

Tillägg till prospekt med anledning av inbjudan  
att teckna kapitalandelsbevis i  
Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)

## TILLÄGG TILL PROSPEKT

Detta dokument ("**Tilläggsprospektet**") utgör ett tillägg till det av Estea Sverigefastigheter 3 AB:s (publ) ("**Emittenten**") upprättade prospekt avseende Emittentens emission av högst 20 000 nya kapitalandelsbevis som godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 18 september 2018 (Finansinspektionens diarienummer 18-15959) ("**Prospektet**").

Tilläggsprospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen den 15 oktober 2018 (finansinspektionens diarienummer 18-18364) i enlighet med 2 kap. 34 § lag (1991:980) om handel med finansiella instrument, samt offentliggjorts på förvaltaren Estea AB:s hemsida, [www.estea.se](http://www.estea.se), den 15 oktober 2018. Tilläggsprospektet ska läsas tillsammans med och utgör en integrerad del av Prospektet samt andra vid var tid publicerade tillägg till Prospektet. Definitioner som används i Prospektet gäller även för Tilläggsprospektet.

Rätt i enlighet med 2 kap. 34 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument att återkalla sin anmälan, samtycke till köp eller teckning av överlåtbara värdepapper med anledning av offentliggörandet av detta Tilläggsprospekt ska utnyttjas senast två arbetsdagar från offentliggörandet av Tilläggsprospektet. Sista dag för återkallelse är därmed den 17 oktober 2018.

Tilläggsprospektet har upprättats mot bakgrund av att Emittentens styrelse har beslutat att förlänga teckningsperioden för erbjudandet till och med den 19 oktober 2018. Mot bakgrund av förlängningen har Emittentens styrelse vidare beslutat (i) att tilldelningen av de Nya Kapitalandelsbevisen ska ske den 22 oktober 2018, (ii) att offentliggörandet av utfallet i emissionen ska ske den 23 oktober 2018, (iii) att erbjudandepriiset ska uppgå till 10 027,78 kronor, varav 10 000 kronor avser Nominellt Belopp per kapitalandelsbevis och 27,78 kronor tillägg motsvarande upplupen ränta till och med likviddagen, (iv) att likviddagen ska vara den 26 oktober 2018, samt (v) att första handelsdag med de Nya Kapitalandelsbevisen beräknas ske den 31 oktober 2018. Därtill har Tilläggsprospektet upprättats på grund av att Emittentens styrelseledamöters uppdrag i andra bolag (utöver Estea-koncernen) förändrats sedan offentliggörandet av Prospektet.

Ovanstående beslut och förändringar föranleder också förändringar av informationen i Prospektet under avsnitten "Sammanfattning", "Inbjudan till teckning och ansvariga för prospektet", "Kapitalandelsbevisen i korthet", "Villkor och anvisningar", "Styrelse och ledning" och "Definitioner".

Informationen i Tilläggsprospektet föranleder att innehållet i Prospektet uppdateras enligt följande:

- **Informationen under "Erbjudandet i sammandrag", sida 3 i Prospektet, ersätts i sin helhet med följande text:**

"Omfattning: högst 20 000 stycken Kapitalandelsbevis.  
Erbjudandepreis: Nominellt belopp om 10 000 kronor per Kapitalandelsbevis med ett tillägg om 27,78 kronor per Kapitalandelsbevis motsvarande upplupen ränta per Likviddagen.  
Anmälningstid: 19 september 2018 – 19 oktober 2018.  
Likviddag: 26 oktober 2018."

