En investerare måste därför vara beredd på att hela eller del av Återbetalningen skjuts upp till ett senare tillfälle.

### **Osäkerhet om lånetiden**

Emittenten har en stor flexibilitet avseende Lånetidens längd. Emittenten kan när som helst välja att återbetala Kapitalandelslånet, vilket medför att Lånetiden kan bli mycket kort. För det fall att Emittenten 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 Emittenten, 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 Emittenten 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 Emittenten att skjuta upp betalningen 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 Emittentens kontroll.

### **Sänkt ränta**

För det fall avdragsrätt för Ränta upphör eller begränsas genom lagstiftning eller praxis, har Emittenten enligt Villkoren rätt att i motsvarande mån sänka framtida Räntebetalningar så att effekten (av den begränsade eller upphörda avdragsrätten) på Emittentens resultat fördelas *pro rata* på Kapitalandelsbevisen. Avvikelsen, jämfört men 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 Emittenten och istället utbetalas på den senare Räntebetalningsdag som Emittenten 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 Prospektet.

### **Andrahandsmarknad och likviditet**

Kapitalandelsbevisen handlas sedan juni 2015 på NDX (Nordic Derivatives Exchange) som drivs av NGM. 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.

### **Emittentens betalningsförmåga**

Om Emittentens finansiella ställning försämras är det sannolikt att Emittentens betalningsförmåga minskar och kreditrisken förknippad med Kapitalandelslånet som en följd därav kommer att öka. Detta beror på att risken då ökar för att Emittenten inte kan infria sina åtaganden i enlighet med Villkoren. Emittentens 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**

### **Legala risker och ändrad lagstiftning**

Då Emittentens verksamhet består av investeringar i kommersiella fastigheter kan höjda fastighetsskatter, ytterligare begränsningar i avdragsrätten (se nedan) för räntor, införandet av stämpelskatt vid transaktion av fastighetsägande bolag, eller andra legala beslut som påverkar fastighetsmarknaden i sin tur påverka Emittentens



resultat, finansiella ställning eller verksamhet negativt. Detsamma gäller för regelverken på det finansiella området som ska tillämpas av alternativa investeringsfonder och dess förvaltare vilket kan medföra ökade kostnader och administrativa pålagor för Emittenten och dess förvaltare Estea AB. Även ändrad lagstiftning avseende framförallt skatter och ändrade avgifter kan göra att Emittentens kostnader ökar på ett oförutsett vis. Sådana förändringar riskerar att påverka Emittentens resultat och ställning negativt. Ett försämrat ekonomiskt resultat för Emittenten kan innebära att värdet av en investering i Kapitalandelsbevis försämras och i förlängningen även att Emittenten inte kan infria sina åtaganden mot innehavare av Kapitalandelsbevis.

### **Rättsliga åtgärder**

Risk föreligger att det i framtiden görs anspråk eller vidtas rättsliga åtgärder (inklusive regeländringar) mot Emittenten som kan få betydande ogynnsam effekt på Emittentens 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 svenska kronor 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. Emittenten möter en stark konkurrens inom alla områden och marknader. Konkurrenterna utgörs av lokala och internationella fastighetsägare. Även om Emittenten 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 Emittenten 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 Emittentens ekonomiska resultat försämras finns det risk för att värdet av Kapitalandelsbevisen sjunker och även att Emittenten inte kan infria sina åtaganden mot innehavare av Kapitalandelsbevis.

## **Nya skatteregler för företagssektorn**

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

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

# BAKGRUND OCH MOTIV

## Bakgrund

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

Emittenten har enligt Villkoren möjlighet att genomföra emissioner inom ramen för befintligt Kapitalandelslån upp till maximalt 1 000 MSEK (ESTEA KAPBEVIS3, ISIN: SE0007131883). Per den 30 juni 2018 äger Emittenten fastigheter till ett marknadsvärde om 1 277 MSEK. Fastigheterna har finansierats genom banklån samt genom fem tidigare emissioner av kapitalandelsbevis om totalt nominellt emitterat 427 310 000 kronor.

Vid fulltecknat Erbjudande om ytterligare 200 MSEK samt genom nyttjande av kontanta medel, bedöms Emittenten ha en förvärvskapacitet om ca 500 MSEK beroende av belåningsgrad på extern lånefinansiering via bank.

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

## Målsättning

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

## Motiv för Erbjudandet

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

Erhållet kapital från emissionen avses i huvudsak användas till nya förvärv i enlighet med fastställda investeringskriterier samt värdehöjande investeringar inom befintligt fastighetsbestånd.

## Kapitalandelsbevisen i korthet

Kapitalandelsbevisen som instrument ger dels en löpande fastställd kvartalsvis avkastning i form av ränta (6,25 procent) och dels en möjlighet till värdetillväxt samt risk för värdeförlust baserat på Låntagarkoncernens Resultat.

Resultatet i Låntagarkoncernen genereras från driftöverskott samt genom eventuella försäljningsvinster vid avyttringar av Emittentens Investeringar. Efter att avyttring har skett av Emittentens samtliga Investeringar, och full betalning för dessa har erhållits, ska Kapitalandelslånet återbetalas, där den Slutliga Återbetalningens storlek är beroende av Låntagarkoncernens Resultat. Därav kan avkastningen bli större eller mindre än initialt investerat belopp, samt helt utebli. För fullständiga villkor, se Villkoren.

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

Emittenten har totalt 42 731 Tidigare Kapitalandelsbevis upptagna till handel på NDX. Emittentens emission av de Nya Kapitalandelsbevisen utgör en Ytterligare Emission under Villkoren. Vid ett fulltecknat Erbjudande om 20 000 Nya Kapitalandelsbevis har det emitterats sammanlagt 62 371 stycken Kapitalandelsbevis för ett totalt nominellt belopp om 623 710 000 kronor i Låntagaren.

### Kostnader förknippade med Erbjudandet

Kostnader förknippade med Erbjudandet beräknas uppgå till ca 5 MSEK 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 Erbjudandet så som noteringskostnad till NDX, prospektavgift till Finansinspektionen med mera förväntas uppgå till ca 200 000 kronor och betalas av Emittenten. För ytterligare information om fördelning av kostnader och ersättningar för förvaltning, förvaringsinstitut, långivaragenten etc. se Förvaltningsavtalet.

# INBJUDAN TILL TECKNING OCH ANSVARIGA FÖR PROSPEKTET

Vid extra bolagsstämma i Emittenten den 29 augusti 2018 har styrelsen bemyndigats att i tiden fram till nästa ordinarie bolagsstämma dels fatta beslut om emission av högst 20 000 stycken Nya Kapitalandelsbevis med Nominellt Belopp om 10 000 kronor per Kapitalandelsbevis, dels fatta beslut om ytterligare emission(er) om totalt 30 000 stycken Kapitalandelsbevis med Nominellt Belopp om 10 000 kronor per Kapitalandelsbevis. Emittentens styrelse har därefter, samma dag, i enlighet med beslut och bemyndigande från bolagsstämman, beslutat om Erbjudandet omfattande högst 20 000 stycken Nya Kapitalandelsbevis för Nominellt Belopp (10 000 kronor) med ett tillägg av 8,68 kronor per Nytt Kapitalandelsbevis. Tillägget motsvarar upplupen ränta för de Nya Kapitalandelsbevisen från räntebetalningsdagen den 10 oktober 2018 till och med Likviddagen.

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

Styrelsen för Emittenten ansvarar för innehållet i Prospektet. Information i Prospektet som anges komma från tredje part har återgivits korrekt och – såvitt Emittenten kan känna till och förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man – har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Härmed försäkras att Emittentens 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 den 18 september 2018*  
*Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)*  
*Styrelsen*

# KAPITALANDELSBEVISEN I KORTHET

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

## Ränta och avkastning

### Ränta

Kapitalandelsbevisen ger en årsvis nominell ränta om 6,25 procent med kvartalsvis utbetalning i efterskott. Räntebetalningar sker 10 juli, 10 oktober, 10 januari och 10 april, samt på Förfallodagen. Första räntebetalningsdag för de Nya Kapitalandelsbevisen är den 10 juli 2017. 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 Emittentens styrelse bedömer att likviditeten i Emittenten inte räcker till full utbetalning. Den ej utbetalda Lånebeloppsräntan ackumuleras som en icke räntebärande fordran gentemot Emittenten och utbetalas istället, till den som då är innehavare av Kapitalandelsbeviset, på den senare Räntebetalningsdag som Emittenten bestämmer, dock senast på Förfallodagen.

### Den Slutliga Återbetalningen av Kapitalandelslånet

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

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

## Förtida Återbetalning

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

## Externa lån

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

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

## Utbetalningar av Ränta och Återbetalning

Låntagarens betalningar av Ränta och Återbetalning sker till de personer som är registrerade som Långgivare på Avstämningsdagen. Har Långgivare genom ett Kontoförande Institut låtit registrera att Ränta samt Återbetalning ska sättas in på visst bankkonto, sker insättning genom Euroclears försorg på respektive betalningsdag. I annat fall översänder Euroclear betalningen till Långgivaren på den adress som på Avstämningsdagen registrerats hos Euroclear. Infaller en Räntebetalningsdag eller annan betalningsdag på en dag som inte är en Bankdag sätts respektive belopp in först närmast följande Bankdag.

## Långvaragent och Långvarmöte

Intertrust har engagerats som Långvaragent vilket innebär att de tillvaratar vissa av Långgivarnas gemensamma intressen. Som Långvaragent är Intertrust berättigad att företräda Långgivarna vid bland annat omförhandlingar av villkor och eventuella villkorsbrott eller betalningsinställelser. Till Intertrust utgår ett årligt arvode vilket betalas av Emittenten. Långgivarna kan ta beslut i frågor som rör Kapitalandelsbevisen och Villkoren vid ett Långvarmöte, 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 tio år efter Återbetalningsdagen. Rätten till betalning av Ränta preskriberas tre år efter respektive Räntebetalningsdag. De medel som avsatts för betalning men preskriberats tillkommer

Låntagaren. Om preskriptionsavbrott sker löper en ny preskriptionstid om tio år ifråga om Återbetalning och tre år beträffande Ränta, i båda fallen räknat från dag som framgår av preskriptionslagens (1981:130) bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott.



