

## **Inbjudan att teckna Kapitalandelsbevis i Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)**

---

MAJ-JUNI 2015

# Viktig information

Detta prospekt ("Prospekt") har upprättats av Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) (org nr 559001-4105) ("Bolaget", "Emittenten" eller "Låntagaren") med anledning av föreliggande erbjudande att teckna kapitalandelsbevis ("Kapitalandelsbevis") emitterade under Bolagets Kapitalandelslån om maximalt 1 miljard kronor med 6,25 procents årlig ränta ("Kapitalandelslån") samt för att möjliggöra notering av Kapitalandelsbevis till handel på NDX (Nordic Derivatives Exchange) som drivs av NGM i Stockholm. Referenser till Bolaget avser i detta Prospekt Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ), om inte annat framgår av sammanhanget. Referenser till Låntagarkoncernen avser i detta Prospekt Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) och dess dotterbolag. Referenser till Estea AB avser i detta Prospekt Estea AB (org nr 556321-1415). Avanza Bank AB har i samband med Erbjudandet agerat finansiell rådgivare till Bolaget och Wistrand Advokatbyrå har agerat legal rådgivare till Bolaget.

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

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

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

Prospektet får inte distribueras i något land där distributionen eller försäljning kräver ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt eller strider mot regler i sådant land. Innehavare av Prospektet eller Kapitalandelsbevis emitterade inom Kapitalsandelslånet måste därför informera sig om och iaktta eventuella restriktioner. Prospektet hålls tillgängligt elektroniskt via Finansinspektionens ([www.fi.se](http://www.fi.se)), Estea:s ([www.estea.se](http://www.estea.se)) och Avanza Banks ([www.avanza.se](http://www.avanza.se)) respektive webbplatser. Papperskopior kan erhållas från Bolaget.

Prospektet, inklusive de handlingar som är införlivade via hänvisning, innehåller uttalanden om framtidsutsikter vilka är lämnade av Bolagets styrelse och är baserade på styrelsens kännedom om nuvarande förhållanden avseende Bolaget,

marknadsförhållanden och i övrigt rådande omvärldsfaktorer. Läsaren bör vara uppmärksam på att uttalanden om framtidsutsikter alltid är förenade med osäkerhet. En investering i Kapitalandelsbevis är förenad med risk och risktagande. Den som överväger att investera i Kapitalandelsbevisen uppmanas därför att noggrant studera Prospektet och speciellt avsnittet "Riskfaktorer". Siffrorna i detta Prospekt har i vissa fall avrundats varför bland annat vissa tabeller inte alltid summerar korrekt. Med "Kronor" avses svenska kronor och med "Euro" avses europeisk euro.

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

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

# Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Risikfaktorer	8
Bakgrund och motiv	13
Inbjudan till teckning och ansvariga för Prospektet	15
Kapitalandelsbevisen i korthet	16
Kommentarer från VD i Estea AB	19
Villkor och anvisningar	21
Marknadsöversikt	23
Verksamheten	26
Beskrivning av Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)	30
Styrelse och ledning	33
Utvald finansiell information	36
Oberoende revisors rapport	37
Aktiekapital och ägarförhållanden	38
Bolagsordning	39
Skattefrågor i Sverige	40
Legala frågor och kompletterande information	42
Definitioner	43
Allmänna villkor	45
Förvaltningsavtal	74
Agentavtal	87
Informationspolicy	90
Adresser	93



# Sammanfattning

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

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

Även om det krävs att en Punkt inkluderas i sammanfattningen för aktuella värdepapper och emittenten, är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande

Punkten. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av Punkten tillsammans med angivelsen ”ej tillämplig”.

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

AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR		
Punkt	Informationskrav	Information
A.1	Varning	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen ska baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet från investerarens sida. Om yrkande avseende uppgifterna i ett Prospekt anförts vid domstol, kan den investerare som är känd 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 därunder, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.
A.2	Samtycke till användning av Prospektet	Ej tillämplig. Samtycke till tredje man att använda Prospektet lämnas inte.
AVSNITT B – EMITTENT OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE		
Punkt	Informationskrav	Information
B.1	Firma och handelsbeteckning	Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ), org. nr 559001-4105. Kapitalandelsbevisen kommer att handlas under kortnamnet ESTEA KAPBEVIS3.
B.2	Säte och bolagsform	Bolaget har sitt säte i Stockholms Län, Stockholms kommun. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag och dess associationsform regleras av den svenska aktiebolagslagen (2005:551).

B.4b	<b>Beskrivning av trender som påverkar Emittenten och branschen där denne är verksam</b>	<p>Sverige har goda ekonomiska fundamenta och står ut från resten av världen genom låg statskuld, konkurrenskraftig exportindustri, hög sparkvot och god transparens. Den svenska fastighetsmarknaden 2014 avslutade året med en stark decembermånad med över 31 miljarder i transaktionsvolym. Antalet transaktioner var också rekordstort vilket ledde till ett starkt sista kvartal med 110 gjorda affärer. Det var privata och börsnoterade fastighetsbolag som utgjorde de största aktörgrupperna på marknaden vad gäller förvärv. Bidragande faktorer till det stora intresset för fastigheter är det låga ränteläget, bristen på högavkastande alternativ samt god tillgång till finansiering. Det låga ränteläget förväntas att bestå under 2015 vilket håller kvar det goda finansieringsläget. Tillsammans med goda avkastningsmöjligheter jämfört med andra investeringsalternativ leder det sannolikt till fortsatt höga transaktionsvolymerna även under 2015.</p> <p>Överlag bedöms utsikterna för den svenska ekonomin som goda och Riksbankens strategi med att hålla nere den svenska kronan verkar fungera då de senaste indikationerna visar att den svenska exporten tillslut verkar ta fart. BNP-tillväxten var 2,1 % för helåret 2014, vilket var den högsta sedan 2011. Trots detta bedömer Newsec inte att räntenivåerna kommer att börja justeras upp nämnvärt förrän 2017-2018 och det kommer dessutom dröja ytterligare några år innan dess att räntenivåerna når det som historiskt sett varit normala nivåer. I brist på högavkastande investeringsalternativ och god tillgång till finansiering, bedöms intresset för fastighetsinvesteringar som fortsatt stort under de kommande åren. Newsec förutspår att transaktionsvolymerna på den svenska fastighetsmarknaden kommer att nå nya rekordnivåer under 2015. Vi kommer dessutom se fortsatt fallande yielder i både primära- och sekundära segment och mycket hög konkurrens om de mest attraktiva objekten.</p>
B.5	<b>Koncern</b>	<p>Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) utgör dotterbolag till Estea AB (med organisationsnummer 556321-1415). Utgivare av Kapitalandelslånet som beskrivs i detta Prospekt är Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ). Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) har vid datering för detta Prospekt inga dotterbolag eller ägande i andra bolag.</p> <div data-bbox="1086 927 1422 1173" style="text-align: right;"> <pre> graph TD     A[Estea AB Org nr: 556321-1415] --- 100%  B[Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) Emittent Org nr: 559001-4105]           </pre> </div>
B.8	<b>Proforma</b>	Ej tillämplig. Bolaget har inte upprättat någon proformaredovisning.
B.9	<b>Resultatprognos</b>	Ej tillämplig. Bolaget lämnar inte någon resultatprognos.
B.10	<b>Eventuella anmärkingar i revisionsberättelse</b>	Ej tillämplig. Revisionsberättelsen innehåller inga anmärkingar.

B.12	<b>Historisk finansiell information samt händelser efter senaste reviderade redovisningen</b>	<p>Bolaget bildades 2015-01-20 och registrerades 2015-01-23. Bolaget har vid tidpunkten för Prospektet inte bedrivit någon verksamhet och har inte heller företagit några investeringar.</p> <p>Bolagets aktiekapital uppgick per 2015-04-20 till 1 000 000 kronor fördelat på 10 000 aktier med ett kvotvärde om 100 kronor. Bolagets ända tillgång består av likvida medel om 1 000 000 kronor. Samtliga aktier är emitterade och fullt inbetalda.</p> <p><b>Balansräkning</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Belopp i kronor</th> <th>2015-04-20</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3"><b>TILLÅNGAR</b></td> </tr> <tr> <td>Omsättningstillgångar</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kassa och bank</td> <td></td> <td>1 000 000</td> </tr> <tr> <td><b>Summa omsättningstillgångar</b></td> <td></td> <td><b>1 000 000</b></td> </tr> <tr> <td><b>SUMMA TILLGÅNGAR</b></td> <td></td> <td><b>1 000 000</b></td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b></td> </tr> <tr> <td>Eget kapital</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bundet eget kapital</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aktiekapital (10 000 aktier)</td> <td></td> <td>1 000 000</td> </tr> <tr> <td><b>Summa eget kapital</b></td> <td></td> <td><b>1 000 000</b></td> </tr> <tr> <td><b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b></td> <td></td> <td><b>1 000 000</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Resultaträkning</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Belopp i kronor</th> <th>2015-01-23– 2015-04-20</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Rörelsens intäkter</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Rörelsens kostnader</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td><b>Rörelseresultat</b></td> <td></td> <td><b>0</b></td> </tr> <tr> <td>Resultat från finansiella poster</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td><b>Resultat efter finansiella poster</b></td> <td></td> <td><b>0</b></td> </tr> <tr> <td>Resultat före skatt</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td><b>Årets resultat</b></td> <td></td> <td><b>0</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Nyckeltal</b></p> <p>Soliditet (eget kapital i förhållande till totalt kapital): 100 % Balansslutning: 1 000 000 kronor</p> <p><b>Kassaflödesanalys</b></p> <p>Bolagets kassaflöde uppgår under perioden till 1 000 000 kronor och består av inbetalt aktiekapital i samband med bolagets bildande. Likvida medel vid periodens utgång uppgår till 1 000 000 kronor.</p>	Belopp i kronor		2015-04-20	<b>TILLÅNGAR</b>			Omsättningstillgångar			Kassa och bank		1 000 000	<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 000 000</b>	<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 000 000</b>	<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			Eget kapital			Bundet eget kapital			Aktiekapital (10 000 aktier)		1 000 000	<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 000 000</b>	Belopp i kronor		2015-01-23– 2015-04-20	Rörelsens intäkter		0	Rörelsens kostnader		0	<b>Rörelseresultat</b>		<b>0</b>	Resultat från finansiella poster		0	<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>0</b>	Resultat före skatt		0	<b>Årets resultat</b>		<b>0</b>
Belopp i kronor		2015-04-20																																																												
<b>TILLÅNGAR</b>																																																														
Omsättningstillgångar																																																														
Kassa och bank		1 000 000																																																												
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 000 000</b>																																																												
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 000 000</b>																																																												
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>																																																														
Eget kapital																																																														
Bundet eget kapital																																																														
Aktiekapital (10 000 aktier)		1 000 000																																																												
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 000 000</b>																																																												
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 000 000</b>																																																												
Belopp i kronor		2015-01-23– 2015-04-20																																																												
Rörelsens intäkter		0																																																												
Rörelsens kostnader		0																																																												
<b>Rörelseresultat</b>		<b>0</b>																																																												
Resultat från finansiella poster		0																																																												
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>0</b>																																																												
Resultat före skatt		0																																																												
<b>Årets resultat</b>		<b>0</b>																																																												
B.13	<b>Eventuella händelser som har väsentlig inverkan på Emittenten</b>	Den 22 april 2015 beslutade bolagsstämman och styrelsen att emittera det Kapitalandelslån som beskrivs i detta Prospekt.																																																												
B.14	<b>Koncernberoende</b>	Bolaget ägs till 100 procent av Estea AB och har därmed ett ägarberoende till dem. Bolagets Investeringar förvaltas av Estea AB i enlighet med ett förvaltningsavtal, här föreligger likaså ett beroende.																																																												

B.15	Verksamhet	<p>Bolaget har bildats enbart för att genomföra direkta och indirekta fastighetsinvesteringar, förvalta dessa investeringar samt därefter avyttra fastigheterna. Bolagets mål är att skapa en långsiktig och stabil avkastning genom att äga och förvalta fastigheter med så god avkastning som möjligt med hänsyn tagen till rådande marknadsförutsättning och riskprofil.</p> <p>För att finansiera fastighetsinvesteringarna har Bolaget tagit upp ett Kapitalandelslån som representeras av maximalt 100 000 Kapitalandelsbevis med initialt Nominellt Belopp om 10 000 kronor. Det Totala Lånebeloppet ska således inte överstiga 1 miljard kronor. Om föreliggande Erbjudande fulltecknas, inklusive utökningsemissionen, kommer Bolaget att tillföras 400 msek.</p> <p>Emissionslikviden, vid fullteckning samt utnyttjande av utökningsemissionen, möjliggör förvärv av fastigheter för totalt ca 800–1 200 Mkr. Enligt de investeringskriterier som Bolaget ställt upp kommer primärt fokus vara att förvärva kommersiella fastigheter i Sverige. Målet är att diversifiera ägandet till fastigheter inom olika sektorer, t.ex. fastigheter med ändamål för handel, kontor, bostäder, lager, industri eller hotell.</p> <p>Vid förvärv av fastigheter samt för fastighetsförvaltning anlitar Bolaget Estea AB enligt ett Förvaltningsavtal. Förvaltningsavtalet reglerar de enda ersättningar Estea AB äger rätt att debitera Bolaget. Ersättningarna utgår enligt följande;</p> <p><b>Löpande kostnader:</b> Årlig kostnad om 0,75 procent av varje investerings överenskomna fastighetsvärde.</p> <p><b>Kostnader av engångskaraktär:</b> Fast kostnad per investering om 2,75 procent av varje investerings överenskomna fastighetsvärde. Om Låntagarkoncernen under Förvaltarens ledning utökar den uthyrbara ytan på en investering, exempelvis genom en tillbyggnation, och därigenom ökar marknadsvärdet på investeringen, tillkommer en fast kostnad om 2,75 procent, plus i förekommande fall mervärdesskatt, av det ökade marknadsvärdet (fastställs genom oberoende extern värdering).</p> <p><b>Ersättningar för utlägg:</b> Förvaltaren har rätt att till självkostnad vidaredebitera utlägg för kostnader förknippade med transaktionsgenomförandet (köp- och försäljningar av investeringar) samt kostnader hänförliga till förvaltningen av investeringarna.</p> <p>Med överenskommet fastighetsvärde avses i detta prospekt det värde som säljaren och köparen åsätter en fastighet i samband med ett överlåtelse av denna fastighet.</p>
B.16	Direkt eller indirekt ägande i Bolaget	Bolaget ägs direkt till 100 procent av Estea AB (556321-1415) som är moderbolag i koncernen.
B.17	Kreditvärdighetsbetyg	Ej tillämpligt. Det finns inga kreditvärdighetsbetyg för Bolaget.

## AVSNITT C – VÄRDEPAPPER

Punkt	Informationskrav	Information
C.1	Slag av värdepapper	Erbjudandet avser en emission av 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.
C.2	Valuta	Kapitalandelsbevisen är denominerade i svenska kronor (SEK).
C.5	Eventuella överlåtelseinskränkningar	Ej tillämpligt. Kapitalandelsbevisen är ej föremål för några överlåtelseinskränkningar.
C.8	Rangordning och begränsade rättigheter	Kapitalandelslånet är efterställt Bolagets samtliga icke efterställda förpliktelser, men rangordnas lika (pari passu) med Bolagets övriga efterställda förpliktelser, med vissa undantag. Detta innebär att en investerare, i händelse av likvidation eller konkurs, erhåller betalning efter det att fordringsägare med icke efterställda fordringar fått fullt betalt. För det fall Bolaget inte har medel att reglera samtliga förpliktelser finns en risk att Återbetalning av hela eller del av Kapitalandelslånet inte kan ske. Det bör särskilt noteras att Kapitalandelslånet även är efterställt villkorade aktieägartillskott.

C.9	Avkastning	<p>Kapitalandelsbevisen, innefattande samtliga Kapitalandelsbevis, ger en årsvis nominell Lånebeloppsränta om 6,25 procent med kvartalsvis utbetalning i efterskott. Ränteutbetalningar sker 10 juli, 10 oktober, 10 januari samt 10 april, med början den 10 oktober 2015, samt Förfalldagen. Förfalldagen 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 för det fall Förlängningsrätten inte har utnyttjats och 30 juni 2022 för det fall Förlängningsrätten har utnyttjats. Om Avyttringsdagen infaller senare än 31 december 2021 ska Lånebeloppsräntan höjas till 7,25 procent från och med 31 december 2021.</p> <p>Utbetalningen av Lånebeloppsräntan kan helt eller delvis skjutas upp avseende en viss Ränteperiod för det fall Bolagets styrelse bedömer att likviditeten i Bolaget inte räcker till full utbetalning. Den ej utbetalda Lånebeloppsräntan ackumuleras som en icke räntebärande fordran gentemot Bolaget och utbetalas istället på den senare Räntebetalningsdag som Bolaget bestämmer, dock senast på Förfalldagen.</p> <p>Den Slutliga Återbetalningen ska uppgå till summan av (i) det Totala Lånebeloppet per Förfalldagen, 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>Bolaget ska senast 45 Bankdagar efter Avyttringsdagen översända till Långgivarna eller Långvaragenten en av Låntagaren upprättad, och av Låntagarens revisor särskilt granskad resultaträkning för Låntagarkoncernen avseende Resultattiden, varpå beräkningen av den Slutliga Återbetalningen ska grundas.</p> <p>Låntagaren har rätt att när som helst under Lånetiden besluta om Förtida Återbetalning av del eller hela Kapitalandelslånet till Långgivarna.</p>
C.10	Underliggande instrument/derivat	Ej tillämpligt. Det föreligger inga derivatinslag i Kapitalandelsbevisen.
C.11	Upptagande till handel	Styrelsen i Bolaget har ansökt om upptagande av Kapitalandelsbevisen till handel på NDX. Handel med Kapitalandelsbevisen på NDX beräknas att påbörja vecka 25, 2015. Kortnamn är ESTEA KAPBEVIS3 och handlas i procent (%) av nominellt värde. Bolaget har anlitat Erik Penser Bankaktiebolag som likviditetsgarant för Kapitalandelsbevisen.
<b>AVSNITT D – RISKER</b>		
<b>Punkt</b>	<b>Informationskrav</b>	<b>Information</b>
D.2	<b>Huvudsakliga risker avseende Emittenten</b>	<p>Bolagets verksamhet kan påverkas av ett antal faktorer som Bolaget inte alltid kan kontrollera, exempelvis förändringar på hyresmarknaden för kommersiella fastigheter, förändringar av kundbeteenden och konkurrensbeteende. Då Bolagets verksamhet består av investeringar i kommersiella fastigheter kan höjda fastighetsskatter eller andra legala beslut som påverkar fastighetsmarknaden i sin tur påverka Bolagets resultat, finansiella ställning eller verksamhet negativt. Bolagets verksamhet kan även innebära teknisk risk och miljörisk då Bolagets förvärv av fastigheter kan resultera i ansvar för exempelvis miljösanering på grund av dolda miljöproblem eller återställande baserat på tekniska dolda fel eller brister i fastigheten som inte uppmärksammats av den tekniska undersökningen i samband med förvärvet. Uppkommer sådana situationer skulle det kunna påverka Bolagets ställning negativt. Därutöver utsätts Bolaget för risker förenade med vakanser och uteblivna hyresintäkter vilket kan försämra Bolagets lönsamhet. Bolagets strategi med att avyttra förvärvade fastigheter efter en viss tidpunkt föranleder även en viss risk om Bolaget inte vid önskad tidpunkt kan genomföra lönsamma avyttringar. Vidare kan det medföra olägenheter för Bolaget om Estea AB skulle förlora nödvändiga tillstånd för förvaltningen av Bolaget. Det finns exempelvis en risk att en ny förvaltare, även om Förvaltningsavtalet ger Estea AB en marknadsmässig ersättning för dess arbete som förvaltare, skulle kräva en högre ersättning vilket skulle påverka Bolagets ställning negativt.</p>



D.3	<b>Huvudsakliga risker avseende värdepapperen</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 både högre eller lägre än inlånat belopp. Dessutom kan den Slutliga Återbetalningen av Kapitalandelslånet komma att skjutas upp under en viss tid för det fall Bolaget inte har tillräckligt med likvida medel på Förfallodagen. Även de kvartalsvisa ränteutbetalningarna kan komma att helt eller delvis skjutas upp under en viss tid för det fall Bolaget har bristande likviditet. Bolaget har ansökt om notering av Kapitalandelsbevisen på NDX. Även för det fall att ansökan godkänns och notering sker kan Bolaget dock inte garantera att en likvid handel i Kapitalandelsbevisen uppstår. Skulle inte en likvid handel uppstå kan det medföra att innehavare inte kan sälja sina Kapitalandelsbevis vid önskad tidpunkt. Bristande likviditet i marknaden kan även ha en negativ inverkan på marknadsvärdet av Kapitalandelsbevisen.
<b>AVSNITT E – ERBJUDANDE</b>		
<b>Punkt</b>	<b>Informationskrav</b>	<b>Information</b>
E.2b	<b>Motiv till Erbjudandet och användning av kapital</b>	<p>Estea AB är av uppfattningen att det finns många intressanta förvärvsmöjligheter på den svenska fastighetsmarknaden vilka erbjuder en attraktiv avkastning- och riskprofil. Samtidigt har intresset från kapitalmarknaden och investerare den senaste tiden varit mycket stort vilket ger Estea AB goda förhoppningar om att framgångsrikt kunna genomföra ett nytt Erbjudande. Estea AB ämnar därför utöka befintlig bolagsstruktur med ytterligare ett bolag, Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ), där allmänheten och institutionella investerare erbjuds teckna Kapitalandelsbevis i föreliggande Erbjudandet beskrivet i detta Prospekt.</p> <p>Det totala teckningsutrymmet i Erbjudandet uppgår till 200 miljoner kronor med möjlighet att utöka erbjudandet med ytterligare 200 miljoner kronor vid ett stort intresse. Kapitalet ska användas till förvärv av fastigheter enligt de investeringskriterier som Bolaget beslutat om.</p>
E.3	<b>Erbjudandets former och villkor</b>	<p>Kapitalandelsbevisen som instrument ger dels en löpande fastställd kvartalsvis avkastning i form av ränta och dels en möjlighet till värde tillväxt samt risk för värdeförlust baserat på Låntagarkoncernens Resultat. Resultatet i Låntagarkoncernen genereras från driftöverskott under löptiden samt genom eventuella försäljningsvinster vid avyttringar av Bolagets Investeringar. Efter avyttring av Bolagets samtliga Investeringar ska Kapitalandelslånet återbetalas, där återbetalningsbeloppet är beroende av Låntagarkoncernens Resultat varför avkastningen kan bli negativ eller helt utebli. Kapitalandelsbevisen är efterställda, vilket ger innehavarna av Kapitalandelsbevisen en sämre ställning än borgenärer med icke efterställda fordringar i händelse av likvidation eller konkurs.</p> <p>Innehavarna av Kapitalandelsbevis företreds av CorpNordic.</p>
E.4	<b>Eventuella intressen eller intressekonflikter som har betydelse för emissionen</b>	<p>Bolagets verkställande direktör Johan Eriksson äger via bolag aktier i Estea AB motsvarande 51 procent av aktierna och rösterna. Bolagets styrelseordförande Jockum Beck-Friis äger via bolag 15 procent av aktierna och rösterna i Estea AB och styrelseledamot David Ekberg äger via bolag 34 procent av aktier och röster i Estea AB. David Ekberg, Johan Eriksson och Jockum Beck-Friis har därmed stort inflytande i Estea AB och även Bolaget.</p> <p>Bolagets förvaltning utförs av Estea AB i enlighet med ett Förvaltningsavtal ingånget mellan Bolaget och Estea AB. Estea AB innehar tillstånd som AIF-förvaltare enligt lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Estea AB förvaltar förutom Bolaget, andra alternativa investeringsfonder och investeringsportföljer. Det kan uppstå situationer där Estea AB:s förvaltning av andra fonder och investeringsportföljer ger upphov till intressekonflikter. Intressekonflikter kan även uppkomma mellan ägare till Estea AB och Bolaget. Estea AB har antagit en instruktion för hantering av intressekonflikter som anger vilka förfaranden som ska tillämpas och åtgärder som ska vidtas för att förhindra, hantera och övervaka eventuella intressekonflikter.</p>
E.7	<b>Kostnader för investeraren</b>	Inget courtage utgår i Erbjudandet.

# Risikfaktorer

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

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

## Risker förenade med Bolagets verksamhet och bransch

Bolaget är utsatt för ett antal verksamhets- samt branschrelaterade risker såsom:

- Kreditrisker
- Finansiella risker
- Operativa risker
- Investeringsrisker
- Legala risker
- Omvärldsrisker

### Kreditrisker

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

### Finansiella risker

Finansiella risker är en naturlig del av Bolagets verksamhet. De finansiella riskerna består bland annat av;

- Likviditetsrisk
- Finansieringsrisk

- Realiseringsrisk
- Motpartsrisk
- Kommersiell risk
- Konkurrensrisk

### Likviditetsrisk

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

### Kreditrisk mot hyresgäster

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

### Finansieringsrisk

Bolaget avser att söka ytterligare finansiering utöver Kapitalandelslånet. I den utsträckning så sker medför detta att Bolagets skulder ökar, vilket försämrar Bolagets ekonomiska ställning totalt sett, för det fallet lånade medel förbrukas i verksamheten. Det kan inte uteslutas att Bolaget inte lyckas uppnå ytterligare finansiering utöver Kapitalandelslånet i nödvändig grad om ett sådant behov skulle uppstå. Därtill kommer en risk för att villkoren för ingångna finansieringsavtal förändras över tiden, till exempel att långgivaren i samband med förlängning av finan-

sieringen kräver justeringar av räntevillkor (inkluderande räntebindningsvillkor) och övriga villkor med hänsyn till rådande marknadssituation, varvid Bolagets förmåga att svara upp mot dessa förändringar både på kort och på lång sikt påverkar Bolagets finansiella ställning negativt. Bolaget kan då tvingas att avyttra sina tillgångar tidigare än planerat, vilket skulle försämra Bolagets lönsamhet.

