



Inbjudan att teckna Kapitalandelsbevis i Estea Sverigefastigheter 2 AB (Publ) *Emission III*

"Att äga och förvalta fastigheter kräver en väl fungerande organisation med kompetenta och engagerade medarbetare. I vårt dagliga arbete har vi ett flertal intressegrupper som ställer höga krav på oss som förvaltningsbolag. Våra hyresgäster kräver en aktiv och nära dialog gällande lokalbehov och fastighetsförvaltning. Våra investerare förväntar sig en tydlig och transparent redovisning av de fastighetsinvesteringar som vi förvaltar. De affärsbanker vi jobbar med ställer krav på rapportering och efterlevnad av lånevillkor. För att tillmötesgå våra kunders och intressegruppers behov måste vi därför alltid sträva efter att utvecklas som företag."

Johan Eriksson, VD och grundare Estea AB

Viktig information

Detta prospekt ("Prospekt") har upprättats av Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) ("Bolaget", "Emittenten" eller "Låntagaren") med anledning av föreliggande erbjudande att teckna kapitalandelsbevis ("Kapitalandelsbevis") emitterade under Bolagets Kapitalandelslån om maximalt 150 miljoner kronor med 6,25 procents årlig ränta, lån nr. 1 ("Kapitalandelslån"). Referenser till Bolaget avser i Prospektet Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ), om inte annat framgår av sammanhanget. Referenser till Låntagarkoncernen avser i detta Prospekt Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) och dess dotterbolag. Referenser till Estea AB avser i Prospektet Estea AB (org nr 556321-1415). Avanza Bank AB har i samband med noteringen av Kapitalandelsbevisen agerat finansiell rådgivare till Bolaget och Wistrand Advokatbyrå har agerat legal rådgivare till Bolaget.

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

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), Esteas (www.estea.se) och Avanza Banks (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 Prospektet 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 stickprovsundersökningar och subjektiva bedömningar av såväl de som utför som de som svarar på undersökningarna. Bedömningarna kan bland annat avse vilken typ av produkter och transaktioner som ska anses omfattas av den relevanta marknaden. Prospektet innehåller också information om de marknader där 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

Innehållsförteckning	1
Sammanfattning	2
Risikfaktorer	7
Bakgrund och motiv	12
Inbjudan till teckning och ansvariga för prospektet	14
Kapitalandelsbevisen i korthet	15
Kommentarer från VD i Estea AB	18
Villkor och anvisningar	20
Marknadsöversikt	22
Bolaget och verksamheten	25
Finansiell översikt	33
Styrelse och ledning	36
Aktiekapital och ägarförhållanden	39
Värderingsintyg	40
Bolagsordning	48
Översikt Estea AB	50
Skattefrågor i Sverige	52
Legala frågor och kompletterande information	54
Definitioner	56
Allmänna Villkor	58
Förvaltningsavtal	83
Beräkningsexempel	95
Agentavtal	97
Informationspolicy	101
Informationsmaterial Kapitalandelsbevis	104
Adresser	105

Sammanfattning

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

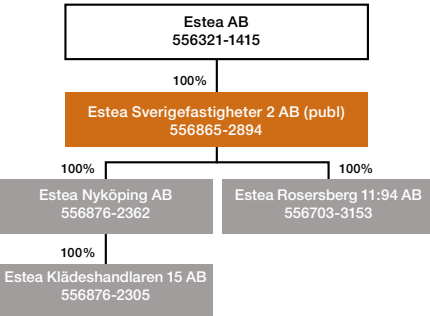
Denna sammanfattning innehåller alla de Punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa Punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt kan det dock finnas luckor i Punkternas numrering.

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 Prospektet anförs 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 därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i 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 2 AB (publ), org. nr 556865-2894. Kapitalandelsbevisen kommer att handlas under kortnamnet ESTEA KAPBEVIS1.
B.2	Säte och bolagsform	Bolaget är bildat i Sverige och 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	Beskrivning av trender som påverkar Emittenten och branschen där denne är verksam	De rådande förhållandena på finansieringsmarknaden har påverkat fastighetsmarknaden genom att det lett till sämre möjligheter till krediter samt ökade räntemarginaler, vilket resulterat i högre krav på andelen eget kapital vid genomförande av fastighetsförvärv. Detta har i sin tur bidragit till att en prisjustering skett inom vissa segment inom fastighetsmarknaden, främst fastigheter belägna på mindre orter samt i sämre lägen på större och medelstora orter i Sverige. Bland de börsnoterade bolagen hanteras de allt mer restriktiva bankerna och de lägre belåningsgraderna bland annat genom att emittera obligationer och preferensaktier.