## VD-ORD

För en tid sedan höll jag ett föredrag inför en grupp professionella investerare i ämnet "Utveckling och trender på Svensk fastighetsmarknad". Mitt anförande var planerat att pågå ca 20-30 minuter med fokus på hur Estea AB som fastighetsinvesterare tänker och agerar. Redan efter några minuter in i presentationen blev jag vänligt avbruten med en fråga från en orolig investerare. Frågan gällde turbulensen och krisen på den svenska fastighetsmarknaden (jag tror han menade bostadsmarknaden). Det slutade i en livlig diskussion bland flera engagerade åhörare. Jag fick frågor om vad vi tror om utvecklingen av bostadsrätts- och villapriser samt vilka bostadsutvecklare som kommer få problem o.s.v. De flesta frågor kunde jag tyvärr inte svara på och det finns anledningar till detta.

Det är inte ovanligt att vi får frågor kring bostadspriser och om man ska köpa eller sälja sin bostadsrätt. Detta eftersom vi jobbar i fastighetsbranschen och kan anses "ha lite koll". Sanningen är den att vi som investerare i kommersiella fastigheter sällan bevakar eller följer bostadsmarknaden i detalj. Den senaste tidens prisnedgångar, kanske framför allt i Stockholms innerstad, och turbulens bland bostadsutvecklare har väl knappast undgått någon. Media rapporterar var och varannan dag om detta och frågan engagerar de flesta av oss på ett eller annat sätt.

Min poäng i detta sammanhang är att det ibland uppstår missförstånd kring hur olika delar av fastighetsmarknaden hänger ihop och samverkar. Vi på Estea AB äger, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter såsom kontor, lager, logistik, detaljhandel och samhällsfastigheter. Det är sällan som ett misslyckat bostadsprojekt i t.ex. Stockholm eller lägre bostadsrättspriser i t.ex. Göteborg påverkar vår syn på fastighetsinvesteringar i allmänhet. Att bostadspriser går ner är, sett ur ett makroekonomiskt perspektiv, givetvis allvarligt, eftersom bl.a. BNP-tillväxt över tid kan påverkas. Det har i sin tur påverkan på efterfrågan på lokaler och hyresnivåer. Den oro som nu finns på bostadsmarknaden har ingen direkt påverkan på vår verksamhet, i vart fall inte kortsiktigt.

Estea AB:s affärsmodell bygger på en aktiv förvaltningsstrategi där vi för varje fastighet har en tydlig affärsplan med identifierade mål och förbättringsmöjligheter. Härigenom kan vi skapa och skydda värden i våra investeringar. Detta gör att vi blir mindre priskänsliga och kan skapa lönsamma fastighetsinvesteringar i både upp- och nedåtgående marknader. Denna strategi har vi tillämpat i över 15 år och vi har duktiga medarbetare som dagligen jobbar med våra fastigheter.

För Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ), som är organiserad som en alternativ investeringsfond, har vi fastställt en investerings- och förvaltningsstrategi som gör att vi kan investera i olika typer av fastigheter belägna på olika orter i Sverige. Härigenom har vi byggt upp en diversifierad fastighetsportfölj som vi tror över tid kommer utvecklas väl. Vi har hittills förvärvat fastigheter med ett marknadsvärde om ca 1 300 MSEK. Kapitalet för dessa förvärv är tillfört från Er som investerare och hittills har vi emitterat ca 427 MSEK i kapitalandelslån. Nu fortsätter vi jobbet genom ytterligare en emission av kapitalandelslån och vi hoppas att Ni som investerare vill följa med oss i vår fortsatta utveckling.

Avslutningsvis vill jag återkoppla till det föredrag jag refererade till ovan. Föredraget pågick till slut i över 60 minuter. Bostadsfrågan fick stort utrymme. Många ville prata, många var engagerade. Problemet var att nämnda

investerare frågade "fel gubbe". Såvitt jag vet har Estea AB aldrig genomfört ett enda bostadsrättsprojekt och vi har inte för avsikt att göra det heller.

Johan Eriksson Rydermark  
VD, Estea AB

# VILLKOR OCH ANVISNINGAR

## Erbjudandet

Erbjudandet omfattar högst 20 000 Kapitalandelsbevis, vilket motsvarar 200 MSEK, vid fulltecknande skulle Emittenten tillföras totalt ca 200 MSEK. Erbjudandet riktar sig till allmänheten i Sverige och institutionella investerare.

## Teckningspost

Kapitalandelsbevisen utges i poster om 10 000 kronor och minsta investering är 10 000 kronor med ett tillägg av 8,68 kronor per Nytt Kapitalandelsbevis. Tillägget motsvarar upplupen ränta på de Nya Kapitalandelsbevisen per Likviddagen. Courtage utgår ej.

## Teckningstid

Teckning av Kapitalandelsbevisen ska ske under tiden från och med den 19 september 2018 - 8 oktober 2018.

## Teckning

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

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

Besöksadress: Regeringsgatan 103  
Telefon: +468-56 22 51 22  
Fax: 08-409 428 02  
Email: [corpemissioner@avanza.se](mailto:corpemissioner@avanza.se)

För personer som saknar VP-konto eller Värdepappersdepå måste VP-konto eller Värdepappersdepå öppnas innan anmälningssedeln inlämnas. Observera att öppnandet av VP-konto eller Värdepappersdepå kan ta viss tid. Anmälan att delta i Erbjudandet ska ske under perioden 19 september 2018 - 8 oktober 2018. Anmälan ska vara Avanza tillhanda senast kl. 15:00 den 8 oktober 2018. Inga ändringar eller tillägg får göras i förtryckt text. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningsedel kan komma att lämnas utan avseende. Endast en anmälan per person får göras. Om flera anmälningsedlar skickas in kommer endast den senast mottagna att beaktas. Observera att anmälan är bindande.

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

Styrelsen i Emittenten förbehåller sig rätten att förlänga anmälningsperioden. Beslut om sådan eventuell förlängning kommer att offentliggöras genom pressmeddelande senast den 8 oktober 2018.

## Offentliggörande av teckningsresultat i Erbjudandet

Utfall av Erbjudandet kommer att offentliggöras via ett pressmeddelande vilket beräknas ske omkring den 10 oktober 2018.

## Besked om tilldelning och betalning

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

## Tilldelningsprincip

Tilldelning av Kapitalandelsbevis kommer att ske med beaktande av efterfrågan. Målet är att få en bred spridning av Kapitalandelsbevisen för att ge förutsättningar för en regelbunden och likvid handel på NDX. Emittentens styrelse kommer att besluta om tilldelning i samråd med Avanza.

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

## Betalning

För den som är depåkund hos Avanza ska likvida medel för betalning av tilldelade Kapitalandelsbevis finnas disponibelt på depån den 8 oktober 2018. För den som inte är depåkund hos Avanza ska full betalning erläggas kontant senast tre Bankdagar efter utsänd avräkningsnota, det vill säga omkring den 13 oktober 2018. Betalning ska ske enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota. Styrelsen äger rätt att förlänga betalningstiden.

Observera att om tillräckliga medel inte finns på depån den 8 oktober 2018 (avser Avanzas depåkunder) eller

om full betalning inte erläggs i tid, kan tilldelade Kapitalandelsbevis komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga priset enligt Erbjudandet, kan den som erhöll tilldelningen först i Erbjudandet komma att få svara för mellanskillnaden.

## Registrering och redovisning av tilldelade betalda Kapitalandelsbevis

Emission av de Nya Kapitalandelsbevisen kommer ske med start den 15 oktober 2018, varefter registrering hos Euroclear av Kapitalandelsbevis beräknas ske med början omkring den 15 oktober 2018, varefter Euroclear sänder ut en VP-avi som utvisar det nominella belopp i Kapitalandelsbevis som har registrerats på mottagarens VP-konto. Avisering till innehavare av Kapitalandelsbevis vars innehav är förvaltarregistrerat sker i enlighet med respektive förvaltares rutiner. ISIN-koden för Kapitalandelsbevisen är SE0007131883.

## Handel på NDX

De Tidigare Kapitalandelsbevisen är upptagna till handel på NDX. Handelsbeteckning är ESTEA KAPBEVIS3. De Nya Kapitalandelsbevisen förväntas att tas upp till handel på NDX omkring den 18 oktober 2018.

## Viktig information om LEI och NID

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

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

Emissionsinstitutet har rätt att helt bortse från teckningsanmälningar om ett LEI-nummer eller en NID-kod (beroende på vad som är tillämpligt) inte har tillhandahållits vid teckningsanmälan.

En juridisk person som saknar LEI-nummer bör ansöka om ett LEI-nummer i god tid innan anmälan om teckning utan företrädesrätt då det föreligger en administrativ handläggningstid hos leverantörer av LEI-nummer.

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

## Behandling av personuppgifter

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

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

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

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

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

Den rättsliga grunden för behandlingen av personuppgifter enligt ovan är att behandlingen är nödvändig för att fullgöra avtal i vilket du är part eller för att vidta åtgärder på begäran av dig innan ett sådant avtal ingås.

Personuppgifter kan komma att lämnas ut till andra såsom bolag som Avanza samarbetar med, inom och utom EU- och EES-området, och till myndigheter, om Avanza är skyldigt att göra det enligt lag.

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

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

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

Kontaktuppgifter till Avanzas dataskyddsombud:

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

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

## Övrig information

I det fall ett för stort belopp betalats in av en Långgivare kommer Avanza att ombesörja att överskjutande belopp

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

### **Frågor**

Eventuella frågor från den som är depåkund hos Avanza hanteras via kundsupport på telefonnummer 08-56 22 50 00. Eventuella frågor från allmänheten besvaras av Avanza på telefonnummer 08-56 22 51 22.

Frågor rörande Erbjudandet besvaras av Emittenten på telefonnummer 08-679 05 00.

# MARKNADSÖVERSIKT

## Makroekonomiska utsikter

Världshandeln har sett en stark uppgång de senaste åren, vilket har bidragit till att lyfta den globala ekonomin ur den stagnerade tillväxt som följde efter finanskrisen 2008. USAs hot om tullar och eventuella motåtgärder från drabbade länder – i värsta fall handelskrig – riskerar nu att bryta den positiva utvecklingen. Globalt är tillväxten stark nog för att stå emot symboliska handelshinder, men de kan skapa osäkerhet och turbulens på de finansiella marknaderna. Riskerna med handelshinder skapar också en svår situation för de centralbanker som strävar efter att normalisera penningpolitiken. Importtullar kan få inflationen att stiga i det korta perspektivet, samtidigt som tillväxtutsikterna försämras.