#### *Realiseringsrisk*

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

#### *Motpartsrisk*

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

#### *Kommersiell risk*

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

#### *Konkurrensrisk*

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

#### *Konjunktur- och avyttringsrisik*

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

#### *Geografisk risk*

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

#### **Operativa risker**

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

#### *Nyckelpersoner*

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

#### *Vakanser*

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

*Ökade driftskostnader*

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

*Teknisk risk*

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

*Miljörisk*

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

*Förvaltningsavtal och AIFM*

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

**Investeringsrisker**

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

ställning negativt. Det förvärvade bolagets historiska dispositioner kan också påverka dess framtida skatteposition negativt.

**Legala risker och ändrad lagstiftning**

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

**Rättsliga åtgärder**

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

**EMU**

Om Sverige går med i den europeiska monetära unionen ("EMU") före Återbetalningsdagen kan detta möjligen få en negativ effekt för innehavare av Kapitalandelsbevis. Det är möjligt att Sverige före Återbetalningsdagen ansluts till EMU och att den officiella valutan för länder anslutna till EMU, Euro, blir den lagliga valutan i Sverige. Om detta sker kommer alla belopp denominerade i 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. Bolaget möter en stark konkurrens inom alla områden och marknader. Konkurrenterna utgörs av lokala och internationella fastighetsägare. Även om Bolaget anser sig ha en stark position och ställning för att möta konkurrensen, kan ingen försäkran ges för att ökad konkurrens inte på ett negativt

sätt påverkar Bolaget i dess verksamhet. Efterfrågan på kommersiella lokaler är även beroende av kundernas framtidstro, marknadsräntor och andra faktorer som påverkar kundernas ekonomiska situation. För det fall Bolagets ekonomiska resultat försämrats finns det risk för att värdet av Kapitalandelsbevisen sjunker och även att Bolaget inte kan infria sina åtaganden mot innehavare av Kapitalandelsbevis.

### 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:

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

### Efterställda lån

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

eller likvidation eller om Låntagarkoncernens Resultat blir lägre än förväntat.

### 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. Risken 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. Risken är således att en innehavare av Kapitalandelsbevis kan bli bunden av beslut eller åtgärder som innehavaren inte aktivt har ställt sig bakom.

### Utfärdande av nya Kapitalandelsbevis

I Villkoren ges möjlighet för Bolaget att genom en eller flera Ytterligare Emissioner utfärda ytterligare Kapitalandelsbevis upp till ett belopp om 1 000 000 000 kronor under Kapitalandelslånet efter Startdagen. Innehavare av Kapitalandelsbevis ges inte någon företrädesrätt till teckning vid utfärdande av ytterligare Kapitalandelsbevis. Vid Ytterligare Emissioner sker således en utspädning av tidigare Långivares innehav, vilket medför en risk för lägre Återbetalning än vad denne annars skulle ha erhållit. Utspädningen påverkar dock inte storleken av ränteutbetalningarna.

### Förtida Återbetalning av Kapitalandelslånet

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



### Slutliga Återbetalningen av Kapitalandelslånet

Den Slutliga Återbetalningen av Kapitalandelslånet är beroende av 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 Bolaget. Vidare är betalningen av den Slutliga Återbetalningen beroende av att Bolaget innehar likvida medel på Förfallodagen. Om Bolaget saknar likvida medel att genomföra fullständig Återbetalning av Kapitalandelslånet på Förfallodagen, ska Bolaget genomföra delbetalning av Kapitalandelslånet fördelat pro rata mellan innehavarna av Kapitalandelsbevis. Den del av Kapitalandelslånet som i sådant fall inte återbetalas ska betalas vid ett senare tillfälle, dock senast 31 december 2022. En investerare måste därför vara beredd på att hela eller del av Återbetalningen skjuts upp till ett senare tillfälle.

### Osäkerhet om lånetiden

medför att Lånetiden kan bli mycket kort. För det fall att Bolaget utnyttjar Förlägningsrätten kan Lånetiden dock även bli betydligt längre än vad en investerare räknar med. Avyttringsdagen kan infalla så sent som 30 juni 2022. Såsom beskrivits i föregående avsnitt kan därefter den Slutliga Återbetalningen helt eller delvis skjutas upp p.g.a. likviditetsbrist i Bolaget, dock längst till och med 31 december 2022.

### Uppsägning av Kapitalandelslånet

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

### Ränterisk

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

### Sänkt ränta

För det fall att avdragsrätt för Ränta upphör eller begränsas genom lagstiftning eller praxis, har Bolaget enligt Villkoren rätt att i motsvarande mån sänka framtida Räntebetalningar så att effekten (av den begränsade eller

upphörda avdragsrätten) på Bolagets resultat fördelas pro rata på Kapitalandelsbevisen. Avvikelsen, jämfört 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 Bolaget och istället utbetalas på den senare Räntebetalningsdag som Bolaget bestämmer, dock senast på Förfallodagen. Detta medför en risk att ränteutbetalningarna kan komma att ske med avvikelser från den periodicitet och de belopp som beskrivs i detta Prospekt.

### Andrahandsmarknad och likviditet

Bolaget har ansökt om notering av Kapitalandelsbevisen på NDX (Nordic Derivatives Exchange) som drivs av NGM. Även för det fall att Bolagets ansökan godkänns och notering sker så föreligger risk att det inte uppstår en likvid handel i Kapitalandelsbevisen. För exempelvis obligationslån existerar generellt en fungerande marknadsstyrd andrahandsmarknad. För lån med mer komplexa strukturer, så som Kapitalandelslånet, kan det vid noteringstillfället saknas etablerad marknad för handel och det kan förekomma att andrahandsmarknad aldrig uppstår. Detta kan medföra att innehavare inte kan sälja sina Kapitalandelsbevis vid önskad tidpunkt eller att försäljning inte kan ske till en kurs med en avkastning jämförbar med liknande placeringar som har en existerande och fungerande andrahandsmarknad. Bristande likviditet i marknaden kan ha en negativ inverkan på marknadsvärdet av Kapitalandelsbevisen.

### Clearing och Euroclear-systemet

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

### Bolagets betalningsförmåga

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

# Bakgrund och motiv

## Bakgrund

Estea AB är ett fastighets- och förvaltningsbolag som har varit verksamt sedan år 2002. Verksamheten är fokuserad på att i olika underliggande verksamhetsbolag äga och förvalta kommersiella fastigheter i Sverige. Affärsmodellen innebär att Estea AB, på eget initiativ och genom uppdragsavtal, arrangerar olika fastighetsinvesteringar där externa investerare erbjuds möjlighet att delta. Totalt har Estea AB genomfört och arrangerat fastighetsinvesteringar för över 3 miljarder kronor, med inriktning mot kommersiella fastigheter, primärt inom kontor, lager, logistik och industri. Bland Estea AB:s externa investerare finns stiftelser, företag, mindre institutioner och privata investerare.

Estea AB har sedan den 9 april 2015 tillstånd att förvalta alternativa investeringsfonder enligt LAIF och förvaltar utöver Bolaget, de alternativa investeringsfonderna Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) och Estea Logistic Properties 5 AB (publ). Det är kapitalandelsbevisen som emitterats av respektive fond som anses utgöra andelar i en alternativ investeringsfond i den betydelse som avses i LAIF.

## Motiv Emission

Estea AB är av uppfattningen att det finns många intressanta förvärvsmöjligheter på den svenska fastighetsmarknaden vilka erbjuder en attraktiv avkastning- och riskprofil. Samtidigt har intresset från kapitalmarknaden och investerare den senaste tiden varit mycket stort vilket ger Estea AB goda förhoppningar om att framgångsrikt kunna genomföra ett nytt Erbjudande. Estea AB ämnar därför utöka befintlig bolagsstruktur med ytterligare ett bolag, Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ), där allmänheten och institutionella investerare erbjuds teckna Kapitalandelsbevis i föreliggande Erbjudandet beskrivet i detta Prospekt. Med den likvid som tillförs Bolaget, förutsatt ett fulltecknat Erbjudande (inkl utökningsemissionen), kommer Bolaget kunna förvärva fastigheter till ett samlat värde om ca 800–1 200 Mkr.

## Kapitalandelsbevisen

Kapitalandelsbevisen som instrument ger dels en löpande fastställd kvartalsvis avkastning i form av ränta och dels en möjlighet till värdetillväxt samt risk för värdeförlust baserat på Låntagarkoncernens Resultat. Resultatet i Låntagarkoncernen genereras från driftöverskott samt genom eventuella försäljningsvinster vid avyttringar av Bolagets Investeringar. Efter att avyttring har skett av Bolagets samtliga Investeringar, och full betalning för dessa har erhållits, ska Kapitalandelslånet återbetalas, där den Slutliga Återbetalningens storlek är beroende av Låntagarkoncernens Resultat varför avkastningen kan bli negativ eller helt utebli. Fullständiga villkor för Kapitalandelsbevisen framgår av Bilaga: "Allmänna Villkor".

Kapitalandelsbevisen är fritt överlåtbara och ansökan har gjorts om notering på den reglerade börser NDX. Kapitalandelsbevisen kan exempelvis innehas genom aktie- och fondkonton, kapitalförsäkringar och genom investeringssparkonton (ISK).

## Kostnader förknippade med Erbjudandet

Kostnader förknippade med framtagandet av Erbjudandet beräknas uppgå till ca 7-9 miljoner kronor och betalas av Estea AB. Dessa kostnader utgörs av till exempel juridisk och finansiell rådgivning, revisorers rådgivning, framtagande av Prospekt, kapitalanskaffningskostnad, emissionsinstitut med mera. För ytterligare information om vilka kostnader som betalas av Estea AB se Bilaga: "Förvaltningsavtal". Övriga kostnader förknippade med Erbjudandet så som noteringskostnad till NDX, prospektavgift till Finansinspektionen med mera förväntas uppgå till ca 100 000 kronor och betalas av Bolaget. För ytterligare information om fördelning av kostnader och ersättningar för förvaltning, förvaringsinstitut, långivargentent etc se Bilaga: "Förvaltningsavtal".

Stockholm 19 maj 2015

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)

Styrelsen





# Inbjudan till teckning och ansvariga för Prospektet

Den 22 april 2015 beslutade bolagsstämman och styrelsen i Bolaget att emittera Kapitalandelslånet som beskrivs i detta Prospekt. Prospektet är upprättat för att möjliggöra notering av Kapitalandelsbeviset till handel på NDX i Stockholm och utgör även ett erbjudande från Bolaget om teckning av Kapitalandelsbevisen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. lagen om handel med finansiella instrument och i Kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april 2004 om genomförande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG.

Härmed inbjuds allmänheten i Sverige samt institutionella investerare att teckna Kapitalandelsbevis utgivna av Bolaget i poster om 10 000 kronor. Erbjudandet omfattar 20 000 Kapitalandelsbevis, vilket motsvarar 200 miljoner kronor. Erbjudandet kan även komma att utökas med ytterligare 20 000 Kapitalandelsbevis, genom att Bolaget beslutar om en utökningsemission, vid ett stort intresse. Bolaget kommer då att tillföras totalt 400 miljoner kronor (inklusive fulltecknad utökningsemissionen). Erbjudandet är villkorat av att teckning sker av minst 10 000 Kapitalandelsbevis, vilket skulle tillföra Bolaget 100 miljoner kronor.

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

*Stockholm 19 maj 2015  
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. Ett beslut att investera i Kapitalandelsbevisen ska baseras på en bedömning från investerarens sida av Prospektet i dess helhet, inklusive bilagor och de handlingar som införlivas genom hänvisning. De fullständiga Villkoren för Kapitalandelsbevisen framgår av Bilaga: "Allmänna Villkor".

## Ränta

Kapitalandelsbevisen ger en årsvis nominell ränta om 6,25 procent med kvartalsvis utbetalning i efterskott. Ränteutbetalningar sker 10 juli, 10 oktober, 10 januari och 10 april med början den 10 oktober 2015 avseende Erbjudandet, samt på Förfallodagen. Förfallodagen avser den dag som infaller 60 Bankdagar efter Avyttringsdagen. Avyttringsdagen avser den dag då samtliga Investeringar har avyttrats och full betalning för dessa har erhållits, vilket ska ha skett senast 30 juni 2020 om Förlägningsrätten inte utnyttjats och 30 juni 2022 om Förlägningsrätten har utnyttjats. Om Avyttringsdagen infaller senare än 31 december 2021 ska Lånebeloppsräntan höjas till 7,25 procent från och med 31 december 2021. Utbetalningen av Lånebeloppsräntan kan helt eller delvis skjutas upp avseende en viss Ränteperiod för det fall Bolagets styrelse bedömer att likviditeten i Bolaget inte räcker till full utbetalning. Den ej utbetalda

Lånebeloppsräntan ackumuleras som en icke räntebärande fordran gentemot Bolaget och utbetalas istället, till den som då är innehavare av Kapitalandelsbeviset, på den senare Räntebetalningsdag som Bolaget bestämmer, dock senast på Förfallodagen.

## Preskription

Rätten till Återbetalning preskriberas 10 år efter Återbetalningsdagen. Rätten till betalning av Ränta preskriberas 3 år efter respektive Räntebetalningsdag. De medel som avsatts för betalning men preskriberats tillkommer Låntagaren. Om preskriptionsavbrott sker löper en ny preskriptionstid om 10 år ifråga om Återbetalning och 3 år beträffande Ränta, i båda fallen räknat från dag som framgår av preskriptionslagens (1981:130) bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott.





### 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.

### Den Slutliga Återbetalningen av Kapitalandelslånet

Slutlig Återbetalning av Kapitalandelslånet ska ske på Förfalldagen, vilket avser den dag som infaller 60 Bankdagar efter att samtliga Bolagets Investeringar har avyttrats och full betalning för dessa har erhållits (Avyttringsdagen). Avyttringsdagen ska ha inträffat senast 30 juni 2020 för det fall Förlägningsrätten inte har utnyttjats och 30 juni 2022 för det fall Förlägningsrätten har utnyttjats. Avyttringsdagen, och därmed Förfalldagen, kan dock även infalla när som helst dessförinnan. Bolaget ska senast 45 Bankdagar efter Avyttringsdagen översända till innehavare av Kapitalandelsbevisen eller Långvaragenten (Corp Nordic) en av Bolaget upprättad, och av Bolagets revisor 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 Förfalldagen, 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 Långvararna på Förfalldagen. För det fall Bolagets likvida medel inte räcker till full betalning av den Slutliga Återbetalningen på Förfalldagen ska istället en delbetalning av den Slutliga Återbetalningen göras, uppgående till Bolagets likvida medel. Resterande del av den Slutliga Återbetalningen ska istället betalas till Långvararna den tidigaste dag därefter som Bolagets likvida medel är tillräckliga för en sådan utbetalning, dock senast 31 december 2022. Den obetalda delen av den Slutliga Återbetalningen löper med en årlig Återbetalningsränta från Förfalldagen till och med Återbetalningsdagen i enlighet med punkt 10.6 i Villkoren.

### Förtida Återbetalning

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

### Externa Lån

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

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



## Ersättningar till Estea AB

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

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

### Löpande kostnader:

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

### Kostnader av engångskaraktär:

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

### Ersättningar för utlägg:

Förvaltaren har, i enlighet med vad som följer av förvaltningsavtalet, rätt att till självkostnad vidaredebitera utlägg för kostnader förknippade med transaktionsgenom-

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

<sup>1</sup>) Avser överenskommet fastighetsvärde.

<sup>2</sup>) Procentsatsen om 0,75 procent skall anpassas till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) med utgångspunkt i indextalet för oktober månad 2014.

## Utbetalningar av Ränta och Återbetalning

Låntagarens betalningar av Ränta och Återbetalning ska ske till de personer som är registrerade som Långivare på Avstämningsdagen. Har Långivare genom ett Kontoförande Institut låtit registrera att Ränta samt Återbetalning ska sättas in på visst bankkonto, sker insättning genom Euroclears försorg på respektive betalningsdag. I annat fall översänder Euroclear betalningen till Långivaren på den adress som på Avstämningsdagen registrerats hos Euroclear. Infaller en Räntebetalningsdag eller annan betalningsdag på en dag som inte är en Bankdag sätts respektive belopp in först närmast följande Bankdag. Första ränteperioden i Erbjudandet löper från den 10 juli–10 oktober 2015 med utbetalning den 10 oktober 2015.

## Långivaragent och Långivarmöte

CorpNordic startade verksamhet i Sverige 2003 och är idag den ledande aktören i Sverige vad gäller en fullständig administration av bolag och stiftelser. Förutom att erbjuda bolags- och stiftelseadministration fungerar CorpNordic som agent i obligationsemissioner.

CorpNordic har engagerats som Långivaragent vilket innebär att de tillvaratar vissa av Långivarnas gemensamma intressen. Som Långivaragent är CorpNordic berättigad att företräda Långivarna vid bland annat omförhandlingar av villkor och eventuella villkorsbrott eller betalningsinställelser. Till CorpNordic utgår ett årligt arvode vilket betalas av Bolaget. Mer information om de avtal som gäller för denna representation återfinns i Bilaga: "Agentavtal". Långivarna kan ta beslut i frågor som rör Kapitalandelsbevisen och Villkoren vid ett Långivarmöte, i enlighet med vad som anges i punkt 18 i Villkoren.

### Emissionsinstitut

Avanza Bank, med adress Regeringsgatan 103, 111 93 Stockholm, är emissionsinstitut i Erbjudandet.

# Kommentarer från VD i Estea AB

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. Vad är det egentligen som driver marknaden framåt och vilka möjligheter och hinder ser vi framöver? Vi är övertygade om att fastighetsmarknaden kommer ha en fortsatt stabil utveckling och jag vill kortfattat försöka beskriva några utvalda parametrar som vi på Estea beaktar som viktiga vid våra investeringsbeslut och i vår löpande fastighetsförvaltning.

## Jakten på avkastning

I det ränteklimat där vi nu befinner oss får vi, vare sig vi vill eller ej, bekanta oss med något så ovanligt som "negativ ränta". Vissa investerare får betala för att placera pengar på banken, och det blir därför naturligt att vissa aktörer söker sig till andra typer av placeringar som ger en positiv avkastning. Företagsobligationer, preferensaktier och andra typer av ränteinstrument har de senaste åren medfört en högre avkastning. Men, för alla investerare gäller att avkastningen måste ställas i relation till investeringsrisk. Är det då rimligt att vi, för att uppnå låg investeringsrisk, i vissa fall skall behöva betala och, om än teoretiskt, erhålla en negativ avkastning? Eller ska vi behöva ta en alltför stor risk?

## Jakten på orimlig riskjusterad avkastning

Som investerare är vi vana vid att alltid ta investeringsrisk, men vi vill naturligtvis att den ska vara så låg som möjligt i förhållande till den potentiella avkastning som vi kan uppnå. Under åren 2006-2008 såg vi att priserna på många typer av kommersiella fastigheter steg kraftigt. Detta medförde att avkastningsnivån på fastigheter, i vissa fall, till och med var lägre jämfört med att låna ut pengar med betydligt lägre risk till svenska staten. Denna typ av utveckling tror vi är farlig och vår uppfattning är att allt för hög likviditet och riksvilja, d.v.s. jakten på avkastning, kan skapa obalanser som är ohälsosamma för oss investerare. Den riskjusterade avkastningen kan i dessa lägen närmast betraktas som orimlig. Av denna anledning avyttrade vi på Estea under åren runt 2006 nästan samtliga våra fastigheter. Det är vi glada för! Vi fick väldigt bra betalt och många av våra investerare gjorde fina affärer. Sen kom finanskrisen och vi vet alla vad det innebar. Med justerade avkastningsförväntningar som följd innebar det för oss på Estea att det på kort tid skapades otroligt spännande nya investeringsmöjligheter.

## Jakten på rimlig riskjusterad avkastning

Det finns många sätt på hur vi som fastighetsaktör mäter avkastningen från fastigheter. Ett viktigt mått utgörs av direktavkastningen, d.v.s. en eller fler fastigheters driftnetto i förhållande till förvärvs- eller försäljningspris. Hög eller låg direktavkastning är ett relativitetsmått som helt måste ställas i relation till övriga jämförbara fastigheter och alternativa investeringsmöjligheter. En hög direktavkastning skulle alltså kunna vara ett mått på att en fastighet är förknippad med hög risk eller också att prisbildningen är attraktiv i förhållande till jämförbara fastigheter om du är köpare. Vidare måste direktavkastningen ställas i relation till det många, kanske lite slarvigt, kallar "riskfria investeringar", vilket normalt utgörs av statsobligationer.

Åren från finanskrisen 2008-2009 fram till nu har marknadsräntorna sjunkit kraftigt. Under samma period har fastighetspriserna stigit, men inte i relation till de låga marknadsräntorna. Skillnaden mellan avkastningen från många fastigheter och på statsobligationer är rekordhög! I förhållande till sparande i bank eller i andra traditionella lågriskinvesteringar tycker vi att vi från fastigheter får en rimlig avkastning. Vi är därför övertygade om att fastigheter, ställt i relation till många andra typer av tillgångar erbjuder en rimlig riskjusterad avkastning. Vi tror därför att det fortsatt finns goda förutsättningar att genomföra lönsamma och stabila fastighetsinvesteringar.

### Vikten av aktiv fastighetsförvaltning

Om vi har rätt i våra resonemang så kommer vi som fastighetsbolag se en positiv utveckling framöver. Men, inget fastighetsbolag kan bedriva verksamhet med framgång utan en aktiv fastighetsförvaltning. Våra allra viktigaste kunder är våra hyresgäster. Mår de bra, mår vi som fastighetsbolag bra. Därför är det viktigt att vi har så god kunskap som möjligt om våra hyresgästers behov och förutsättningar. Lokalanpassningar, om-, ny- och tillbyggnationer är naturliga delar i vår löpande förvaltning. Varje dag har vi samtal med våra hyresgäster om energibesparingar, yteffektivisering och expansionsutrymmen. Estea består av en professionell förvaltningsorganisation med samtliga nödvändiga kompetenser inom fastighetsförvaltning, ekonomi, administration och fastighetstransaktioner. Vi är ett väl sammansvetsat gäng som har jobbat tillsammans under många år. Detta ger oss trygghet i vårt jobb, men vi är inte nöjda – vi strävar allt efter att bli bättre i vår förvaltning.

### Vikten av god marknadskunskap

Som fastighetsbolag följer vi fastighetsmarknaden noga. Genom vårt affärsnätverk får vi information om de allra flesta större fastighetstransaktioner som genomförs i Sverige. Vi vet vanligen vem som köper och vem som säljer, till vilka priser och på vilka avkastningsnivåer. Vi har också goda kunskaper om vilka aktörer som från tid till annan vill öka eller minska sitt innehav av fastigheter vilket ger oss en bra uppfattning om likviditeten i marknaden. All denna information är viktig för att vi själva skall kunna genomföra fastighetsaffärer med gott resultat.

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.

*Välkomna att teckna Kapitalandelsbevis!*

*Johan Eriksson*

*VD, Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)*

# Villkor och anvisningar

## Erbjudandet

Erbjudandet omfattar 20 000 Kapitalandelsbevis, vilket motsvarar 200 miljoner kronor. Vid ett stort intresse kan Erbjudandet komma att utökas med ytterligare 20 000 Kapitalandelsbevis, vid fulltecknande skulle Bolaget tillföra totalt 400 miljoner kronor (inkl utökningsemissionen).

## Villkor för emission

Erbjudandet är villkorat av att teckning sker av minst 10 000 Kapitalandelsbevis, vilket skulle tillföra Bolaget 100 miljoner kronor.

## Teckningspost

Kapitalandelsbevisen utges i poster om 10 000 kronor och minsta investering är 10 000 kronor. Courtage utgår ej.

## Teckningstid

Teckning av Kapitalandelsbevisen ska ske under tiden från och med den 20 maj–10 juni 2015.

## Teckning

Anmälan ska ske i jämna poster om 10 000 kronor. Anmälan ska göras på särskild anmälningsedel som kan erhållas från Bolaget eller Avanza. Anmälningssedeln finns även tillgänglig på Bolagets hemsida: [www.estea.se](http://www.estea.se) samt på Avanzas hemsida: [www.avanza.se](http://www.avanza.se). Den som är depåkund hos Avanza kan anmäla sig via Avanzas internetjänst. Ifyllt 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: +468-56 22 50 41

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 20 maj–10 juni 2015. Anmälan ska vara Avanza Bank tillhanda senast kl 15:00 den 10 juni 2015. Inga ändringar eller tillägg får göras i förtryckt text. Ofullständig eller felaktigt ifyllt 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 140 000 kronor) och tecknaren inte är bosatt på sin folkbokföringsadress, ska en vidimerad kopia på giltig legitimationshandling medfölja för att anmälningssedeln 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 anmälningssedeln ska vara giltig. Juridisk person ska även fylla i information under avsnittet "Ägare" på anmälningssedeln för att den ska vara giltig.

Styrelsen i Bolaget förbehåller sig rätten att förlänga anmälningsperioden. Beslut om sådan eventuell förlängning kommer att offentliggöras genom pressmeddelande senast den 10 juni 2015.

## Offentliggörande av teckningsresultat i Erbjudandet

Utfall av Erbjudandet kommer att offentliggöras via ett pressmeddelande vilket beräknas ske omkring den 12 juni 2015.