B.5	Koncern	<p>Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) utgör dotterbolag till Estea AB (556321-1415). Utgivare av Kapitalandelslånet är Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ). Estea Nyköping AB samt Estea Rosersberg 11:94 AB är helägda dotterbolag till Bolaget. Fastigheten Klädeshandlaren 15, ägs av Estea Klädeshandlaren 15 AB som är helägt dotterbolag till Estea Nyköping AB. Fastigheten Rosersberg 11:94, ägs av Estea Rosersberg 11:94 AB. Bolaget Estea Nyköping AB har som enda tillgång aktierna i Estea Klädeshandlaren 15 AB och bedriver för närvarande ingen annan verksamhet utöver aktieägandet. Båda fastigheterna har förvärvats genom att förvärva samtliga aktier i dotterbolagen Estea Nyköping AB och Estea Rosersberg 11:94 AB.</p>	 <pre> graph TD EsteaAB["Estea AB 556321-1415"] -- 100% --> EsteaSverigefastigheter2AB["Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) 556865-2894"] EsteaSverigefastigheter2AB -- 100% --> EsteaNykopingAB["Estea Nyköping AB 556876-2362"] EsteaSverigefastigheter2AB -- 100% --> EsteaRosersberg1194AB["Estea Rosersberg 11:94 AB 556703-3153"] EsteaNykopingAB -- 100% --> EsteaKlaedeshandlaren15AB["Estea Klädeshandlaren 15 AB 556876-2305"] </pre>																																																																								
B.9	Resultatprognos	Ej tillämplig. Bolaget lämnar inte någon resultatprognos.																																																																									
B.10	Eventuella anmärkningar i revisionsberättelse	Ej tillämplig. Revisionsberättelsen innehåller inga anmärkningar																																																																									
B.12	Historisk finansiell information samt händelser efter senaste reviderade redovisningen	<p>Den historiska finansiella informationen har upprättats enligt de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Vidare tillämpar Låntagarkoncernen även Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 1.</p> <p>Nedanstående resultat- och balansrapport i sammandrag kommer från Bolagets reviderade årsredovisning för 2012 samt översiktligt granskad delårsrapport för perioden januari–juni 2013. Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) förvärvade genom bolag per den 1 november 2012 fastigheten Klädeshandlaren 15 i Nyköpings kommun. Den 29 april 2013 förvärvade Bolaget, via bolag, sin andra fastighet Rosersberg 11:94.</p> <p>Låntagarkoncernens resultaträkning i sammandrag</p> <table border="1" data-bbox="632 1198 1452 1534"> <thead> <tr> <th></th> <th>2013 jan-jun</th> <th>2012 jan-dec</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RESULTATRAPPOR I SAMMANDRAG, TKR</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Hysesintäkter</td> <td>10 029</td> <td>2 934</td> </tr> <tr> <td>Drift- och underhållskostnader</td> <td>-3 702</td> <td>-1 135</td> </tr> <tr> <td>Driftnetto</td> <td>6 327</td> <td>1 799</td> </tr> <tr> <td>Central administration</td> <td>-886</td> <td>-390</td> </tr> <tr> <td>Finansnetto</td> <td>-4 865</td> <td>-1 337</td> </tr> <tr> <td>Förvaltningsresultat</td> <td>576</td> <td>72</td> </tr> <tr> <td>Värdoförändringar</td> <td>8 410</td> <td>299</td> </tr> <tr> <td>Skatt</td> <td>-1 977</td> <td>-100</td> </tr> <tr> <td>Årets resultat</td> <td>7 009</td> <td>271</td> </tr> </tbody> </table> <p>Låntagarkoncernens balansräkning i sammandrag</p> <table border="1" data-bbox="632 1601 1452 1982"> <thead> <tr> <th></th> <th>2013 30 jun</th> <th>2012 31 dec</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BALANSRAPPORT I SAMMANDRAG, TKR</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Förvaltningsfastigheter</td> <td>247 000</td> <td>148 000</td> </tr> <tr> <td>Långfristiga fordringar</td> <td>-</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>Kortfristiga fordringar</td> <td>9 373</td> <td>4 810</td> </tr> <tr> <td>Kassa och bank</td> <td>8 851</td> <td>10 327</td> </tr> <tr> <td>Summa tillgångar</td> <td>265 224</td> <td>163 150</td> </tr> <tr> <td>Eget kapital</td> <td>8 880</td> <td>1 871</td> </tr> <tr> <td>Uppskjuten skatteskuld</td> <td>1 964</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Kapitalandelslån</td> <td>105 168</td> <td>75 054</td> </tr> <tr> <td>Kortfristiga skulder till kreditinstitut</td> <td>137 000</td> <td>79 000</td> </tr> <tr> <td>Övriga kortfristiga skulder</td> <td>12 212</td> <td>7 225</td> </tr> <tr> <td>Summa skulder & eget kapital</td> <td>265 224</td> <td>163 150</td> </tr> </tbody> </table> <p>Inga negativa väsentliga förändringar har ägt rum sedan den senaste offentliggjorda finansiella rapporten.</p>			2013 jan-jun	2012 jan-dec	RESULTATRAPPOR I SAMMANDRAG, TKR			Hysesintäkter	10 029	2 934	Drift- och underhållskostnader	-3 702	-1 135	Driftnetto	6 327	1 799	Central administration	-886	-390	Finansnetto	-4 865	-1 337	Förvaltningsresultat	576	72	Värdoförändringar	8 410	299	Skatt	-1 977	-100	Årets resultat	7 009	271		2013 30 jun	2012 31 dec	BALANSRAPPORT I SAMMANDRAG, TKR			Förvaltningsfastigheter	247 000	148 000	Långfristiga fordringar	-	13	Kortfristiga fordringar	9 373	4 810	Kassa och bank	8 851	10 327	Summa tillgångar	265 224	163 150	Eget kapital	8 880	1 871	Uppskjuten skatteskuld	1 964	-	Kapitalandelslån	105 168	75 054	Kortfristiga skulder till kreditinstitut	137 000	79 000	Övriga kortfristiga skulder	12 212	7 225	Summa skulder & eget kapital	265 224	163 150
	2013 jan-jun	2012 jan-dec																																																																									
RESULTATRAPPOR I SAMMANDRAG, TKR																																																																											
Hysesintäkter	10 029	2 934																																																																									
Drift- och underhållskostnader	-3 702	-1 135																																																																									
Driftnetto	6 327	1 799																																																																									
Central administration	-886	-390																																																																									
Finansnetto	-4 865	-1 337																																																																									
Förvaltningsresultat	576	72																																																																									
Värdoförändringar	8 410	299																																																																									
Skatt	-1 977	-100																																																																									
Årets resultat	7 009	271																																																																									
	2013 30 jun	2012 31 dec																																																																									
BALANSRAPPORT I SAMMANDRAG, TKR																																																																											
Förvaltningsfastigheter	247 000	148 000																																																																									
Långfristiga fordringar	-	13																																																																									
Kortfristiga fordringar	9 373	4 810																																																																									
Kassa och bank	8 851	10 327																																																																									
Summa tillgångar	265 224	163 150																																																																									
Eget kapital	8 880	1 871																																																																									
Uppskjuten skatteskuld	1 964	-																																																																									
Kapitalandelslån	105 168	75 054																																																																									
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	137 000	79 000																																																																									
Övriga kortfristiga skulder	12 212	7 225																																																																									
Summa skulder & eget kapital	265 224	163 150																																																																									

B.13	Eventuella händelser som har väsentlig inverkan på Emittenten	Bolaget bildades och registrerades 2011. Bolaget äger, via dotterbolag, sedan den 1 november 2012 en fastighet i Nyköping som inrymmer butikslokaler, kontorslokaler, bostäder och vård- och utbildningslokaler. Sedan den 29 april 2013 äger Bolaget via dotterbolag logistikfastigheten Rosersberg 11:94 i Stockholmsregionen. För att möjliggöra dessa förvärv genomfördes två emissioner av Kapitalandelsbevis, den första i november 2012 (Emission I) om 74 370 000 kronor och den andra (Emission II) i april 2013 om 35 230 000 kronor.
B.14	Koncernberoende	Bolaget ägs till 100 procent av Estea AB och har därmed ett ägarberoende till det. Bolagets Investeringar förvaltas av Estea AB i enlighet med Förvaltningsavtalet, 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 15 000 Kapitalandelsbevis med initialt Nominellt Belopp om 10 000 kronor. Det Totala Lånebeloppet ska således inte överstiga 150 miljoner kronor.</p> <p>Bolaget äger, via dotterbolag, sedan den 1 november 2012 en fastighet i Nyköping som inrymmer butikslokaler, kontorslokaler, bostäder och vård- och utbildningslokaler. För att möjliggöra detta förvärv genomfördes en emission av Kapitalandelsbevis i november 2012 (Emission I) om 74 370 000 kronor.</p> <p>Under våren 2013 genomförde Bolaget ytterligare en emission (Emission II) om 35 230 000 kr och kunde efter emissionen genom förvärv av samtliga aktier i Estea Rosersberg 11:94 AB genomföra ett förvärv av logistikfastigheten Rosersberg 11:94. Bolaget tillträdde via bolaget fastigheten i Rosersberg den 29 april 2013.</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> <ol style="list-style-type: none"> 1) En engångsersättning per Investering uppgående till 3,0 procent av Investeringens överenskomna fastighetsvärde (plus i förekommande fall mervärdesskatt), bland annat till täckande av omkostnaderna i Estea AB vid genomförande av Investering samt till täckande av omkostnader i anslutning till utfärdande av Kapitalandelsbevis. 2) Ett årligt förvaltningsarvode avseende kameral, administrativ och teknisk förvaltning samt central fastighetsadministration, uppgående till för närvarande 0,6 procent av varje Investeringens överenskomna fastighetsvärde, plus mervärdesskatt. Procentsatsen om 0,6 procent ska anpassas till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) med utgångspunkt i indextalet för oktober månad 2012. 3) Ersättningar för Estea AB:s utlägg och andra transaktionskostnader i samband med förvaltningen av Investeringarna, dock begränsat till vad som uttryckligen framgår av Förvaltningsavtalet.
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 Läntagarkoncernens Resultat under en viss tid beräknat på ett visst sätt. Endast en serie av Kapitalandelsbevis emitteras och ISIN kod för dessa är SE0004867331.
C.2	Valuta	Kapitalandelsbevisen är denominerade i svenska kronor (SEK).

C.5	Eventuella överlåtelse- inskränkningar	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 5 januari, 5 april, 5 juli och 5 oktober, med början den 5 april 2013, samt på 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 2019-06-30. Om Avyttringsdagen infaller senare än 2018-12-31 ska dock Lånebeloppsräntan höjas till 7,25 procent från och med 2019-01-01.</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 Långgivaragenten 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, dock tidigast 2014-10-01, besluta om Förtida Återbetalning av en del av Kapitalandelslånet till Långgivarna.</p>
C.10	Underliggande instrument/derivat	Ej tillämpligt. Det föreligger inga derivatinslag i Kapitalandelsbevisen.
C.11	Upptagande till handel	Kapitalandelsbevisen handlas sedan den 9 april 2013 på Nordic Derivatives Exchange (NDX). Kortnamn är ESTEA KAPBEVIS1 och handlas i procent (%) av nominellt värde.
AVSNITT D – RISKER		
Punkt	Informationskrav	Information
D.2	Huvudsakliga risker avseende Emittenten	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. Det finns ingen garanti att Bolagets förvärv av fastigheter inte resulterar i ansvar för exempelvis miljösanering på grund av dolda miljöproblem eller återställande baserat på tekniska dolda fel eller brister i fastigheten som inte 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. Det finns inga garantier för att Bolaget vid varje tidpunkt kan genomföra lönsamma avyttringar.