Utsikterna för Europa ser goda ut i det korta perspektivet, även om de framåtblickande indikatorerna har försämrats en aning från höga nivåer. Handelstullar från USA och en stökig politik är riskfaktorer för Europas tillväxt, men så länge de negativa riskerna inte realiserats fortsätter ECB på vägen mot en successiv normalisering av penningpolitiken. Vid sitt senaste möte i juni lämnade ECB dock styrräntan oförändrad på 0,0 procent och enligt efterföljande presskonferens planeras ingen höjning av räntan för ens vid halvårsskiftet 2019. Den amerikanska centralbanken FED höjde däremot styrräntan i juni från 1,50 – 1,75 procent till ett intervall mellan 1,75 – 2,00 procent. Efter mötet kommunicerade FED att anledningen till höjningen är att arbetsmarknaden har fortsatt att stärkas och att den ekonomiska aktiviteten har ökat i solid takt.

De nordiska länderna är starkt beroende av utrikeshandeln. Både investerings- och expertnivåerna har fått ett uppsving av den ökade världshandeln. Förutsatt att utsikterna för den europeiska ekonomin förblir goda bedöms en hygglig tillväxt i Norden och Baltikum de kommande åren.

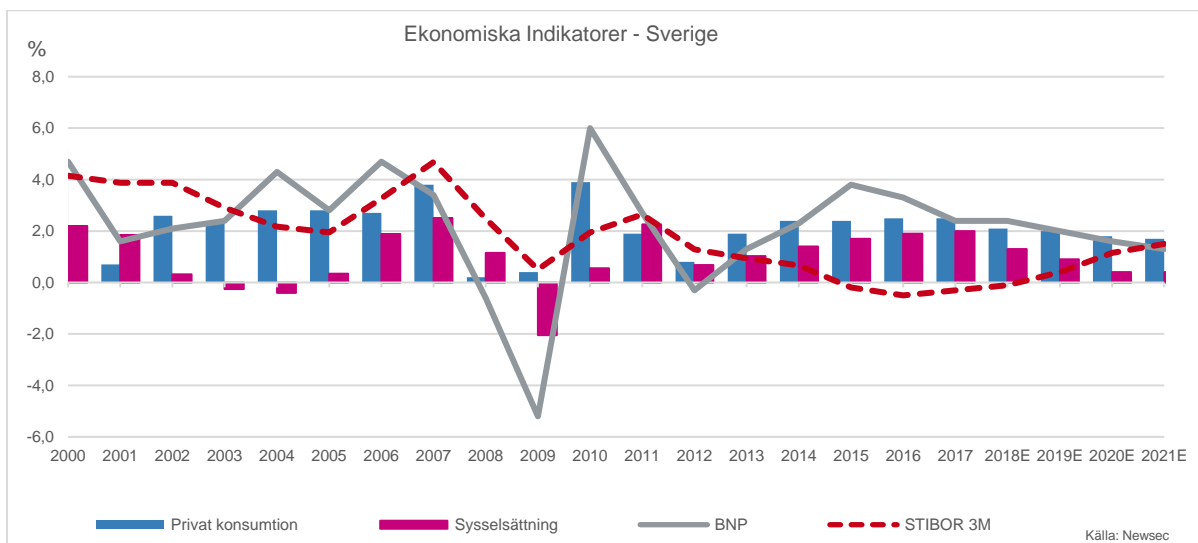
I Sverige är den ekonomiska aktiviteten hög, arbetsmarknaden alljämt stark och inflationen vid målet. Kronans växelkurs har utvecklats svagare än väntat och tillsammans med snabbare energiprisökningar bidrar detta till högre inflation det närmaste året jämfört med tidigare bedömning, enligt Riksbanken. Det svenska konjunkturläget är starkt och tillväxten har varit hög under flera år. Mycket låga räntor och en god utveckling på svenska exportmarknader har bidragit till detta. Fördelaktiga finansieringsvillkor har också medverkat till ett kraftigt ökat bostadsbyggande. Den ekonomiska utvecklingen i omvärlden är fortsatt gynnsam. Osäkerheten om den framtida utvecklingen har dock ökat till följd av bland annat utökade handelsrestriktioner och den ekonomisk-politiska utvecklingen i Italien. Inflationen i omvärlden är måttlig men stiger i år på grund av högre oljepriser. Normaliseringen av omvärldens penningpolitik sker långsamt.

Riksbanken fortsätter att föra en expansiv penningpolitik och beslutade att lämna reporäntan oförändrad på -0,5 procent på sitt senaste möte i början på juli. Newsec bedömer att lågränteklimatet i Sverige kommer att fortsätta under en längre period och att Riksbanken inte kommer att börja höja räntan försiktigt för ens vid årsskiftet 2018/2019. Den samlade bilden av konjunktur- och inflationsutsikterna är goda, men trots att tillväxten är hög och arbetslösheten har fallit är inflationstrycket måttligt. Inflationen har legat nära målet om 2,0 procent det senaste året, i juli uppgick KPIF-inflationen till 2,2 procent, vilket gör den oförändrad från juni månad (2,2 procent).



Den underliggande inflationen har däremot varit oväntat låg den senaste tiden, vilket tyder på att inflationen behöver fortsatt stöd av penningpolitiken.

Konjunkturinstitutets Barometerindikator, som speglar den svenska ekonomin, gick från 108,7 i juni till 109,6 i juli. Julisiffran steg tack vare ytterligare starka signaler från tillverkningsindustrin, främst massa- och pappersindustrin samt annan transportmedelsindustri. Nivån på indikatorn visar på ett fortsatt starkt stämningsläge än normalt i ekonomin. Konfidensindikatorn för detaljhandel föll 8,2 enheter i juli, vilket är en nivå under det historiska genomsnittet. Nedgången förklaras vidare främst av svagare signaler från sällanköpshandeln.

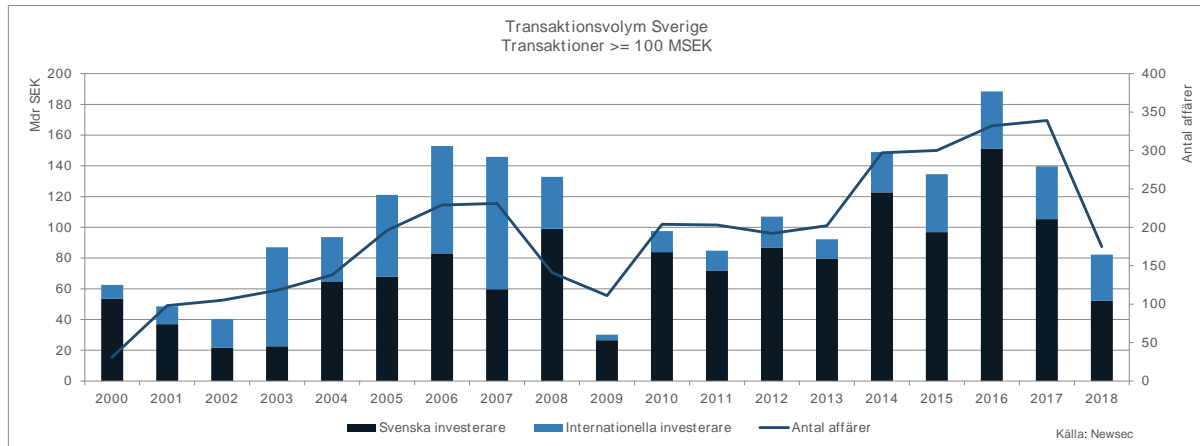


Källa: Newsec, Swedbank, Riksbanken, FED, ECB, Konjunkturinstitutet

## Den svenska investerarmarknaden

Investerarna var mycket aktiva på fastighetsmarknaden under 2016, vilket återspeglas i den rekordstarka transaktionsvolymen på 201 miljarder kronor (transaktioner över 40 MSEK). Denna volym kan jämföras med 2015 som också var ett rekordår på 147 miljarder kronor, 27 procent lägre än transaktionsvolymen 2016. Andelen utländska investerare sjönk kraftigt under 2016 och slutade på 19 procent av den totala transaktionsvolymen, vilket kan jämföras med 26 procent under 2015. Transaktionsvolymen 2017 slutade på 151 miljarder kronor. Andelen utländska investerare under 2017 ökade och landade tillslut på 23 procent. Transaktionsvolymen för det första halvåret av 2018 uppgick till drygt 57 miljarder kronor, varav utländska investerare stod för 30 procent av volymen. Utländska investerare har visat fortsatt stort intresse av den svenska fastighetsmarknaden genom bland annat indirekta investeringar och strukturaffärer. Newsec bedömer att transaktionsmarknaden kommer vara fortsatt stark under 2018 och nå nivåer som föregående år på 150 miljarder kronor (för transaktioner över 40 MSEK).

Bostäder och kontor var de mest populära segmenten på marknaden under 2017 och stod för 26 procent respektive 17 procent av den totala transaktionsvolymen. Under 2017 stod Stockholm för 35 procent av den totala transaktionsvolymen. Transaktioner i regionstäder har ökat de senaste åren och under 2017 de för 23 procent av den totala transaktionsvolymen och är den näst populäraste marknaden att investera i.