## 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. Bolagets 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. Tilldelning kommer endast att ske i jämna poster om 10 000 kronor. Härutöver kan affärspartner och andra närstående till Bolaget samt kunder till Avanza komma att särskilt beaktas vid tilldelning. Tilldelning kan ske till anställda till Avanza, dock utan att dessa priori-



teras. Tilldelningen sker i så fall i enlighet med Svenska Fondhandlareföreningens regler och Finansinspektionens föreskrifter. Observera att för att inte förlora rätten till tilldelning måste saldot på det bankkonto, den värdepappersdepå eller det ISP-konto eller ISK-konto som angivits på anmälningssedeln motsvara lägst det belopp som anmälan avser. Anmälan är bindande.

### Betalning

För den som är depåkund hos Avanza Bank ska likvida medel för betalning av tilldelade Kapitalandelsbevis finnas disponibelt på depån från den 10 juni 2015 till likviddagen den 16 juni 2015. För den som inte är depåkund hos Avanza Bank ska full betalning erläggas kontant senast två Bankdagar efter utsänd avräkningsnota, det vill säga omkring den 16 juni 2015. Betalning ska ske enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota. Styrelsen äger rätt att förlänga betalningstiden.

Observera att 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

Registrering hos Euroclear av tilldelade och betalda Kapitalandelsbevis beräknas ske med början omkring 16 juni 2015, 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.

### Upptagande till handel på NDX

Styrelsen för Bolaget har ansökt om upptagande av Kapitalandelsbevisen till handel på NDX. Handelsbeteckning inför planerad notering är ESETA KAPBEVIS3. Erik Penser Bankaktiebolag har anlitats som likviditetsgarant för Kapitalandelsbevisen.

### Övrig information

I det fall ett för stort belopp betalats in av en Långgivare kommer Avanza Bank att ombesörja att överskjutande belopp återbetalas. Belopp understigande 50 kronor kommer dock inte att utbetalas. Ofullständig eller felaktigt ifylld 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 Bank agerar emissionsinstitut åt Bolaget. Avanza Banks innehav i Bolaget, innan och efter Erbjudandet, uppgår till 0 aktier och 0 Kapitalandelsbevis. Att Avanza Bank 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 Avanza Banks internetbank. Följden av att Avanza Bank 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 Bank hanteras via kundsupport på telefonnummer 08-56 22 50 00. Eventuella frågor från allmänheten besvaras av Avanza Bank på telefonnummer 08-56 22 51 22. Frågor rörande Erbjudandet besvaras av Estea Sverige-fastigheter 3 AB (publ) på telefonnummer 08-679 05 00.

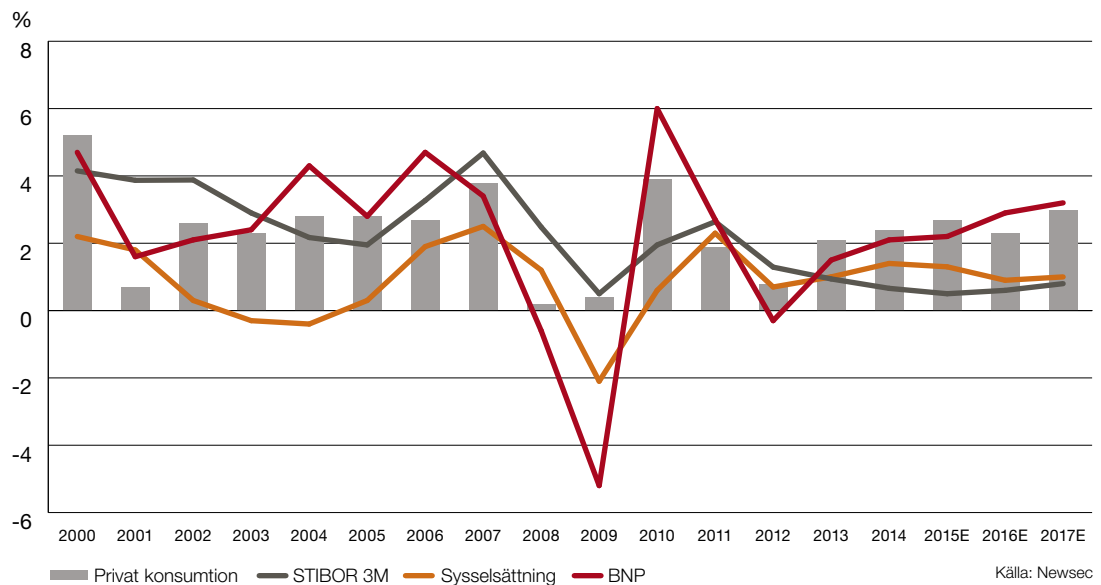
# Marknadsöversikt

## Makroekonomiska utsikter

Världsekonomin befinner sig i en långsam återhämtningsfas som leds av USA, men även tillväxtländerna i framför allt Asien och Latinamerika är viktiga motorer. Efter fem år med långsam global tillväxt börjar nu USA repa sig på allvar, med en allt starkare arbetsmarknad, växande privat konsumtion samt en mindre stram finanspolitik. Även om arbetslösheten minskat markant finns det fortfarande lediga resurser i den amerikanska ekonomin och konkurrenskraften har ökat sedan finanskrisen. Den privata sektorn har även minskat sin skuldsättning under senare år och den amerikanska bostadsmarknaden har återhämtat

sig efter finanskrisen, vilket talar för en stabil konsumtions-tillväxt framöver. Dessutom har ny teknik revolutionerat energisektorn och i princip gjort landet självförsörjande på olja och gas. Sammantaget talar detta för att USA kommer att kunna vara en viktig global tillväxtmotor framöver. Det ser betydligt mörkare ut i euroområdet där tillväxten i Tyskland stagnerar, medan Frankrike har stora strukturella problem. Inflationen, och inflationsförväntningarna, är också oroväckande låga. ECB har ökat sina stimulanser med låg ränta och tillgångsköp, och nu återstår att se ifall de blir uppbackade av finans- och strukturpolitik.

## Ekonomiska indikatorer – Sverige



Den långsamma globala återhämtningen håller nere kapacitetsutnyttjandet och därmed både realräntor och inflation. I och med att utrymmet för finanspolitiska stimulanser i västvärlden är begränsat är pressen på centralbankerna stor. Tillväxt och sysselsättning stimuleras genom en fortsatt expansiv penningpolitik av de stora centralbankerna. Återhämtningen har kommit längst i USA och här har Federal Reserve avslutat sina månadsvisa stödköp av olika typer av tillgångar och marknaden har förväntningar på räntehöjningar under mitten av 2015.

USA tillsammans med övriga tillväxtländer utgör omkring 60 % av världsekonomin, medan euroområdet står för dryga 15 %. Svag tillväxt i euroområdet behöver därmed inte utesluta en global återhämtning.

Sverige har goda ekonomiska fundamenta och står ut från resten av världen genom låg statsskuld, konkurrenskraftig exportindustri, hög sparkvot och god transparens. Sverige är dock en liten öppen ekonomi, runt hälften av BNP utgörs av export – varav en betydande del går till Europa. Sveriges starka fundamenta gör att den inhemska efterfrågan har blivit en viktig tillväxtmotor. Newsec bedömer att den svenska ekonomin kommer att växa med cirka 2,2 % 2015 när exportefterfrågan ökar i och med den globala återhämtningen och 2,9 % 2016 när Sveriges tillväxt tar fart på riktigt. Inflationstrycket bedöms dock bli fortsatt lågt, och inte nå 2 % förrän 2017. Enligt Newsecs huvudscenario kommer en långsam global återhämtning driva upp långräntorna inom en femårsperiod från dagens rekordlåga nivåer mot 2 – 3 % 2017-2018.

Kredittillgången på den svenska fastighetsmarknaden har förbättrats markant under de senaste åren. De svenska bankerna är välkapitaliserade, levererar goda resultat och har blivit allt mer intresserade av att finansiera fastighetsaffärer. Väletablerade fastighetsinvestorer har numera ett brett urval av finansieringsmöjligheter, allt från banklån till företagsobligationer och preferensaktier. Som en effekt av detta är tillgången till finansiering god och räntemarginalerna relativt låga.

### Den svenska fastighetsmarknaden

Den svenska transaktionsmarknaden 2014 avslutade året med en stark decembermånad med över 31 miljarder i transaktionsvolym. Antalet transaktioner var också rekordstort vilket ledde till ett starkt sista kvartal med 110 gjorda affärer. Det innebär att nästan 40 procent av det totala antalet transaktioner genomfördes under sista kvartalet. Aktiviteten på den svenska transaktionsmarknaden var hög under hela 2014 vilket resulterade i en transaktionsvolym som tangerade tidigare toppår och en ökning på mer än 60 procent jämfört med 2013 års volym. Bidragande faktorer till det stora intresset för fastigheter är det låga ränteläget, bristen på högavkastande alternativ samt god tillgång till finansiering. Det låga ränteläget förväntas att bestå under 2015 vilket håller kvar det goda finansieringsläget. Tillsammans med goda avkastningsmöjligheter jämfört med andra investeringsalternativ leder det sannolikt till fortsatt höga transaktionsvolymerna även under 2015. Första kvartalet för 2015 har börjat bra och uppgår till ungefär samma volym som för 2014 med inledningsvis flera stora transaktioner.

Under 2014 var privata och börsnoterade fastighetsbolag de största aktörgrupperna på marknaden vad gäller

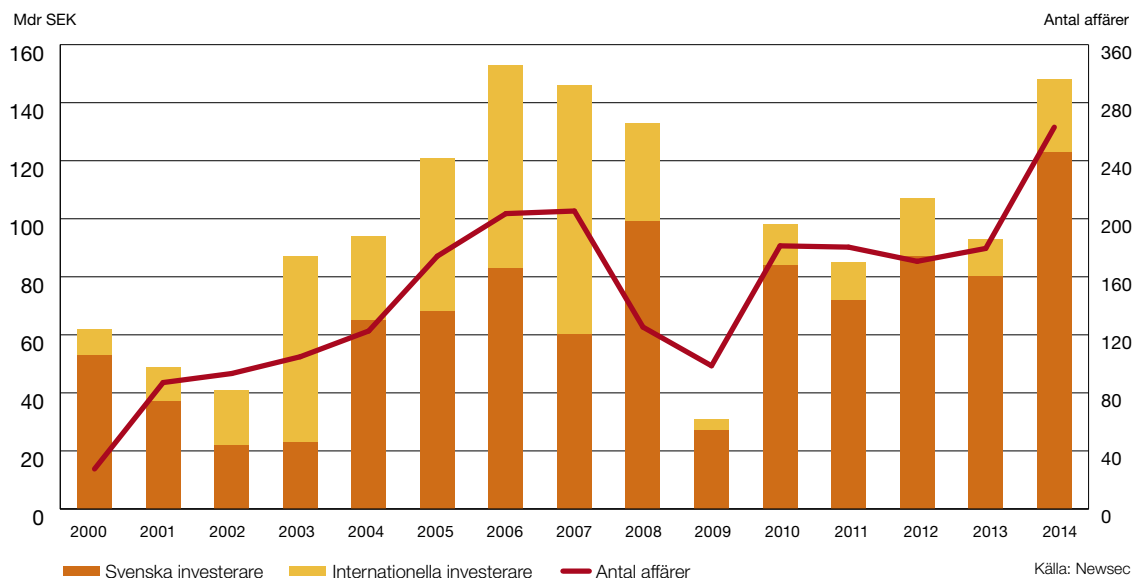
förvärv. Privata fastighetsbolag och fastighetsfonder utgjorde de största säljarna. I det senare fallet återinvesteras drygt hälften av försäljningssumman. De privata fastighetsbolagen har varit aktiva både på sälj- och köpsidan vilket kan förklaras med att flera har valt att renodla sina fastighetsbestånd under året som varit. Andelen utländska investerare ökade under 2014 jämfört med 2013. Flera av de största transaktionerna hittills under året har skett av utländska aktörer vilket gör att andelen, jämfört med föregående års första kvartal, är hög.

Stockholm fortsätter vara den dominerande marknaden men intresset är stort för samtliga geografiska lägen med en hittills hög volym i svenska mindre städer och med en andel på nästan 35 procent. Regionstäderna, för transaktioner över eller lika med 100 miljoner, var den näst största marknaden efter Stockholm under 2014, följt av mindre svenska orter. Måna affärer görs även under 100 miljoner vilket ger en god likviditet även utanför de tre största städerna. Göteborg fortsatte starkt under 2014 medan Malmö ökade sin andel jämfört med 2013 års låga nivå.

Kontor och bostadssegmentet har pendlat mellan att vara det dominerande segmentet under de senaste åren. Under 2014 slutade kontor som det mest attraktiva segmentet med nästan 30 procent av volymen. Samhällsfastigheter stod dock för den högsta ökningen, från 5 till 15 procent av volymen. Det är dock ett stort intresse för samtliga segment. Under 2014 skedde ett flertal stora handelstransaktioner vilket har fortsatt in på 2015 där handel, efter första kvartalet, står för den största andelen. Försäljningarna av Skärholmen Centrum till Grosvenor och Nova Lund till TIAA Henderson Real Estate är två av de största transaktionerna under första kvartalet.

Den totala kontorsstocken i Storstockholm uppgår till

### Transaktionsvolym i Sverige Transaktioner ≥ 100 MSEK



ungefär 12 miljoner kvadratmeter. Under 2014 var nyproduktionen för kontor ungefär 150 000 kvadratmeter varav 95 procent är uthyrt. Under 2015 estimeras att ungefär 70 000 ny uthyrt area tillkommer och ännu mer under 2016. Kontorsvakanserna fortsätter att vara låga i både Stockholm och Göteborg vilket till stor del beror på starka kontorsbundna sektorer i kombination med bristen på nyproduktion i CBD. Vakansgraden i Stockholm bedöms fortsätta ligga stabilt kring 4 procent tills ny yta tillkommer under 2016. I Göteborg har vakansgraden sjunkit marginellt till 3.75% och det är fortsatt svårt att hitta större moderna kontorslokaler inom CBD. I Göteborg planeras för ett flertal stora projekt, bland annat Sernekes skyskrapa på Lindholmen och kommunens planer för Frihamnen där första etappen ska stå färdig till 2021. Även i Malmö är det hög efterfrågan på moderna nyproducerade kontorslokaler.

Stockholm CBD är det område som har landets mest volatila hyresmarknad. Efter en stark återhämtning åren efter finanskrisen hade hyresmarknaden för moderna kontor i CBD en svag tillväxt under 2013. Hyrestillväxten tog återigen fart under 2014 och marknadshyran i CBD uppgår idag till 4 700 kr/m<sup>2</sup> vilken bedöms öka till 4 850 under 2015 i och med ökad ekonomisk tillväxt och stark efterfrågan. Marknadshyran i Göteborg CBD förväntas fortsätta ligga stabilt runt 2 400 kr/m<sup>2</sup>. I Malmö CBD bedöms marknadshyresnivån till omkring 2 125 kr/m<sup>2</sup> medan en ny topphyra har noterats på omkring 2 800 kr/m<sup>2</sup>. Prognosen för året väntas vara stabil med en tendens uppåt mot slutet av året.

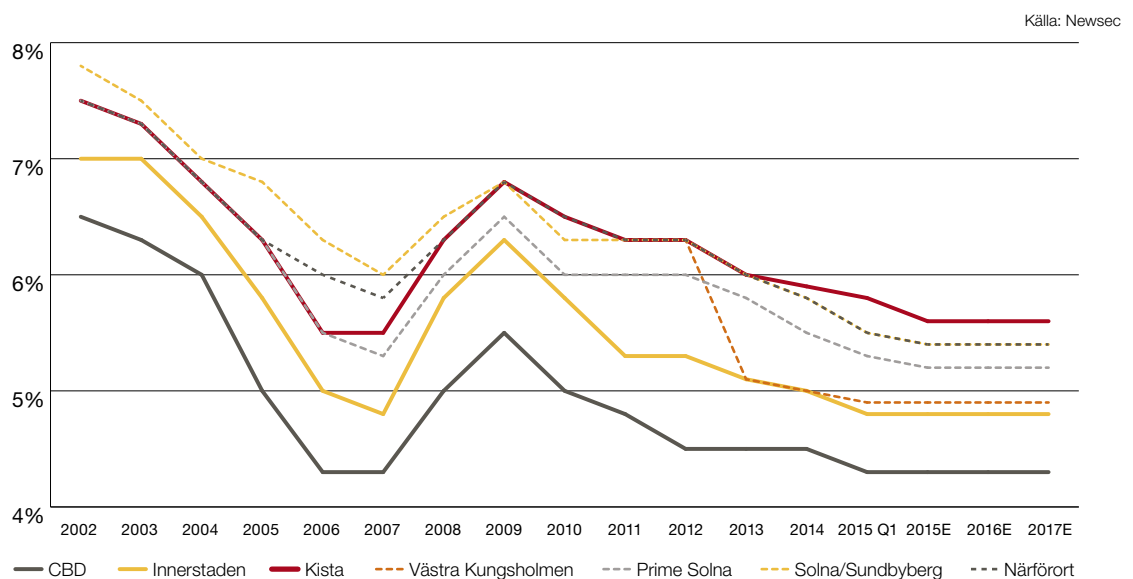
Investerarnas intresse för högkvalitativa fastigheter på attraktiva delmarknader har avspeglats genom sjunkande direktavkastningskrav. Sekundära segment har haft en

god utveckling och yielderna förväntas fortsätta neråt. Under 2015 förväntas direktavkastningskraven stabiliseras för fastigheter i bästa läge medan de fortsätter ner för högkvalitativa fastigheter på attraktiva närförortslägen.

## Sammanfattning

Överlag bedöms utsikterna för den svenska ekonomin som goda och Riksbankens strategi med att hålla nere den svenska kronan verkar fungera då de senaste indikationerna visar att den svenska exporten tillslut verkar ta fart. BNP-tillväxten var 2,1 % för helåret 2014, vilket var den högsta sedan 2011. Trots detta bedömer Newsec inte att räntenivåerna kommer att börja justeras upp nämnvärt för än 2017-2018 och det kommer dessutom dröja ytterligare några år innan dess att räntenivåerna når det som historiskt sett varit normala nivåer. I brist på högavkastande investeringsalternativ och god tillgång till finansiering, bedöms intresset för fastighetsinvesteringar som fortsatt stort under de kommande åren. Newsec förutspår att transaktionsvolymen på den svenska fastighetmarknaden kommer att nå nya rekordnivåer under 2015. Vi kommer dessutom se fortsatt fallande yielder i både primära- och sekundära segment och mycket hög konkurrens om de mest attraktiva objekten.

## Direktavkastning Stockholm



# Verksamheten

## Verksamheten i moderbolaget Estea AB

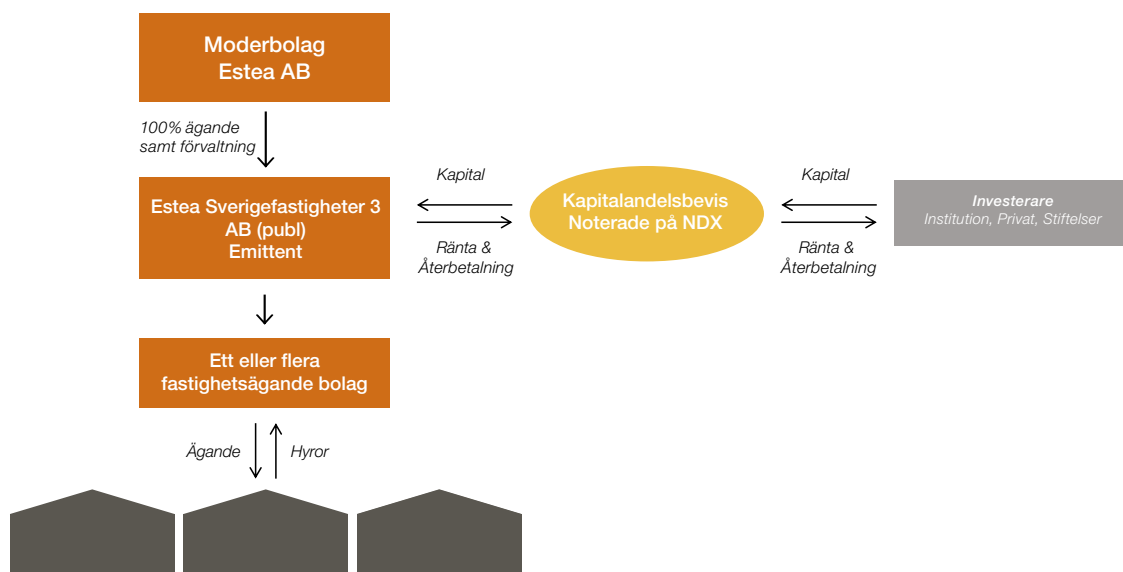
Estea AB är ett oberoende fastighets- och förvaltningsbolag som har varit verksamt sedan år 2002. Verksamheten är inriktad på tre affärsområden som är kopplade till olika kategorier av fastighetsinvesteringar;

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

Estea AB har sedan den 9 april 2015 tillstånd att förvalta alternativa investeringsfonder enligt LAIF och förvaltar utöver Bolaget, de alternativa investeringsfonderna Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) och Estea Logistic

Properties 5 AB (publ). Det är kapitalandelsbevisen i respektive fond som anses utgöra andelar i en alternativ investeringsfond i den betydelse som avses i LAIF.

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 investerarrrelationer.



## Estea AB:s tidigare genomförda investeringar

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

Nedan presenteras utfallet i Estea AB:s tidigare avyttrade investeringar sedan start.

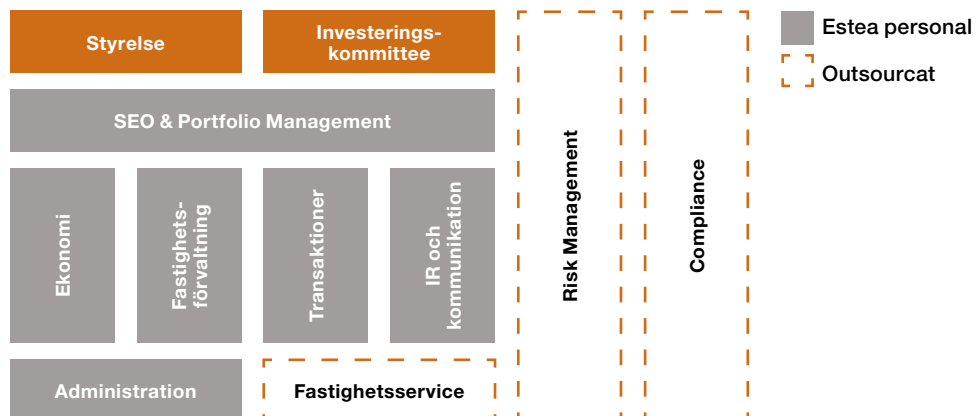
	Startår	Ränta	Löptid, år	IRR	Total avkastning <sup>1</sup>
Investering 1	2002	10,0%	2,67	9,8%	26%
Investering 2	2002	10,0%	2,09	28,8%	65%
Investering 3	2003	10,0%	2,42	29,6%	74%
Investering 4	2004	10,0%	2,16	42,9%	106%
Investering 5	2004	9,0%	1,58	59,7%	76%
Investering 6	2004	9,0%	1,33	70,0%	98%
Investering 7	2004	10,0%	1,25	82,1%	106%
Investering 8	2005	7,5%	0,83	61,3%	48%
Investering 9	2005	7,5%	0,50	114,9%	46%
Investering 10	2006	8,5%	2,41	12,7%	31%
Investering 11	2007	10,0%	3,00	18,3%	57%
Investering 12	2007	7,0%	6,17	11,2%	75%
Investering 13	2009	7,5%	3,50	14,2%	52%
Investering 14	2009	7,0%	5,33	10,9%	47%
Investering 15	2010	7,0%	3,34	15,8%	57%
Investering 16	2011	7,0%	2,17	15,6%	36%
Investering 17	2013	7,0%	0,33	7,2%	2%

<sup>1</sup> Notera att historisk avkastning inte är en garanti för framtida avkastning

## Ägare i Estea AB

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

## Organisation Estea AB



## Estea AB:s ledning

### **Johan Eriksson, VD**

Johan är ansvarig för samordning, ledning och utveckling av verksamheten inom bolaget. Genom sin karriär har Johan byggt upp ett omfattande och relevant nätverk inom fastighetsbranschen och bland svenska och utländska banker. Johan har en ekonomutbildning från bland annat London School of Economics och högskolan i Skövde.



### **Jockum Beck-Friis, arbetande styrelseordförande**

Jockum är engagerad i den strategiska utvecklingen av verksamheten samt löpande dialog och kommunikation med investeringskunder. Jockum har ett betydande affärsnätverk inom finans- och fastighetsbranschen och har en fil. kand. från Stockholms Universitet.



### **David Ekberg, Transaktionschef**

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



### **Gerry Sommensjö, Ekonomichef**

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



### **Leif Hansen, Kommunikationschef & Capital markets**

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



### **Ola Jonsson, Fastighetschef**

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



### **Tony Andersson, Förvaltningschef**

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







# Beskrivning av Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)

## Affärsidé

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

## Bolagets övergripande mål och strategi

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

## Övergripande investeringsfokus

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

## Beskrivning av affärsmodellen

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

## Investeringsstrategi och avkastningsmål

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

Ledningen, styrelsen och investeringskommittén i Estea har mångårig bakgrund inom fastighetsmarknaden och både fastighetsförvärv och försäljningar genomförs



på basis av förutbestämda kriterier och efter uppnådda målsättningar. Nedan beskrivs Bolagets investeringsstrategi närmare.