- **Informationen i punkt B.12 i sammanfattningen, sida 13, andra stycket under rubriken "Aktuella händelser och tendenser" i Prospektet, ersätts i sin helhet med följande text:**

"Vidare har Emittenten sedan den 16 juni 2015 ("Startdagen") emitterat 12 408 Kapitalandelsbevis i juni 2015, 6 000 Kapitalandelsbevis i maj 2016, 11 160 Kapitalandelsbevis i oktober 2016, 10 163 Kapitalandelsbevis i april 2017, 3 000 Kapitalandelsbevis i april 2018 ("Tidigare Kapitalandelsbevisen") samt beslutat och offentliggjort detta erbjudande omfattande högst 20 000 stycken Nya Kapitalandelsbevis för nominellt belopp om 10 000 kronor med ett tillägg av 27,78 kronor per nytt Kapitalandelsbevis ("Erbjudandet"). Bolagsstämman i Emittenten har också, utöver beslutet om Erbjudandet, bemyndigat styrelsen att för tiden intill nästa ordinarie bolagsstämma fatta beslut om ytterligare emission(er) om totalt 30 000 nya Kapitalandelsbevis med nominellt belopp om 10 000 kronor per Kapitalandelsbevis."

- **Informationen i punkt B.13 i sammanfattningen, sida 13 i Prospektet, ersätts i sin helhet med följande text:**

"Vid extra bolagsstämma i Emittenten den 29 augusti 2018 har styrelsen bemyndigats att i tiden fram till nästa ordinarie bolagsstämma dels fatta beslut om emission av högst 20 000 stycken Nya Kapitalandelsbevis med nominellt belopp om 10 000 kronor per Kapitalandelsbevis, dels fatta beslut om ytterligare emission(er) om totalt 30 000 stycken Kapitalandelsbevis med nominellt belopp om 10 000 kronor per Kapitalandelsbevis. Emittentens styrelse har därefter, samma dag, i enlighet med beslut och bemyndigande från bolagsstämman, beslutat om Erbjudandet omfattande högst 20 000 stycken Nya Kapitalandelsbevis för nominellt belopp (10 000 kronor) med ett tillägg av 27,78 kronor per nytt Kapitalandelsbevis. Tillägget motsvarar upplupen ränta för de Nya Kapitalandelsbevisen från räntebetalningsdagen den 10 oktober 2018 till och med 26 oktober 2018 ("Likviddagen") som beskrivs i Prospektet."

- **Informationen i punkt C.11 i sammanfattningen, sida 15 i Prospektet, ersätts i sin helhet med följande text:**

"Handel med de Tidigare Kapitalandelsbevisen på Nordic Growth Market NGM AB:s ("NGM") Nordic Derivatives Exchange ("NDX") har skett sedan den 18 juni 2015. Kortnamn är ESTEA KAPBEVIS3, och handlas i procent (%) av nominellt värde. De nya kapitalandelsbevisen förväntas att upptas till handel på NGM NDX omkring den 31 oktober 2018."

- **Informationen i punkt E.3 i sammanfattningen, sida 16 i Prospektet, ersätts i sin helhet med följande text:**

#### **"Erbjudandet**

Emittentens styrelse har den 29 augusti 2018, i enlighet med beslut och bemyndigande från bolagsstämman, beslutat att genomföra en emission av högst 20 000 Kapitalandelsbevis för nominellt belopp (10 000 kronor) med ett tillägg av 27,78 kronor per Nytt Kapitalandelsbevis. Tillägget motsvarar upplupen ränta på de Nya Kapitalandelsbevisen per Likviddagen.

Emittenten beräknar offentliggöra utfallet av Erbjudandet genom pressmeddelande omkring den 23 oktober 2018.

Vid fulltecknat Erbjudande tillförs Emittenten ca 200 MSEK, före emissionskostnader.

#### **Anmälan**

Styrelsen i Emittenten förbehåller sig rätten att förlänga anmälningens period. Sådan eventuell förlängning kommer att offentliggöras genom pressmeddelande före anmälningens utgång.

Fördelning av Kapitalandelsbevis kommer att beslutas av styrelsen för Emittenten.

Tilldelning beräknas ske omkring den 22 oktober 2018. Snarast därefter kommer avräkningsnota att sändas ut till dem som erhållit tilldelning. Den som inte tilldelats Kapitalandelsbevis får inget meddelande.

För den som är depåkund hos Avanza ska likvida medel för betalning av tilldelade Kapitalandelsbevis finnas disponibelt på depån senast den 19 oktober 2018.

För den som inte är depåkund hos Avanza ska full betalning erläggas kontant senast tre Bankdagar efter utsänd avräkningsnota, det vill säga omkring den 24 oktober 2018. Betalning ska ske enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota. Styrelsen äger rätt att förlänga betalningstiden.