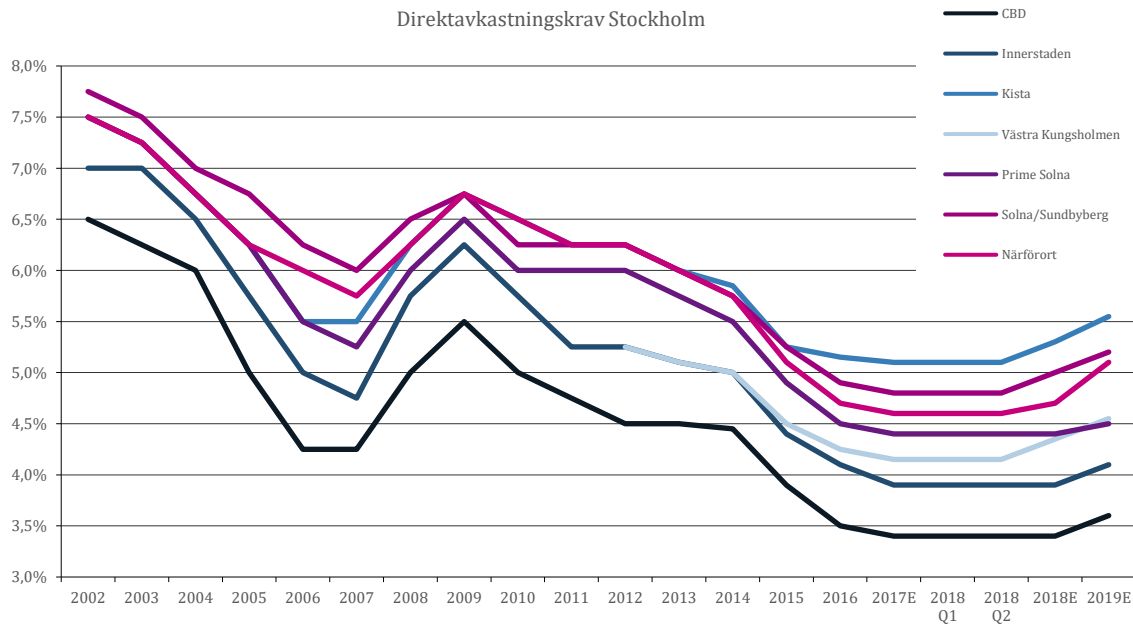
Under 2017 var privata fastighetsbolag de mest dominerande aktörerna på både köp- och säljsidan. Även börsnoterade fastighetsbolag och institutioner var aktiva på köpsidan under 2017. De största nettoköparna under 2017 var börsnoterade fastighetsföretag och privata fastighetsföretag.

Den totala kontorsstocken i Storstockholm uppgår till ungefär 12,4 miljoner kvadratmeter. Under 2017 färdigställdes produktion av 94 900 kvm kontor. Nyproduktionen av kontorsyta 2018 estimeras till 234 300 kvm. 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 Stockholms innerstad bedöms ligga kring 3,5 procent under 2018 medan nivåerna i CBD ligger kring låga 1,5 procent. I Göteborg bedöms vakansgraden ligga runt 4,0 procent i CBD och 4,4 procent i innerstaden under 2018. I både Stockholm och Göteborg gör den låga innerstadsvakansen att många nyproduktionsprojekt av kontor flyttar längre ifrån stadskärnan. Vakansnivåerna i Malmö CBD har sjunkit i stabil takt sedan 2013 men har ökat marginellt senaste åren och ligger i dagsläget på 5,9 procent. För 2018 som helhet estimeras vakansnivån i Malmö CBD ligga kring 6,4 procent.

Marknadshyran i Stockholm CBD bedöms under 2018 uppgå till 6 500 kr/kvm med toppnoteringar på hyror upp emot 7 100 kr/kvm, vilket är ett resultat av det låga utbudet och höga efterfrågan på moderna lokaler inom CBD. Prognosen är att hyresökningarna kommer att fortsätta framåt men inte öka i samma takt. Marknadshyran i Göteborg CBD har stabiliserats sedan den kraftiga uppgången mellan 2009–2014 och ligger nu i spannet 2 800 – 2 900 kr/kvm, och topphyrorna bedöms under 2018 uppgå till 3 400 kr/kvm. I Malmö CBD bedöms marknadshyresnivån uppgå till omkring 2 450 kr/kvm under 2018 medan en ny topphyra har noterats på omkring 3 000 kr/kvm.

Den svenska fastighetsmarknaden har under flera år noterat en positiv utveckling med sjunkande direktavkastningskrav och stigande priser inom de flesta segment och geografiska delmarknader. Det finns överlag fortsatt goda finansieringsmöjligheter, särskilt för de större aktörerna. Det låga ränteläget genererar inte enbart en fördelaktig finansiering utan leder även till att fastigheter alltjämt ses som en attraktiv investering ur ett risk- och direktavkastningsperspektiv. Direktavkastningskraven för samtliga segment bedöms nå sin botten under 2018 för att sedan börja klättra uppåt under 2019.

Direktavkastningskrav Stockholm



Källa: Newsec

# VERKSAMHETEN

## Verksamheten i moderbolaget Estea AB

Estea AB är ett oberoende fastighets- och förvaltningsbolag som har varit verksamt sedan år 2002. Estea AB har sedan den 9 april 2015 tillstånd att förvalta alternativa investeringsfonder enligt LAIF och förvaltar utöver Emittenten, de alternativa investeringsfonderna Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) och Estea Logistic Properties 5 AB (publ) där kapitalandelsbevisen som emitterats av respektive fond anses utgöra andelar i en alternativ investeringsfond i den betydelse som avses i LAIF. Därtill förvaltar Estea AB fonden Estea Delfinen HoldCo AB samt Estea Omsorgsfastigheter HoldCo AB, vilka är stängda alternativa investeringsfonder, i enlighet med LAIF, med ett begränsat antal professionella investerare som delägare. Estea AB meddelade i september 2016 att de har beslutat att undersöka möjligheten till avyttringar av fastigheterna i de alternativa investeringsfonderna Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) och Estea Logistic Properties 5 AB (publ). De sista fastigheterna i Sverigefastigheter 2 AB (publ) och Estea Logistic Properties 5 AB (publ) avyttrades i juni 2018 och proceduren för slutlig återbetalning har påbörjats. Slutgiltig återbetalning av resultatandelen i Sverigefastigheter 2 AB (publ) kommer att genomföras den 21 september 2018. Så snart låntagarkoncernens resultat i Estea Logistic Properties 5 AB (publ) granskats av revisor kommer tidpunkt för slutgiltig återbetalning kommuniceras, varefter utbetalning av vinster kan ske.

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 sex miljarder kronor. Sedan starten 2002 har Estea AB realiserat vinster och avyttrat totalt 17 verksamhetsbolag/investeringsfonder och hittills har ingen investering resulterat i förlust. Den senaste realiserade vinsten (låntagarkoncernens resultat sedan starten) kommer från den nyligen avvecklade och återbetalda alternativa investeringsfonden, Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ). Totalavkastning under löptiden uppgick till ca 52 procent. Bland Estea AB:s externa investerare finns stiftelser, företag, mindre institutioner och större privata investerare.

## Ägare i Estea AB

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

## Estea AB:s ledning

### Johan Eriksson Rydermark, 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.

### Suleyman Serhanoglu, Ekonomichef

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

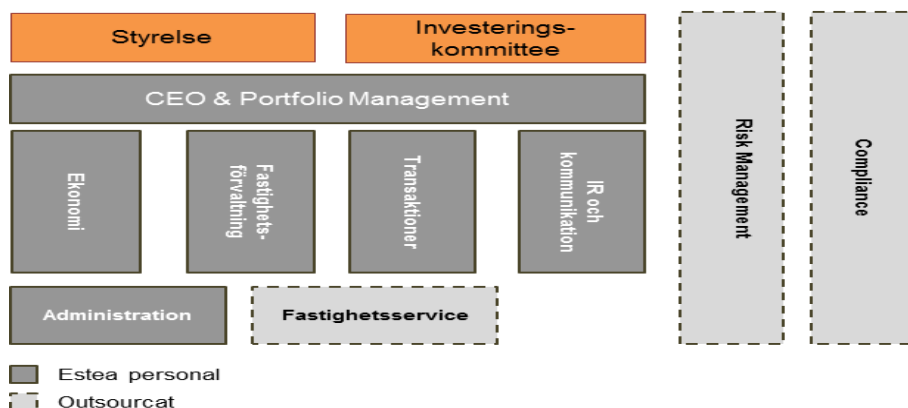
### Leif Vang Hansen, Kommunikationschef & Capital markets

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.

### Tony Andersson, Förvaltnings- och fastighetschef

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

## Organisation Estea AB



## Beskrivning av Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)

### Affärsidé

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

### Emittentens övergripande mål och strategi

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

### Investeringar

Emittenten har sedan Startdagen genomfört nio stycken Investeringar (om totalt tio fastigheter) genom dess indirekta förvärv av fastigheterna; Hemlingby 52:13, Möllan 1, Hedenstorp 2:16, Hemlingby 71:4, Orren 2 & 3, Förrådet 9, Raseborg 1, Stora Mans 1 samt Namnsdagen 1. Emittenten har i mars 2017 genom bolagsförsäljning avyttrat fastigheten Hedenstorp 2:16. För mer information om Emittentens förvärv och avyttringar, se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information - Väsentliga avtal".

### Övergripande investeringsfokus

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

### Emittentens Fastigheter

Låntagarkoncernens fastighetsbestånd omfattar, per dagen för Prospektet, nio fastigheter med en uthyrningsbar area om ca 52 520 kvm. Av de totala uthyrningsbara ytorna utgjorde vårdlokaler 14 procent, butikslokaler 17 procent, kontorslokaler 24 procent, utbildningslokaler 14 procent, hyresbostäder 17 procent och lager och övriga areor utgjorde sammanlagt 14 procent.

Fastighetsbeteckning	Kommun	Läge	Byggår	Tomtare, kvm	Uthyrningsbar area, kvm
Förrådet 9	Norrtälje	Norrtälje centrum	2010	2 758	3 182
Hemlingby 52:13	Gävle	Hemlingby handelsområde	2012	25 853	8 251
Hemlingby 71:4	Gävle	Hemlingby handelsområde	2001	8 918	3 855
Möllan 1	Stockholm	Rinkeby/Rissne	1991	7 731	11 953
Orren 2&3	Norrtälje	Norrtälje centrum	1970	3 018	1 551
Raseborg1	Stockholm	Akalla/Kista	1991	8 151	6 976
Stora Mans 1	Stockholm	Älvsjö	1909	8 636	7 592
Namnsdagen 1	Eskilstuna	Östermalm	2018	6 098	9 160
<b>Summa</b>				<b>71 163</b>	<b>52 520</b>

## Beskrivning av affärsmodellen

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

## Hyresgäster

Låntagarkoncernen har 45 kommersiella hyreskontrakt. Koncernens tio största hyresgäster hyr sammanlagt ca 57 procent av total uthyrningsbar area med en årshyra motsvarande 64 procent av hyresvärdet inklusive hyres-tillägg. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen för dessa större hyresgäster uppgick vid periodens utgång till 6,4 år.