D.3	Huvudsakliga risker avseende värdepappren	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 blivit godkänt för notering av Kapitalandelsbevisen på NDX. Bolaget kan 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.
AVSNITT E – ERBJUDANDE		
Punkt	Informationskrav	Information
E.2b	Motiv till Erbjudandet och användning av kapital	Genom detta publika Erbjudande vill Bolaget erbjuda investerare en tydlig investeringsmodell med stabila och förutsägbara kassaflöden samt avkastningskrav som kan jämföras med direktägande i kommersiella fastigheter. Det totala teckningsutrymmet uppgår till 40 400 000 kronor. Kapitalet ska användas till förvärv av ytterligare 1–2 fastigheter.
E.3	Erbjudandets former och villkor	Kapitalandelsbevisen som instrument ger dels en löpande fastställd kvartalsvis avkastning i form av ränta (dock med möjlighet att helt eller delvis skjuta upp ränteutbetalningarna) och dels en möjlighet till värdetillväxt 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 Investeringar ska Kapitalandelsbevisen återbetalas, där återbetalningsbeloppet är beroende av Låntagarkoncernens Resultat. Kapitalandelsbevisen kan resultera i att avkastningen blir negativ eller helt uteblir. Kapitalandelsbevisen är efterställda, vilket ger innehavarna av Kapitalandelsbevisen en sämre ställning än borgenärer med icke efterställda fordringar i händelse av likvidation eller konkurs. Innehavarna av Kapitalandelsbevis företräds av Corp Nordic. Hittills har 109,6 miljoner kronor av maximalt 150 miljoner kronor emitterats inom Kapitalandelslånet. Erbjudandet som beskrivs i detta Prospekt gäller "Emission III". Erbjudandet omfattar maximalt 4 040 Kapitalandelsbevis, vilket motsvarar 40 400 000 kronor. Teckningsperioden pågår mellan den 10 september och 7 oktober 2013. De som på avstämningsdagen den 30 augusti finns registrerad i den av Euroclear förda skuldboken erhåller förtur vid teckning och tilldelning av de nyemitterade kapitalandelsbevis som beskrivs i Prospektet.
E.4	Eventuella intressen eller intressekonflikter som har betydelse för emissionen	Bolagets verkställande direktör David Ekberg äger via bolag aktier i Estea AB motsvarande 34 procent av aktierna och rösterna. Bolagets styrelseordförande Jockum Beck-Friis äger via bolag 15 procent av aktierna och rösterna i Estea AB och styrelseledamot Johan Eriksson äger via bolag 51 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 i Bolaget. 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 Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har någon familjerelation med annan styrelseledamot eller ledande befattningshavare. Fastighetsförvaltningen utförs av Estea AB genom ett ingånget Förvaltningsavtal mellan Bolaget och Estea AB. Varken Estea AB, Johan Eriksson, Jockum Beck-Friis, David Ekberg eller närstående till dessa har rätt att teckna sig för Kapitalandelsbevisen. Övriga Närstående Personer har dock rätt att teckna sig för Kapitalandelsbevisen.
E.7	Kostnader för investeraren	Ej tillämplig. Inget courtage utgår i Erbjudandet.

Risikfaktorer

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 Estea AB är moderbolag. Samtliga risikfaktorer som beskrivs nedan kan komma att negativt påverka såväl värdet av Kapitalandelslånet, Kapitalandelsbevisen samt Bolagets förmåga att fullgöra sina förpliktelser gentemot innehavarna av Kapitalandelsbevisen.

Risker förenade med Bolagets verksamhet och bransch

Kreditrisk

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

Likviditetsrisken definieras som risken att, vid brist på likvida medel, inte kunna fullgöra sina åtaganden bl a mot innehavarna av Kapitalandelsbevisen eller att de endast kan fullgöras genom upplåning av likvida medel till avsevärt ökad kostnad. Om Bolaget inte kan fullgöra sina åtaganden finns det 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 påverka Bolagets kassaflöde och likviditet negativt och i sin förlängning innehavarna av Kapitalandelsbevisen.

Finansieringsrisk

Det kan inte uteslutas att Bolaget i framtiden kan komma att bli beroende av ytterligare finansiering. I det fall Bolaget finansieras genom upptagande av ytterligare lån medför detta att Bolagets skulder ökar, vilket kan försämra Bolagets ekonomiska ställning totalt sett, för det fallet lånade medel förbrukas i verksamheten. Det kan inte uteslutas att Bolaget inte lyckas uppnå ytterligare finansiering 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 långivaren i samband med förlängning av finansieringen kräver justeringar av räntevillkor 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. 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 investerarna kan uppnå. Investeringsklimatet vid tidpunkten för avvecklingen kommer vara avgörande för det pris som kan erhållas för fastigheterna. Det finns inga garantier för att Bolaget vid varje 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 ökning av kostnaden för Bolaget beroende på rådande marknadsförhållanden.

Kommersiell risk

Det kan inte garanteras att marknadens bedömning av faktorer såsom läge, ort, ålder, standard, utvecklingspotential och driftskostnader med mera överensstämmer med Bolagets bedömning. Detta skulle kunna riskera att leda till att fastigheter säljs till priser som understiger de av Bolaget förväntade vilket i sin tur kan inverka negativt på de avkastningskrav som Bolaget ställer på sina investeringar.

Konkurrensrisk

Bolagets konkurrenter utgörs av samtliga aktörer, såväl bolag som privatpersoner, vilka är aktiva ägare och förvaltare av fastigheter på den svenska fastighetsmarknaden. Bolagets möjligheter att uppfylla sina strategiska och finansiella mål är beroende av konkurrenssituationen på marknaden och konkurrenternas agerande, främst vid förvärv och avyttringar av fastigheter samt hyressättning, vilket i sin tur kan inverka negativt på innehavarna av Kapitalandelsbevisen genom att försämra Låntagarkoncernens Resultat.

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, 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 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.

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 förvaltarens tjänster har en stor betydelse för vakansgraden. Det finns inga garantier för att Bolagets lyckas bibehålla en låg vakansgrad. Ökad vakansgrad skulle kunna medföra 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, risk för skada genom brand eller naturkatastrofer eller historiska förhållanden vad avser föroreningar eller liknande. Det finns ingen möjlighet att helt eliminera sådana risker. Skulle någon teknisk risk förverkligas i oföruddsedd omfattning skulle detta kunna påverka Bolagets ställning negativt.

Miljörisk

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Bolaget avser att arbeta aktivt med att minska verksamhetens 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.

Förvaltningsavtal

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.

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 och därmed Bolagets möjligheter att fullgöra sina förpliktelser gentemot innehavarna av Kapitalandelsbevisen. Det förvärvade bolagets historiska dispositioner kan också påverka dess framtida skatteposition negativt.

Legala risker

Då Bolagets verksamhet består av investeringar i kommersiella fastigheter kan höjda fastighetsskatter, begränsningar i avdragsrätten för räntor eller andra legala beslut som påverkar fastighetsmarknaden i sin tur påverka Bolagets resultat, finansiella ställning eller verksamhet

negativt. 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.

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.

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, marknadsrörelser och andra faktorer som påverkar kundernas ekonomiska situation. För det fall Bolagets ekonomiska resultat försämras 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

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 punkterna 5.1–5.2 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 Låntagarkoncerns 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 utfärda nya Kapitalandelsbevis under Kapitalandelslånet efter Startdagen. Innehavare av Kapitalandelsbevis ges företrädesrätt till teckning vid utfärdande av nya Kapitalandelsbevis, men för det fall att en innehavare väljer att inte utnyttja hela sin företrädesrätt sker en utspädning av dennes 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 2019-12-31. En investerare måste därför vara beredd på att hela eller del av Återbetalningen skjuts upp till ett senare tillfälle.

Osäkerhet om lånetiden

Bolaget har en stor flexibilitet avseende Lånetidens längd. Bolaget kan när som helst välja att avyttra samtliga Investeringar, vilket medför att Lånetiden kan bli mycket kort. Lånetiden kan dock även bli betydligt längre än vad en investerare räknar med. Bolaget har visserligen en skyldighet att från och med 2017-04-01 påbörja arbetet med att så snabbt som möjligt avyttra samtliga Investeringar, men detta ska ske på ett affärsmässigt sunt och ordnat sätt, varför Avyttringsdagen kan infalla så sent som 2019-06-30. 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 2019-12-31.