### Geografi

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

### Typ

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

### Hel- och delägda fastigheter

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

### Storlek fastigheter - yta

Storlek på varje enskild fastighet kan komma att variera. I normalfallet kommer varje enskild byggnad innefatta ca 1 000-30 000 kvm uthyrningsbar yta. Större fastigheter, d.v.s. enskilda fastigheter med byggnad överstigande 70 000 kvm skall i möjligaste mån samägas för att begränsa en alltför stor exponering mot ett enskilt objekt och/eller hyresgäst.

Bolagets totala fastighetsportfölj kan komma att variera över tiden, beroende på bl.a. kapitalbas, och marknads-

förutsättningar. Detta innebär att Bolaget under vissa perioder kommer att avyttra fastigheter, varefter nya fastigheter förvärvas.

### Storlek fastigheter - ekonomi

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

### Teknik

Bolaget kommer alltid att eftersträva att ägda fastigheter håller en hög teknisk standard i förhållande till typ, ålder och ändamål. Eventuella konstaterade tekniska brister skall 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 skall Bolaget 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 Bolaget kommer att förvärva och äga fastigheter med ett driftöverskott om ca 5-8% av aktuellt förvärvspris vid tidpunkten för förvärvet.



**Generella begränsningar**

Bolaget tillåts ej genomföra direkta eller indirekta investeringar i;

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

**Belåning**

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

**Avkastningstabell**

I tabellen nedan presenteras ett exempel på förväntad fast avkastning för innehavarna av Kapitalandelsbevisen under Lånetiden, förutsatt att inte Förlängningsrätten utnyttjas.

**Avgifter**

Likt alla fastighetsbolag kommer Bolaget att vara i behov av resurser och kompetenser för att säkerställa en fungerande och effektiv fastighetsförvaltning och administration. Dessa resurser och kompetenser innefattar bl.a. kostnader för personal, verksamhetslokaler, system och it-infrastruktur, marknadsföring, resor, fastighetsanalys, transaktionsgenomförande, redovisnings- och fastighets-system, 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 Förvaltaren 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;

**Löpande kostnader:**

Årlig kostnad om 0,75 procent av varje investeringsöverenskomna fastighetsvärde, plus mervärdesskatt.

Kostnaden anpassas till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) med utgångspunkt i indextalet för oktober månad 2014.

**Kostnader av engångskaraktär:**

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

**Ersättningar för utlägg:**

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

**Kommande förvärv/pipeline**

Bolaget ser ett mycket intressant förvärvsläge och bearbetar just nu ett flertal fastigheter och fastighetsportföljer på vardera mellan 50-250 miljoner kronor.

**Aktuella händelser och tendenser**

Det finns inte några tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som är kända för Bolaget och som förväntas ha en väsentlig inverkan på Bolagets affärsutsikter under det innevarande räkenskapsåret utöver vad som redovisats under avsnittet "Riskfaktorer". Estea AB har den 9 april 2015 erhållit tillstånd från Finansinspektionen att förvalta alternativa investeringsfonder enligt LAIF, där Bolaget utgör en av flera alternativa investeringsfonder.

**Avkastningstabell för investering i Kapitalandelsbevis**

År	0	1	2	3	4	5
Investering (SEK)	-10 000					
Ränteutbetalning (SEK)		625	625	625	625	625
Slutlig återbetalning (SEK)						10 000 +/- vinstdelning
Total avkastning exklusive vinstdelning (SEK)						3 125



# Styrelse och ledning

Styrelsen består av fem ledamöter och samtliga är valda för perioden fram till årsstämman 2015. Styrelsesammansättningen i Bolaget är identisk med styrelsen för Estea AB. Nedan finns en närmare beskrivning av ledamöterna och deras övriga pågående och avslutade uppdrag. Bolaget tillämpar inte Svensk kod för bolagsstyrning eftersom Bolaget inte är noterat på en reglerad marknad.

## Styrelse



**Jockum Beck-Friis, född 1950**  
Styrelseordförande, invald 2015

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

Styrelseledamot i Estea AB sedan 2003 och styrelseordförande sedan 2015. Övriga pågående styrelseuppdrag, utöver de inom Estea-koncernen, är: WSG-Intressenter Aktiebolag, Morgongåva Intressenter AB, Morgongåva Företagspark AB, Hargs Bruk AB, Hargs Bruk Holding AB, Flyinge Ångar Fastighetsutveckling AB, Eriksson & Ekberg AB. Ägare till WSG-Intressenter Aktiebolag. Fil. kand. Stockholms Universitet.

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

*Innehav i Bolaget:* 0



**Johan Stern, född 1951**  
Styrelseledamot, invald 2015

Johan Stern var partner i det amerikanska fondbolaget FMG Fundmanagers Ltd under perioden 1999–2003.

Dessförinnan verksam inom SEB bland annat som ansvarig för Skandinaviska Enskilda Bankens verksamhet i USA under perioden 1996–1998. Styrelseledamot i Estea AB sedan 2009. Övriga pågående styrelseuppdrag, utöver de inom Estea-koncernen, är: Getinge AB, Elanders AB, Lifco AB (publ), Carl Bennet AB, Rolling Optics AB, RP Ventures AB, Fädriften Invest AB, Carl Bennet Investering AB, Healthinvest Partners AB samt Skanör Falsterbo Kallbadhus AB.

*Avslutade uppdrag de senaste fem åren:* Det finns inga avslutade uppdrag under de senaste fem åren.  
*Innehav i Bolaget:* 0



**Bertil Åberg, född 1941**  
Styrelseledamot, invald 2015

Bertil Åberg är VD och ägare till AB Rokma, tidigare VD i Stadshypotek, ek dir i Lundbergs och VD i LE Lundbergföretagen AB, och tidigare styrelseordförande i det börsnoterade Fastighets AB Balder. Styrelseledamot i Estea AB sedan 2009. Övriga pågående styrelseuppdrag, utöver de inom Estea-koncernen, är: AB Korma, Roxul Holding AB samt Aktiebolaget Rokma. Civilekonom vid Lunds Universitet.

*Avslutade uppdrag de senaste fem åren:* Skinnskattebergsbostäder AB och Ramsjö Fastigheter AB.  
*Innehav i Bolaget:* 0



**Viveka Ekberg, född 1962**  
Styrelseledamot, invald 2015

Viveka Ekberg är idag engagerad via styrelseuppdrag i ett flertal noterade och icke noterade bolag. Viveka har tidigare bl.a. varit VD på PP Pension Försäkringsförening, VD på PP Pension Fondförsäkring AB, Norden chef (Executive Director) på Morgan Stanley Investment Management, Associate Partner och Head of Project Management på Brummer & Partners, Chef för SEB Institutionell Förvaltning, Aktieanalytiker på Alfred Berg Fondkommission samt finansanalytiker och journalist på Affärsvärlden. Viveka har en Civilekonomexamen med inriktning på redovisning & finansiering samt international business från Handelshögskolan i Stockholm. Styrelseledamot i Estea AB sedan 2013. Övriga pågående styrelseuppdrag, utöver de inom

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

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

*Innehav i Bolaget:* 0



**Johan Eriksson, född 1975**

Styrelseledamot och verkställande direktör, invald 2015

Johan Eriksson är grundare av Estea AB och har tidigare varit verksam inom bland annat Gelba Fastigheter, Hedera Group Treasury AB och Landesbank Kiel. Styrelseledamot i Estea AB sedan 2005. Övriga pågående styrelseuppdrag, utöver de inom Estea-koncernen, är: Primedi AB, Morgongåva Intressenter AB, Karpflundran AB, Morgongåva Företagspark AB, Svensk Fastighetsfond AB, Fastighets AB Eskilstunaporten och Fastfond Grenad AB. Ägarintressen i Primedi AB och Karpflundran AB.

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

*Innehav i Bolaget:* 0



**David Ekberg, född 1978**

Styrelseledamot, invald 2015

Transaktionschef Estea AB sedan 2005 samt VD Estea Sverigefastigheter 2 AB sedan 2011. David Ekberg är delägare i Estea AB och har ansvar för marknadsbevakning och transaktioner innefattande bland annat analys, köp & försäljningar. David Ekberg har en jur kand samt studier i ekonomi från Lunds Universitet samt Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet. Styrelseledamot i Estea AB sedan 2009. Övriga pågående styrelseuppdrag, utöver de inom Estea-koncernen, är: Stackhouse AB, Eriksson & Ekberg AB, Fastighets AB Eskilstunaporten inkl dotterbolag samt Svensk Fastighetsfond AB.

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

*Innehav i Bolaget:* 0

**Ledning**

**Johan Eriksson, född 1975**

Verkställande direktör sedan 2015

*Se ovan.*

**Adresser**

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



### Ersättning till styrelse och ledande befattningshavare

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

### Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare

Ingen av styrelseledamöterna eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren varit inblandade i någon konkurs, likvidation eller konkursförvaltning. Det finns inte någon anklagelse och/eller sanktion mot någon av dessa personer och ingen av dessa personer har under de senaste fem åren förbjudits av domstol att ingå som medlem i ett bolags förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan, eller att ha en ledande eller övergripande funktion hos ett bolag.

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

der. Estea AB förvaltar förutom Bolaget, andra alternativa investeringsfonder och investeringsportföljer. Det kan uppstå situationer där Estea AB:s förvaltning av andra fonder och investeringsportföljer ger upphov till intressekonflikter. Intressekonflikter kan även uppkomma mellan ägare till Estea AB och Bolaget. Estea AB har antagit en instruktion för hantering av intressekonflikter som anger vilka förfaranden som ska tillämpas och åtgärder som ska vidtas för att förhindra, hantera och övervaka eventuella intressekonflikter.

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

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

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

### Revisor

Bolagets revisor är Ernst & Young AB med Ingemar Rindstig som huvudansvarig revisor. Ingemar Rindstig är född 1949 har andra revisorsuppdrag i exempelvis Atrium Ljungberg, JM AB, Vasakronan, Familjebostäder, Eimar Mattson, Uppsalahem med flera.

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





# Utvald finansiell information

Bolaget bildades 2015-01-20 och registrerades 2015-01-23. Bolaget har vid tidpunkten för Prospektet inte bedrivit någon verksamhet och har inte heller företagit några investeringar.

Bolagets aktiekapital uppgick per 2015-04-20 till 1 000 000 kronor fördelat på 10 000 aktier med ett kvotvärde om 100 kronor. Bolagets ända tillgång består av likvida medel om 1 000 000 kronor. Samtliga aktier är emitterade och fullt inbetalda.

Bolagets första räkenskapsår är 2015-01-23–2015-12-31. Moderbolaget har upprättat sin redovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2, Redovisning gör juridisk person. Upprättad balans- och resultaträkning samt kassaflödesanalys utgör Bolagets finansiella information.

## Balansräkning

Belopp i kronor	2015-04-20
<b>TILLÅNGAR</b>	
Omsättningstillgångar	
Kassa och bank	1 000 000
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 000 000</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 000 000</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	
Eget kapital	
Bundet eget kapital	
Aktiekapital (10 000 aktier)	1 000 000
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 000 000</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 000 000</b>

## Resultaträkning

Belopp i kronor	2015-01-23– 2015-04-20
Rörelsens intäkter	0
Rörelsens kostnader	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>0</b>
Resultat från finansiella poster	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>0</b>
Resultat före skatt	0
<b>Årets resultat</b>	<b>0</b>

## Nyckeltal

Soliditet (eget kapital i förhållande till totalt kapital): 100 %  
Balansomslutning: 1 000 000 kronor

## Kassaflödesanalys

Bolagets kassaflöde uppgår under perioden till 1 000 000 kronor och består av inbetalt aktiekapital i samband med bolagets bildande. Likvida medel vid periodens utgång uppgår till 1 000 000 kronor.

# Oberoende revisors rapport

TILL STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN I ESTEA SVERIGEFASTIGHETER 3 AB (PUBL),  
ORG.NR 559001-4105

Vi har utfört en revision av Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) per den 20 april 2015. Den utvalda finansiella informationen (resultaträkning för perioden 2015-01-23 – 2015-04-20 samt balansräkning per 2015-04-20) som framgår på sidan 36 i Esta Sverigefastigheter 3 ABs prospekt per 2015-05-19 har upprättats av styrelsen och verkställande direktören i Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2.

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för överlåtelsebalansen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta den utvalda finansiella informationen enligt årsredovisningslagen och RFR 2 och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att kunna ta fram den utvalda finansiella informationen utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

## Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss om den utvalda finansiella informationen på grundval av vår granskning. Vi har utfört granskningen enligt International Standards on Auditing. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att den utvalda finansiella informationen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i den utvalda finansiella informationen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma

riskerna för väsentliga felaktigheter i den utvalda finansiella informationen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar den utvalda finansiella informationen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i den utvalda finansiella informationen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

## Uttalande

Enligt vår uppfattning har den utvalda finansiella informationen (resultaträkning för perioden 2015-01-23 – 2015-04-20 samt balansräkning per 2015-04-20) som framgår på sidan 36 i Esta Sverigefastigheter 3 ABs prospekt per 2015-05-19 i allt väsentligt upprättats enligt årsredovisningslagen och RFR 2.

Stockholm den 19 maj 2015  
Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor

# Aktiekapital och ägarförhållanden

## Aktiekapital och aktier

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

## Anslutning till Euroclear Sweden

Kapitalandelsbevisen är anslutna till Euroclears kontobaserade system och inga fysiska värdepapper representerade Kapitalandelsbevisen har givits ut. Detta innebär att innehavaren av Kapitalandelsbevis registreras på respektive innehavares VP-konto eller Värdepappersdepå.

Utbetalning av Ränna och Återbetalning görs av Euroclear.

## Överlåtelse av Kapitalandelsbevis

Kapitalandelsbevisen är fritt överlåtbara och handel med Kapitalandelsbevis mellan investerare kommer äga rum på NDX. Planerad handelsstart för Kapitalandelsbevisen är i vecka 25, 2015. Kortnamn är ESTEA KAPBEVIS3 och Kapitalandelsbevisen handlas i procent (%) av nominellt värde.



# Bolagsordning

## **BOLAGSORDNING I ESTEA SVERIGEFASTIGHETER 3 AB (PUBL) (ORG. NR 559001-4105)**

### **§ 1 Firma**

Aktiebolagets firma är Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ).

### **§ 2 Styrelsens säte**

Styrelsen har 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

## Skattefrågor

Nedan redovisas kortfattat skattekonsekvenser för ägare av Kapitalandelsbevis i Bolaget med anledning av Erbjudandet. 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 skall en kapitalvinst/kapitalförlust beräknas som försäljningspriset reducerat med anskaffningsvärdet och eventuella försäljningskostnader.

#### *Fysiska personer*

För fysiska personer med hemvist i Sverige och för svenska dödsbon beskattas kapitalvinster på Kapitalandelsbevisen med en skattesats om 30 procent i inkomstslaget kapital. En kapitalförlust på marknadsnoterade delägarätter är avdragsgill till 100 procent mot kapitalvinster på marknadsnoterade delägarätter. Gentemot kapitalvinster på andra typer av instrument bör kapitalförluster vara avdragsgilla till 70 procent. Om inga kapitalinkomster finns uppkommer ett underskott i inkomstslaget kapital med det avdragsgilla beloppet (70 procent av kapitalförlusten). Samma regler är tillämpliga vid likvidation av Bolaget.

Om underskott uppkommer medges en skattereduktion samma år mot inkomstskatt på tjänst och näringsverksamhet samt mot fastighetsskatt och fastighetsavgift. För underskott understigande 100 000 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. 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, pensionsstiftelser och så vidare.

#### *Utländska innehavare*

För innehavare av Kapitalandelsbevis som inte är skattemässigt hemmahörande i Sverige kommer avyttringen av Kapitalandelsbevisen att beskattas enligt lagstiftningen i det land där ägaren har sin skatterättsliga hemvist. Fysiska personer som inte är skattemässigt bosatta i Sverige kan kapitalvinstbeskattas i Sverige vid avyttring av Kapitalandelsbevis om de vid något tillfälle under de tio år som närmast föregått det år då avyttringen skedde haft skatterättsligt hemvist i Sverige eller stadigvarande har vistats i Sverige. Skattskyldigheten kan dock begränsas av tillämpligt dubbelbeskattningsavtal. Utländska juridiska personer är normalt inte skattskyldiga för kapitalvinst på Kapitalandelsbevis såtillvida personen inte har ett fast driftställe i Sverige.

### Ränteintäkter

Den direkta avkastningen på Kapitalandelsbevisen bör beskattas som ränta.

#### *Fysiska personer och dödsbon*

För fysiska personer och dödsbon beskattas ränta som inkomst av kapital efter en skattesats om 30 procent. Beskattningen sker när intäkten kan disponeras.

#### *Juridiska personer*

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

#### *Utländska innehavare*

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

Sverige tar inte ut någon källskatt på räntebetalningar.

### Investeringsparkonto

Sedan 1 januari 2012 finns möjlighet att direktäga finansiella instrument via investeringssparkonto (ISK). Juridiska personer kan inte vara innehavare av ett investeringssparkonto. På finansiella instrument som ägs via ett investeringssparkonto sker ingen beskattning baserat på eventuell kapitalvinst vid försäljning av tillgångarna. Istället sker beskattning genom schablonbeskattning av de tillgångar som finns på investeringssparkontot, oavsett om tillgångarna ökat eller minskat under året. Skatten på ett investeringssparkonto beräknas utifrån ett så kallat kapitalunderlag. Kapitalunderlaget beräknas varje år och är en fjärdedel av summan av:

- Värdet på tillgångarna vid ingången av varje kvartal;
- Belopp som betalats till investeringssparkontot under året;
- Värdet på finansiella instrument som förs över till investeringssparkontot under året; och
- Värdet av finansiella instrument som först över från någon annans investeringssparkonto under året.

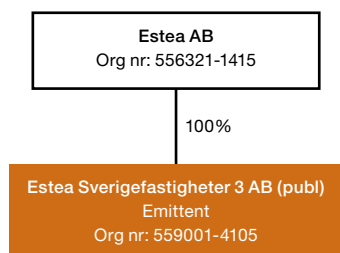
Kapitalunderlaget multipliceras med en räntefaktor, som utgörs av statslåneräntan den 30 november året före beskattningsåret. Resultatet blir den beräknade schablonintäkten. Denna kommer att förtryckas i deklARATIONEN och tas upp som inkomst av kapital. Skatten på den uträknade schablonintäkten är 30 procent. Det är dock möjligt att kvitta en schablonintäkt mot en ränteutgift som redovisas i samma deklARATION eller mot 70 procent av en kapitalförlust på andra aktier eller värdepapper.

# Legala frågor och kompletterande information

## Allmänt

### Legal struktur

Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag med firma Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) med säte i Stockholms län, Stockholms kommun. Bolagets organisationsnummer är 559001-4105. Bolaget bildades och registrerades 2015. Bolagets verksamhet regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Föremål för Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter direkt eller indirekt genom bolag samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Estea AB.



Kapitalandelslånet styrs av och tolkas i enlighet med svensk rätt. Eventuella tvister eller anspråk i anledning av Kapitalandelslånet ska avgöras i svensk domstol med Stockholms tingsrätt som första instans. Kapitalandelsbevisen är denominerade i svenska kronor (SEK).

### Försäkringar

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

### Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

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

### Transaktioner med närstående

Bolaget och Estea AB har ingått Förvaltningsavtalet som återfinns i Bilaga: "Förvaltningsavtal". Därutöver föreligger inga för styrelsen idag kända transaktioner mellan Bolaget och dess styrelseledamöter, ledande befattningshavare eller andra Bolaget eller Koncernen närstående personer.

### Intressekonflikter

Estea AB förvaltar, förutom Bolaget, även andra fonder. Detta skulle potentiellt kunna leda till att intressekonflikt för det fall flera fonder konkurrerar om samma investeringsobjekt. Estea AB:s uppfattning är dock att fonderna har olika investeringsriktlinjer samt befinner sig i olika investeringsfaser och därmed inte är överlappande. En situation med konkurrens om samma investeringsobjekt mellan fonder ska därför inte kunna uppstå.

### Tvister

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

### Väsentliga avtal

Bolaget har ingått ett Förvaltningsavtal med Estea AB avseende förvaltningsuppdraget. Detta avtal beskrivs närmare under avsnitt "Kapitalandelsbevisen i korthet" och återfinns i sin helhet i Bilaga till Prospektet.

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

### Förvaringsinstitut

Estea AB ska utse ett förvaringsinstitut åt Bolaget och har tillsvidare uppdragit åt CorpNordic Depositary Services AB att utgöra förvaringsinstitut.

### Dokument tillgängliga för inspektion hos Bolaget är:

Dokument tillgängliga för inspektion i papperform hos Bolaget är:

- Föreliggande Prospekt
- Bolagsordning
- Allmänna Villkor

### Finansiell kalender

- Delårsrapport för perioden april-juni 2015 offentliggörs den 31 augusti 2015.
- Delårsrapport för juli-september 2015 offentliggörs den 23 november 2015.
- Delårsrapport för oktober-december 2015 offentliggörs den 25 februari 2016.

# Definitioner

Avanza Bank	Avser Avanza Bank AB (publ). Avanza Bank är finansiell rådgivare och Emissionsinstitut i Erbjudandet.
Avstämningsdag	Avser den femte Bankdagen före den dag då betalning av Ränta eller Återbetalning ska ske eller den Bankdag närmare respektive förfallodag som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden.
Avyttringsdagen	Avser den dagen då samtliga Investeringar har avyttrats och full betalning för dessa har erhållits, vilket ska ha skett senast 30 juni 2020 för det fall att Förlågningsrätten inte har utnyttjats och 30 juni 2022 för det fall att Förlågningsrätten har utnyttjats.
Bankdag	Avser dag i Sverige som inte är söndag, annan allmän helgdag eller dag som vid betalning av skuldebrev är likställd med allmän helgdag (sådana likställda dagar är f.n. lördag, midsommarafton, julafton samt nyårsafton).
CorpNordic	Avser CorpNordic Sweden AB, org nr 556625-5476 som anlitats för att tillvarata Långgivarnas intressen gentemot Låntagaren.
Emissionsinstitut	Avser Avanza Bank.
Erbjudandet	Avser erbjudandet enligt detta Prospekt att investera i 20 000 Kapitalandelsbevis, med möjlighet att utöka med ytterligare 20 000 Kapitalandelsbevis, d v s totalt 400 Mkr.
Estea	Avser Estea AB, org nr 556321-1415.
Euroclear	Avser Euroclear Sweden AB, org nr 556112-8074.
Förfallodagen	Avser den dag som infaller 60 Bankdagar efter Avyttringsdagen.
Förlågningsrätten	Avser Låntagarens rätt att förlänga Kapitalandelslånets löptid, vilket kan ske med upp till två år, med resultat att Avyttringsdagen skall infalla senast 30 juni 2022.
Förtida Återbetalning	Avser en förtida återbetalning av hela eller del av Kapitalandelslånet innan Förfallodagen i enlighet med punkten 11 i Villkoren.
Förvaltningsavtalet	Avser bifogade förvaltningsavtal mellan Långgivaren och Estea AB, enligt vilket Estea AB ska tillhandahålla Låntagaren tjänster i samband med Låntagarens förvärv och försäljningar av Investeringar samt dess löpande förvaltning och drift mm. För ytterligare beskrivning se fullständiga villkor i Bilaga: "Förvaltningsavtal".
Investeringar	Avser Låntagarens, direkta eller genom helägda dotterbolag, förvärv av kommersiella fastigheter.
Kapitalandelsbevis	Avser ett skuldebevis, representerande av en andel av Kapitalandelslånet.
Kapitalandelslånet	Avser ett kapitalandelslån om maximalt 1 miljard kronor med ISIN nr SE0007131883, utfärdat av Låntagaren i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551) 11 kap. 11 §, vilket regleras av Villkoren.
Koncernen	Avser Estea AB, Bolaget och dess direkt eller indirekt ägda dotterbolag.
Kontoförande Institut	Avser bank eller annan som har tillstånd att vara kontoförande institut enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument och hos vilken Långgivare har öppnat VP-konto eller Värdepappersdepå avseende Kapitalandelsbevis.
Lånebeloppsränta	Avser den ränta som utgår på det Totala Lånebeloppet, från och med den 10 juli 2015 till och med Förfallodagen, i enlighet med punkt 9 i Villkoren.
Lånetiden	Avser tiden från och med Startdagen till och med Återbetalningsdagen.
Långivaragenten	Avser CorpNordic, eller annan part som Långgivarna utser på förslag av Låntagaren eller som utses i enlighet med punkt 14.3 i Villkoren.
Långgivare	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.
Långgivarmöte	Avser ett möte mellan Långgivarna i enlighet med punkten 18 i Villkoren.
Låntagaren	Avser Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) org nr 559001-4105.
Låntagarkoncernen	Avser Låntagaren samt Låntagarens dotterbolag.