Av Låntagarkoncernens totala uthyrningsbara area uppgick vid periodens slut vakanta areor till 7 197 kvm, motsvarande ca 14 procent av total uthyrningsbar area. Den ekonomiska vakansgraden uppgick till ca 9 procent. Den genomsnittliga återstående löptiden (hyresduration) på samtliga hyresavtal uppgick till 2,7 år. Kontrakterade årshyror uppgick vid periodens slut till 78,1 MSEK 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. Per den 30 juni 2018 har två av Låntagarkoncernens fastigheter värderats externt och sex har värderats internt (fastigheterna Orren 2 & 3 har värderats gemensamt). I genomsnitt har det befintliga fastighetsbeståndet värderats med ett avkastningskrav på 5,3 procent baserat på en vägd direktavkastning om 67,3 MSEK och med en långsiktig inflation som är i linje med Riksbankens långsiktiga inflationsmål om 1,9 procent. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Ingen av fastigheterna har ändrat klassificering. Fastigheterna är per den 30 juni 2018 värderade till 1 277 MSEK.

*Fastighetsvärde för räkenskapsåren 2016 och 2017*

Verkligt värde, MSEK	År 2017	År 2016	Antal
<b>Fastighetsvärde 1 januari</b>	<b>667,0</b>	<b>395,0</b>	<b>6 (2)</b>
+ Förvärv av fastigheter	377,4	235,0	2 (4)
+ Ny- till- och ombyggnation	1,7	-	-
+ försäljning av fastigheter	- 92,0	-	- 1 (-)
+/- Värdeförändringar	- 6,1	36,5	-
<b>Fastighetsvärde 31 december</b>	<b>908,0</b>	<b>667,0</b>	<b>7 (6)</b>

Fastighetsvärde för delårsperioderna 1 januari - 30 juni 2018 och 1 januari - 30 juni 2017

Verkligt värde, MSEK	År 2018	År 2017	Antal
<b>Fastighetsvärde 1 januari</b>	<b>908,0</b>	<b>667,0</b>	<b>7 (6)</b>
+ Förvärv av fastigheter	366,0	377,4	1 (2)
+ Ny- till- och ombyggnation	1,5	1,7	-
+ försäljning av fastigheter	-	- 92,0	-
+/- Värdeförändringar	1,5	- 6,1	-
<b>Fastighetsvärde 30 juni</b>	<b>1 277,0</b>	<b>908,0</b>	<b>8 (7)</b>

### Investeringsstrategi och avkastningsmål för framtida förvärv

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

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

### Geografi

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

### Typ

I syfte att uppnå en diversifiering har Emittenten en medveten fastlagd strategi att äga kommersiella fastigheter inom olika sektorer. Emittenten kan därför komma att investera i exempelvis fastigheter med ändamål för handel, kontor, bostäder, lager, industri och hotell. Emittenten kommer dock inte att investera i fastigheter med tydligt begränsad alternativ användning (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

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

### Storlek fastigheter - yta

Storlek på varje enskild fastighet kan komma att variera. I normalfallet kommer varje enskild byggnad innefatta ca 1 000-30 000 kvm uthyrningsbar yta. Större fastigheter, 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.

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



## Storlek fastigheter - ekonomi

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

## Teknik

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

## Prismässiga aspekter

Köp- och försäljningspriser på fastigheter kan variera över tid. Ett vanligt relativitetsmått vid köp och försäljningar är en fastighets driftöverskott i förhållande till köp- eller försäljningspris. Måttet ger en ögonblicksbild över en köparens och 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 Emittenten kommer att förvärva och äga fastigheter med ett driftöverskott om ca 5-8 procent av aktuellt förvärvspris vid tidpunkten för förvärvet.

## Generella begränsningar

Emittenten tillåts ej genomföra direkta eller indirekta investeringar i;

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

## Belåning

Enligt Villkoren får Emittentens belåning för Investeringarna inte överstiga 80 procent. Sannolikt är dock att belåningsgraden, utifrån rådande ränte- och marknadsläge kommer att ligga mellan 50-60 procent. Låntagarkoncernens belåningsgrad uppgick vid periodens slut till 60,2 procent (53,7 procent vid utgången av föregående år).

## Avgifter

Likt alla fastighetsbolag kommer Emittenten att vara i behov av resurser och kompetenser för att säkerställa en fungerande och effektiv fastighetsförvaltning och administration. Dessa resurser och kompetenser innefattar 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 Låntagarkoncernen utan istället säkerställas genom ett förvaltningsavtal, där Estea AB innehar dessa nödvändiga resurser och kompetenser. I enlighet med Förvaltningsavtalet betalar Låntagaren följande fasta och

rörliga kostnader, vilka utgörs av såväl löpande kostnader som kostnader av engångskaraktär i enlighet med följande;

#### *Löpande kostnader*

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

#### *Kostnader av engångskaraktär*

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

#### *Ersättningar för utlägg*

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

## **Aktuella händelser och tendenser**

Emittenten har sedan den 31 december 2016 genomfört förvärv av tre fastigheter för totalt 697 MSEK; fastigheten Raseborg 1 i Akalla/Kista tillträdde den 15 juni 2017 till ett överenskommet fastighetsvärde om 112,0 MSEK; fastigheten Stora Mans 1 i Stockholm tillträdde den 28 december 2017 till ett överenskommet fastighetsvärde om 220,0 MSEK; samt fastigheten Namnsdagen 1 i Eskilstuna tillträdde den 27 april 2018 till ett överenskommet fastighetsvärde om 365,0 MSEK. Emittenten har därutöver, genom bolagsförsäljning, frånträtt fastigheten Hedenstorp 2:16 för ett överenskommet fastighetsvärde om 93,0 MSEK (med avdrag för latent skatt och transaktionskostnader) den 3 april 2017.

Vidare har Emittenten sedan Startdagen emitterat, 12 408 Kapitalandelsbevis i juni 2015, 6 000 Kapitalandelsbevis i maj 2016, 11 160 Kapitalandelsbevis i oktober 2016, 10 163 Kapitalandelsbevis i april 2017, 3 000 Kapitalandelsbevis i april 2018 samt beslutat och offentliggjort Erbjudandet. Bolagsstämman i Emittenten har den 29 augusti 2018, utöver beslutet om Erbjudandet, bemyndigat styrelsen att för tiden intill nästa ordinarie bolagsstämma fatta beslut om ytterligare emission(er) om totalt 30 000 nya Kapitalandelsbevis med nominellt belopp om 10 000 kronor per Kapitalandelsbevis.

Bortsett från vad som anges ovan har sedan Startdagen inga väsentliga förändringar inträffat vad gäller Låntagarkoncernens finansiella situation eller ställning på marknaden skett. Som ovan framhållits har Emittenten endast förvärvat och tillträtt fastigheten Namnsdagen 1 i Eskilstuna till ett överenskommet fastighetsvärde om 365,0 MSEK sedan den senaste Emittentens senaste reviderade finansiella rapporter, vilken avsåg räkenskapsåret 2017, offentliggjordes.

Vidare har inga väsentliga negativa förändringar ägt rum i Emittentens framtidsutsikter sedan Emittentens senaste reviderade finansiella rapport, vilken avsåg räkenskapsåret 2017, offentliggjordes.

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

# HISTORISK OCH UTVALD FINANSIELL INFORMATION

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

## Låntagarkoncernens balansräkning

Låntagarkoncernens balansräkning i sammandrag avseende räkenskapsåren 2016 och 2017

	2017 31 december	2016 31 december
<b>Belopp i MSEK</b>		
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	908,0	667,0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	908,0	667,0
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Hysesfordringar	8,2	1,7
Kortfristiga fordringar	17,6	8,9
Kassa och bank	71,3	40,2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>88,9</b>	<b>49,1</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>996,9</b>	<b>716,1</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital inkl. periodens resultat	76,9	49,7
<b>Summa eget kapital</b>	<b>76,9</b>	<b>49,7</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Uppskjuten skatteskuld	8,1	12,4
Skulder till kreditinstitut	109,0	280,6
Kapitalandelslån	360,0	286,8
Övriga långfristiga skulder	1,0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>478,1</b>	<b>579,8</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	378,4	53,8
Övriga kortfristiga skulder	63,5	32,8
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>441,9</b>	<b>86,6</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>996,9</b>	<b>716,1</b>

Låntagarkoncernens balansräkning i sammandrag för delårsperioderna 1 januari - 30 juni 2018 och 1 januari - 30 juni 2017

	2018 1 jan – 30 jun	2017 1 jan – 30 jun
<b>Belopp i MSEK</b>		
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	1 277,0	687,0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 277,0</b>	<b>687,0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Hysesfordringar	5,6	2,0
Kortfristiga fordringar	10,3	5,7
Kassa och bank	21,8	67,7
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>37,7</b>	<b>75,4</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 314,7</b>	<b>762,4</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital inkl. periodens resultat	76,1	49,3
<b>Summa eget kapital</b>	<b>76,1</b>	<b>49,3</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Uppskjuten skatteskuld	9,1	10,2
Skulder till kreditinstitut	629,1	278,5
Kapitalandelslån	397,4	391,9
Övriga långfristiga skulder	0,3	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 035,9</b>	<b>680,6</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	139,9	4,2
Övriga kortfristiga skulder	62,8	28,3
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>202,7</b>	<b>32,5</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 314,7</b>	<b>762,4</b>

## Låntagarkoncernens resultaträkning

Låntagarkoncernens resultaträkning i sammandrag avseende räkenskapsåren 2016 och 2017

	2017 1 jan - 31 dec	2016 1 jan - 31 dec
<b>Belopp i MSEK</b>		
Hysesintäkter	47,3	34,9
<b>Fastighetskostnader</b>		
Driftkostnader	-6,2	-4,1
Underhållskostnader	-2,5	-0,5
Fastighetskatt	-1,5	-1,0
<b>Driftnetto</b>	<b>37,1</b>	<b>29,3</b>
Central administration	-6,3	-4,9
Finansiella intäkter/kostnader	-29,0	-17,3
<b>Summa</b>	<b>-35,3</b>	<b>-22,2</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>7,1</b>	<b>7,1</b>
<b>Värdeförändringar</b>		
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	0,4	0
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	-6,1	36,5
Orealiserad värdeförändring på kapitalandelslån	28,4	-11,0

Resultat före skatt	24,5	32,6
Skatt	2,8	-6,9
<b>Periodens resultat</b>	<b>27,2</b>	<b>25,7</b>
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Periodens totalresultat*</b>	<b>27,2</b>	<b>25,7</b>

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

#### Låntagarkoncernens resultaträkning i sammandrag för delårsperioderna 1 januari - 30 juni 2018 och 1 januari - 30 juni 2017

