

Räntebärande fastighetsinvesteringar

ESTEA SVERIGEFASTIGHETER 3 AB (PUBL)

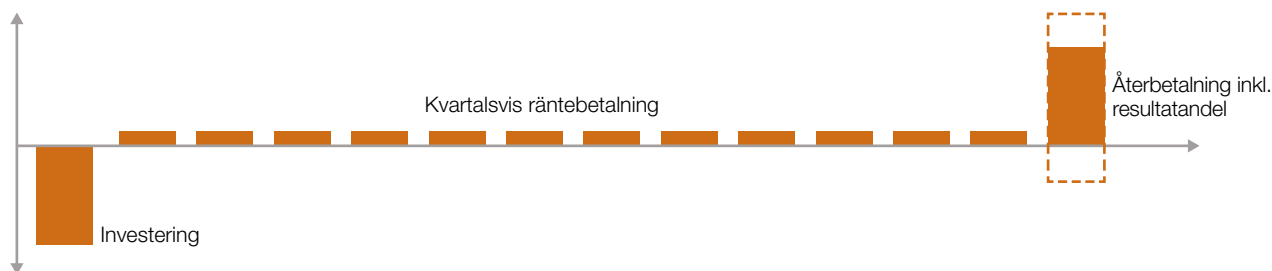
Erbjudandet i sammandrag

Emissionsbelopp	400 Mkr (inkl utökningsemission)
Minsta investering	10 000 kronor
Teckningsperiod	20 maj – 10 juni 2015, kl 15:00
Årlig ränta	6,25 procent, kvartalsvis utbetalning
Slutlig återbetalning	Senast år 2020 återbetalas det totala lånebeloppet, därutöver 75% av resultatet (vinsten) om resultatet är positivt eller 100% av resultatet om det är negativt
Handel på NDX	Handeln inleds under vecka 25. Kortnamnet: ESTEA KAPBEVIS3

Kapitalandelsbevis är ett låneinstrument som ger innehavaren ränteutbetalningar likt en obligation men även möjlighet till värdetillväxt likt en aktie. Räntan uppgår till 6,25 % årligen under löptiden (6,4 % effektiv årsavkastning) och betalas ut kvartalsvis, därtill kommer en slutlig återbetalning inklusive vinstdelning. Den slutliga återbetalningen ska uppgå till summan av (i) det totala lånebeloppet

per förfallodagen, och (ii) 75 procent av bolagets ackumulerade resultat, för det fall detta är positivt, eller 100 procent av bolagets resultat, för det fall detta är negativt.

Kapitalandelsbevisen kommer att handlas på NDX (en del av NGM, Nordens ledande börs för investeringsprodukter) i poster om 10 000 kr.



HANDEL MED VÄRDEPAPPER INNEBÄR ALLTID EN RISK.