Låntagarkoncernens Resultat	Avser Låntagarkoncernens resultat för Resultattiden, beräknat i enlighet med punkten 10.4 i Villkoren.
Nominellt Belopp	Avser varje Kapitalandelsbevis vid var tid gällande nominella belopp. Det nominella beloppet uppgår initialt till 10 000 kronor men kan minskas med anledning av Förtida Återbetalningar.
Närstående Person	Avser (a) styrelseledamöter i Låntagaren eller ett annat företag inom samma koncern, (b) den verkställande direktören i Låntagaren eller ett annat företag inom samma koncern, (c) andra anställda hos Låntagaren eller ett annat företag inom samma koncern, (d) en make eller en sambo till någon som avses i a–c, (e) den som står under vårdnad av någon som avses i a–c, eller (f) en juridisk person över vilken någon som avses i a–e, ensam eller tillsammans med någon annan som avses där, har ett bestämmande inflytande.
Resultattiden	Avser tiden från och med Startdagen till och med Avyttringsdagen.
Ränta	Avser Lånebeloppsränta och Återbetalningsränta.
Räntebetalningsdag	Avser 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober samt Förfallodagen. Första Räntebetalningsdagen för Kapitalandelsbevis utfärdade genom Erbjudandet är 10 oktober 2015.
Ränteperiod	Avser en ränteperiod för Lånebeloppsräntan. Den första Ränteperioden för Kapitalandelsbevis utfärdade genom Erbjudandet löper från och med den 10 juli 2015 till den 10 oktober 2015. Varje Ränteperiod består därefter av tre (3) månader. Den sista Ränteperioden löper till och med Förfallodagen.
Slutliga Återbetalningen	Avser den slutliga återbetalningen av Kapitalandelslånet i enlighet med punkt 10 i Villkoren.
Startdagen	Avser den dag då Kapitalandelsbevisen under den Initiala Emissionen utfärdas av Låntagaren. Startdagen ska infalla under perioden 1 juni 2015 till och med 10 juli 2015.
Totala Lånebeloppet	Avser summan av samtliga tecknade Kapitalandelsbevis Nominella Belopp.
Villkoren	Avser villkoren för Kapitalandelslånet, inklusive samtliga därtill hörande bilagor, enligt bilaga "Allmänna Villkor".
VP-konto	Avser värdepapperskonto där Långivares innehav av Kapitalandelsbevis är registrerat.
Värdepappersdepå	Avser värdepappersdepå där Långivares innehav av förvaltarregistrerade Kapitalandelsbevis, enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument, är registrerat.
Återbetalning	Avser återbetalning av Kapitalandelslånet.
Återbetalningsdagen	Avser den dag som Låntagaren betalar den sista delen av den Slutliga Återbetalningen till Långivarna i enlighet med punkt 10 eller 11 i Villkoren.
Återbetalningsränta	Avser den ränta som utgår på den obetalda delen av den Slutliga Återbetalningen, från Förfallodagen till och med Återbetalningsdagen, i enlighet med punkt 10.6 i Villkoren.



# Allmänna villkor

## ALLMÄNNA VILLKOR

**ESTEASVERIGEFÄSTIGHETER 3 AB (PUBL)**

**KAPITALANDELSLÅN ESTEA KAPBEVIS3**

**ISIN NR. SE0007131883**

**INNEHÅLL**

	Sida
1	DEFINITIONER ..... 3
2	KAPITALANDELSLÅNET OCH KAPITALANDELSBEVISEN ..... 7
3	DEN INITIALA EMISSIONEN – TECKNING OCH UTBETALNING ..... 7
4	YTTERLIGARE EMISSIONER - TECKNING OCH UTBETALNING ..... 8
5	FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR YTTERLIGARE EMISSIONER ..... 8
6	KAPITAL TILL LÅNTAGAREN ..... 9
7	REGISTRERING AV KAPITALANDELSBEVISEN ..... 10
8	INVESTERINGAR ..... 10
9	LÅNEBELOPPSRÄNTA ..... 11
10	DEN SLUTLIGA ÅTERBETALNINGEN AV KAPITALANDELSLÅNET ..... 12
11	FÖRTIDA ÅTERBETALNING AV KAPITALANDELSLÅNET ..... 14
12	BETALNING AV RÄNTA OCH ÅTERBETALNING ..... 15
13	FÖRVALTNING AV INVESTERINGARNA ..... 16
14	LÅNGIVARAGENTEN ..... 18
15	LÅNTAGARENS INFORMATIONSSKYLDIGHET ..... 19
16	SÄRSKILDA ÅTAGANDEN ..... 19
17	UPPSÄGNING AV KAPITALANDELSLÅNET ..... 20
18	BESLUTFATTANDE AV LÅNGIVARNA ..... 22
19	LÅNGIVARMÖTE ..... 25
20	SKRIFTLIGT FÖRFARANDE ..... 26
21	MEDDELANDEN ..... 27
22	PENNINGTVÄTT ..... 27
23	ÄNDRING AV VILLKOREN ..... 27
24	BEGRÄNSNING AV ANSVAR, M.M. .... 28
25	PRESKRIPTION ..... 28
26	FÖRVALTARREGISTRERING ..... 28
27	TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER ..... 29

## 1 DEFINITIONER

I dessa villkor ("Villkoren") använda uttryck skall ha den betydelse som anges nedan.

- 1.1 **"Agentavtalet"** avser avtalet mellan Långivaragenten och Låntagaren som reglerar Långivaragentens uppdrag enligt dessa Villkor samt Långivaragentens förhållande till Låntagaren och Långivarna.
- 1.2 **"Avstämningsdag"** avser den femte Bankdagen före den dag då betalning av Ränta eller Återbetalning skall ske, eller den Bankdag närmare respektive förfallodag som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden.
- 1.3 **"Avyttringsdagen"** avser den dag då samtliga Investeringar har avyttrats och full betalning för dessa har erhållits, vilket skall ha skett senast 30 juni 2020 för det fall att Förlängningsrätten inte påkallats, eller, för det fall att Förlängningsrätten har påkallats, 30 juni 2022.
- 1.4 **"Bankdag"** avser dag i Sverige som inte är söndag, annan allmän helgdag eller dag som vid betalning av skuldebrev är likställd med allmän helgdag (sådana likställda dagar är f.n. lördagar, midsommarafton, julafton samt nyårsafton).
- 1.5 **"Central Värdepappersförvarare"** avser Låntagarens värdepappersförvarare vid vart tillfälle, vilket initialt är Euroclear.
- 1.6 **"Emissionsinstitut"** avser, initialt, Avanza Bank AB, org. nr 556573-5668, med adress Box 1399, 111 93 Stockholm, eller den som träder i dess ställe.
- 1.7 **"Euroclear"** avser Euroclear Sweden AB, org. nr 556112-8074, med adress Box 191, 101 23 Stockholm.
- 1.8 **"Förfallodagen"** avser den dag som infaller 60 Bankdagar efter Avyttringsdagen.
- 1.9 **"Förtida Återbetalning"** avser en förtida återbetalning av del av, eller hela, Kapitalandelslånet innan Förfallodagen i enlighet med punkten 11.
- 1.10 **"Förlängningsrätten"** avser Låntagarens rätt att förlänga Kapitalandelslånets löptid, vilket kan ske med upp till två år, med resultat att Avyttringsdagen skall infalla senast 30 juni 2022.
- 1.11 **"Förvaltaren"** avser, initialt, Estea AB, org. nr 556321-1415, med adress Box 7135, 103 87 Stockholm, eller juridisk person som innehar nödvändiga tillstånd enligt LAIF och som ersätter Förvaltaren i dess roll som förvaltare av Låntagaren.

- 1.12 **"Förvaltningsavtalet"** avser bifogade förvaltningsavtal mellan Låntagaren och Förvaltaren, [Bilaga 1.12](#), enligt vilket Förvaltaren skall tillhandahålla Låntagaren tjänster i samband med Låntagarens förvärv och försäljningar av Investeringar samt dess löpande förvaltning och drift m.m. i enlighet med punkten 13.
- 1.13 **"God Redovisningssed"** avser (i), för det fall att Kapitalandelsbevisen inte är upptagna till handel på en Reglerad Marknad, allmänt accepterade redovisningsprinciper och redovisningssed i Sverige, eller (ii), för det fall att Kapitalandelsbevisen är upptagna till handel på en Reglerad Marknad, IFRS. I bägge fall med de undantag som följer av punkten 10.4.
- 1.14 **"IFRS"** avser *"international financial reporting standards"* så som dessa kommer till uttryck i förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder.
- 1.15 **"Initial Emission"** avser det initiala utfärdandet av Kapitalandelsbevis under Kapitalandelslånet.
- 1.16 **"Investeringar"** avser Låntagarens, direkta, eller indirekta genom hel- eller delägda dotterbolag, förvärv av kommersiella fastigheter.
- 1.17 **"Investeringskommittén"** avser den investeringskommitté som Förvaltaren vid var tid har utsett.
- 1.18 **"Investeringstiden"** avser tiden från och med Startdagen till och med 30 juni 2020.
- 1.19 **"Kapitalandelsbevis"** avser ett skuldbevis, representerande en andel av Kapitalandelslånet.
- 1.20 **"Kapitalandelslånet"** avser ett kapitalandelslån om maximalt SEK 1.000.000.000 med ISIN nr. SE0007131883, utfärdat av Låntagaren i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551) 11 kap. 11 §, vilket regleras av dessa Villkor.
- 1.21 **"Kontoförande Institut"** avser bank eller annan som har tillstånd att vara kontoförande institut enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument och hos vilken Långivare har öppnat VP-konto eller Värdepappersdepå avseende Kapitalandelsbevis.
- 1.22 **"LAIF"** avser lagen (2013:561) om alternativa investeringsfonder, och vid var tid därtill utfärdade föreskrifter.
- 1.23 **"Lånebeloppsränta"** avser den ränta som utgår på det Totala Lånebeloppet, i enlighet med punkt 9.

- 1.24 **"Lånetiden"** avser tiden från och med Startdagen till och med Återbetalningsdagen.
- 1.25 **"Långivraragenten"** avser, initialt, CorpNordic Sweden AB, organisationsnummer 556625-5476, med adress Box 16285, 103 25 Stockholm, eller annan part som Långivarna utser på förslag av Låntagaren eller som utses i enlighet med punkt 14.3.
- 1.26 **"Långgivare"** 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.
- 1.27 **"Långgivarmöte"** avser ett möte mellan Långivarna i enlighet med punkten 19.
- 1.28 **"Låntagaren"** avser Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ), org. nr 559001-4105.
- 1.29 **"Låntagarkoncernbolag"** avser ett bolag som ingår i Låntagarkoncernen.
- 1.30 **"Låntagarkoncernen"** avser Låntagaren samt Låntagarens dotterbolag.
- 1.31 **"Låntagarkoncernens Resultat"** avser Låntagarkoncernens resultat för Resultattiden, beräknat i enlighet med punkten 10.4.
- 1.32 **"Nominellt Belopp"** avser varje Kapitalandelsbevis vid var tid gällande nominella belopp. Det Nominella Beloppet uppgår initialt till SEK 10.000 men kan minskas med anledning av Förtida Återbetalningar.
- 1.33 **"Närstående Person"** avser (a) styrelseledamöter i Låntagaren eller ett annat företag inom samma koncern, (b) den verkställande direktören i Låntagaren eller ett annat företag inom samma koncern, (c) andra anställda hos Låntagaren eller ett annat företag inom samma koncern, (d) en make eller en sambo till någon som avses i (a)–(c), (e) den som står under vårdnad av någon som avses i (a)–(c), eller (f) en juridisk person över vilken någon som avses i (a)–(e), ensam eller tillsammans med någon annan som avses där, har ett bestämmande inflytande.
- 1.34 **"Reglerad Marknad"** avser en reglerad marknad (så som detta begrepp förstås i direktiv 2004/39/EG av den 21 april 2004 om marknader för finansiella instrument) såsom NGM eller NASDAQ Nordic.
- 1.35 **"Resultattiden"** avser tiden från och med Startdagen till och med Avyttringsdagen.
- 1.36 **"Ränta"** avser Lånebeloppsränta och Återbetalningsränta.



- 1.37 **"Räntebetalningsdag"** avser 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober varje år, med början den 10 oktober 2015, samt Förfallodagen, eller för det fall någon av dessa dagar inte infaller på en Bankdag, nästföljande Bankdag.
- 1.38 **"Ränteperiod"** avser en ränteperiod för Lånebeloppsräntan. Den första Ränteperioden löper från och med 10 juli 2015 till och med den första Räntebetalningsdagen. Därefter består varje Ränteperiod av 3 månader, där således den sista dagen i varje Ränteperiod sammanfaller med en Räntebetalningsdag. Den sista Ränteperioden löper till och med Förfallodagen.
- 1.39 **"Skriftligt Förfarande"** avser ett skriftligt eller elektroniskt förfarande för beslutsfattande mellan Långivarna i enlighet med punkt 20.
- 1.40 **"Slutliga Återbetalningen"** avser den slutliga återbetalningen av Kapitalandelslånet i enlighet med punkt 10.
- 1.41 **"Startdagen"** avser den dag då Kapitalandelsbevisen under den Initiala Emissionen utfärdas av Låntagaren. Startdagen ska infalla under perioden 1 juni 2015 till och med 10 juli 2015.
- 1.42 **"Tilldelningsbeslut"** avser ett meddelande från Emissionsinstitutet, på uppdrag av Låntagaren, att betalning för Kapitalandelsbevis skall ske enligt teckning.
- 1.43 **"Totala Lånebeloppet"** avser summan av samtliga tecknade Kapitalandelsbevis Nominella Belopp.
- 1.44 **"Villkoren"** avser dessa villkor och samtliga tillhörande bilagor vilka utgör en integrerad del av Villkoren.
- 1.45 **"VP-konto"** avser värdepapperskonto där Långivares innehav av Kapitalandelsbevis är registrerat.
- 1.46 **"Värdepappersdepå"** avser värdepappersdepå där Långivares innehav av förvaltarregistrerade Kapitalandelsbevis, enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument, är registrerat.
- 1.47 **"Ytterligare Emissioner"** avser utfärdande av Kapitalandelsbevis under Kapitalandelslånet efter den Initiala Emissionen.
- 1.48 **"Återbetalning"** avser återbetalning av Kapitalandelslånet.
- 1.49 **"Återbetalningsdagen"** avser den dag som Låntagaren betalar den sista delen av den utestående del av Kapitalandelslånet till Långivarna i enlighet med punkt 10 eller punkt 11.

1.50 **"Återbetalningsränta"** avser den ränta som utgår på den obetalda delen av den Slutliga Återbetalningen, i enlighet med punkt 10.6.

1.51 **"Överenskommet Fastighetsvärde"** avser det marknadsvärde som Låntagaren och tredjeman i förvärsavtalet överenskommit för fastighet som Låntagaren direkt eller indirekt förvärvar vid en Investering.

## **2 KAPITALANDELSLÅNET OCH KAPITALANDELSBEVISEN**

2.1 Kapitalandelslånet representeras av Kapitalandelsbevis, vars Nominella Belopp initialt uppgår till SEK 10.000. Låntagaren skall utfärda maximalt 100.000 stycken Kapitalandelsbevis och det Totala Lånebeloppet skall inte överstiga SEK 1.000.000.000.

2.2 Låntagaren förbinder sig att återbetala Kapitalandelslånet och erlägga Ränta i enlighet med dessa Villkor. Långivarna är dock införstådda med att Återbetalningen är beroende av utvecklingen i Låntagarkoncernen. Återbetalningen kan därför komma att understiga eller överstiga det Totala Lånebeloppet.

2.3 Kapitalandelslånet utgör en ej säkerställd förpliktelse för Låntagaren. Kapitalandelslånet skall vara efterställt samtliga Låntagarens icke efterställda förpliktelser, och med undantag av vad som anges i punkterna 6-6.3 nedan rangordnas pari passu med Låntagarens övriga efterställda förpliktelser. Kapitalandelsbevisen är inbördes likställda.

2.4 Kapitalandelsbevisen skall vara fritt överlåtbara utan belastningar.

2.5 Utfärdandet av Kapitalandelslånet är villkorat av att det initiala Totala Lånebeloppet uppgår till minst SEK 100.000.000.

2.6 Emissionsinstitut och finansiell rådgivare för Kapitalandelslånet är Avanza Bank AB, org. nr 556573-5668.

## **3 DEN INITIALA EMISSIONEN – TECKNING OCH UTBETALNING**

3.1 Teckning av de Kapitalandelsbevis som utfärdas i den Initiala Emissionen skall ske under den teckningstid som meddelas av Låntagaren. För att erhålla tilldelning av de Kapitalandelsbevis som utfärdas i den Initiala Emissionen krävs teckning av minst 1 Kapitalandelsbevis. Priset för ett Kapitalandelsbevis skall uppgå till 100 procent av Nominellt Belopp.

3.2 De som tecknat sig för Kapitalandelsbevis skall, efter att Tilldelningsbeslutet har meddelats och senast med valuteringsdag enligt vad som anges i Tilldelningsbeslutet,

betala det Nominella Beloppet för de Kapitalandelsbevis som utfärdas i den Initiala Emissionen till Emissionsinstitutets konto, angivet i Tilldelningsbeslutet. För det fall full betalning inte erlaggs i tid, kan tilldelade Kapitalandelsbevis komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga 100 procent av Nominellt Belopp, kan den som erhöll tilldelning enligt Tilldelningsbeslutet komma att få svara för mellanskillnaden.

#### **4 YTTERLIGARE EMISSIONER - TECKNING OCH UTBETALNING**

- 4.1 Om det Totala Lånebeloppet understiger SEK 1.000.000.000 har Låntagaren under Investeringsperioden, med beaktande av punkten 2.1, en rätt att (men är inte skyldig att), utan Långgivarnas godkännande, utfärda nya Kapitalandelsbevis genom Ytterligare Emissioner.
- 4.2 För att erhålla tilldelning av de Kapitalandelsbevis som utfärdas vid Ytterligare Emissioner krävs teckning av minst 1 Kapitalandelsbevis. Priset för Kapitalandelsbevisen kan komma att över- eller understiga priset vid den Initiala Emission och eventuella tidigare Ytterligare Emissioner.
- 4.3 De som tecknat sig för Kapitalandelsbevis i Ytterligare Emission skall i enlighet med vad som närmare anges vid teckning betala det pris som Låntagaren har bestämt för de Kapitalandelsbevis som utfärdas i aktuell Ytterligare Emission till Emissionsinstitutets konto, angivet i tilldelningsbeslutet.
- 4.4 Emissionsinstitutet skall tre (3) Bankdagar efter att Förutsättningarna för Ytterligare Emission är uppfyllda betala ut emissionslikviden för den Ytterligare Emissionen till Låntagaren.
- 4.5 Om det Totala Lånebeloppet uppgår till SEK 1.000.000.000 har Låntagaren, oaktat vad som följer av punkten 2.1, efter Långgivarnas godkännande, rätt att under Investeringsperioden utfärda nya Kapitalandelsbevis genom Ytterligare Emissioner.

#### **5 FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR YTTERLIGARE EMISSIONER**

Ytterligare Emissioner kan endast genomföras om Låntagaren har inte skjutit upp betalningen av Lånebeloppsränta i enlighet med punkten 9.4 nedan, utan att sådan uppskjuten Lånebeloppsränta därefter har betalats.

## **6 KAPITAL TILL LÅNTAGAREN**

### **6.1 Tillskott från Låntagarens ägare**

6.1.1 Förvaltaren, som vid upprättandet av dessa villkor äger 100 procent av aktierna i Låntagaren, har tillsett att Låntagaren har ett aktiekapital om SEK 1.000.000.

6.1.2 Låntagarens ägare har rätt, men inte skyldighet, att tillskjuta ytterligare kapital till Låntagaren när som helst under Lånetiden. Sådana tillskott kan göras i form av eget kapital (inkluderande villkorade och ovillkorade aktieägartillskott) eller efterställda (i händelse av Låntagarens obestånd) lån. För det fall tillskottet görs genom villkorade aktieägartillskott, vilka inte får vara räntebärande, skall Kapitalandelslånet vara efterställt (i händelse av Låntagarens obestånd) sådana villkorade aktieägartillskott. För det fall tillskottet görs genom efterställda lån skall räntevillkoren för lånen motsvara räntan för Kapitalandelslånet. Sådana efterställda lån skall vara efterställda Kapitalandelslånet. Låntagaren skall ha rätt att under Lånetiden återbetala villkorade aktieägartillskott samt efterställda lån förutsatt att Låntagaren inte skjutit upp utbetalningen av Lånebeloppsränta i enlighet med punkten 9.4 nedan samt att reglerna i aktiebolagslagen (2005:551) beaktas.

6.1.3 Låntagarkoncernen skall ha rätt att lämna koncernbidrag till Låntagarens ägare under förutsättning att ägare samtidigt tillskjuter kapital till Låntagaren i form av eget kapital, i enlighet med punkten 6.1.2 ovan, på motsvarande belopp.

### **6.2 Emission av aktier**

Låntagaren har rätt att emittera nya aktier.

### **6.3 Externa lån**

6.3.1 Låntagaren har rätt att, utan Långivarnas godkännande, uppta externa lån, förutsatt att dessa maximalt ej överstiger ett belopp motsvarande 80 procent av det högsta av (i) marknadsvärdet av Låntagarens Investeringar vid tiden för upptagandet av lånet (d.v.s. inklusive den Investering som lånet avser) och (ii) sammanlagt Överenskommet Fastighetsvärde för samtliga Investeringar (d.v.s. 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.

6.3.2 Låntagaren har även rätt att uppta ytterligare externa lån utöver vad som anges i punkten 6.3.1 ovan, förutsatt att dessa lån är antingen (i) efterställda Kapitalandelslånet eller (ii) ej uppgår till mer än SEK 20.000.000 och skall användas i Låntagarens eller Låntagarkoncernens löpande verksamhet.

6.3.3 Långivarna är informerade om att Låntagaren i samband med Investeringar kommer etablera dotterbolag och använda merparten av Kapitalandelslånet för att skapa eget kapital i dotterbolagen, och därmed förenkla upptagandet av externa lån.

6.3.4 Låntagarens finansiella hävstång, uttryckt som förhållandet mellan dess exponering och dess behållningar (beräknade enligt LAIF), får inte överskrida 85 procent.

## **7 REGISTRERING AV KAPITALANDELSBEVISEN**

7.1 Kapitalandelsbevisen skall kontoföras i enlighet med lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument. Låntagaren skall äga rätt att erhålla information från skuldboken avseende Kapitalandelsbevisen. Låntagaren åtar sig att utfärda erforderliga fullmakter till Långivaragenten för att även Långivaragenten, i den mån så är lagligen möjligt och med hänsyn till regelverket hos den Centrala Värdepappersförvararen, skall kunna erhålla information från skuldboken från Centrala Värdepappersförvararen.

7.2 Kapitalandelsbevisen skall för varje Långivares räkning registreras på ett VP-konto eller i en Värdepappersdepå. Inga fysiska värdepapper kommer att utges. Begäran om viss registreringsåtgärd avseende Kapitalandelsbevisen skall riktas till ett Kontoförande Institut.

7.3 Den som på grund av uppdrag, pantsättning, bestämmelserna i föräldrabalken (1949:381), villkor i testamente eller gåvobrev eller annars förvärvat rätt att ta emot betalning under Kapitalandelsbevis skall låta registrera sin rätt till betalning.

## **8 INVESTERINGAR**

8.1 Låntagaren skall använda det Totala Lånebeloppet till Investeringar, och samtliga därmed sammanhängande kostnader (inkluderande depositions-kostnader, kostnader för erhållande av försäkringsskydd avseende lämnade garantier och samtliga andra transaktionskostnader), samt till förvaltning, utveckling, drift och avveckling av sådana Investeringar.

8.2 Låntagaren skall företrädesvis göra Investeringar inom kommersiella fastigheter i Sverige. Investeringarna skall vara de för Låntagaren bäst lämpade vid vart aktuellt tillfälle utifrån syftet att fullfölja en ansvarsfull förvaltning med bra avkastning.

8.3 Låntagaren får ej, direkt eller indirekt, göra Investeringar i:

- a) fastigheter avsedda för unika och speciella ändamål med begränsad alternativ användning, t.ex. idrottsarenor och badhus; eller



b) fastigheter som nyttjas för tung industriell tillverkning och verksamhet, t.ex. stålverk, gruvsdrift, pappersbruk och massatillverkning.

- 8.4 Investeringar får, med de undantag som följer av punkten 8.8, endast göras under Investeringstiden.
- 8.5 Beslut om att förvärva respektive avyttra Investeringar skall fattas av Förvaltaren genom Investeringskommittén i enlighet med Förvaltningsavtalet. Investeringar skall genomföras av Förvaltaren och Investeringskommittén för Låntagarens räkning. Om och i den mån så erfordras skall Investeringskommittén uppdra åt styrelsen i Låntagaren att fatta nödvändiga formella beslut för att en Investering skall kunna genomföras.
- 8.6 Investeringar får beslutas och genomföras utan Långivarnas godkännande, förutsatt att dessa genomförs på ett för branschen sedvanligt sätt och i enlighet med denna punkt 8.
- 8.7 Låntagaren skall inte göra Investeringar (i) där en Närstående Person agerar som rådgivare, eller (ii) där en Närstående Person har ett inte obetydligt ekonomiskt intresse, utöver vad som följer av uppdraget enligt Förvaltningsavtalet, om inte en sådan Investering godkänns av Långivarna eller Långivaragenten, för Långivarnas räkning.
- 8.8 Investeringar kan när som helst under Resultattiden helt eller delvis avyttras, utan Långivarnas godkännande. De medel som Låntagaren erhåller vid avyttringar av Investeringar har Låntagaren rätt att, under Investeringstiden använda till nya Investeringar. Efter Investeringstiden har Låntagaren rätt att återinvestera medel som erhållits från avyttring av Investeringar till utveckling (genom t.ex. förbättringar och renoveringar) av befintliga Investeringar. De medel som inte används till nya Investeringar, utveckling eller till Förtida Återbetalning, skall, om möjligt, placeras på räntebärande konto, sådana medel kan dock senare användas för nya Investeringar (under Investeringstiden), eller till utveckling av befintliga Investeringar (fram till Avyttringsdagen).

## **9 LÅNEBELOPPSRÄNTA**

- 9.1 Det Totala Lånebeloppet löper med en årlig Lånebeloppsränta om 6,25 procent. För det fall att den Slutliga Återbetalningen inte har skett 10 januari 2022 skall Lånebeloppsräntan justeras till 7,25 procent från och med 11 januari 2022.
- 9.2 Lånebeloppsräntan löper från och med 10 juli 2015 till och med Förfallodagen avseende de Kapitalandelsbevis som utfärdas i den Initiala Emissionen. Lånebeloppsränta avseende de Kapitalandelsbevis som utfärdas genom Ytterligare

Emissioner löper från och med den första dagen i den Rän-teperiod som är pågående då de nya Kapitalandelsbevisen utfärdas till och med Förfallodagen.