Uppsägning av Kapitalandelslånet

Innehavarna av Kapitalandelsbevisen har under inga omständigheter rätt att säga upp Kapitalandelslånet till omedelbar betalning. För det fall Kapitalandelslånet sägs upp i enlighet med Villkoren 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 inter-

nationella ekonomiska utvecklingen och ligger utanför Bolagets kontroll.

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 och fått godkänt för notering av Kapitalandelsbevisen på Nordic Derivatives Exchange (NDX). Bolaget kan dock inte garantera att en likvid handel i Kapitalandelsbevisen uppstår. För exempelvis obligationslån existerar generellt en fungerande marknadsstyrd andrahandsmarknad. För lån med mer komplexa strukturer 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 till kurser 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.

Kreditrisk och valutarisk

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.

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.

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 2 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.

Under oktober 2012 etablerades Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) som är ett helägt dotterbolag till Estea AB. Bolaget, vars verksamhet är separerad från den övriga verksamheten inom Estea AB, har som ändamål att förvärva, äga och förvalta kommersiella fastigheter. Bolaget har kapitaliserats genom utgivande av Kapitalandelsbevis i två tidigare emissioner; Emission I och Emission II, där Bolaget tillfördes 109,6 miljoner kronor från externa investerare. Bolaget har, med de medel som tillfördes i de två emissionerna och i enlighet med fastställda investeringskriterier, förvärvat två fastigheter. Per 30 juni 2013 uppgår fastigheternas totala uthyrningsbara yta till ca 22 000 kvm och den totala årshyresintäkten uppgår till ca 25 miljoner kronor.

Tidigare genomförda emissioner

Emission I var riktad till en begränsad krets investerare, och genomfördes i syfte att förvärva fastigheten Klädeshandlaren 15 i Nyköping. Genom Emission I tillfördes Bolaget 74 370 000 kronor genom nyemitterade Kapitalandelsbevis. Fastigheten tillträdde den 1 november 2012.

Emission II var ett publikt erbjudande riktat till allmänheten och Bolaget tillfördes under Emissionen II ytterligare 35 230 000 kronor i nyemitterade Kapitalandelsbevis. Efter avslutad emission förvärvades fastigheten Rosersberg 11:94 i Rosersberg utanför Stockholm. Fastigheten tillträdde 29 april.

Samtliga Kapitalandelsbevis i Emission I och Emission II, 109,6 miljoner kronor, noterades på Nordic Derivatives Exchange (NDX), i poster om 10 000 kronor, den 9:e april 2013 och regleras av de villkor som framgår av "Allmänna villkor".

Kortnamn på NDX: ESTEA KAPBEVIS1

En mer detaljerad beskrivning av Bolagets befintliga fastigheter finns i avsnittet "Bolaget och Verksamheten".

Motiv Emission III

Estea ser fortsatt mycket intressanta förvärvsmöjligheter på den Svenska fastighetsmarknaden och har för avsikt att utöka den befintliga fastighetsportföljen i Bolaget genom ytterligare fastighetsförvärv. Det kapital som tecknas under Erbjudandet avses användas av Bolaget för att förvärva ytterligare 1–2 fastigheter enligt de investeringskriterier och avkastningskrav som framgår av Prospektet. Vid en normal marknad har Bolaget en förvärvskapacitet på ytterligare ca 100 miljoner kronor, förutsatt fulltecknat erbjudande i Emission III.

Villkoren för Erbjudandet (d.v.s. Emission III) regleras av Villkoren angivna i "Allmänna villkor". De Allmänna villkoren är sånär som på vissa smärre justeringar av definitionen av Räntheperiod och följdändringar i punkterna 8.3 och 8.4 identiska med villkoren för Emission I och Emission II. Ändringarna i Villkoren genomfördes för att omregistrera Kapitalandelsbevisen till s.k. "räntebärande papper". Kapitalandelsbevisen var tidigare anslutna till Euroclear som nominella värdepapper, men är således nu omregistrerade till räntebärande papper. Det innebär att den fastställda räntan (årsvis 6,25 %) blir kopplad till varje instrument och således kan räntan per avstämningsdag exponeras i de finansiella system som hämtar information från Euroclear.

Genom Erbjudandet vill Estea AB tillgängliggöra fortsatta möjligheter till direkta investeringar i kommersiella fastigheter för en bredare investeringskrets. Erbjudandet är utformat med syfte att skapa en enkel och transparent investeringsmodell, där en investering, även med begränsat kapital, ska kunna jämföras med en direktinvestering i kommersiella fastigheter. Avkastning på investerat kapital genereras på ett tydligt sätt av kassaflöden och värdeförändringar i Låntagarkoncernens fastigheter. Vidare är avkastningen en funktion av att Bolaget har en professionell och aktiv fastighetsförvaltning och administration, vilket säkerställs genom Estea AB:s organisation som har omfattande och relevant expertis inom området.

Förestående Erbjudande innebär att Bolaget emitterar och noterar ytterligare Kapitalandelsbevis om maximalt 40 400 000 kronor vilka utgör skuldbevis representerande en del i totala Kapitalandelslånet om maximalt 150 miljoner kronor med ISIN SE0004867331, vilket regleras av Villkoren angivna i "Allmänna villkor". Vid fulltecknat erbjudande i Emission III stängs teckningsmöjligheterna i Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) och låneprogrammets maxvolym har uppnåtts. Bolaget ägs till 100 procent av Estea AB.

Kapitalandelsbevisen

Kapitalandelsbevisen som instrument ger dels en löpande fastställd kvartalsvis avkastning i form av ränta (dock med möjlighet att helt eller delvis skjuta upp ränteutbetalningarna) 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 Kapitalandelsbevisen återbetalas, där den Slutliga Återbetalningens storlek är beroende av Låntagarkoncernens Resultat. Kapitalandelsbevisen kan resultera i att avkastningen blir negativ eller helt uteblir. Fullständiga villkor för Kapitalandelsbevisen framgår av "Allmänna Villkor".

Kapitalandelsbevisen är fritt överlåtbara och noterade på den reglerade börsen Nordic Derivatives Exchange (NDX). Kapitalandelsbevisen kan exempelvis innehas genom aktie- och fondkonton, kapitalförsäkringar och genom investeringssparkonton (ISK).

Läs mer om hur Kapitalandelsbevisen fungerar som investeringsinstrument i "Informationsmaterial Kapitalandelsbevis".

Kostnader förknippade med Erbjudandet

Kostnader förknippade med framtagandet av Erbjudandet beräknas uppgå till ca 1 500 000 kronor och betalas av Estea AB. Dessa kostnader utgörs av till exempel juridisk och finansiell rådgivning, revisorers rådgivning, framtagande av Prospekt, kapitalanskaffningskostnad, emissionsinstitut samt due diligence vid fastighetsförvärv med mera. För ytterligare information om vilka kostnader som betalas av Estea AB se "Förvaltningsavtal". Övriga kostnader förknippade med Erbjudandet så som noteringskostnad till NGM, prospektavgift till Finansinspektionen, kostnader för Låneagent samt likviditetsgaranti med mera förväntas uppgå till ca 500 000 per år och betalas av Bolaget. För ytterligare information om kostnader och ersättningar se "Förvaltningsavtal".

Styrelsen i Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) är ansvarig för innehållet i detta Prospekt. Härmed försäkras att styrelsen i Bolaget har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i detta Prospekt, såvitt styrelsen vet överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat, vilket skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm 6 september 2013
Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ)
Styrelsen

Inbjudan till teckning och ansvariga för Prospektet

Den 23 augusti 2013 beslutade bolagsstämman och styrelsen i Bolaget att emittera Kapitalandelslånet som beskrivs i detta Prospekt. Prospektet är upprättat 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 maximalt 4 040 Kapitalandelsbevis, vilket motsvarar 40 400 000 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 6 september 2013
Estea Sverigefastigheter 2 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 och de handlingar som införlivas genom hänvisning. De fullständiga Villkoren för Kapitalandelsbevisen framgår av "Allmänna Villkor".