Belopp i MSEK	2018 1 jan - 30 jun	2017 1 jan - 30 jun
Hysesintäkter	37,7	22,1
<b>Fastighetskostnader</b>		
Driftkostnader	-7,1	-3,0
Underhållskostnader	-0,8	-0,6
Fastighetsskatt	-1,0	-0,7
<b>Driftnetto</b>	<b>28,8</b>	<b>17,8</b>
Central administration	-6,0	-3,4
Finansiella intäkter/kostnader	-18,2	-13,4
<b>Summa</b>	<b>-24,2</b>	<b>-16,8</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>4,6</b>	<b>1,0</b>
<b>Värdoförändringar</b>		
Realiserade värdoförändringar på fastigheter	3,0	1,1
Orealiserade värdoförändringar på fastigheter	-	0,9
Orealiserad värdoförändring på kapitalandelslån	-7,3	-3,5
<b>Resultat före skatt</b>	<b>0,3</b>	<b>-0,5</b>
Skatt	-0,9	0,1
<b>Periodens resultat</b>	<b>-0,8</b>	<b>-0,4</b>
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Periodens totalresultat*</b>	<b>-0,8</b>	<b>-0,4</b>

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

## Låntagarkoncernens kassaflödesanalys

#### Låntagarkoncernens kassaflödesanalys i sammandrag avseende räkenskapsåren 2016 och 2017

Belopp i MSEK	2017 1 jan - 31 dec	2016 1 jan - 31 dec
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Driftnetto	37,1	29,3
Central administration	-6,3	-4,9
Betalt finansnetto	-27,4	-13,7
Betald/erhållen skatt	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>3,4</b>	<b>10,7</b>
<b>Förändring av rörelsekapital</b>		
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar	-8,6	2,0
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	29,1	-7,9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>23,9</b>	<b>4,8</b>

<b>Investeringsverksamheten</b>		
Erhållna/lämnade aktieägartillskott	-	0,4
Försäljning av fastigheter	42,3	-
Investeringar i fastigheter	-339,1	-235,5
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-296,8</b>	<b>-235,1</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Aktiekapital vid bolagsbildning	-	-
Upptagande av lån	308,4	261,0
Amorteringar av lån	-4,4	-2,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>304,0</b>	<b>259,4</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>31,1</b>	<b>28,7</b>
<b>Kassa och bank periodens ingång</b>	<b>40,2</b>	<b>11,5</b>
<b>Kassa och bank vid periodens utgång</b>	<b>71,3</b>	<b>40,2</b>

Låntagarkoncernens kassaflödesanalys i sammandrag för delårsperioderna 1 januari - 30 juni 2018 och 1 januari - 30 juni 2017

Belopp i MSEK	2018 1 jan - 30 jun	2017 1 jan - 30 jun
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Driftnetto	28,8	17,8
Central administration	-6,0	-3,4
Betalt finansnetto	-17,6	-12,2
Betald/erhållen skatt	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>5,2</b>	<b>2,2</b>
<b>Förändring av rörelsekapital</b>		
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar	1,7	1,2
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	-0,5	-6,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>6,4</b>	<b>-2,9</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Erhållna/lämnade aktieägartillskott	-	-
Försäljning av fastigheter	-	41,9
Investeringar i fastigheter	-367,5	-110,9
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-367,5</b>	<b>-69,0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Aktiekapital vid bolagsbildning	-	-
Upptagande av lån	315,0	101,6
Amorteringar av lån	-3,4	-2,2
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>311,6</b>	<b>99,4</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-49,5</b>	<b>27,5</b>
<b>Kassa och bank periodens ingång</b>	<b>71,3</b>	<b>40,2</b>
<b>Kassa och bank vid periodens utgång</b>	<b>21,8</b>	<b>67,7</b>

## Nyckeltal

European Securities and Markets Authority (ESMA) har kommit med riktlinjer avseende alternativa nyckeltal. Syftet med de nya riktlinjerna är att främja användbarheten och insynen i alternativa nyckeltal.

För fastighetsbranschen finns en praxis för nyckeltal som offentliggörs i finansiell information. Estea presenterar

nedan nyckeltal i Emittentens delårsrapporter som inte definieras enligt IFRS då Emittenten anser att dessa mätt ger värdefull information till investerare och övriga intressenter.

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

	2018	2017	2017	2016
	1 jan – 30 jun	1 jan – 30 jun	1 jan - 31 dec	1 jan-31 dec
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>				
Fastigheter	7	6	7	6
Uthyrningsbar area, kvm	43 304	36 404	43 304	36 892
Hysesvärde, MSEK	64,5	47,0	64,5	44,1
Förvaltningsfastigheter, MSEK	908,0	687,0	908,0	667,0
Driftnetto, MSEK	37,1	17,8	37,1	29,3
Direktavkastning, %	5,9	6,1	5,9	5,9
Överskottsgrad, %	79	81	79	84
Hysesduration, år	2,7	1,1	2,7	3,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	99	93	99
Uthyrningsgrad area, %	90	99	90	100
<b>Finansiella nyckeltal</b>				
Medelränta kreditinstitut, %	1,92	1,80	1,92	1,77
Kapitalbindning, år	1,7	3,7	1,7	3,9
Räntetäckningsgrad, gånger	1,1	1,1	1,1	1,4
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	5,2	5,0	5,2	4,4
Belåningsgrad, %	53,7	41,1	53,7	50,1
Soliditet, %	7,7	6,5	7,7	6,9
Justerad soliditet, %	43,8	57,9	43,8	47,0
Emitterat kapitalandelslån, MSEK	397,3	397,3	397,3	295,7
Ränta kapitalandelslån, %	6,25	6,25	6,25	6,25
Akkumulerad ränta kapitalandelslån, %	15,7	12,5	15,7	9,4
NAV-värde, %	106,7	107,6	106,7	109,4
Marknadskurs, %	90,6	98,7	90,6	97,0

## Definitioner nyckeltal

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

### Fastighetsrelaterade begrepp

#### *Direktavkastning*

Presenterat driftnetto baserat på resultatet för rullande tolv månader i förhållande till fastigheternas redovisade värden vid periodens utgång. För fastigheter ägda kortare tid än 12 månader används faktiskt utfall tillsammans med bedömt driftnetto från bolagets förvärvskalkyl. Måttet visar fastighetens avkastningsförmåga, mätt i procent, beräknat på fastighetens värde vid periodens utgång. Nyckeltalet underlättar en bedömning av fastigheternas förmåga att generera ett driftöverskott i förhållande till fastighetsvärde.



#### *Driftnetto*

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

#### *Ekonomisk uthyrningsgrad*

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

#### *Hyresduration*

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

#### *Hyresvärde*

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

#### *Uthyrningsbar area*

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

#### *Överskottsgrad*

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

### **Finansiella begrepp**

#### *Akkumulerad ränta kapitalandelslån*

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

#### *Belåningsgrad*

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

#### *Emitterat kapitalandelslån*

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

#### *Justerad räntetäckningsgrad*

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

#### *Justerad soliditet*

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

#### *Kapitalbindning*

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

#### *Marknadskurs*

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

#### *Medelränta kreditinstitut*

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

#### *NAV*

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

#### *Ränta kapitalandelslån*

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

#### *Räntetäckningsgrad*

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

### Soliditet

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

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

### Härledning av vissa nyckeltal

Belopp i MSEK		2018 jan - jun	2017 jan - jun	2017 Jan - dec	2016 jan - dec
<b>Soliditet</b>	<i>Eget kapital</i>	76,1	47,0	76,9	49,7
Eget kapital / Balansomslutning	Balansomslutning	1 314,7	717,0	996,9	716,1
	<b>Soliditet</b>	<b>5,8%</b>	<b>6,6%</b>	<b>7,7%</b>	<b>6,9%</b>
<b>Justerad soliditet</b> (Eget kapital + Kapitalandelslån) /	Eget kapital	76,1	47,0	76,9	49,7
	Kapitalandelslån	397,4	291,8	360,0	286,6
Balansomslutning	Balansomslutning	1 314,7	717,0	996,9	716,1
	<b>Justerad soliditet</b>	<b>36,0%</b>	<b>47,3%</b>	<b>43,8%</b>	<b>47,0%</b>
<b>Justerad räntetäckningsgrad</b>	Förvaltningsresultat	4,6	1,5	1,8	7,1
Justerat förvaltningsresultat /	Återläggning av finansiella kostnader	<u>18,2</u>	<u>6,2</u>	<u>29,0</u>	<u>17,3</u>
Justerad finansiell kostnad	Justerat förvaltningsresultat	22,8	7,7	30,9	24,4
	Finansiella kostnader minskat med ränta på kapitalandelslån (justerad finansiell kostnad)	5,3	1,6	5,9	5,5
	<b>Justerad räntetäckningsgrad</b>	<b>4,3</b>	<b>4,9</b>	<b>5,2</b>	<b>4,4</b>
<b>NAV-värde</b>	Eget kapital	76,1	47,0	76,9	49,7
(Investerarandel + Emitterat Kapitalandelslån) / Emitterat kapitalandelslån	Avdrag för aktiekapital och andra tillskott	-3,9	-3,9	-3,9	-3,9
	Redovisat värde av kapitalandelslån minskat med nominellt belopp	<u>-29,9</u>	<u>-3,9</u>	<u>-37,3</u>	<u>-8,9</u>
	<b>Summa eget kapital att fördelas till investerarna (s1)</b>	<b>42,3</b>	<b>39,2</b>	<b>35,7</b>	<b>36,9</b>
	Investerarandel 75% av s1	31,7	29,4	26,8	27,7
	<b>NAV-värde</b>	<b>107,4%</b>	<b>110,0%</b>	<b>106,7%</b>	<b>109,4%</b>

# STYRELSE OCH LEDNING

Styrelsen består av tre ledamöter och samtliga är valda för perioden fram till årsstämman 2019. Nedan finns en närmare beskrivning av ledamöterna och deras övriga pågående och avslutade uppdrag. Emittenten tillämpar inte Svensk kod för bolagsstyrning eftersom Emittenten inte är noterat på en reglerad marknad. Emittenten omfattas av skyldigheten enligt 6 kap. 6 § årsredovisningslagen att upprätta bolagsstyrningsrapport, vilken har upprättats för 2017 och inkluderats i Emittentens årsredovisning som införlivas i Prospekt genom hänvisning.