- 9.3 Lånebeloppsräntan för den första Rän-teperioden erläggs i efterskott på nästföljande Rän-tebetalningsdag. För efterföljande Rän-teperioder erläggs Lånebeloppsräntan på den Rän-tebetalningsdag som sammanfaller med sista dagen i respektive Rän-teperiod. Lånebeloppsräntan skall beräknas på faktiskt antal dagar/360-dagarsbasis.
- 9.4 Låntagaren skall, om Låntagarens likviditet inte medger betalning av ränta, ha rätt att avstå från att utbetala hela eller del av Lånebeloppsräntan. För det fall Lånebeloppsränta endast delvis utbetalas på en Rän-tebetalningsdag skall denna utbetalas till Långivarna *pro rata* i enlighet med det antal Kapitalandelsbevis som varje Långivare innehar.
- 9.5 För det fall Lånebeloppsränta, helt eller delvis, inte betalas på en Rän-tebetalningsdag skall den ej utbetalda Lånebeloppsräntan ackumuleras som en icke räntebärande fordran gentemot Låntagaren och istället utbetalas på den senare Rän-tebetalningsdag som Låntagaren bestämmer, dock senast på Förfallodagen. Till undvikande av missförstånd skall sådan utbetalning av uppskjuten Lånebeloppsränta ske till de personer som är Långivare på den Avstämningsdag som gäller för den faktiska utbetalningsdagen.
- 9.6 För det fall utbetalningen av Lånebeloppsränta på viss Rän-tebetalningsdag kommer att avvika från belopp enligt punkten 9.1 ovan, skall Låntagaren senast 5 Bankdagar före aktuell Rän-tebetalningsdag skriftligen meddela Långivarna eller Långivaragenten hur stort räntebelopp, om något, som kommer att utbetalas per Kapitalandelsbevis.
- 9.7 För det fall att Låntagarens avdragsrätt för Ränta upphör eller begränsas genom lagstiftning eller praxis, skall Låntagaren ha rätt att i motsvarande mån sänka framtida Rän-tebetalningar så att effekten (av den begränsade eller upphörda avdragsrätten) på Låntagarens resultat fördelas *pro rata* på Kapitalandelsbevisen. Avvikelsen, jämfört med vad som skulle betalats i enlighet med punkten 9.1, för det fall att avdragsrätten lämnats oberörd, skall, till undvikande av missförstånd, inte ackumuleras.

## **10 DEN SLUTLIGA ÅTERBETALNINGEN AV KAPITALANDELSSLÄNET**

- 10.1 När Förvaltaren finner att marknadsläget för avyttring är gynnsamt skall arbetet påbörjas med att så snabbt som möjligt, men på ett affärsmässigt sunt och ordnat sätt, avyttra samtliga Investeringar, reglera alla externa skulder och förpliktelser samt placera resterande medel på räntebärande konto.

- 10.2 Låntagaren skall senast 45 Bankdagar efter Avyttringsdagen översända till Långivarna eller Långivaragenten en av Låntagaren upprättad, och av Låntagarens revisor särskilt granskad, resultaträkning för Låntagarkoncernen avseende Resultattiden, varpå beräkningen av den Slutliga Återbetalningen skall grundas. Resultaträkningen skall upprättas enligt de principer som anges i punkten 10.4 nedan.
- 10.3 Den Slutliga Återbetalningen skall 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 resultatet är negativt.
- 10.4 Låntagarkoncernens Resultat skall beräknas i enlighet med vid Startdagen gällande God Redovisningssed och de redovisningsprinciper som tillämpas vid koncernredovisning, dock med de tillägg som följer nedan. Låntagaren åtar sig att årligen, i samband med upprättandet av Låntagarens årsredovisning, upprätta koncernredovisning för Låntagarkoncernen (oavsett om detta följer av lag eller ej), vilken skall ligga till grund för beräkningen av Låntagarkoncernens Resultat.
- (i) Eventuella förändringar i God Redovisningssed efter Startdagen skall ej beaktas vid beräkningen av Låntagarkoncernens Resultat.
  - (ii) Redovisade värdeförändringar på Kapitalandelslånet skall ej beaktas vid beräkningen av Låntagarkoncernens Resultat.
  - (iii) För det fall Låntagaren eller annat Låntagarkoncernbolag har utfört transaktioner med Förvaltaren eller annan Närstående Person, vilka har påverkat Låntagarens resultat negativt, utöver de transaktioner som är tillåtna enligt dessa Villkor, skall Låntagarkoncernens Resultat beräknas som om den otillåtna transaktionen, eller den otillåtna delen av transaktionen, inte hade ägt rum.
  - (iv) Endast kostnader som är hänförliga till Låntagarkoncernens verksamhet, i enlighet med antagna bolagsordningar, skall beaktas vid beräkningen av Låntagarkoncernens Resultat.
  - (v) Kostnader hänförliga till krav mot Låntagarkoncernen, grundade på Låntagarkoncernens garantier vid avyttringar av Investeringar, skall ej beaktas vid beräkningen av Låntagarkoncernens Resultat för det fall att kravet har framförts senare än 40 Bankdagar efter Avyttringsdagen.

(vi) Kostnader avseende styrelsearvoden skall ej beaktas vid beräkningen av Låntagarkoncernens Resultat i den mån styrelsearvodet har utbetalats till en Närstående Person.

- 10.5 Den Slutliga Återbetalningen skall betalas till Långgivarna på Förfallodagen. För det fall Låntagarens likvida medel inte räcker till full betalning av den Slutliga Återbetalningen på Förfallodagen skall istället en delbetalning av den Slutliga Återbetalningen göras, uppgående till Låntagarens likvida medel. Resterande del av den Slutliga Återbetalningen skall istället betalas till Långgivarna den tidigaste dag därefter som Låntagarens likvida medel är tillräckliga för en sådan utbetalning, dock senast 31 december 2022. Den dag då den sista delen av den Slutliga Återbetalningen betalas till Långgivarna utgör Återbetalningsdagen. Låntagarens likvida medel enligt denna punkt 10.5 skall beräknas i enlighet med försiktighetsprincipen.
- 10.6 För det fall inte hela den Slutliga Återbetalningen betalas till Långgivarna på Förfallodagen i enlighet med punkten 10.5 ovan skall den obetalda delen därav löpa med en årlig Återbetalningsränta från Förfallodagen till och med Återbetalningsdagen uppgående till samma räntesats som anges i punkten 9.1. Återbetalningsräntan skall betalas till Långgivarna på Återbetalningsdagen och beräknas på faktiskt antal dagar/365-dagarsbasis.
- 10.7 Den Slutliga Återbetalningen, eller varje delbetalning därav, skall fördelas mellan Långgivarna *pro rata* i enlighet med det antal Kapitalandelsbevis som varje Långgivare innehar.
- 10.8 När Låntagaren har betalat den Slutliga Återbetalningen till Långgivarna i enlighet med denna punkt 10 skall Kapitalandelslånet anses vara till fullo återbetalat och Låntagaren skall inte ha några ytterligare förpliktelser gentemot Långgivarna.

## **11 FÖRTIDA ÅTERBETALNING AV KAPITALANDELSLÅNET**

- 11.1 Låntagaren har rätt att när som helst under Lånetiden besluta om Förtida Återbetalning till Långgivarna. En Förtida Återbetalning kan avse hela eller del av det Totala Lånebeloppet.
- 11.2 En Förtida Återbetalning skall betalas till Långgivarna på den Rängebetalningsdag som Låntagaren beslutar och fördelas mellan Långgivarna *pro rata* i enlighet med det antal Kapitalandelsbevis som varje Långgivare innehar. För det fall Kapitalandelsbevisen inte löses i sin helhet genom den Förtida Återbetalningen sker den Förtida Återbetalningen genom minskning av Kapitalandelsbevisens Nominella Belopp.

- 11.3 Om Låntagaren beslutar att genomföra en Förtida Återbetalning av det Totala Lånebeloppet (inkluderande upplupen ränta), skall Låntagaren vara skyldig att återköpa Kapitalandelsbevisen för dess marknadsvärde vid tidpunkten för den Förtida Återbetalningen. Kapitalandelsbevisens marknadsvärde skall bestämmas av en oberoende värderare på en väl ansedd revisionsbyrå så som Deloitte, PWC eller KPMG. Fastställande av Kapitalandelsbevisens marknadsvärde skall utföras på basis av en värdering av marknadsvärdet av de fastigheter som utgör Investeringarna, sådan värdering skall utföras av en oberoende och välrenommerad fastighetsvärderare.
- 11.4 Om Låntagaren beslutar att genomföra en Förtida Återbetalning genom minskning av Kapitalandelbevisens Nominella Belopp eller av det Totala Lånebeloppet kan Låntagaren, efter bolagsstämmans godkännande, erbjuda att återbetalning (helt eller delvis) skall ske genom att Kapitalandelsbevisen konverteras till aktier i Bolaget genom kvittningsemission. Återbetalning genom kvittningsemission förutsätter dock att det aktieslag i Låntagaren som erbjuds Långivarna i kvittningsemissionen antingen handlas på en Reglerad Marknad vid tidpunkten för den Förtida Återbetalningen, eller att Låntagaren i samband med den Förtida Återbetalningen ansöker om att aktierna skall tas upp till handel på en Reglerad Marknad.
- 11.5 Låntagaren skall meddela Långivarna om en Förtida Återbetalning enligt denna punkt 11 inte mindre än 20 och inte mer än 40 dagar innan den Förtida Återbetalningen.
- 11.6 Om Låntagaren har genomfört en Förtida Återbetalning av det Totala Lånebeloppet i enlighet med denna punkt 11 skall Kapitalandelslånet anses vara till fullo återbetalat och Låntagaren skall inte ha några ytterligare förpliktelser gentemot Långivarna.

## **12 BETALNING AV RÄNTA OCH ÅTERBETALNING**

- 12.1 Låntagarens betalningar av Ränta och Återbetalning skall ske till de personer som är registrerade som Långivare på aktuell Avstämningsdag.
- 12.2 Har en Långivare genom ett Kontoförande Institut låtit registrera att Ränta samt Återbetalning skall insättas på visst bankkonto, sker insättning genom Euroclears försorg på respektive betalningsdag. I annat fall översänder Euroclear betalningen till Långivaren på dennes hos Euroclear på Avstämningsdagen registrerade adress. Infaller en Rängebetalningsdag eller annan betalningsdag på en dag som inte är en Bankdag insättes respektive översänds beloppet först närmast följande Bankdag.
- 12.3 Skulle Euroclear på grund av dröjsmål från Låntagarens sida eller på grund av annat hinder inte kunna utbetala belopp enligt vad som angivits i punkten 12.2 ovan, skall beloppet utbetalas av Euroclear så snart som möjligt efter att hindret har upphört till den som på Avstämningsdagen var registrerad som Långivare.

12.4 Om betalningar utförs i enlighet med vad som anges i denna punkt 12, skall Låntagaren och Euroclear anses ha uppfyllt sin skyldighet att betala, oavsett om betalning görs till en person som saknar rätt att mottaga denna.

12.5 Har såväl Återbetalning som Ränta förfallit till betalning och förslår tillgängliga medel inte till full betalning därav skall medlen i första hand användas till betalning av Ränta och i andra hand till Återbetalning.

### **13 FÖRVALTNING AV INVESTERINGARNA**

13.1 Investeringarna skall förvaltas av Förvaltaren i enlighet med ett förvaltningsavtal ingånget mellan Låntagaren och Förvaltaren. Förvaltaren skall därvid, i enlighet med LAIF, vara ansvarig för:

- (i) portföljförvaltning,
- (ii) riskhantering, och
- (iii) de övriga uppgifter som följer av dessa Villkor, Förvaltningsavtalet och LAIF.

13.2 Likt alla fastighetsbolag kommer Låntagarkoncernen 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.

Kompetenser och resurser för Låntagarkoncernens fastighetsförvaltning och administration enligt föregående stycke kommer inte anställas eller upphandlas direkt av Låntagarkoncernen utan istället säkerställas genom Förvaltningsavtalet, där Förvaltaren innehar dessa nödvändiga resurser och kompetenser. Förvaltaren utför även, i enlighet med vad som stadgas i Förvaltningsavtalet, de skyldigheter som åligger Låntagaren i enlighet LAIF.

13.3 I enlighet med Förvaltningsavtalet betalar Låntagaren (för förvaltningen av Investeringarna enligt ovan), följande fasta och rörliga kostnader, vilka utgörs av såväl löpande kostnader som kostnader av engångskaraktär;

(i) *Löpande kostnader:*

Årlig kostnad om 0,75 procent av varje Investering Överenskomna Fastighetsvärde, plus mervärdesskatt. Kostnaden anpassas till förändringarna i



konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) med utgångspunkt i indextalet för oktober månad 2014.

(ii) *Kostnader av engångskaraktär:*

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

(iii) *Ersättningar för utlägg:*

Förvaltaren har, i enlighet med vad som följer av Förvaltningsavtalet, rätt att till självkostnad vidaredebitera utlägg för kostnader förknippade med transaktionsgenomförandet, t.ex. juridiska kostnader vid köp och försäljningar av Investeringar, samt kostnader hänförliga till förvaltningen av Investeringarna i Låntagarkoncernen (inkluderande vissa kostnader hänförliga LAIF).

- 13.4 Engångsersättningen enligt punkten 13.3 (ii) ovan skall erläggas till Förvaltaren inom 5 Bankdagar från den dag Låntagaren tillträder en Investering alternativt att värdering enligt ovan är slutförd. Förvaltningsarvodet enligt punkten 13.3 (i) ovan skall erläggas kvartalsvis i förskott den sista Bankdagen i varje kalenderkvartal. För det fall en Investering förvärvas under ett pågående kalenderkvartal skall vid nästkommande betalning både (i) förvaltningsarvode för tiden från och med tillträdesdagen för Investeringen till och med den sista dagen i kalenderkvartalet erläggas i efterskott, och (ii) förvaltningsarvode för nästkommande kalenderkvartal erläggas i förskott. För det fall en Investering avyttras under en pågående kalenderkvartal skall Förvaltaren återbetala det förvaltningsarvode som erlagts för tiden från förvärvarens tillträde av Investeringen till och med den sista dagen i kalenderkvartalet. Sådan återbetalning skall i första hand erläggas genom kvittning mot nästkommande betalning av förvaltningsarvodet.
- 13.5 Förvaltaren har inte rätt till någon ytterligare ersättning från Låntagarkoncernen för förvaltningen av Investeringarna utöver vad som framgår av denna punkt 13. Närmare villkor för Förvaltarens ersättning framgår av Förvaltningsavtalet.
- 13.6 Låntagaren skall ha rätt att säga upp Förvaltningsavtalet i enlighet med vad som anges i Förvaltningsavtalet. Låntagaren har dock inte rätt att ingå avtal med en ny förvaltare, om inte Långivarna har lämnat sitt godkännande därtill.

**14 LÅNGIVARAGENTEN****14.1 Långivaragentens befogenheter**

14.1.1 Även utan en särskild fullmakt har Långivaragenten, eller en person utsedd av Långivaragenten, rätt att företräda Långivarna gentemot Låntagaren i enlighet med dessa Villkor och Agentavtalet i alla frågor som rör Kapitalandelsbevisen, både i och utanför domstol och vid verkställande myndigheter (inkluderande rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden avseende fullbordande, bevarande, skyddande och verkställande av Kapitalandelsbevisen). Varje Långivare skall omedelbart, på begäran från Långivaragenten, tillhandahålla Långivaragenten de dokument, inkluderande skriftliga fullmakter (som skall vara till Långivaragentens belåtenhet), som Långivaragenten bedömer nödvändiga för utförandet av Långivaragentens uppdrag i enlighet med dessa Villkor och Agentavtalet. Långivaragenten är under inga omständigheter skyldig att företräda en Långivare som inte uppfyller en sådan begäran från Långivaragenten.

14.1.2 Ingen enskild Långivare har rätt att vidta rättsliga åtgärder på egen hand med anledning av Kapitalandelsbevisen.

**14.2 Medel mottagna av Långivaragenten**

För det fall Långivaragenten mottar medel för Långivarnas räkning skall Långivaragenten snarast möjligt utbetala medlen till Långivarna, *pro rata* i enlighet med det antal Kapitalandelsbevis som varje Långivare innehar.

**14.3 Utbyte av Långivaragenten**

14.3.1 Långivaragentens uppdrag löper från och med ingåendet av Agentavtalet till och med Återbetalningsdagen.

14.3.2 Långivaragenten har rätt att avgå som Långivaragent, eller överföra sin position som Långivaragent, genom att skriftligen meddela Låntagaren och Långivarna i enlighet med punkten 21. Långivaragenten skall även avgå efter beslut från Låntagaren eller Långivarna. Långivarna skall då utse en ny Långivaragent på förslag av Låntagaren. Har Långivarna inte utsett en ny Långivaragent inom 30 Bankdagar från det att Långivaragenten har meddelat sin avgång har Långivaragenten rätt att utse en ny Långivaragent.

14.3.3 För det fall Långivaragenten skulle försättas i konkurs eller ansöka om eller medge ansökan om företagsrekonstruktion enligt lagen (1996:764) om företagsrekonstruktion skall Låntagaren omedelbart utse en ny Långivaragent som omedelbart skall ersätta den nuvarande Långivaragenten i enlighet med dessa Villkor och Agentavtalet.

- 14.3.4 Långivaragentens avgång skall under inga omständigheter träda i kraft förrän en ny Långivaragent har utsetts. Långivaragentens efterträdare, Låntagaren och Långivarna skall ha samma rättigheter och skyldigheter sinsemellan som de skulle ha haft om efterträdaren vore den ursprungliga Långivaragenten.

## **15 LÅNTAGARENS INFORMATIONSSKYLDIGHET**

Låntagaren skall följa gällande lagar, vilket inkluderar aktiebolagslagen (2005:551) och LAIF, samt, vid Kapitalandelsbevisens notering på Reglerad Marknad i enlighet med punkten 16.4 nedan, de krav och regler om rapportering och informationslämnande som gäller för den marknad där Kapitalandelsbevisen noteras. Låntagaren skall därutöver tillhandahålla Långivarna och Långivaragenten information i enlighet med en vid var tid gällande informationspolicy, antagen av Låntagaren. Den per denna dag gällande informationspolicy bifogas som [Bilaga 15](#). För det fall Låntagaren ändrar informationspolicy skall den nya policy tillställas Långivarna eller Långivaragenten och Euroclear senast 20 Bankdagar innan den nya policy börjar tillämpas.

## **16 SÄRSKILDA ÅTAGANDEN**

### **16.1 Utdelningar m.m.**

Bortsett från vad som följer av nedan skall Låntagaren under Lånetiden inte (i) genomföra några utdelningar till aktieägarna (ii) förvärva sina egna aktier, (iii) minska aktiekapitalet eller reservfonden för återbetalning till aktieägarna, eller (iv) genomföra andra värdeöverföringar till aktieägarna.

Låntagaren har dock rätt att genomföra utdelningar till aktieägarna under Lånetiden förutsatt att Låntagaren dessförinnan har gjort Förtida Återbetalningar och de sammanlagda utdelningarna till aktieägarna under Lånetiden vid var tid uppgår till maximalt 25 procent av de sammanlagda Förtida Återbetalningarna.

Utdelning enligt ovan skall alltid genomföras i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551), inkluderande försiktighetsprincipen.

### **16.2 Låntagarens verksamhet**

Låntagaren åtar sig att under Lånetiden inte förändra Låntagarkoncernens verksamhet, såsom beskriven i antagna bolagsordningar, om inte Långivarna har lämnat sitt godkännande därtill.

**16.3 Tillstånd**

16.3.1 Låntagarkoncernen och Förvaltaren skall under hela Lånetiden inneha samtliga nödvändiga tillstånd, godkännanden och bemyndiganden som krävs för bedrivandet av Låntagarkoncernens verksamhet.

16.3.2 Förvaltaren innehar i dagsläget tillstånd att; förvalta alternativa investeringsfonder (3 kap 1 § LAIF), utföra diskretionär förvaltning av investeringsportföljer (3 kap 2 §, första stycket LAIF), och ta emot uppdrag att utföra ett visst arbete eller vissa funktioner (3 kap 2 §, andra stycket, punkterna 2 och 4 LAIF) utfärdade av Finansinspektionen.

**16.4 Notering**

Låntagaren åtar sig att ansöka om notering av Kapitalandelsbevisen vid en Reglerad Marknad samt vidta de åtgärder som kan erfordras för att bibehålla registreringen under hela den resterande Lånetiden.

**16.5 Koncerninterna transaktioner m.m.**

16.5.1 Alla transaktioner och avtal mellan Låntagaren eller annat Låntagarkoncernbolag och Förvaltaren eller annan Närstående Person, utöver de transaktioner och avtal som är tillåtna enligt dessa Villkor, skall baseras på marknadsmässiga villkor och kräver Långivarnas godkännande för det fall värdet av transaktionen eller avtalet uppgår till mer än SEK 1.000.000.

16.5.2 För det fall Låntagaren eller annat Låntagarkoncernbolag har utfört en transaktion med Förvaltaren eller annan Närstående Person, som inte är tillåten enligt dessa Villkor, skall transaktionen omedelbart gå åter efter Långivarnas eller Långivaragentens begäran härom.

**16.6 Eftergift av fordran**

Varken Låntagaren eller annat Låntagarkoncernbolag skall under Lånetiden, helt eller delvis, efterge en fordran mot en Närstående Person, om inte Långivarna har lämnat sitt godkännande därtill.

**17 UPPSÄGNING AV KAPITALANDELSLÅNET**

17.1 Långivaragenten eller annan person utsedd av Långivarna, skall, om så beslutas vid Långivarmöte, förklara Kapitalandelslånet uppsagt om:

- a) Låntagaren, med undantag av vad som följer enligt punkterna 9.4 och 10.5 ovan, inte i rätt tid erlägger förfallen Ränta eller Återbetalning, såvida inte

dröjsmålet endast är en följd av tekniskt eller administrativt fel och inte varar längre än 3 Bankdagar;

- b) Låntagaren eller Förvaltaren (i något annat avseende än som anges under punkten 17.1a)) inte fullgör - eller annars handlar i strid mot - en väsentlig förpliktelse enligt dessa Villkor, under förutsättning att Låntagaren av Långgivarna eller Långivaragenten har uppmanats att vidta rättelse, om rättelse är möjligt, och Låntagaren eller Förvaltaren inte inom 20 Bankdagar därefter vidtagit rättelse;
- c) Låntagaren eller annat Låntagarkoncernbolag inte i rätt tid erlägger betalning avseende finansiell förpliktelse gentemot en extern borgenär uppgående till minst SEK 1.000.000 (eller motsvarande i annan valuta), och förpliktelsen ifråga på grund därav sagts upp, eller kunnat sägas upp till betalning i förtid eller - om uppsägningsbestämmelse saknas eller den uteblivna betalningen skulle utgöra slutbetalning - om betalningsdröjsmålet varar i minst 20 Bankdagar;
- d) anläggningstillgång tillhörande Låntagarkoncernen utmäts under förutsättning av att marknadsvärdet av sådan anläggningstillgång överstiger SEK 1.000.000 (eller motsvarande i annan valuta) och att utmätningen inte undanröjs inom 20 Bankdagar;
- e) Låntagaren, annat Låntagarkoncernbolag eller Förvaltaren inställer sina betalningar;
- f) Låntagaren, annat Låntagarkoncernbolag eller Förvaltaren ansöker eller medger ansökan om företagsrekonstruktion enligt lagen (1996:764) om företagsrekonstruktion;
- g) Låntagaren, annat Låntagarkoncernbolag eller Förvaltaren försätts i konkurs;
- h) beslut fattas att Låntagaren eller Förvaltaren skall träda i likvidation;
- i) Låntagarens styrelse upprättar fusionsplan enligt vilken Låntagaren skall fusioneras med annat bolag än Låntagarkoncernbolag, förutsatt att Långgivarnas godkännande härtill ej inhämtats; eller
- j) Förvaltaren inte längre innehar mer än 50 procent av rösterna och aktierna i Låntagaren, förutsatt att Långgivarnas godkännande härtill ej inhämtats.

17.2 Det åligger Låntagaren att omedelbart underrätta Långivaragenten i fall en omständighet av det slag som anges under punkterna 17.1a)-17.1j) ovan skulle inträffa. I brist på sådan underrättelse äger Långgivarna och Långivaragenten utgå

från att någon sådan omständighet inte inträffat. Låntagaren skall lämna Långgivarna och Långivaragenten de närmare upplysningar som dessa kan komma att begära rörande sådana omständigheter som behandlas i denna punkt 17 samt på begäran av Långgivarna eller Långivaragenten tillhandahålla alla de skäliga handlingar som kan vara av betydelse härvidlag.

- 17.3 För det fall Långivaragenten eller annan person utsedd av Långgivarna förklarar Kapitalandelslånet uppsagt i enlighet med punkten 17.1, skall Låntagaren omedelbart påbörja avyttringen av Investeringarna. Avyttringen skall genomföras så snart som möjligt och senast inom 18 månader skall samtliga Investeringar ha avyttrats och full betalning för dessa ha erlagts, om ej annat överenskommes skriftligen med Långgivarna eller Långivaragenten. Den Slutliga Återbetalningen skall därefter beräknas och erläggas i enlighet med punkten 10.
- 17.4 Varken Långivaragenten eller Långgivarna har rätt att säga upp Kapitalandelslånet i en annan ordning eller under andra förutsättningar än vad som anges i denna punkt 17.