Kapitalandelsbevis

Kapitalandelslånet, beslutat i enlighet med 11 kap. 11 § aktiebolagslagen (2005:551), representeras av Kapitalandelsbevis, vars Nominella Belopp initialt uppgår till 10 000 kronor. Bolaget (Låntagaren) kan utfärda maximalt 15 000 stycken Kapitalandelsbevis och det Totala Lånebeloppet under samtliga emissioner ska inte överstiga 150 miljoner kronor. Endast en serie av Kapitalandelsbevis emitteras och ISIN kod för dessa är SE0004867331. Kapitalandelsbeviset som maximalt kan emitteras i Emission III är 4 040 stycken, det vill säga 40 400 000 kronor.

Kapitalandelsbevis är inte fonder, aktier eller obligationer utan enskilda låneinstrument. De är konstruerade som enskilda värdepapper likt ett räntebevis. Kapitalandelsbevis ger en fastställd årlig ränta till Långivarna (kupong 6,25 %), men också extra utdelning (vinstdelning) av Låntagarens tillgångar vid löptidens slut. Precis som övriga placeringar i värdepapper, så som räntebevis, icke säkerställda obligationer och preferensaktier beror återbetalningsbeloppet på hur utfallet hos Låntagaren blir efter löptidens slut. Den kan således bli både högre och lägre än nominellt belopp (se information i nästföljande avsnitt angående möjligheten att skjuta upp utbetalningen av räntan). Återbetalningen är alltså beroende av utvecklingen i Låntagarkoncernen under Resultattiden, varför Återbetal-

ningen kan komma att understiga eller överstiga det Totala Lånebeloppet vid löptidens slut.

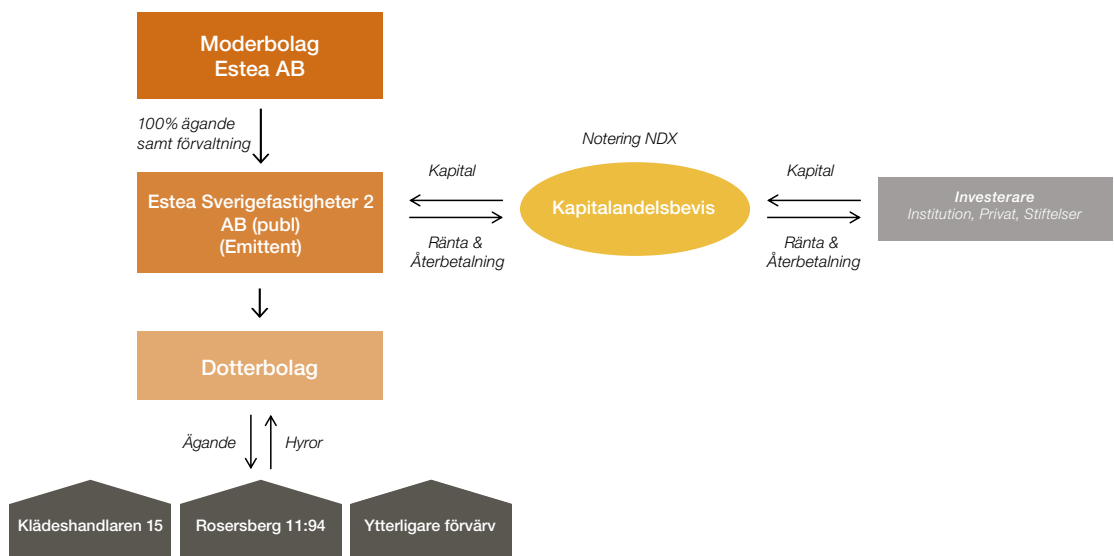
Mer information om hur Kapitalandelsbevisen fungerar som investeringsinstrument finns i "Informationsmaterial Kapitalandelsbevis".

Börshandel

Kapitalandelsbevis emitterade i tidigare genomförda emissioner är sedan den 9 april 2013 noterade på Nordic Derivatives Exchange ("NDX") under kortnamnet: ESTEA KAPBEVIS1. Noterad volym uppgår till 109,6 miljoner kronor. Vid fullteknad Emission III kommer total noterad volym vara fullt låneprogram om 150 miljoner kronor.

Kapitalandelsbevisen under Emission III beräknas emitteras vecka 42 2013 och samtliga Kapitalandelsbevis kommer att tas upp till handel på NDX under kortnamnet ESTEA KAPBEVIS 1. Kapitalandelsbevisen är fritt överlåtbara utan belastningar. Erik Penser Bankaktiebolag har engagerats som likviditetsgarant för Kapitalandelsbevisen. Likviditetsgaranten säkerställer en specifik "spread", det vill säga skillnaden mellan köp- och säljkurs, samtidigt som likviditet tillförs i Kapitalandelsbevisen genom en garanterad minimivolym av Kapitalandelsbevis på köp- och säljsidan.

Kapitalandelsbevisen handlas i procent (%) av nominellt värde (10 000 kr), exklusivt upplupen ränta (6,25 %). Så kall-



lat "Clean Price". Det gör att marknadspriset på Kapitalandelsbevisen varierar över tid beroende på vad marknaden är villig att betala vid specifikt tillfälle. Kapitalandelsbevisen kan innehas av alla typer av fondkonton, aktiedepåer, kapitalförsäkringar och investerarsparkonton (ISK).

Ränta

Kapitalandelsbevisen ger en årsvis nominell ränta om 6,25 procent med kvartalsvis utbetalning i efterskott vilket ger en effektiv årsränta om 6,4 procent. De Kapitalandelsbevis som utfärdades i Emission I har löpt med ränta sedan den 1 november 2012 med första utbetalning den 5 april 2013. Kapitalandelsbevis som utfärdades i Emission II har löpt med ränta sedan 1 april 2013 med första ränteutbetalning den 5 juli 2013. Därefter består varje Ränteperiod av 3 månader. Kapitalandelsbevis som tecknas i förestående Erbjudande, Emission III, löper med ränta från och med 6 oktober 2013 med första ränteutbetalning den 5 januari 2014. Den sista Ränteperioden löper till och med Förfallodagen. Ränteutbetalningar sker 5 januari, 5 april, 5 juli och 5 oktober med början den 5 januari 2014 avseende Emission III, 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 2019-06-30. Om Avyttringsdagen infaller senare än 2018-12-31 ska Lånebeloppsräntan höjas till 7,25 procent från och med 2019-01-01. 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 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 punkterna 5.1–5.2 i Villkoren (exempelvis är Kapitalandelslånet efterställt villkorade aktieägartillskott). Kapitalandelsbevisen är inbördes likställda.

Den Slutliga Återbetalningen av Kapitalandelslånet

Slutlig Återbetalning av Kapitalandelslånet ska ske efter att samtliga Bolagets Investeringar har avyttrats och full betalning för dessa har erhållits, vilket ska ha skett senast 2019-06-30. Avyttringsdagen kan dock även infalla när som helst dessförinnan, dock har Bolaget en skyldighet att senast 2017-04-01 påbörja arbetet med att avyttra samtliga Investeringar, reglera alla externa skulder och förpliktelser samt placera resterande medel på räntebärande konto. Bolaget ska senast 45 Bankdagar efter Avyttringsdagen översända till innehavare av Kapitalandelsbevisen eller Långgivaragenten (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 Förfallodagen, och (ii) 75 procent av Låntagarkoncernens Resultat, för det fall detta är positivt, eller 100 procent av Låntagarkoncernens Resultat, för det fall detta är negativt. Exempel på hur den Slutliga Återbetalningen beräknas återfinns i "Beräkningsexempel". Den Slutliga Återbetalningen ska betalas till Långgivarna på Förfallodagen. För det fall Bolagets likvida medel inte räcker till full betalning av den Slutliga Återbetalningen på Förfallodagen ska istället en delbetalning av den Slutliga Återbetalningen göras, uppgående till Bolagets likvida medel. Resterande del av den Slutliga Återbetalningen ska istället betalas till Långgivarna den tidigaste dag därefter som Bolagets likvida medel är tillräckliga för en sådan utbetalning, dock senast 2019-12-31. Den obetalda delen av den Slutliga Återbetalningen löper med en årlig Återbetalningsränta från Förfallodagen till och med Återbetalningsdagen i enlighet med punkt 9.6 i Villkoren.