## Styrelse

### **Jockum Beck-Friis, född 1950**

Styrelseordförande i Emittenten sedan 2015

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

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

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

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

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

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

Styrelseledamot och verkställande direktör i Emittenten sedan 2015

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

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

*Uppdrag avslutade de senaste fem åren (utöver likviderade bolag inom Estea-koncernen):* Mainstay Fastigheter AB, Mainstay Intressenter AB, Morgongåva Företagspark AB, Morgongåva Intressenter AB, KENCAP AB och Ramsjö Fastigheter AB.

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

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

### **David Ekberg, född 1978**

Styrelseledamot i Emittenten sedan 2015.

Transaktionschef Estea AB sedan 2005 samt VD i Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) 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 Estea-koncernen):* Sörmlands Sparbank, Domarbo Skog AB, Eriksson & Ekberg AB, Fastighets AB Malmöporten, Mainstay Intressenter II AB, Motala Intressenter AB med dotterbolag, Stackhouse AB med dotterbolag samt Primedi AB med dotterbolag. Ägarintresse i Stackhouse AB.

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

*Innehav i Emittenten:* nominellt belopp om 90 000 kronor, fördelat på 9 Kapitalandelsbevis, privat samt nominellt belopp om 1 530 000 kronor, fördelat på 153 Kapitalandelsbevis, via bolag.

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

## **Ledning**

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

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

## **Adresser**

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

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

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

## **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.

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

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

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

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

## Revisor

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

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

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

# BOLAGSORDNING

BOLAGSORDNING I ESTEA SVERIGEFÄSTIGHETER 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 radannonser med hänvisning om stämman i Svenska Dagbladet.

## § 9 Öppnande av stämma

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

## § 10 Ärenden på årsstämma

Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämman skall följande ärenden behandlas:

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

## § 11 Räkenskapsår

Aktiebolagets räkenskapsår skall vara kalenderår.

# SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan redovisas kortfattat skattekonsekvenser för ägare av Kapitalandelsbevis i Emittenten.

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

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

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

## Skatterättslig karaktärisering

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

Om underskott uppkommer medges en skattereduktion samma år mot inkomstskatt på tjänst och näringsverksamhet samt mot fastighetsskatt och fastighetsavgift. För underskott understigande 100 000 kronor medges 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. För åren 2019 och 2020 kommer skattesatsen att vara 21,4 procent och från och med år 2021 20,6 procent. Avdrag för kapitalförluster vid avyttring av delägarätter som innehas som kapitaltillgång får endast göras mot



kapitalvinster på delägarätter (den så kallade fållan).

Kapitalandelsbevisen bör inte kunna kvalificera som så kallat näringsbetingade andelar varför en eventuell kapitalvinst bör behandlas som skattepliktig. Därav följer att en kapitalförlust 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 och pensionsstiftelser.

### **Utländska innehavare**

För innehavare av Kapitalandelsbevis som inte är skattemässigt hemmahörande i Sverige kommer avyttringen av Kapitalandelsbevisen att beskattas enligt lagstiftningen i det land där ägaren har 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 såvida personen inte har ett fast driftställe i Sverige.

## **Ränteintäkter**

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

### **Fysiska personer och dödsbon**

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

### **Juridiska personer**

För juridiska personer beskattas ränta som inkomst av näringsverksamhet efter en skattesats om 22 procent. För åren 2019 och 2020 kommer skattesatsen att vara 21,4 procent och från och med år 2021 20,6 procent. Avdrag för preliminärskatt ska inte göras och kontrolluppgift ska inte lämnas.

### **Utländska innehavare**

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

## Investeringsparkonto

Sedan den 1 januari 2012 finns möjlighet att direktäga finansiella instrument via investeringssparkonto (ISK). Juridiska personer kan inte vara innehavare av ett investeringssparkonto. På finansiella instrument som ägs via ett investeringssparkonto sker ingen beskattning baserat på eventuell kapitalvinst vid försäljning av tillgångarna. Istället sker 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.

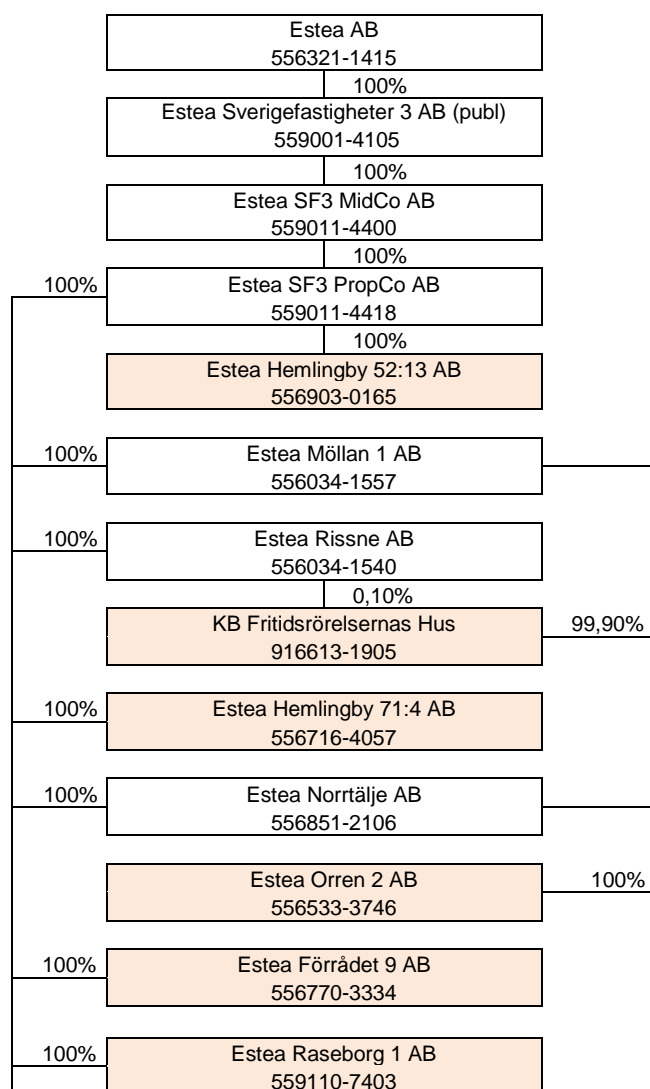
Kapitalunderlaget multipliceras med en räntesats, som utgörs av statslåneräntan den 30 november året före beskattningsåret + 0,75 procent. Räntesatsen måste dock minst vara 1,25 procent. Resultatet blir den beräknade schablonintäkten. Denna kommer att förtryckas i deklarationen och tas upp som inkomst av kapital. Skatten på den uträknade schablonintäkten är 30 procent. Det är dock möjligt att kvitta en schablonintäkt mot en ränteutgift som redovisas i samma deklaration eller mot 70 procent av en kapitalförlust på andra aktier eller värdepapper.

# LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

## Legal struktur

Emittenten är ett svenskt publikt aktiebolag med firma Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) med säte i Stockholms län, Stockholms kommun. Emittentens organisationsnummer är 559001-4105. Emittenten bildades den 20 januari 2015 och registrerades den 23 januari 2015. Emittentens verksamhet regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Föremål för Emittentens verksamhet är enligt bolagsordningens § 3, att äga och förvalta fastigheter direkt eller indirekt genom bolag samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Emittenten ska dock inte bedriva sådan tillståndspliktig verksamhet som avses i lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder.

Nedan framgår den koncern i vilken Emittenten ingår. Samtliga direkta och indirekta dotterbolag till Emittenten är bildade enligt svensk rätt. Estea Hemlingby 71:4 AB, Estea Hemlingby 52:13 AB, KB Fritidsrörelsernas Hus, Estea Orren 2 AB, och Estea Förrådet 9 AB, Estea Raseborg 1 AB, Estea Stora Mans 1 AB, Estea Namnsdagen 1 AB och Estea Namnsdagen Parkering AB är fastighetsägande bolag.





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

## Lagval och forum

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

## Aktiekapital och aktier

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

## Anslutning till Euroclear

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 kunna ske efter att tilldelning skett. Kortnamn för Kapitalandelsbevisen är ESTEA KAPBEVIS3 och de handlas i procent (%) av nominellt värde. Kapitalandelsbevisen är denominerade i svenska kronor (SEK).

## Försäkringar

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

## Transaktioner med närstående

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

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

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

### Löpande kostnader

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

### Kostnader av engångskaraktär

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

### Ersättningar för utlägg

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

### Exempel 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.

## Tvister

Emittenten 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 Emittentens eller Låntagarkoncernens finansiella ställning eller lönsamhet. Emittenten har inte heller kännedom om några förhållanden som skulle kunna föranleda att Emittenten blir part i skiljeförfarande eller annat rättsligt förfarande i framtiden.

## Väsentliga avtal

### Förvaltningsavtal

Emittenten har ingått ett Förvaltningsavtal med Estea AB avseende förvaltningsuppdraget. Detta avtal beskrivs närmare under avsnitt "Kapitalandelsbevisen i korthet" och återfinns i sin helhet i prospektet "Inbjudan att teckna Kapitalandelsbevis i Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)", 2015-05-19, FI Dnr 15-6012, på sidorna 76 - 86).

### Agentavtal

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

### Förvärsavtal

#### *Hemlingby 52:13*

Emittenten genomförde sitt första förvärv när Emittenten, 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 8 251 kvm. Fastigheten är fullt uthyrd och genererar stabila hyresintäkter. Bland hyresgästerna finns ÖoB, Stadium Outlet, Jysk och Rusta. Förvärvspriset uppgick till ca 150 MSEK och fastigheten tillträdde 30 september 2015.

#### *Möllan 1*

Emittentens 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 11 953 kvm och är fullt uthyrd. Ytorna avser kommersiella ytor med inriktning mot vårdändamål, 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 Emittenten utreder möjligheterna att utveckla såväl bostäder som ytterligare kommersiella ytor. Fastigheten, med dess Stockholmsnära läge och den potentiella utvecklingsmöjligheten, ser vi som en bra och stabil tillgång i Låntagarkoncernens bestånd. Förvärvspriset uppgick till ca 237 MSEK och fastigheten tillträdde 22 december 2015.

#### *Hemlingby 71:4*

Emittenten har den 31 augusti 2016 genom bolag förvärvat fastigheten Hemlingby 71:4 i Gävle. Emittenten äger sedan tidigare även fastigheten Hemlingby 52:13 i samma område (se ovan). Total uthyrningsbar yta uppgår till 3 855 kvm, fastigheten är fullt uthyrd till Europeiska motor AB och beräknade årliga hyresintäkter uppgår till ca 2,5 MSEK. Hemlingby Köpcentrum är en handelsplats intill Gävles södra infart ca 3 km från city och hit går flera bussar från stadskärnan.