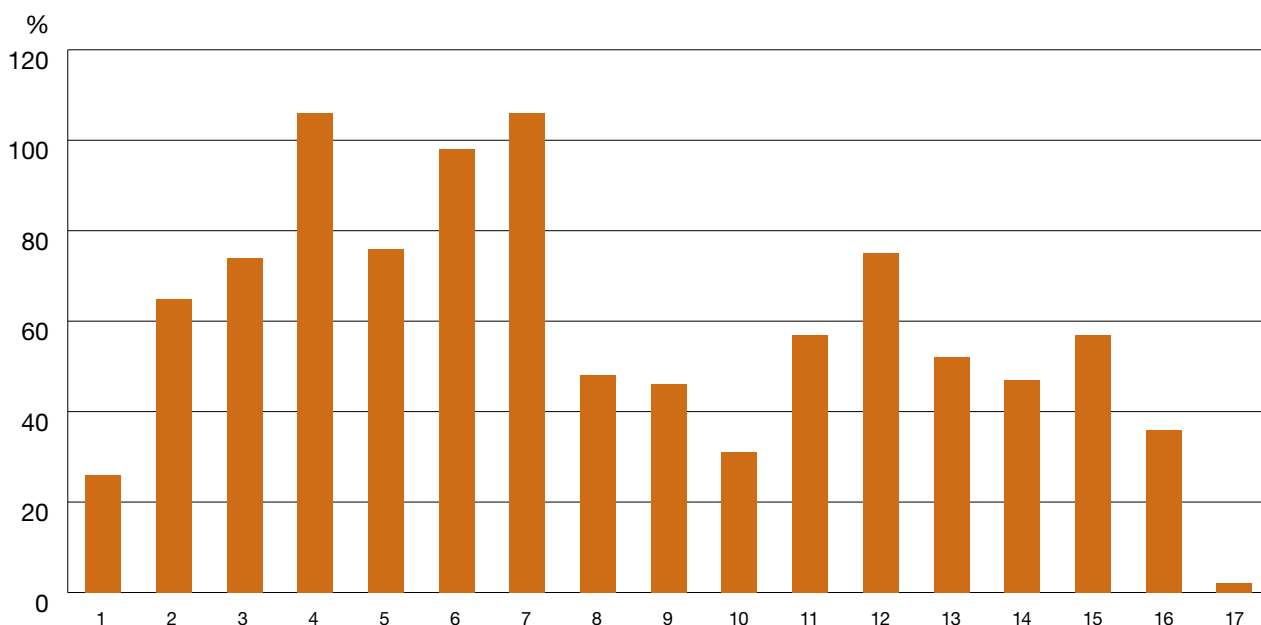
En investering i värdepapper kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka det investerade kapitalet.

Estea AB

Estea är ett oberoende fastighetsfond- och förvaltningsföretag som verkar på de nordiska fastighets- och kapitalmarknaderna. Estea har tillstånd enligt lagen (2013:561) om förvaltare av Alternativa Investeringsfonder ("LAIF") att förvalta alternativa investeringsfonder och verksamheten är fokuserad på att äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter. Estea förvaltar sedan tidigare Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) och Estea Logistics Properties 5 AB (publ).

Estea AB har varit verksamt sedan år 2002. Alla fastighetsinvesteringar som genomförs och förvaltas av Estea AB är arrangerade i separata verksamhetsbolag, där Estea Sverigefastigheter 3 AB är det senaste. Estea AB har sedan starten arrangerat fastighetsinvesteringar för över 3 miljarder kronor och avyttrat totalt 17 verksamhetsbolag/investeringsfonder. Hittills har samtliga avyttrade investeringar genererat vinst. Bland investerarna finns stiftelser, företag, mindre institutioner och privata investerare.

Total avkastning för Estea ABs avyttrade verksamhetsbolag (17 st)



Notera att historisk avkastning inte är en garanti för framtida avkastning.

Emittenten Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)

Bolaget har bildats för att genomföra direkta och indirekta fastighetsinvesteringar, förvalta dessa investeringar samt därefter avyttra fastigheterna. Bolagets mål är att skapa en långsiktig och stabil avkastning genom att äga och förvalta fastigheter med så god avkastning som möjligt med hänsyn tagen till rådande marknadsförutsättning och riskprofil. Enligt de investeringskriterier som Bolaget ställt upp kommer primärt fokus vara att förvärva kommersiella fastigheter i Sverige. Målet är att diversifiera ägandet till fastigheter inom olika sektorer.

Investeringsstrategi

Förutsatt ett fulltecknat Erbjudande om 400 Mkr kommer Bolaget att kunna förvärva fastigheter till ett samlat värde om ca 800–1 200 Mkr. Samtliga fastighetsförvärv genomförs på basis av gedigen marknadsanalys och marknadskännedom. Bolaget arbetar med en egen intern analys- och transaktionsavdelning men samarbetar även med topprankade rådgivare inom fastighetssektorn. Bolaget ser just nu ett mycket intressant förvärvsläge och bearbetar ett flertal fastigheter och fastighetsportföljer på vardera mellan 50–250 Mkr. Bolaget tittar primärt på förvärv i Mellansverige samt i större regionstäder.