## **18 BESLUTFATTANDE AV LÅNGIVARNA**

- 18.1 För det fall Långivarnas godkännande krävs enligt dessa Villkor, och sådant godkännande inte uttryckligen kan lämnas av Långivaragenten, skall beslut att lämna sådant godkännande fattas vid ett Långivarmöte enligt punkten 19, eller genom ett Skriftligt Förfarande enligt punkten 20. Långivarmötet eller ett Skriftligt Förfarande har även rätt att, för Långivarnas räkning, besluta i alla övriga frågor som rör dessa Villkor.
- 18.2 Långivaragenten äger, och skall senast 5 Bankdagar efter skriftlig begäran från Låntagaren, Förvaltaren eller från Långgivare som på dagen för begäran representerar minst 10 procent av det Totala Lånebeloppet, utfärda kallelse till Långivarmöte eller Skriftligt Förfarande. Långivaragenten har att, utifrån vad som Långivaragenten finner mest ändamålsenligt i beaktande av de ärenden som skall behandlas, besluta om Långivarmöte eller Skriftligt Förfarande skall hållas.
- 18.3 Långivaragenten är även skyldig att utfärda kallelse till Långivarmöte eller Skriftligt Förfarande för det fall att Långivaragenten känner till, eller har misstanke om, att någon av situationerna angivna i punkten 17.1 ovan föreligger.
- 18.4 Beslut vid Långivarmöte fattas genom omröstning om någon Långgivare begär det. Varje röstberättigad Långgivare skall vid votering (samt vid Skriftligt Förfarande) ha en röst per Kapitalandelsbevis som innehas av denne.



- 18.5 Beslut om att avge Långivarnas godkännande till följande åtgärder är endast giltiga om de har biträtts av minst 67 procent av de avgivna rösterna på Långivarmötet eller vid ett Skriftligt Förfarande:
- a) transaktioner eller avtal mellan Låntagaren eller annat Låntagarkoncernbolag och Förvaltaren eller annan Närstående Person, i den mån detta kräver Långivarnas godkännande enligt punkten 16.5.1 ovan;
  - b) förändringar av dessa Villkor, i den mån detta kräver Långivarnas godkännande enligt punkten 23 nedan (utöver sådana förändringar som anges i punkten 18.6 nedan);
  - c) Låntagarens upptagande av externa lån utöver vad som är tillåtet enligt punkten 6.3;
  - d) Förvaltarens överlåtelse av mer än 50 procent av aktierna i Låntagaren;
  - e) Låntagarens ingående av avtal med en ny förvaltare i enlighet med punkten 13.6; och
  - f) Långivaragentens ingående av s.k. intercreditor-avtal för Långivarnas räkning.
- 18.6 Beslut om att avge Långivarnas godkännande till följande åtgärder är endast giltiga om de har biträtts av minst 90 procent av de avgivna rösterna på Långivarmötet eller vid ett Skriftligt Förfarande:
- a) förändringar av Låntagarkoncernens verksamhet såsom beskriven i antagna bolagsordningar;
  - b) Låntagarens utfärdande av nya kapitalandelslån utöver Kapitalandelslånet;
  - c) förändringar av dessa Villkor avseende Ränta eller Återbetalning;
  - d) väsentliga förändringar av denna punkt 18;
  - e) Låntagarens eller annat Låntagarkoncernbolags eftergift av en fordran, helt eller delvis, i den mån detta kräver Långivarnas godkännande enligt punkten 16.6 ovan; och
  - f) Låntagarens fusion med annat bolag.
- 18.7 Beslut om att Långivaragenten eller annan person utsedd av Långivarna skall förklara Kapitalandelslånet uppsagt, i enlighet med punkten 17, är endast giltigt om

det har biträtts av minst 67 procent av de avgivna rösterna på Långivarmötet eller ett Skriftligt Förfarande.

- 18.8 Beslut om att Långivaragenten skall avgå, i enlighet med punkten 14.3.2, är endast giltigt om det har biträtts av minst 67 procent av de avgivna rösterna på Långivarmötet eller ett Skriftligt Förfarande.
- 18.9 För samtliga beslut (inklusive beslut vid Skriftligt Förfarande), utöver de som anges i punkterna 18.5-18.8, gäller den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna.
- 18.10 Långivarna får vid Långivarmöte eller vid Skriftligt Förfarande ej fatta beslut som är ägnade att ge en otillbörlig fördel åt en Långivare eller någon annan till nackdel för någon annan Långivare.
- 18.11 Vid tillämpningen av denna punkt 18 samt punkterna 19 och 20 skall innehavare av förvaltarregistrerat Kapitalandelsbevis betraktas som Långivare istället för förvaltaren om innehavaren per den Bankdag som anges av Långivaragenten i kallelsen uppvisar ett intyg från förvaltaren som utvisar att innehavaren på aktuell Bankdag var innehavare av Kapitalandelsbevis, och storleken på dennes innehav. Förvaltare av förvaltarregistrerade Kapitalandelsbevis skall anses närvarande vid Långivarmöte med, samt vid Skriftligt Förfarande rösta för, det antal Kapitalandelsbevis som förvaltaren fått i uppdrag att företräda.
- 18.12 Beslut som har fattats vid ett i behörig ordning sammankallat och genomfört Långivarmöte och beslut som är fattade vid ett Skriftligt Förfarande är bindande för samtliga Långivare, Låntagaren, Förvaltaren och Långivaragenten. Beslut om ändring av dessa Villkor måste dock godkännas av Låntagaren, Förvaltaren och Långivaragenten. Långivare som biträtt på Långivarmöte eller vid Skriftligt Förfarande fattat beslut skall inte kunna hållas ansvarig för den skada som beslutet kan komma att åsamka annan Långivare. Samtliga Långivaragentens och Euroclears kostnader i samband med Långivarmöte eller vid Skriftligt Förfarande skall betalas av Låntagaren.
- 18.13 Vid Långivarmöte och Skriftligt Förfarande skall föras protokoll, vari skall antecknas vad som avhandlats, hur omröstning har utfallit och vilka beslut som har fattats. Röstlängden skall nedtecknas i eller biläggas protokollet. Protokollet skall undertecknas av protokollföraren. Vid Långivarmöte och Skriftligt Förfarande skall protokollet justeras av ordföranden om denne inte fört protokollet samt av minst en utsedd justeringsman. Därefter skall protokollet överlämnas till Långivaragenten. Senast 10 Bankdagar efter Långivarmötet eller Skriftligt Förfarande skall protokollet, efter begäran från Långivare tillställas sådan Långivare enligt punkt 21. Har dessa Villkor ändrats skall de nya villkoren biläggas protokollet och tillställas Euroclear

genom Låntagarens försorg. Protokollet skall på ett betryggande sätt förvaras av Långivaragenten.

- 18.14 Beslut som fattats vid Långivarmöte eller Skriftligt Förfarande skall meddelas Långivarna samt publiceras på Låntagarens och Långivaragentens respektive hemsida.
- 18.15 Vid Långivarmöte eller Skriftligt Förfarande kan Långivaren som är innehavare av flera Kapitalandelsbevis välja att endast rösta för vissa av dem, och/eller att lägga sina röster för olika (mot varandra stående) förslag.

## **19 LÅNGIVARMÖTE**

- 19.1 Långivarmöte skall hållas senast 20 Bankdagar och tidigast 10 Bankdagar efter utfärdandet av kallelse. Kallelsen skall tillställas Långivarna i enlighet med punkten 21. Kallelsen till Långivarmöte skall ange tidpunkt och plats samt dagordning för Långivarmötet. Vidare skall i kallelsen anges de ärenden som skall behandlas och beslutas vid Långivarmötet. Ärendena skall vara numrerade. Det huvudsakliga innehållet i varje framlagt förslag skall anges. Endast ärenden som upptagits i kallelsen får beslutas vid Långivarmötet. För det fall att förtida anmälan krävs för att Långivare skall äga rätt att delta i Långivarmöte skall detta tydligt framgå av kallelsen. Till kallelsen skall bifogas ett fullmaktsformulär.
- 19.2 Mötet skall inledas med att Långivaragenten utser ordförande, protokollförare och justeringsman om inte Långivarmötet bestämmer annat.
- 19.3 Vid Långivarmöte äger, utöver Långivare, deras respektive ombud och biträden samt Långivaragenten med ombud, även styrelseledamöter, verkställande direktören och andra högre befattningshavare i Låntagaren och Förvaltaren samt Låntagarens och Förvaltarens revisorer och juridiska rådgivare rätt att delta. Ombud skall förete behörigen utfärdad fullmakt som skall godkännas av ordföranden.
- 19.4 Långivaragenten skall tillse att det vid Långivarmötet finns en utskrift av den av Euroclear förda skuldboken för Kapitalandelslånet. Ordföranden skall upprätta en röstlängd över närvarande röstberättigade Långivare med uppgift om den andel av det Totala Lånebeloppet varje Långivare företräder. Endast de som var Långivare på den dag som anges av Långivaragenten i kallelsen till Långivarmötet är röstberättigade och skall tas upp i röstlängden. Därefter skall röstlängden godkännas av Långivarmötet.
- 19.5 Långivarmötet är beslutfört om Långivare representerande minst 25 procent av det Totala Lånebeloppet är närvarande vid Långivarmötet.

- 19.6 Om Långivarmöte sammankallats och beslutsförhet inte har uppnåtts inom 30 minuter från utsatt tid för Långivarmötet, skall mötet ajourneras till den dag som infaller en vecka senare (eller – om den dagen inte är en Bankdag – nästföljande Bankdag). Meddelande om att Långivarmöte ajournerats och uppgift om tid och plats för fortsatt möte skall snarast tillställas Långivarna genom Långivaragentens försorg. Det återupptagna mötet skall inledas med att ordföranden upprättar en ny röstlängd. Endast Långivare som upptas i sådan ny röstlängd är röstberättigade vid mötet. Vid återupptaget möte gäller inget krav på antalet närvarande för att mötet ska vara beslutsfört.

## **20 SKRIFTLIGT FÖRFARANDE**

- 20.1 Skriftligt Förfarande initieras genom att Långivaragenten skickar ett meddelande till samtliga de som var Långivare tidigast den femte Bankdagen före dagen då meddelandet skickas.
- 20.2 Ett Skriftligt Förfarande är beslutfört om Långivare representerande minst 25 procent av det Totala Lånebeloppet svarar på sådant meddelande som anges i punkt 20.1.
- 20.3 För det fall att Låntagaren önskar att ersätta Långivaragenten vid ett Skriftligt Förfarande, äger Låntagaren skicka ett meddelande i enlighet med punkt 20.1 till varje Långivare med kopia till Långivaragenten.
- 20.4 Ett meddelande enligt punkt 20.1 skall innehålla (i) varje förslag till beslut av Långivarna, (ii) en beskrivning av skälen för varje förslag till beslut, (iii) angivande av den Bankdag på vilken Långivare måste vara registrerad för att vara röstberättigad, (iv) instruktioner om hur Långivare skall erhålla dels formulär för att svara på förslagen till beslut (blanketten skall för varje förslag innehålla ett val att rösta antingen ja eller nej) och dels fullmaktsformulär samt (v) tidsperioden inom vilken Långivare måste svara på förslagen till beslut (tidsperioden måste vara minst 15 Bankdagar från det att meddelande skickades i enlighet med punkt 20.1). För det fall att omröstning skall genomföras elektroniskt, skall meddelandet innehålla instruktioner för omröstningen.
- 20.5 För det fall erforderlig majoritet sett i förhållande till det Totala Lånebeloppet, har uppnåtts i enlighet med punkterna 18.5 – 18.9 i ett Skriftligt Förfarande, skall beslutet i fråga anses giltigt i enlighet med, beroende på omständigheterna i varje enskilt fall, punkten 18.5, 18.6, 18.7, 18.8 eller 18.9, även om tidsperioden inom vilken Långivare måste svara i det Skriftliga Förfarandet inte har gått till ända.
- 20.6 Om Skriftligt Förfarande sammankallats och beslutsförhet inte har uppnåtts inom den angivna tidsperioden, skall meddelande skickas om fortsatt Skriftligt Förfarande.

Meddelande om fortsatt skriftligt förfarande skall innehålla sådan information som anges i punkten 20.4. Vid fortsatt Skriftligt Förfarande gäller inget krav på antalet svar på sådant meddelande för att det fortsatta Skriftliga Förfarandet skall vara beslutsfört.

## **21 MEDDELANDEN**

- 21.1 Meddelanden skall tillställas Långgivare under dennes hos Euroclear registrerade adress.
- 21.2 Meddelanden skall tillställas Låntagaren, Förvaltaren, Långivaragenten och Euroclear under deras respektive adresser som anges i punkten 1, eller annan adress som meddelas Långgivarna i enlighet med denna punkt 21 minst 5 Bankdagar i förväg.
- 21.3 Alla underrättelser, krav och meddelanden i övrigt som skickas från en part till en annan med anledning av dessa Villkor skall anses fullgjorda 5 Bankdagar efter det att det skriftliga meddelandet avsänts per post.

## **22 PENNINGTVÄTT**

Oavsett vad som anges i dessa Villkor skall Låntagaren och övriga Låntagarkoncernbolag ha rätt att vidta samtliga sådana åtgärder som dessa finner nödvändiga eller tillrädliga för att säkerställa Låntagarkoncernens uppfyllande av gällande lagar om penningtvätt i Sverige.

## **23 ÄNDRING AV VILLKOREN**

- 23.1 Långivaragenten, för Långgivarnas räkning, och Låntagaren har rätt att avtala om ändring av dessa Villkor under förutsättning att en sådan ändring, enligt Långivaragentens bedömning, inte har materiell betydelse för avtalsinnehållet, är av formell eller teknisk natur, endast är av begränsad betydelse, består av en rättelse av klara och uppenbara felaktigheter i Villkoren eller som inte enligt Långivaragenten negativt påverkar Långgivarnas rättigheter eller intresse. Långivaragenten har därutöver rätt att avtala med Låntagaren om ändring av dessa Villkor om så krävs till följd av lag (bland annat LAIF), författning, börsregler eller liknande samt Finansinspektionens föreläggande. Ändring av dessa Villkor kan i andra fall, eller för det fall Agentavtalet ännu inte ingåtts, endast ske med Långgivarnas godkännande.
- 23.2 Överenskommelse om ändring av Villkoren skall snarast meddelas Långgivarna i enlighet med punkten 21.



**24 BEGRÄNSNING AV ANSVAR, M.M.**

- 24.1 Varken Låntagaren, ledamöterna i Låntagarens styrelse, Förvaltaren, Långivareagenten eller Euroclear skall vara skyldig att ersätta skada som uppkommer med anledning av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om Låntagaren, ledamöterna i Låntagarens styrelse, Förvaltaren, Långivareagenten eller Euroclear självt är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.
- 24.2 Varken Låntagaren, ledamöterna i Låntagarens styrelse, Förvaltaren, Långivareagenten eller Euroclear skall vara skyldig att ersätta skada som uppkommer i andra fall, förutsatt att skadan inte har orsakats uppsåtligt, av grov oaktsamhet eller av handlande i strid med dessa Villkor. Under inga omständigheter skall indirekt skada ersättas.
- 24.3 Föreligger hinder för Låntagaren, ledamöterna i Låntagarens styrelse, Förvaltaren, Långivareagenten eller Euroclear, på grund av sådan omständighet som anges i punkten 24.1, att vidta åtgärd enligt dessa Villkor får åtgärden uppskjutas till dess hindret har upphört.
- 24.4 Vad som sägs i denna punkt 24 ovan gäller inte i den mån annat följer av lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument eller LAIF.

**25 PRESKRIPTION**

- 25.1 Rätten till Återbetalning preskriberas 10 år efter Återbetalningsdagen. Rätten till betalning av Ränta preskriberas 3 år efter respektive Räntebetalningsdag. De medel som avsatts för betalning men preskriberats tillkommer Låntagaren.
- 25.2 Om preskriptionsavbrott sker löper en ny preskriptionstid om 10 år ifråga om Återbetalning och 3 år beträffande Ränta, i båda fallen räknat från dag som framgår av preskriptionslagens (1981:130) bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott.

**26 FÖRVALTARREGISTRERING**

För Kapitalandelsbevis som är förvaltarregistrerat enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument skall vid tillämpningen av dessa Villkor förvaltaren betraktas som Långivare om inte annat följer av punkten 18.

**27 TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER**

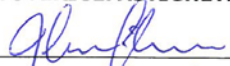
- 27.1 Vid tolkning och tillämpning av dessa Villkor skall svensk lag gälla.
- 27.2 Tvister rörande tolkningen eller tillämpningen av dessa Villkor skall i första instans avgöras av Stockholms tingsrätt.

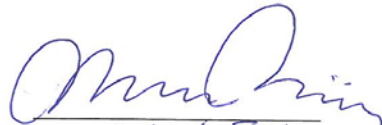
Härmed bekräftas att dessa Villkor är för oss bindande.

Stockholm den 18 maj 2015.

**ESTEAS SVERIGEFÄSTIGHETER 3 AB (PUBL)**

Namn:


  
JOHAN ERIKSSON

  
Namn: J. BREDT-FRIS


Stockholm den maj 2015.

**CORPNORDIC SWEDEN AB**

Namn:

  
SARA OLSSON

Namn:

  
Anna Litewka

# Förvaltningsavtal

## FÖRVALTNINGSAVTAL

Daterat 2015-05-

mellan

ESTEASVERIGEFÄSTIGHETER 3 AB (PUBL)

och

ESTEAS AB

**INNEHÅLL**

	Sida
1	DEFINITIONER ..... 3
2	BAKGRUND ..... 4
3	UPPDRAGETS OMFATTNING..... 4
4	FÖRVALTARENS ÅLIGGANDEN ..... 5
5	KOSTNADSFÖRDELNING M.M. .... 8
6	ERSÄTTNINGAR ..... 9
7	AVTALSTID OCH UPPSÄGNING..... 10
8	BEGRÄNSNING AV ANSVAR, M.M. .... 10
9	ÄNDRINGAR AV AVTALET ..... 11
10	BRISTANDE ÖVERENSSTÄMMELSE ..... 11
11	TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER..... 11
	SIGNATURSIDA ..... 12

Detta **FÖRVALTNINGSAVTAL** ("**Avtalet**") har denna dag träffats mellan:

- (1) Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ), org. nr 559001-4105, med adress Box 7135, 103 87 Stockholm ("**Bolaget**"); och
- (2) Estea AB, org. nr 556321-1415, med adress Box 7135, 103 87 Stockholm ("**Förvaltaren**").

## **1 DEFINITIONER**

I detta Avtal använda uttryck skall ha den betydelse som anges nedan.

- 1.1 "**Allmänna Villkoren**" avser de allmänna villkor som reglerar Kapitalandelslånet.
- 1.2 "**Avtalet**" avser detta förvaltningsavtal och samtliga dess bilagor vilka utgör en integrerad del av avtalet.
- 1.3 "**Bankdag**" avser sådan dag då banker generellt är öppna i Sverige.
- 1.4 "**Bolaget**" avser Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ), org. nr 559001-4105, med adress Box 7135, 103 87 Stockholm.
- 1.5 "**Investeringar**" avser Bolagets, direkta, eller indirekta genom hel- eller delägda dotterbolag, förvärv av kommersiella fastigheter.
- 1.6 "**LAIF**" avser lagen (2013:561) om alternativa investeringsfonder, och vid var tid därtill utfärdade föreskrifter.
- 1.7 "**Fastigheterna**" avser samtliga fastigheter som Bolaget, direkt eller indirekt, vid var tid äger.
- 1.8 "**Förvaltaren**" avser Estea AB, org. nr 556321-1415, med adress Box 7135, 103 87 Stockholm.
- 1.9 "**Kapitalandelslånet**" avser kapitalandelslån med ISIN nr SE0007131883 om maximalt SEK 1.000.000.000 som Bolaget avser att utfärda.
- 1.10 "**Koncernbolag**" avser ett bolag som ingår i Koncernen.
- 1.11 "**Koncernen**" avser Bolaget samt Bolagets helägda dotterbolag.
- 1.12 "**Part**" avser Bolaget eller Förvaltaren och "**Parterna**" avser Bolaget och Förvaltaren gemensamt.

- 1.13 **"Överenskommet Fastighetsvärde"** avser det marknadsvärde som Bolaget och tredjeman i förvärvsavtalet överenskommit för Fastighet.

## **2 BAKGRUND**

- 2.1 Bolaget avser att utfärda Kapitalandelslånet, vilket regleras av de Allmänna Villkoren. Bolaget skall, i enlighet med de Allmänna Villkoren, använda Kapitalandelslånet till förvärv av kommersiella fastigheter, direkt eller genom helägda dotterbolag, samt till förvaltning, utveckling, drift och avveckling av sådana fastigheter.
- 2.2 Bolaget utgör en alternativ investeringsfond enligt LAIF. Förvaltaren har tillstånd enligt LAIF att förvalta alternativa investeringsfonder. Bolaget ska enligt Allmänna Villkoren förvaltas av Förvaltaren såsom extern förvaltare i enlighet med LAIF. Parterna är överens om att Förvaltaren, i dess kapacitet av extern förvaltare, skall tillhandahålla förvaltning av Investeringarna (inklusive Fastigheterna) och Koncernen i enlighet med bestämmelserna i LAIF och detta Avtal.

## **3 UPPDRAGETS OMFATTNING**

- 3.1 Förvaltaren ska utföra:

- (i) portföljförvaltning,
- (ii) riskhantering, och
- (iii) de övriga uppgifter som följer av detta Avtal och LAIF

Inom punkten (iii) omfattas en skyldighet för Förvaltaren att utföra all förvaltning av Fastigheterna och Koncernen (inklusive förvaltning av Kapitalandelslånet), förutom sådan teknisk förvaltning som specificeras i [Bilaga 3.1](#), vilken istället skall upphandlas av Förvaltaren, för Bolagets räkning, på affärsmässiga och sedvanliga villkor.

Exempel på sådana uppgifter som åligger Förvaltaren under detta uppdrag anges i punkten 4 nedan.

- 3.2 Förvaltaren skall tillse att förvaltningen av Fastigheterna och Koncernen sköts kostnadseffektivt, fackmannamässigt, lojalt och affärsmässigt samt i förenlighet med tillämpliga lagar, regler, förordningar och branschpraxis.



#### **4 FÖRVALTARENS ÅLIGGANDEN**

##### **4.1 Bokföring, finansiell planering, budget, utbetalning och fakturering**

###### **4.1.1 Det åligger Förvaltaren att:**

- (i) tillsätta och upprätthålla en investeringskommitté i enlighet med LAIF,
- (ii) tillse att Bolaget och Förvaltaren uppfyller samtliga krav i enlighet LAIF;
- (iii) tillse att det utses ett förvaringsinstitut för Bolaget;
- (iv) svara för Fastigheternas och Koncernens löpande bokföring och kvartalsvis överlämna resultat- och balansrapport jämte helårsprognos till Bolagets styrelse;
- (v) löpande utföra momsredovisning;
- (vi) svara för att Koncernens likvida medel är placerade på av Koncernens vid var tidpunkt anvisade bankkonto;
- (vii) svara för likviditetskontroll och likviditetsprognos;
- (viii) upprätta förslag till årlig budget avseende hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader;
- (ix) fortlöpande följa upp budget mot utfall och snarast underrätta Bolagets styrelse om budgeterat driftnetto ej antas kunna uppfyllas;
- (x) kontrollera och kontera fakturor;
- (xi) attestera samt verkställa betalning av fakturor med Koncernens likvida medel;
- (xii) inom ramen för detta Avtal svara för fakturering och bevakning av inbetalningar;
- (xiii) upprätta förslag till årsredovisning; samt
- (xiv) hålla kontakt med Bolagets revisorer och se till att de är informerade om Koncernens utveckling.

###### **4.1.2 Förvaltaren skall fortlöpande bedriva sitt uppdrag inom ramen för av Bolaget fastställd årsbudget i syfte att uppnå det däri angivna driftnettot.**

#### 4.2 Hyresuppbörd

Det åligger Förvaltaren att:

- (i) enligt gällande hyresavtal avisera hyra till Koncernens hyresgäster;
- (ii) inkassera aviserade hyror;
- (iii) vidta sedvanliga åtgärder för betalningspåminnelser och inkassoåtgärder; samt
- (iv) bevaka att rörliga hyrestillägg, t ex indextillägg, löpande justeras efter ingångna hyresavtal.

#### 4.3 Uthyrning

4.3.1 Det åligger Förvaltaren att aktivt arbeta med uthyrning av lediga och uppsagda lokaler samt att tillse att hyresavtal ingås på marknadsmässiga villkor. Uthyrningsarbetet bedrivs i huvudsak med hjälp av lokala mäklare och Förvaltaren äger rätt att på sedvanliga marknadsmässiga villkor i Bolagets eller annat Koncernbolags namn ingå provisionsavtal med mäklare.

4.3.2 Förvaltaren äger inte, utöver vad som anges i punkten 6.1(i), rätt till provision för egen del vid uthyrning av lokaler i Fastigheterna.

#### 4.4 Kontraktsärenden

4.4.1 Det åligger Förvaltaren att:

- (i) motta uppsägningar av hyresavtal, omedelbart informera Bolagets styrelse därom, samt begära samråd med Bolagets styrelse om vilka åtgärder Förvaltaren skall vidta;
- (ii) i egenskap av ombud för respektive Koncernbolag förhandla med befintliga och presumtiva hyresgäster samt ingå och säga upp hyresavtal; samt
- (iii) i övrigt administrera hyresavtalen i Fastigheterna.