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

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

#### *Raseborg 1 i Stockholm*

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

#### *Stora Mans 1 i Stockholm*

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

#### *Namnsdagen 1 i Eskilstuna*

Emittenten har den 27 april 2018 genom bolag tillträtt fastigheten Namnsdagen 1, belägen i Norra Munktellstaden i centrala Eskilstuna. Fastigheten är föremål för pågående entreprenadarbeten och kommer efter färdigställandet att bestå av tre huskroppar med 164 hyreslägenheter i storlekarna 24-93 kvm. Total uthyrningsbar yta kommer att uppgå till 9 160 kvm och beräknade årliga hyresintäkter beräknas uppgå till 19,5 MSEK.

### **Avyttringsavtal**

#### *Hedenstorp 2:16*

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

### **Förvaringsinstitut**

Estea AB ska utse ett förvaringsinstitut åt Emittenten och har tillsvidare uppdragit åt Intertrust att utgöra förvaringsinstitut.

## Införlivande genom hänvisning

Följande dokument införlivas i Prospektet genom hänvisning:

- Emittentens delårsrapporter för perioderna 1 januari - 30 juni 2018 och 1 januari - 30 juni 2017.
- Emittentens årsredovisningar för räkenskapsåren för 2016 och 2017.
- Bilagorna "Allmänna Villkor" (s. 45-73), Förvaltningsavtal (s. 74-86) och "Agentavtal" (sida 87-89) till 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 Emittenten är:

- Prospektet.
- Årsredovisningar avseende räkenskapsåren 2016 och 2017 för Emittenten och Låntagarkoncernen.
- Bolagsordning.
- Bilagorna "Allmänna Villkor" (s. 45-73), Förvaltningsavtal (s. 74-86) och "Agentavtal" (sida 87-89) till prospektet "Inbjudan att teckna Kapitalandelsbevis i Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)", 2015-05-19, FI Dnr 15-6012.



## DEFINITIONER

<b>Avanza</b>	Avser Avanza Bank AB (publ). Avanza agerar som Emissionsinstitut avseende de Nya Kapitalandelbevisen och finansiell rådgivare till Emittenten i samband med Erbjudandet.
<b>Avstämningsdag</b>	Avser den femte Bankdagen före den dag då betalning av Ränta eller Återbetalning ska ske eller den Bankdag närmare respektive förfallodag som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden.
<b>Avyttringsdagen</b>	Avser den dagen då samtliga Investeringar har avyttrats och full betalning för dessa har erhållits, vilket 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.
<b>Bankdag</b>	Avser dag i Sverige som inte är söndag, annan allmän helgdag eller dag som vid betalning av skuldebrev är likställd med allmän helgdag (sådana likställda dagar är f.n. lördag, midsommarafton, julafton samt nyårsafton).
<b>Emissionsinstitut</b>	Avser Avanza.
<b>Emittenten</b>	Avser Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ), org.nr 559001-4105.
<b>Erbjudandet</b>	Avser erbjudandet att förvärva de Nya Kapitalandelsbevisen i enlighet med Prospektet.
<b>Estea AB</b>	Avser Estea AB, org.nr 556321-1415.
<b>Euroclear</b>	Avser Euroclear Sweden AB, org.nr 556112-8074.
<b>Förfallodagen</b>	Avser den dag som infaller 60 Bankdagar efter Avyttringsdagen.
<b>Förlängningsrätten</b>	Avser Låntagarens rätt att förlänga Kapitalandelslånets löptid, vilket kan ske med upp till två år, med resultat att Avyttringsdagen ska infalla senast 30 juni 2022.
<b>Förtida Återbetalning</b>	Avser en förtida återbetalning av hela eller del av Kapitalandelslånet innan Förfallodagen i enlighet med punkten 11 i Villkoren.
<b>Förvaltningsavtalet</b>	Avser förvaltningsavtal mellan Långgivaren och Estea AB, enligt vilket Estea AB ska tillhandahålla Låntagaren tjänster i samband med Låntagarens förvärv och försäljningar av Investeringar samt dess löpande förvaltning och drift m.m. För ytterligare beskrivning, se fullständiga villkor i bilagan "Förvaltningsavtal" som intagits i

	prospektet "Inbjudan att teckna Kapitalandelsbevis i Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)", 2015-05-19, FI Dnr 15-6012.
<b>Intertrust</b>	Avser Intertrust (Sweden) AB, org.nr 556625-5476 som anlitas som låntagaragent för att tillvarata Långgivarnas intressen gentemot Låntagaren.
<b>Investeringar</b>	Avser Låntagarens, direkta eller genom helägda dotterbolag, förvärv av kommersiella fastigheter.
<b>Kapitalandelsbevis</b>	Avser ett skuldbevis, representerande av en andel av Kapitalandelslånet.
<b>Kapitalandelslånet</b>	Avser ett kapitalandelslån om maximalt 1 000 000 000 kronor, med ISIN-kod SE0007131883, utfärdat av Låntagaren i enlighet med 11 kap. 11 § aktiebolagslagen (2005:551), och som regleras av Villkoren.
<b>Kontoförande Institut</b>	Avser bank eller annan som har tillstånd att vara kontoförande institut enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument och hos vilken Långgivare har öppnat VP-konto eller Värdepappersdepå avseende Kapitalandelsbevis.
<b>LAIF</b>	Lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder.
<b>Likviddag</b>	Avser den 15 oktober 2018
<b>Lånebeloppsränta</b>	Avser den Ränta som utgår på det Totala Lånebeloppet i enlighet med Villkoren.
<b>Lånetiden</b>	Avser tiden från och med Startdagen till och med Återbetalningsdagen.
<b>Långivaragenten</b>	Avser Intertrust, eller annan part som Långgivarna utser på förslag av Låntagaren eller som utses i enlighet med punkt 14.3 i Villkoren.
<b>Långgivare</b>	Avser person som är antecknad på ett VP-konto eller i en Värdepappersdepå som innehavare av ett Kapitalandelsbevis eller som berättigad att i andra fall ta emot betalning enligt ett Kapitalandelsbevis.
<b>Långgivarmöte</b>	Avser ett möte mellan Långgivarna i enlighet med punkten 18 i Villkoren.
<b>Låntagaren</b>	Avser Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ), org.nr 559001-4105.

<b>Låntagarkoncernen</b>	Avser Låntagaren samt Låntagarens direkta och indirekta dotterbolag.
<b>Låntagarkoncernens Resultat</b>	Avser Låntagarkoncernens resultat för Resultattiden, beräknat i enlighet med punkten 10.4 i Villkoren.
<b>MSEK</b>	Avser miljoner svenska kronor.
<b>NDX</b>	Avser Nordic Derivatives Exchange som drivs av Nordic Growth Market NGM AB.
<b>Nominellt Belopp</b>	Avser varje Kapitalandelsbevis vid var tid gällande nominella belopp. Det nominella beloppet uppgår initialt till 10 000 kronor men kan minskas med anledning av Förtida Återbetalningar.
<b>Nya Kapitalandelsbevisen</b>	Avser de nya Kapitalandelsbevisen om högst 20 000 stycken som ingår i Erbjudandet.
<b>Närstående Person</b>	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.
<b>Prospektet</b>	Avser detta prospekt, tillsammans med häri införlivade bilagor.
<b>Resultattiden</b>	Avser tiden från och med Startdagen till och med Avyttringsdagen.
<b>Ränta</b>	Avser Lånebeloppsränta och Återbetalningsränta.
<b>Räntebetalningsdag</b>	Avser 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober samt Förfallodagen.
<b>Ränteperiod</b>	Avser en ränteperiod för Lånebeloppsräntan. Varje Ränteperiod består därefter av tre (3) månader. Den sista Ränteperioden löper till och med Förfallodagen.
<b>Slutliga Återbetalningen</b>	Avser den slutliga återbetalningen av Kapitalandelslånet i enlighet med punkt 10 i Villkoren.
<b>Startdagen</b>	Avser den 16 juni 2015.
<b>Tidigare Kapitalandelsbevisen</b>	Avser de 12 408 Kapitalandelsbevis som Emittenten emitterade i

	juni 2015, de 6 000 Kapitalandelsbevis som Emittenten emitterade i maj 2016, de 11 160 Kapitalandelsbevis som Emittenten emitterade i oktober 2016, de 10 163 kapitalandelsbevis som Emittenten emitterade i april 2017, de 3 000 kapitalandelsbevis som Emittenten emitterade i april 2018 och som är föremål för handel på NDX.
<b>Totala Lånebeloppet</b>	Avser summan av samtliga, vid var tid, tecknade och tilldelade Kapitalandelsbevis Nominella Belopp.
<b>Villkoren</b>	Avser de allmänna villkoren för Kapitalandelslånet, inklusive samtliga därtill hörande bilagor, benämnt "Allmänna Villkor" (s. 45-73) som intagits i prospektet "Inbjudan att teckna Kapitalandelsbevis i Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)", 2015-05-19, FI Dnr 15-6012.
<b>VP-konto</b>	Avser värdepapperskonto där Långgivares innehav av Kapitalandelsbevis är registrerat.
<b>Värdepappersdepå</b>	Avser värdepappersdepå där Långgivares innehav av förvaltarregistrerade Kapitalandelsbevis, enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument, är registrerat.
<b>Återbetalning</b>	Avser återbetalning av Kapitalandelslånet.
<b>Återbetalningsdagen</b>	Avser den dag som Låntagaren betalar den sista delen av den Slutliga Återbetalningen till Långgivarna i enlighet med punkt 10 eller 11 i Villkoren.
<b>Återbetalningsränta</b>	Avser den ränta som utgår på den obetalda delen av den Slutliga Återbetalningen, från 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: Stureplan 2, Stockholm

**Ernst & Young**

Jakobsbergsgatan 24

103 99 Stockholm

**Wistrand Advokatbyrå i Stockholm KB**

Box 7543

103 93 Stockholm

Besöksadress: Regeringsgatan 65, Stockholm

**Avanza Bank AB (publ)**

Box 1399

111 93 Stockholm

**Intertrust (Sweden) AB**

Sveavägen 9

111 57 Stockholm

**Euroclear Sweden AB**

Box 191

101 23 Stockholm