Struktur

Varje Kapitalandelsbevis representerar en andel av resultatet som genereras av fastigheten, vilket kan jämföras med ett "direktägande" i kommersiella fastigheter.



Notering

Kapitalandelsbevisen kommer att noteras på NDX (Nordic Derivatives Exchange) och kommer att handlas på samma sätt som aktier när börsen är öppen. Kapitalandelsbevisen handlas i procent (%) av nominellt värde, exklusivt räntan (kupongen), så kallat "Clean Price". Kapitalandelsbevisen kan innehas av alla typer av fondkonton, aktiedepåer, kapitalförsäkringar och investeringssparkonton (ISK). Handelsstart beräknas till vecka 25, 2015. Kortnamn är: ESTEA KAPBEVIS3.

Viktig information

Styrelsen för Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) har upprättat ett prospekt med anledning av förestående emission. 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. Observera att detta dokument är en informationsbroschyr och endast utgör ett kort utdrag ur prospektet och att varje beslut att investera i Esteas kapitalandelsbevis skall baseras på en bedömning av informationen i prospektet i sin helhet. Prospektet finns tillgängligt på www.estease.se, www.fi.se samt www.avanza.se. Prospektet kan även kostnadsfritt beställas i tryckt form från Estea per telefon 08-679 05 00 eller via info@estease.se.

VD har ordet

"Fastighetsmarknaden har kanske aldrig haft samma förutsättningar som vi nu ser. Rekordlåga räntor, hög likviditet samt stort riskvilligt kapital från investerare och banker. Hyresgäster som utvecklas och mår bra med stabil vakansutveckling som följd. Vi är övertygade om att fastighetsmarknaden kommer ha en fortsatt stabil utveckling.

Estea jobbar med direkta investeringar i fastigheter. Det är i fastigheter vi tar risker och uppnår avkastning. Det är fastigheter som vi aktivt utvecklar och förvaltar. Det är från fastigheter vi skapar en tydlig och stabil avkastning till våra investerare."



Johan Eriksson VD

Välkomna att teckna Kapitalandelsbevis!

Så här tecknar du kapitalandelsbevis

Teckna kapitalandelsbevis genom att fylla i och skicka anmälningsedel till Avanza Bank. Anmälningsedel finns på www.estease.se eller www.avanza.se. Som kund hos Avanza tecknar du via Avanzas hemsida. Sista teckningsdag är 10 juni 2015 klockan 15:00.



För frågor om teckningsförfarandet vänligen kontakta:

Avanza Bank,
Emissionsavdelningen.
Telefon 08-562 251 22

Risikfaktorer

Handel med värdepapper är alltid förenat med risk. En investering i värdepapper kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka det investerade kapitalet. Esteas verksamhet kan påverkas av ett antal faktorer som Bolaget inte alltid kan kontrollera, exempelvis förändringar på hyresmarknaden för kommersiella fastigheter, förändringar av kundbeteenden och konkurrensbeteende. Då Bolagets verksamhet består av investeringar i kommersiella fastigheter kan höjda fastighetsskatter eller andra legala beslut som påverkar fastighetsmarknaden i sin tur påverka Bolagets resultat, finansiella ställning eller verksamhet negativt. Bolagets verksamhet kan även innebära teknisk risk och miljörisk. Det finns ingen garanti att Bolagets förvärv av fastigheter inte resulterar i ansvar för exempelvis miljösanering på grund av dolda miljöproblem eller återställande baserat på tekniska dolda fel eller brister i fastigheten som inte uppmärksammas av den tekniska undersökningen i samband med förvärvet. Uppkommer sådana situationer skulle det kunna påverka Bolagets ställning negativt. Därutöver utsätts Bolaget för risker förenade med vakanser och uteblivna hyresintäkter vilket kan försämra Bolagets lönsamhet. Bolagets strategi med att avyttra förvärvade fastigheter efter en viss tidpunkt föranleder även en viss risk. Det finns inga garantier för att Bolaget vid varje tidpunkt kan genomföra lönsamma avyttringar.