Förtida Återbetalning

Bolaget har rätt att när som helst under Lånetiden, dock tidigast 2014-10-01, besluta om Förtida Återbetalning av en del av Kapitalandelslånet till innehavarna av Kapitalandelsbevisen. Förtida Återbetalning kan således ske även innan Investeringarna har avyttrats, medan den Slutliga Återbetalningen kan ske först därefter.

Externa Lån

Bolaget har rätt att, utan godkännande från innehavarna av Kapitalandelsbevisen, uppta externa lån, förutsatt att dessa maximalt uppgår till ett belopp motsvarande 75 procent av marknadsvärdet av Bolagets Investeringar vid tiden för upptagandet av lånet (det vill säga inklusive den Investering som lånet avser). Låntagarkoncernen och Estea AB har även rätt att ställa säkerheter för sådana lån, inkluderande pantsättning av aktier och pantbrev i fastigheter samt ingående av borgensförbindelser.

Bolagets fastigheter

Bolaget äger, via dotterbolag, fastigheten Klädeshandlaren 15 i Nyköping samt fastigheten Rosersberg 11:94 norr om Stockholm, vilka beskrivs närmare under avsnitt "Bolaget och verksamheten". Per 30 juni 2013 uppgår Bolagets totala uthyrningsbara yta till ca 22 000 kvm och den totala årshyresintäkten uppgår till ca 25 miljoner kronor. Målet med Emission III är att genom utgivande av ytterligare Kapitalandelsbevis upp till ett sammanlagt belopp om maximalt 150 miljoner kronor (inkluderande både Emission I, II och III) möjliggöra 1–2 fastighetsförvärv inom ramen för Bolagets verksamhet. Vid en normal marknad är målsättningen att Bolagets fastighetsportfölj ska uppgå till ca 300–400 miljoner kronor.

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 "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, upphandlingar avseende driftteknisk tillsyn och underhåll, ansvar för förvärvsprocesser, due diligence, finansiering, och försäljningsprocesser samt administration av Kapitalandelslånet. Förvaltningsavtalet innebär bland annat att Estea AB för Bolagets räkning åtar sig vissa förvaltningsåtaganden och står för 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 Investeringar, vissa marknadsföringskostnader med mera.

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

- 1) En engångsersättning per Investering uppgående till 3,0 procent av Investeringens överenskomna fastighetsvärde (plus i förekommande fall mervärdesskatt) bland annat till täckande av omkostnader i Estea AB vid genomförande av Investering (till exempel vissa kostnader för due diligence och vissa juridiska kostnader) samt till täckande av omkostnader i anslutning till utfärdande av Kapitalandelsbevis.
- 2) Ett årligt förvaltningsarvode avseende kameral, administrativ och teknisk förvaltning samt central fastighetsadministration, uppgående till för närvarande 0,6 procent av varje Investeringens överenskomna fastighetsvärde,

plus mervärdesskatt. Procentsatsen om 0,6 procent ska anpassas till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) med utgångspunkt i indextalet för oktober månad 2012.

- 3) Ersättningar för Estea AB:s utlägg och andra transaktionskostnader i samband med förvaltningen av Investeringarna, dock begränsat till vad som uttryckligen framgår av Förvaltningsavtalet.

Exempel ersättningar till Estea AB

Fastighetsinvesteringar ¹ , Mkr	250	300	350
Engångsersättning Estea AB, Mkr	7,5	9,0	10,5
Årligt förvaltningsarvode Estea AB ² , Mkr	1,5	1,8	2,1

¹) Avser överenskommet fastighetsvärde.

²) Procentsatsen om 0,6 procent skall anpassas till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) med utgångspunkt i indextalet för oktober månad 2012.

Utbetalningar av Ränta och Återbetalning

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

Långgivaragent och Långgivarmöte

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 Långgivaragent vilket innebär att de tillvaratar vissa av Långgivarnas gemensamma intressen. Som Långgivaragent är CorpNordic berättigad att företräda Långgivarna 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 "Agentavtal". Långgivarna kan ta beslut i frågor som rör Kapitalandelsbevisen och Villkoren vid ett Långgivarmöte, i enlighet med vad som anges i punkt 17 i Villkoren.

Emissionsinstitut

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

Kommentarer från VD i Estea AB

Kapitalandelsbevis genom Estea

År 2013 har så här långt varit ett spännande år i Estea AB:s snart 12-åriga historia – god lönsamhet i våra fastighetsinvesteringar, internationella samarbeten som utvecklats väl, hög avkastning till våra investerare och en fastighetsmarknad med många intressanta investeringsmöjligheter.

En viktig milstolpe är att vi under våren noterade våra första Kapitalandelsbevis vid Nordic Derivatives Exchange (NDX-listan på NGM), vilket har varit mycket uppskattat bland våra investerare. Genom Esteas Kapitalandelsbevis är det nu ännu enklare för externa investerare, även med en begränsad kapitalinsats, att uppnå hög avkastning som genereras från fastigheter som ägs och förvaltas inom Estea-koncernen. Kapitalandelsbevisen handlas dagligen över börsen och kan innehas via kapitalförsäkring och/eller investeringssparkonto. Intresset för Kapitalandelsbevisen har varit stort och totalt har 109,6 miljoner kronor i nya Kapitalandelsbevis emitterats.

Kapitalandelsbevisen som är emitterade av Estea AB:s dotterbolag Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ), löper med en årlig ränta om 6,25 procent. Vi får ibland frågan varför räntan är så hög? Räntan, som utbetalas fyra gånger per år, är ett resultat av de hyresintäkter och kassaflöden som våra fastigheter genererar. Det är alltså våra fastigheter och driften av dem som tryggar den löpande ränteutbetalningen. Ju säkrare kassaflöde som genereras av våra fastigheter, desto säkrare blir framtida ränteutbetalningar.

Utöver den årliga räntan ger Kapitalandelsbevisen en möjlighet till ytterligare avkastning. Om fastigheterna stiger i värde eller om fastigheternas kassaflöde genererar en avkastning som överstiger 6,25 procent per år, kan totalavkastningen mycket väl komma att bli högre. Möjligheten till ytterligare avkastning är för oss en självklarhet, eftersom en investering i Kapitalandelsbevisen, liksom för de allra flesta seriösa investeringar, är förknippat med ett risktagande. Räntan om 6,25 procent kan ses som en ersättning för att som investerare ta en risk. Men, om våra fastigheter utvecklas väl och ger en total avkastning som överstiger 6,25 procent, tycker vi att det är rimligt att en stor del av denna "överavkastning" skall tillfalla de investerare som varit beredda att ikläda sig investeringsrisken. Baksidan av samma mynt är givetvis att om våra fastigheter utvecklas mindre bra, kan räntan utebli och investerat kapital kan helt eller delvis försvinna.

Risk och avkastning

Ibland är det på sin plats med ett resonemang om risk och avkastning. Riskfria investeringar finns som bekant inte. I en värld av många olika investeringsalternativ måste en investerare kunna skapa jämförelser och välja den investering som passar bäst utifrån behov och riskbenägenhet. Kapitalandelsbevisen skall t.ex. inte förväxlas eller direkt jämföras med vare sig vanliga företagsobligationer eller preferensaktier. För preferensaktier och företagsobligationer finns normalt en begränsad eller ingen möjlighet till värdetillväxt utöver fastställd ränta. En obligation förfaller vanligen med återbetalning till nominellt belopp och en preferensaktie har normalt ett inlösenvärde till en kurs något högre än emissionskursen. Risken, om bolaget skulle utvecklas dåligt, faller helt på innehavaren av obligationen eller preferensaktien. Om bolaget istället utvecklas väl erhålls ingen extra kompensation. Det är mot denna bakgrund vi tycker att en investering i Kapitalandelsbevis utgör ett bra och balanserat investeringsalternativ.