4.4.2 Förvaltaren har dock inte rätt att ingå eller säga upp hyresavtal där årsbasyran överstiger SEK 1.000.000 utan att första samråda med Bolagets styrelse.

#### 4.5 Fastighetsförsäkring

Det åligger Förvaltaren att:

- (i) övervaka att Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade;

- (ii) tillse att försäkringsskyddade skador anmäls till försäkringsbolaget; samt
- (iii) administrera skaderegleringen.

#### 4.6 **Driftteknisk tillsyn och underhåll**

Det åligger Förvaltaren att:

- (i) å Koncernens vägnar upphandla teknisk tillsyn och service av Fastigheterna och dess installationer enligt punkten 3.1 ovan, samt övervaka entreprenörers fullgörande av sina åtaganden;
- (ii) löpande planera Fastigheternas underhåll och efter samråd med Bolaget upphandla och genomföra beslutade åtgärder; samt
- (iii) övervaka att myndighetsbesiktningar i föreskriven omfattning blir utförda och att anmärkningar med anledning härav blir åtgärdade.

#### 4.7 **Förvärv, due diligence samt finansiering**

Det åligger Förvaltaren att:

- (i) ansvara för förvärvsprocessen i samband med Bolagets Investeringar;
- (ii) ansvara för genomförandet av due diligence och framtagande av överlåtelseavtal i samband med Investeringar samt anlitande av nödvändiga rådgivare i samband därmed;
- (iii) ansvara för upphandling och anskaffning av nödvändigt externt kapital hos banker för att finansiera Investeringar; samt
- (iv) genom dess Investeringskommitté fatta beslut om förvärv av Investering.

#### 4.8 **Försäljning**

##### 4.8.1 Det åligger Förvaltaren att:

- (i) ansvara för försäljningsprocessen i samband med Bolagets direkta eller indirekta försäljning av Investeringar;
- (ii) ansvara för framtagande av överlåtelseavtal i samband med avyttring av Investeringar samt anlitande av nödvändiga rådgivare i samband därmed;
- (iii) ansvara för anlitande fastighetsmäklare och/eller rådgivare i samband med avyttring av Investering där Förvaltaren äger rätt att på sedvanliga

marknadsmässiga villkor i Bolagets eller annat Koncernbolags namn ingå provisionsavtal med sådan fastighetmäklare och/eller rådgivare, samt

(iv) genom dess Investeringskommitté besluta om avyttring av Investering.

4.8.2 Förvaltaren äger inte rätt till provision för egen del avseende åtgärder som avses i punkt 4.8.1.

#### 4.9 **Kapitalandelslånet**

4.9.1 Det åvilar Förvaltaren att:

(i) samordna och projektleda samtliga emissioner under Kapitalandelslånet innefattande bl.a. kapitalanskaffning, upprättande av nödvändiga prospekt, framtagande av låneavtal och därmed sammanhängande dokumentation;

(ii) upprätta noteringsprospekt vid en eventuell notering av Kapitalandelslånet vid reglerad börs;

(iii) i Bolagets namn ingå avtal med Långgivaragenten och Euroclear (såsom definierade i de Allmänna Villkoren) samt emissionsinstitut vid eventuell notering av Kapitalandelslånet; samt

(iv) utföra alla administrativa uppgifter avseende Kapitalandelslånet som åligger Bolaget enligt de Allmänna Villkoren.

4.9.2 Förvaltaren har rätt att på Bolagets vägnar besluta i frågor som rör Kapitalandelslånet.

### **5 KOSTNADSFÖRDELNING M.M.**

5.1 Samtliga de åtaganden som beskrivs i punkt 4 utgör åtgärder som Bolaget och Koncernen är eller kommer att vara i behov av för utövandet av sin verksamhet, oavsett om de utförs av Förvaltaren eller av Bolaget eller annat Koncernbolag.

5.2 Förvaltaren skall, som en del av uppdraget enligt detta Avtal och genom de ersättningar som Förvaltaren erhåller enligt punkten 6 nedan, stå för följande kostnader hänförliga till förvaltningen av Fastigheterna och Koncernen: kostnader för bokföring, rapportering, redovisning, kommunikation med myndigheter, administration, budgetering, styrning, planering, uthyrning av lediga och uppsagda lokaler och övrig kommunikation med hyresgäster samt därmed sammanhängande kostnader, samordning och projektledning i samband med due diligence vid förvärv av Fastigheter, initiala kostnader hänförliga till framtagande av de Allmänna

Villkoren samt emissions- och noteringsprospekt avseende Kapitalandelslånet (inkluderande initiala kostnader för juridisk rådgivning), kostnader för kapitalgarantier i anslutning till Kapitalandelslånet, eventuella kostnader för kapitalanskaffning samt finansiell rådgivning i anslutning till Kapitalandelslånet upp till ett belopp om 2,0 procent av det kapital som inkommer vid respektive emission, samtliga kostnader hänförliga till LAIF, dock inte kostnader hänförliga långivaragenten och förvaringsinstitutet, kommunikation med potentiella köpare och säljare av Investeringar, allmän bevakning av utvecklingen på fastighetsmarknaden och kommunikation med rådgivare och konsulter som verkar på fastighetsmarknaden.

- 5.3 Bolaget och Koncernen skall stå för samtliga övriga kostnader hänförliga till förvaltningen av Investeringarna och Koncernen, utöver de som uttryckligen anges i punkten 5.2 ovan. För det fall Förvaltaren betalar en sådan kostnad, på Koncernens vägnar, skall Förvaltaren ha rätt att debitera Bolaget eller Koncernen för sådant utlägg, förutsatt att kostnaden inte är oskälig.

## **6 ERSÄTTNINGAR**

- 6.1 Förvaltaren har rätt att debitera Bolaget följande ersättningar för sina åtaganden enligt detta Avtal:
- (i) en engångsersättning per förvärvad Investering uppgående till 2,75 procent av Fastighetens Överenskomna Fastighetsvärde, plus i förekommande fall mervärdesskatt, bl.a. till täckande av Förvaltarens omkostnader vid förvärv av Fastigheter samt till täckande av omkostnader förknippade med emissioner under Kapitalandelslånet. Om Koncernen under Förvaltarens ledning utökar den uthyrbara ytan på en Investering, exempelvis genom en tillbyggnation, och därigenom ökar marknadsvärdet på Investeringen, tillkommer en fast kostnad om 2,75 procent, plus i förekommande fall mervärdesskatt, av det ökade marknadsvärdet (fastställs genom oberoende extern värdering); och
  - (ii) ett årligt förvaltningsarvode avseende kameral, administrativ och teknisk förvaltning samt central fastighetsadministration, uppgående till för närvarande 0,75 procent av varje Fastighets Överenskomna Fastighetsvärde, plus mervärdesskatt. Procentsatsen om 0,75 procent skall anpassas till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) med utgångspunkt i indextalet för oktober månad 2014.
- 6.2 Engångsersättningen enligt punkten 6.1(i) ovan skall erläggas till Förvaltaren inom 5 Bankdagar från den dag Bolaget tillträder en Fastighet. Förvaltningsarvodet enligt punkten 6.1(ii) ovan skall erläggas kvartalsvis i förskott den sista Bankdagen i varje

kvartal. För det fall en Fastighet förvärvas under ett pågående kalenderkvartal skall vid nästkommande betalning både (i) förvaltningsarvode för tiden från och med tillträdesdagen för Fastigheten till och med den sista dagen i kalenderkvartalet erläggas i efterskott (10 dagar netto), och (ii) förvaltningsarvode för nästkommande kalenderkvartal erläggas i förskott. För det fall en Fastighet avyttras under ett pågående kalenderkvartal skall Förvaltaren återbetala det förvaltningsarvode som erlagts för tiden från förvärvarens tillträde av Fastigheten till och med den sista dagen i kalenderkvartalet. Sådan återbetalning skall i första hand erläggas genom kvittning mot nästkommande betalning av förvaltningsarvodet.

## **7 AVTALSTID OCH UPSÄGNING**

- 7.1 Detta Avtal gäller från och med dagen för undertecknandet och tills vidare. Varje Part har rätt att när som helst säga upp Avtalet, varefter Avtalet upphör att gälla vid det månadsskifte som infaller närmast efter 6 månader från det att uppsägning har skett.
- 7.2 Varje Part har rätt att när som helst säga upp Avtalet, varefter Avtalet upphör att gälla vid det månadsskifte som infaller närmast efter 1 månad från det att uppsägning har skett, för det fall att:
- (i) den andra Parten begår ett väsentligt avtalsbrott;
  - (ii) den andra Parten försätts i likvidation, konkurs eller kan anses vara på obestånd; eller
  - (iii) samtliga Fastigheter, direkt eller indirekt, avyttras.

## **8 BEGRÄNSNING AV ANSVAR, M.M.**

- 8.1 Ingen av Parterna skall vara skyldig att ersätta skada som uppkommer med anledning av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om någon av Parterna självt är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.
- 8.2 Ingen av Parterna skall vara skyldig att ersätta skada som uppkommer i andra fall, förutsatt att skadan inte har orsakats uppsåtligt, av grov oaktsamhet eller av handlande i strid med detta Avtal. Under inga omständigheter skall indirekt skada ersättas.



- 8.3 Föreligger hinder för någon av Parterna på grund av sådan omständighet som anges i punkten 8.1 ovan att vidta åtgärd enligt detta Avtal får åtgärden uppskjutas till dess hindret har upphört.

**9 ÄNDRINGAR AV AVTALET**

Ändringar av och tillägg till Avtalet skall för att vara bindande vara skriftligen avfattade och undertecknade av Parterna.

**10 BRISTANDE ÖVERENSSTÄMMELSE**

Vid bristande överensstämmelse mellan bestämmelserna i detta Avtal och bestämmelserna i de Allmänna Villkoren så skall bestämmelserna i de Allmänna Villkoren äga företräde.

**11 TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER**

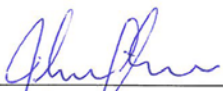
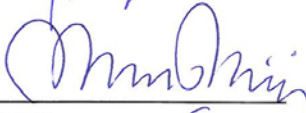
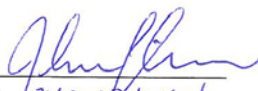
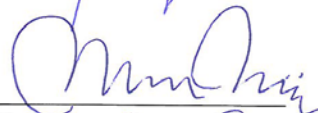
- 11.1 Vid tolkning och tillämpning av detta Avtal skall svensk lag gälla.
- 11.2 Tvister rörande tolkningen eller tillämpningen av detta Avtal skall i första instans avgöras av Stockholms tingsrätt.

---

Detta Avtal har upprättats i två original, av vilka Parterna erhållit var sitt.

**SIGNATURSIDA**

Stockholm den 18 maj 2015

**ESTEASVERIGEFÄSTIGHETER 3 AB (PUBL)****ESTEAB**  
Namn: Johan Eriksson  
Namn: Johan Eriksson  
Namn: Johan Eriksson  
Namn: Johan Eriksson

## Bilaga 3.1 till Förvaltningsavtalet – Specifikation

Förvaltaren åtar sig att för Bolagets räkning, på affärsmässiga och sedvanliga villkor, ingå avtal avseende teknisk förvaltning av Fastigheterna. De avtal och tjänster som avses med teknisk förvaltning av Fastigheterna framgår, men begränsas ej till, nedanstående huvudsakliga funktioner och tjänster;

1. Felanmälan & Jourservice  
*Funktion för att säkerställa att akuta tekniska fel kan rapporteras och avhjälpas.*
2. Tillsyn & Skötsel  
*Avser åtgärder för översyn av att tekniska funktioner är i drift och fungerar normalt samt vardagliga skötselåtgärder avseende bl.a. tekniska installationer, mark- och grönytor m.m.*
3. Avhjälpande underhåll  
*Avser åtgärder för att reparera eller återställa ett oförutsett men konstaterat fel i en teknisk installation eller byggnadsdel, där åtgärden inte är att anse som planerat utbyte eller reparation.*
4. Löpande underhåll  
*Avser åtgärder för att i förebyggande syfte bevara en teknisk installations eller byggnadsdels kort- och långsiktiga funktionalitet.*
5. Planerat underhåll  
*Avser åtgärd som är planerad i tid och som anses omfatta utbyte av en teknisk installation eller byggnadsdel som ett resultat av att installationen eller byggnadsdelen uppnått sin tekniska livslängd.*
6. Städning  
*Avser återkommande och löpande åtgärder för lokalvård inom allmänna och / eller specifika ytor.*
7. Myndighetsbesiktningar  
*Avser arbete för att ombesörja att erforderliga anmälning och rapporter upprättas och inlämnas till vederbörlig myndighet samt att nödvändiga kontroller och besiktningar genomförs.*

# Agentavtal

## Mellan

**CorpNordic Sweden AB**, org. nr. 556625-5476 , Sergels Torg 12, Box 162 85, 103 25 Stockholm ("Agenten")

och

**Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)**, org. nr. 559001-4105, ("Bolaget")

träffas denna dag följande

## AGENTAVTAL

### 1. Bakgrund

1.1 Bolaget och Agenten har överenskommit att Agenten skall utföra vissa uppgifter i enlighet med vad som närmare framgår av Villkoren för obligationen om högst 1 000 000 000 SEK med ISIN SE0007131883 ("Villkoren"). I detta Avtal önskar parterna reglera Agentens ersättning här för mm.

### 2. Definitioner

2.1 Begrepp som inte definieras häri skall ha den betydelse de ges i Villkoren.

### 3. Agentens roll och åtagande

3.1 Agenten, eller den som Agenten i överensstämmelse med Villkoren sätter i sitt ställe, är berättigad att företräda Långgivarna på sätt som närmare framgår av Villkoren och relaterade avtal.

3.2 Agenten är skyldig att tillvarata Långgivarnas intressen i enlighet med Villkoren och relaterade avtal.

3.3 Agenten har inga andra förpliktelser gentemot Bolaget än, vad som uttryckligen följer av Villkoren och relaterade avtal.

3.4 När obligationen har getts ut och Bolaget har publicerat transaktionen, skall Agenten ha rätt att publicera, på sin hemsida eller genom pressmeddelande, information om transaktionen och uppdraget som Agent under Villkoren.

### 4. Ansvarsbegränsning

4.1 Agentens ansvar gentemot Bolaget i samband med fullföljandet av de åtaganden som följer av Villkoren och relaterade avtal är begränsat till skada som uppstått genom uppsåt eller grov oaktamhet. Inte i något fall svarar agenten för indirekt skada.

4.2 Agenten skall inte anses ha handlat oaktsamt i det fall Agenten handlat i enighet med råd från en välkänd och ansedd extern rådgivare (för det fall sådant råd har dokumenterats och presenterats för Bolaget), eller i det fall Agenten har handlat med rimlig omsorg i en situation där Agenten bedömer att omedelbar åtgärd krävs för att tillvarata Långivarnas intressen.

4.3 Bolaget skall ersätta Agenten för förlust, skada eller kostnad som uppstått genom Agentens handlande eller underlåtenhet att handla i samband med fullföljandet av de åtaganden som följer av Villkoren och relaterade avtal, såvida inte skadan uppstått genom uppsåt eller oaktsamhet från Agentens sida. Bolaget skall alltid ersätta Agenten för förlust, skada eller kostnad som uppstått då (i) Agenten handlar efter instruktion eller förslag från Bolaget (ii) Agenten handlat i enighet med råd från en välkänd och ansedd extern rådgivare (för det fall sådant råd har dokumenterats och presenterats för Bolaget) (iii) Bolaget inte fullföljt sina åtaganden gentemot Agenten och detta har betydelse för Agentens förlust, skada eller kostnad, eller (iv) Bolaget godkänt Agentens handlande eller underlåtenhet att handla.

## 5. Ersättning

5.1 Bolaget skall till dess Agentens uppdrag upphört enligt Villkoren, till Agenten som ersättning betala en årlig avgift om 65 000 SEK exklusive moms. Avgiften skall betalas årsvis i förskott mot faktura. Agenten äger rätt att årligen inflationsjustera avgiften mot konsumentprisindex med början årsskiftet 2015/16 (totalindex med 1980 som basår) med utgångspunkt i indextalet för oktober månad 2014.

5.2 För det fall Agentens uppdrag upphör skall Bolaget erlägga avgift i enlighet med 5.1 för hela det år under vilket sista dagen för Agentens uppdrag infaller.

5.3 Avgiften i 5.2 täcker Agentens deltagande i förhandling och dokumentationsfas, förväntad löpande administration relaterad till Villkoren som granskning av finansiella rapporter och efterlevnadsintyg samt återbetalning på Återbetalningsdagen. För arbete därutöver debiteras enligt gällande prislista.

5.4 Agentens sedvanliga betalningsvillkor skall gälla för betalningar enligt detta Avtal.

5.5 På sätt som följer av Villkoren har Agenten rätt till ersättning för utlägg som Agenten har under utförandet av uppdraget som Agent.

## 6. Sekretess

6.1 Innehållet i detta avtal, eller information rörande Bolaget som erhållits av Agenten med stöd av Villkoren och/eller detta avtal, får endast röjas efter överenskommelse mellan parterna eller om så följer av tvingande regler i lag, börsregler eller annan motsvarande reglering, förordning eller domstols eller annan myndighets dom eller beslut.

## 7. Överlåtelse

- 7.1 Agenten kan närsomhelst överföra sina rättigheter/skyldigheter under detta avtal till en ny agent, förutsatt att en sådan överlåtelse är tillåten i enlighet med Villkoren och förutsatt att Agentens rättigheter och skyldigheter överförs simultant till en ny agent. Bolaget skall vid sådan överföring, på begäran av Agenten, vidta alla nödvändiga åtgärder för att ge verkan av en sådan överföring.
- 7.2 Bolaget får inte överföra sina rättigheter eller/och sina skyldigheter i enlighet med detta Avtal utan att först erhålla skriftligt godkännande från Agenten.

## 8. Ikraftträdande

- 8.1 Detta avtal träder i kraft på dagen för ikraftträdandet av Villkoren.

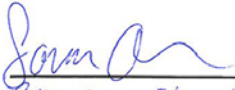

## 9. Tillämplig lag och jurisdiktion

- 9.1 Svensk rätt ska gälla på detta avtal.
- 9.2 Tvist mellan parterna rörande tolkning och tillämpning av detta avtal skall avgöras vid svensk domstol.

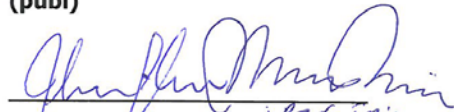
\* \* \*

Stockholm, den 16 maj 2015

**CorpNordic Sweden AB**

  
Smea Olsson  
  
Anna Litewka

**Estea Sverigefastigheter 3 AB  
(publ)**

  
Johan Bengtsson  
Johan Bengtsson



# Informationspolicy

## Bilaga 15

### INFORMATIONSPOLICY – KAPITALANDELSLÅNET

#### 1 BAKGRUND

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ), org. nr 559001-4105, med adress Box 7135, 103 87 Stockholm, har utfärdat ett kapitalandelslån om maximalt SEK 1.000.000.000 med ISIN nr. SE0007131883, vilket regleras av allmänna villkor ("Villkoren"). Definitioner angivna i Villkoren skall, om inte annat särskilt anges, ha samma innebörd i denna Informationspolicy.

#### 2 ALLMÄNNA INFORMATIONSPOLICYÄTÄGANDEN

Låntagaren åtar sig att tillhandahålla information i enlighet med gällande lagar vilket inkluderar aktiebolagslagen (2005:551) och LAIF, samt, vid Kapitalandelsbevisens notering på Reglerad Marknad i enlighet med punkten 16.4 i Villkoren, de krav och regler om rapportering och informationslämnande som gäller för den marknad där Kapitalandelsbevisen noteras.

#### 3 SPECIFIKA INFORMATIONSPOLICYÄTÄGANDEN

3.1 Senast 4 månader efter utgången av varje räkenskapsår skall Låntagaren tillhandahålla Långivaragenten och Långivarna:

- (i) Låntagarens reviderade årsredovisning;
- (ii) Låntagarens reviderade koncernredovisning avseende Låntagarkoncernen; och
- (iii) redovisning av hur det Totala Lånebeloppet har använts.

3.2 Senast 2 månader efter utgången av varje kalenderkvartal skall Låntagaren tillhandahålla Långivaragenten och Långivarna icke revisorsgranskade kvartalsrapporter avseende både Låntagaren och Låntagarkoncernen, inkluderande:

- (i) tydlig och ingående information om genomförda förvärv och avyttringar av Investeringar samt information om utvecklingen av Låntagarkoncernen och Investeringarna;
- (ii) redovisning av de betalningar som gjorts under Förvaltningsavtalet samt övriga icke oväsentliga transaktioner med Närstående Personer;
- (iii) information om sammanlagd uppskjuten Lånebeloppsränta;
- (iv) information om Låntagarens redovisade värde av Kapitalandelslånet; och
- (v) information om storleken av icke utnyttjade medel av det Totala Lånebeloppet.

- 3.3 Låntagaren skall, före varje räkenskapsårs början, tillhandahålla Långivaragenten och Långivarna en kalender med uppgifter om de datum som Låntagaren förväntas tillhandahålla den information som anges i punkterna 3.1-3.2.
- 3.4 Låntagaren åtar sig att så snart som möjligt, efter att ha fått vetskap därom, informera Långivaragenten och Långivarna om:
- (i) uppkomna tvister relaterade till krav mot Låntagarkoncernen uppgående till mer än SEK 1.000.000;
  - (ii) förändringar i Låntagarens bolagsordning;
  - (iii) förslag och förändringar beträffande sammansättningen av Investeringskommittén, Låntagarens styrelse, verkställande direktör och högsta ledning, inkluderande relevanta uppgifter om en ny kommittéledamot, styrelsemedlems eller verkställande direktörs bakgrund och tidigare befattningar;
  - (iv) förvärv och avyttringar av Investeringar, inkluderande relevant information om den förvärvade eller avyttrade Investeringen, transaktionens tidsplan och viktiga förutsättningar eller villkor för transaktionen;
  - (v) ageranden av Låntagaren eller Förvaltaren som inte är förenliga med Villkoren på ett icke oväsentligt sätt; och
  - (vi) beslut eller andra händelser som skulle kunna påverka värdet av Investeringarna eller Kapitalandelsbevisen på ett icke oväsentligt sätt.
- 3.5 Låntagaren åtar sig att senast 20 Bankdagar efter utgången av varje räkenskapsår tillhandahålla varje Långivare sådan övrig information som Långivaren behöver för att kunna skattedeclarera (förutsatt att sådan information har efterfrågats av Långivaren).
- 3.6 Senast 4 månader efter utgången av varje räkenskapsår skall Låntagaren tillhandahålla Långivaragenten och Långivarna den information som ska tillhandahållas avseende Låntagaren enligt LAIF, inbegripet information om andelen icke likvida tillgångar, ändringar i Låntagarens likviditetshandling, aktuell riskprofil, de riskhanteringssystem som tillämpas och användningen av finansiell hävstång.
- 4 INFORMATIONENS INNEHÅLL, UTFORMNING OCH OMFATTNING**
- 4.1 Information som tillhandahålls av Låntagaren skall vara korrekt, relevant och tydlig och får inte vara vilseledande.
- 4.2 Information rörande beslut, fakta och omständigheter måste vara tillräckligt utförlig för att möjliggöra en bedömning av informationens betydelse för Låntagarkoncernen, dess finansiella resultat och ställning eller värdet på Kapitalandelsbevisen.

**5 TILLVÄGAGÅNGSSÄTT FÖR TILLHANDAHÅLLANDE AV INFORMATION**

Tillhandahållande av information enligt denna Informationspolicy skall ske genom att informationen görs tillgänglig på Låntagarens hemsida. Information skall finnas tillgänglig på hemsidan under minst 3 år. Låntagaren åtar sig att snarast möjligt meddela Långivaragenten när ny information har gjorts tillgänglig på hemsidan.

**6 INSIDERINFORMATION**

Låntagaren skall under inga omständigheter vara skyldig att tillhandahålla information, om ett sådant tillhandahållande skulle kunna strida mot bestämmelserna i lag (2005:377) om straff för marknadsmissbruk vid handel med finansiella instrument.

**7 INFORMATIONSMÖTE**

Låntagaren skall hålla ett informationsmöte för Långivarna senast 20 Bankdagar efter tillhandahållandet av Låntagarens reviderade årsredovisning och Låntagarens reviderade koncernredovisning avseende Låntagarkoncernen i enlighet med punkten 3.1. Låntagaren skall på mötet presentera Låntagarkoncernens verksamhet under föregående år.

**8 NOTERING**

- 8.1 För det fall Kapitalandelsbevisen noteras på Reglerad Marknad eller handelsplattform skall all information som skall tillhandahållas Långivaragenten eller Långivarna enligt denna Informationspolicy istället offentliggöras i enlighet med tillämpliga börsregler.
- 8.2 För det fall Kapitalandelsbevisen noteras på reglerad marknad eller handelsplattform skall denna Informationspolicy endast tillämpas i den mån denna inte strider mot tillämpliga börsregler.

---

# Adresser

**Estea AB och Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)**

Box 7135

103 87 Stockholm

Besöksadress: Hamngatan 27, Stockholm

**Ernst & Young**

Jakobsbergsgatan 24

10399 Stockholm

**Wistrand Advokatbyrå i Stockholm KB**

Regeringsgatan 65

103 93 Stockholm

**Avanza Bank AB**

Regeringsgatan 103

111 93 Stockholm

**CorpNordic Sweden AB**

Sergels Torg 12, 12 tr

111 57 Stockholm



---

*Besök*  
Hamngatan 27  
Stockholm

*Post*  
Box 7135,  
103 87 Stockholm

*Växel*  
08-679 05 00

*Webb*  
[estea.se](http://estea.se)