Observera att om tillräckliga medel inte finns på depån den 19 oktober 2018 (avser Avanzas depå kunder) eller om full betalning inte erläggs i tid, kan tilldelade Kapitalandelsbevis komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga priset enligt Erbjudandet, kan den som erhöll tilldelningen först i Erbjudandet komma att få svara för mellanskillnaden."

- **Informationen under avsnittet "Inbjudan till teckning och ansvariga för prospektet", sida 29, första stycket i Prospektet, ersätts med följande text:**

"Vid extra bolagsstämma i Emittenten den 29 augusti 2018 har styrelsen bemyndigats att i tiden fram till nästa ordinarie bolagsstämma dels fatta beslut om emission av högst 20 000 stycken Nya Kapitalandelsbevis med Nominellt Belopp om 10 000 kronor per Kapitalandelsbevis, dels fatta beslut om ytterligare emission(er) om totalt 30 000 stycken Kapitalandelsbevis med Nominellt Belopp om 10 000 kronor per Kapitalandelsbevis. Emittentens styrelse har därefter, samma dag, i enlighet med beslut och bemyndigande från bolagsstämman, beslutat om Erbjudandet omfattande högst 20 000 stycken Nya Kapitalandelsbevis för Nominellt Belopp (10 000 kronor) med ett tillägg av 27,78 kronor per Nytt Kapitalandelsbevis. Tillägget motsvarar upplupen ränta för de Nya Kapitalandelsbevisen från räntebetalningsdagen den 10 oktober 2018 till och med Likviddagen."

- **Informationen under avsnittet "Kapitalandelsbevisen i korthet", sida 30, under rubriken "Ränta och avkastning" och underrubriken "Ränta" i Prospektet, ersätts i sin helhet med följande text:**

"Kapitalandelsbevisen ger en årsvis nominell ränta om 6,25 procent med kvartalsvis utbetalning i efterskott. Ränteutbetalningar sker 10 juli, 10 oktober, 10 januari och 10 april, samt på Förfallodagen. Första räntebetalningsdag för de Nya Kapitalandelsbevisen är den 10 januari 2018. Förfallodagen avser den dag som infaller 60 Bankdagar efter Avyttringsdagen. Avyttringsdagen avser den dag då samtliga Investeringar har avyttrats och full betalning för dessa har erhållits, vilket ska ha skett senast 30 juni 2020 om Förlängningsrätten inte utnyttjats och 30 juni 2022 om Förlängningsrätten har utnyttjats. Om Avyttringsdagen infaller senare än 31 december 2021 ska Lånebeloppsräntan höjas till 7,25 procent från och med 31 december 2021. Utbetalningen av Lånebeloppsräntan kan helt eller delvis skjutas upp avseende en viss Ränteperiod för det fall Emittentens styrelse bedömer att likviditeten i Emittenten inte räcker till full utbetalning. Den ej utbetalda Lånebeloppsräntan ackumuleras som en icke räntebärande fordran gentemot Emittenten och utbetalas istället, till den som då är innehavare av Kapitalandelsbeviset, på den senare Räntebetalningsdag som Emittenten bestämmer, dock senast på Förfallodagen."

- **Informationen under avsnittet "Villkor och anvisningar", sida 35, under rubriken "Teckningspost" i Prospektet, ersätts i sin helhet med följande text:**

"Kapitalandelsbevisen utges i poster om 10 000 kronor och minsta investering är 10 000 kronor med ett tillägg av 27,78 kronor per Nytt Kapitalandelsbevis. Tillägget motsvarar upplupen ränta på de Nya Kapitalandelsbevisen per Likviddagen. Courtage utgår ej."