Fastighetsmarknaden

Den svenska fastighetsmarknaden har under året utvecklats väl - stabil hyrestillväxt, låga vakansgrader inom flera segment och en ökad investeringsvilja bland fastighetsbolag och fonder. De fortsatt låga räntorna bidrar till att skapa stabila och höga kassaflöden, vilket ger goda möjligheter att ackumulera reserver för eventuella kommande räntehöjningar. Vi tror att fastighetsmarknaden har goda förutsättningar att utvecklas väl även i framtiden. Fortsatt låga marknadsräntor innebär på kort sikt intressanta möjligheter att generera höga och stabila kassaflöden. På lite längre sikt tror vi att fastighetsmarknaden kommer att drivas av två huvudfaktorer; en svensk ekonomi som är i god ordning vilket skapar investeringsvilja bland såväl svenska som utländska fastighetsaktörer, samt genom en successivt tilltagande utlåningsvilja bland banker vilket tillför fastighetssektorn mer likviditet. Estea har mot denna bakgrund en positiv grundsyn på den svenska fastighetsmarknadens utveckling under de kommande åren och vi tror att det finns goda möjligheter att uppnå en trygg och stabil avkastning genom fastighetsinvesteringar.

Esteas roll på fastighetsmarknaden

Estea AB har som affärsidé att erbjuda intressanta och trygga investeringsmöjligheter i kommersiella fastigheter. Genom vår närvaro på fastighetsmarknaden har vi dagliga kontakter med de flesta av marknadens aktörer, bland annat hyresgäster, fastighetskonsulter, andra fastighetsbolag, fonder, banker och investerare. Härigenom får vi en god uppfattning om aktuell utveckling på fastighetsmarknaden och det är resultatet av detta jobb som ger oss en vägledning i vilka investeringar vi anser vara lönsamma.

Bland våra nuvarande investeringskunder finns stiftelser, företag, mindre institutioner och större privata investerare. Vi vågar påstå att många av dessa investerare är mycket nöjda med vårt arbete – annars hade vi inte lyckats etablera Estea AB som en trovärdig och seriös aktör på den svenska fastighetsmarknaden. Vi är glada över den positiva utveckling som vi har haft, men vi har en tydlig målsättning att bli ännu bättre på det vi gör och att erbjuda ännu fler möjligheten att investera i kommersiella fastigheter enligt vår affärsmodell.

Välkomna att teckna Kapitalandelsbevis!

Johan Eriksson

VD, Estea AB

Villkor och anvisningar

Erbjudandet i sammandrag

Emissionsbelopp	40,4 miljoner kronor
Minsta teckning	10 000 kronor
Teckningsperiod	10 september till 7 oktober 2013
Likviddag	14 oktober 2013
Årlig ränta	6,25 procent, kvartalsvis utbetalning
Slutlig återbetalning	75% av resultat om resultatet är positivt, utöver nominellt investerat kapital 100% av resultat om det är negativt
Kortnamn på NDX	ESTE A KAPBEVIS1

Erbjudandet

Erbjudandet omfattar maximalt 4 040 Kapitalandelsbevis, vilket motsvarar 40 400 000 kronor. De som på avstämningsdagen den 30 augusti 2013 finns registrerade i den av Euroclear förda skuldboken som innehavare av Kapitalandelsbevis utgivna i Emission I och Emission II äger företräde att teckna Kapitalandelsbevis utgivna i Emission III.

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 10 september till och med 7 oktober 2013.

Teckning

Anmälan ska ske i jämna poster om 10 000 kronor. Anmälan ska göras på särskild anmälningsedel som kan erhållas från Bolaget eller Avanza Bank. Anmälningsedeln finns även tillgänglig på Bolagets hemsida: www.este a.se samt på Avanza Banks hemsida: www.avanzabank.se. Den som är depåkund hos Avanza Bank kan anmäla sig via Avanza Banks internetjänst. Ifylld och undertecknad anmälningsedel ska skickas, faxas eller lämnas till:

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

Besöksadress: Regeringsgatan 103
Telefon: +468-56 22 51 22
Fax: +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 10 september till och med 7 oktober 2013. Anmälan ska vara Avanza Bank tillhanda senast kl 15:00 den 7 oktober 2013. Inga ändringar eller tillägg får göras i förtryckt text. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningsedel kan komma att lämnas utan avseende. Endast en anmälan per person får göras. Om flera anmälningsedlar skickas in kommer endast den senast mottagna att beaktas. Observera att anmälan är bindande.

Om anmälan avser ett belopp som överstiger 15 000 euro (ca 125 000 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 anmälningsedeln 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 7 oktober 2013.

Offentliggörande av teckningsresultat i Erbjudandet

Utfall av Erbjudandet kommer att offentliggöras via ett pressmeddelande vilket beräknas ske omkring den 9 oktober 2013.

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

I första hand tilldelas de som utnyttjar sin företrädesrätt genom att de på avstämningsdagen den 30 augusti 2013 finns registrerade i skuldboken som innehavare av redan emitterade kapitalandelsbevis från Emission I och Emission II. Vid överteckning sker tilldelning pro rata i enlighet med det antal Kapitalandelsbevis som innehas den 10 september. Övrig tilldelning beslutas av styrelsen.

Betalning

För den som är depåkund hos Avanza Bank ska likvida medel för betalning av tecknade Kapitalandelsbevis finnas disponibelt på depån den 7 oktober 2013. För den som inte är depåkund hos Avanza Bank ska full betalning erläggas kontant senast tre dagar efter utsänd avräkningsnota, det vill säga omkring den 14 oktober 2013. Betalning ska ske enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota. Styrelsen äger rätt att förlänga betalningstiden.

Observera att om tillräckliga medel inte finns på depån den 7 oktober 2013 (avser Avanza Banks depåkunder) eller om full betalning inte erläggs i tid, kan tilldelade Kapitalandelsbevis komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga priset enligt Erbjudandet, kan den som erhöll tilldelningen först i Erbjudandet komma att få svara för mellanskillnaden.

Registrering och redovisning av tilldelade betalda Kapitalandelsbevis

Registrering hos Euroclear av tilldelade och betalda Kapitalandelsbevis beräknas ske med början omkring 14 oktober 2013, 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 SE0004867331.

Handel på NDX

Kapitalandelsbevisen handlas sedan den 9 april 2013 på Nordic Derivatives Exchange (NDX). NDX är en del av Nordic Growth Market (www.ngm.se). Handelsbeteckning är ESTEA KAPBEVIS 1. De kapitalandelsbevis som emitteras i Erbjudandet (Emission III) kommer att tas upp för handel på NDX.

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 anmälningsedel 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. 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 Passandebedömning 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 Bolaget på telefonnummer 08-679 05 00.

Marknadsöversikt

Förutsättningar för den svenska fastighetsmarknaden

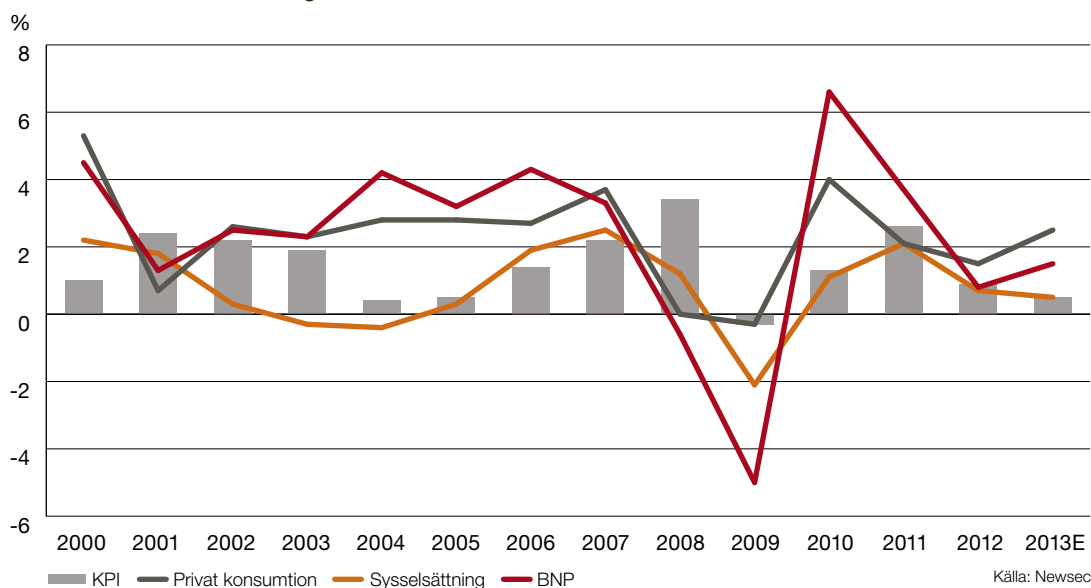
Världsekonomin, ledd av USA och tillväxtekonomierna, befinner sig i en återhämtningsfas liksom den svenska ekonomin. Även euroområdet kom ur sin recession under det andra kvartalet 2013, även om tillväxten förväntas vara fortsatt svag under lång tid framöver.