- **Informationen under avsnittet "Villkor och anvisningar", sida 35, under rubriken "Teckningstid" i Prospektet, ersätts i sin helhet med följande text:**

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

- **Informationen under avsnittet "Villkor och anvisningar", sida 35, under rubriken "Teckning" i Prospektet, ersätts i sin helhet med följande text:**

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

Om anmälan avser ett belopp som överstiger 15 000 Euro (ca 159 800 kronor) och tecknaren inte är bosatt på sin folkbokföringsadress, ska en vidimerad kopia på giltig legitimationshandling medfölja för att 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 Emittenten förbehåller sig rätten att förlänga anmälningsperioden. Beslut om sådan eventuell förlängning kommer att offentliggöras genom pressmeddelande senast den 19 oktober 2018."

- **Informationen under avsnittet "Villkor och anvisningar", sida 36, under rubriken "Offentliggörande av teckningsresultat i Erbjudandet" i Prospektet, ersätts i sin helhet med följande text:**

"Utfall av Erbjudandet kommer att offentliggöras via ett pressmeddelande vilket beräknas ske omkring den 23 oktober 2018."

- **Informationen under avsnittet "Villkor och anvisningar", sidorna 36-37, under rubriken "Betaling" i Prospektet, ersätts i sin helhet med följande text:**

"För den som är depåkund hos Avanza ska likvida medel för betalning av tilldelade Kapitalandelsbevis finnas disponibelt på depån den 19 oktober 2018. För den som inte är depåkund hos Avanza ska full betalning erläggas kontant senast tre Bankdagar efter utsänd avräkningsnota, det vill säga omkring den 24 oktober 2018. Betalning ska ske enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota. Styrelsen äger rätt att förlänga betalningstiden.

Observera att om tillräckliga medel inte finns på depån den 19 oktober 2018 (avser Avanzas depåkunder) eller om full betalning inte erläggs i tid, kan tilldelade Kapitalandelsbevis komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga priset enligt Erbjudandet, kan den som erhöll tilldelningen först i Erbjudandet komma att få svara för mellanskillnaden."

- **Informationen under avsnittet "Villkor och anvisningar", sida 37, under rubriken "Registrering och redovisning av tilldelade betalda Kapitalandelsbevis" i Prospektet, ersätts i sin helhet med följande text:**

"Emission av de Nya Kapitalandelsbevisen kommer ske med start den 26 oktober 2018, varefter registrering hos Euroclear av Kapitalandelsbevis beräknas ske med början omkring den 26 oktober 2018, varefter Euroclear sänder ut en VP-avi som utvisar det nominella belopp i Kapitalandelsbevis som har registrerats på mottagarens VP-konto. Avisering till innehavare av Kapitalandelsbevis vars innehav är förvaltarregistrerat sker i enlighet med respektive förvaltares rutiner. ISIN-koden för Kapitalandelsbevisen är SE0007131883."

- **Informationen under avsnittet "Villkor och anvisningar", sida 37, under rubriken "Handel på NDX" i Prospektet, ersätts i sin helhet med följande text:**

"De Tidigare Kapitalandelsbevisen är upptagna till handel på NDX. Handelsbeteckning är ESTEA KAPBEVIS3. De Nya Kapitalandelsbevisen förväntas att tas upp till handel på NDX omkring den 31 oktober 2018."

- **Informationen under avsnittet "Styrelse och Ledning", sidorna 60-61, under rubriken "Styrelse", ersätts med följande text:**

**"Jockum Beck-Friis, född 1950**

Styrelseordförande i Emittenten sedan 2015

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

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

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

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

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

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

Styrelseledamot och verkställande direktör i Emittenten sedan 2015

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

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

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

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

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

### **David Ekberg, född 1978**

Styrelseledamot i Emittenten sedan 2015.

Transaktionschef Estea AB sedan 2005 samt VD i Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) sedan 2011.

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

*Övriga pågående styrelseuppdrag (utöver Estea-koncernen):* Sörmlands Sparbank, Domarbo Skog AB, Eriksson & Ekberg AB, Mainstay Intressenter II AB, Stackhouse AB med dotterbolag samt Primedi AB med dotterbolag. Ägarintresse i Stackhouse AB.

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

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

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



- **Informationen under avsnittet "Definitioner", sida 74 i Prospektet, ersätts definitionen av "Likviddag" med följande definition:**

"Likviddag avser den 26 oktober 2018."