Kapitalkostnaden är en viktig drivkraft för fastighetsmarknaden. Genom förbättrad tillgång på krediter kommer banksektorn lätta något på kraven för utlåning framöver. Realräntan är idag på en historiskt låg nivå och det finns ett flertal faktorer som talar för att trenden med relativt

billigt kapital kommer att fortsätta även de närmaste åren. Räntenivån har bottnat ut och långräntan förväntas stiga de kommande åren.

Inflationstrycket väntas förbli lågt under 2013 på grund av en kombination av faktorer. Till att börja med är kapacitetsutnyttjandet i världen lågt i och med den generellt svaga konjunkturutvecklingen. För det andra förväntas lönerna stiga långsamt under kommande år på grund av den intensiva globala konkurrensen som sätter snäva gränser för företagens prishöjningar. Newsec bedömer att den svenska ekonomin kommer att fortsätta växa i långsam takt under 2013, för att återhämta sig 2014 i och

Ekonomiska indikatorer – Sverige



med att exportefterfrågan ökar när den globala ekonomin långsamt börjar återhämta sig. Den svaga tillväxten gör att sysselsättningsutvecklingen blir svag.

Fastighetsmarknaden

Under 2012 uppgick fastighetstransaktionsvolymen till 106 miljarder kronor, för affären över eller lika med 100 miljarder kronor, vilket är den högsta volymen sedan 2008. 2013 inleddes med låg transaktionsaktivitet men denna har nu ökat, fram till och med halvårsskiftet har transaktioner för 43 miljarder kronor genomförts.

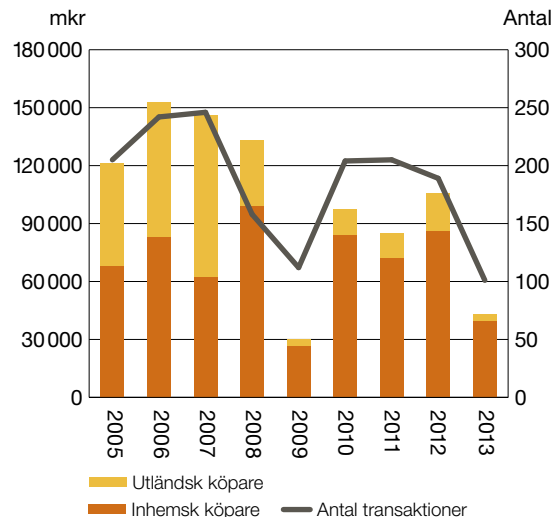
Under 2011 och 2012 var kontorsfastigheter som var mest attraktiva segmentet på investerarmarknaden. Kon-

torsfastigheternas andel av transaktionsvolymen uppgick till nära 40 procent under 2012. Industri- och lagerfastigheternas andel av transaktionsvolymen uppgick till knappt 11 miljarder kronor under 2012 för transaktioner över eller lika med 100 miljoner kronor. Antalet större överlåtelser för detta segment är få och aktörerna är i första hand lokala, mindre bolag och egenanvändare. Bostadssegmentet har under första halvåret 2013 stått för den största andelen, 35 procent, av den totala transaktionsvolymen.

Transaktionsvolymen i regionstäder för affärer över eller lika med 100 miljoner uppgick till 20 procent av den totala volymen. Transaktionsmarknaden för större städer är större än så då många affärer görs under 100 miljoner kro-

nor och likviditeten är god för fastighet även utanför de tre storstäderna. Det viktiga är att objektens storlek matchar förutsättningarna för respektive delmarknad.

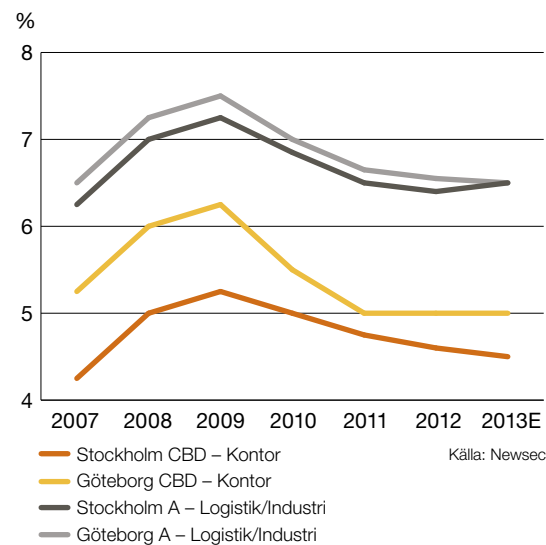
Transaktionsvolym t o m juni 2013 – Sverige



Investeringarnas intresse för högkvalitativa fastigheter på attraktiva delmarknader under 2012 har avspeglats genom sjunkande direktavkastningskrav. Sekundära segment haft en god utveckling under året. Under 2013 förväntas direktavkastningskraven stabiliseras för fastigheter i bästa läge medan de fortsätter ner för högkvalitativa fastigheter på attraktiva närförortslägen. Segment med koppling till den inhemska efterfrågan gynnas av en stabil tillväxt i ekonomin, till exempel logistik kopplad till handeln samt högkvalitativa kontor i bra lägen i de större städerna.

Direktavkastningskrav

Kontor och logistik/industri i bästa läge



Kontorshyresmarknaden

Kontorshyresmarknaden är generellt sett starkt beroende av sysselsättningen i landet då hyrestillväxten har en stark koppling till tillväxttakten i sysselsättningen. En växande

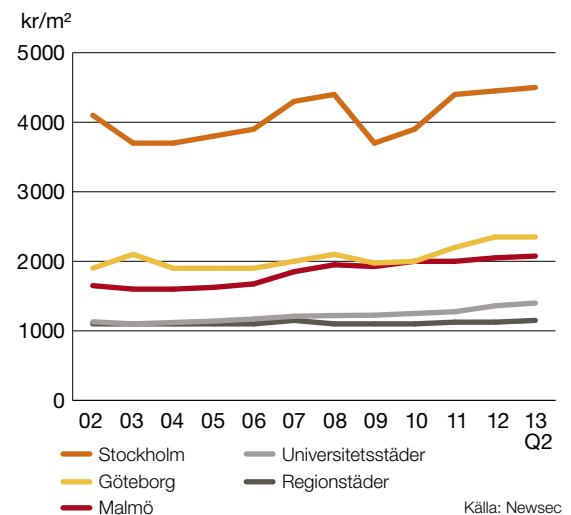
tjänstesektor som efterfrågar högkvalitativa kontor har gynnat kontorssegmentet de senaste åren.

Kontorsmarknadens tyngdpunkt är centrerad till Sveriges tre storstäder med kranskommuner. Hyresnivåerna för de centralaste delarna i Stockholm, Göteborg och Malmö är mest känsliga för förändringar i konjunkturen och har därmed de mest volatila hyresnivåerna. Övriga större svenska städer som till exempel Linköping, Västerås och Jönköping kännetecknas av en stabil utbuds- och efterfrågesituation för kontorslokaler. Detta medför i sin tur stabila hyresnivåer över tiden.

Hyresgästerna efterfrågar överlag i allt större utsträckning moderna kontor med hög standard vilket skapat en efterfrågan för nyproducerade och totalrenoverade kontorsfastigheter. I de region- och universitetsstäder som har starkast näringsliv finns det möjlighet att möta denna efterfrågan genom att erbjuda moderna effektiva kontorslokaler genom nyproduktion eller totalrenoveringar. I mindre svenska städer finns inte betalningsviljan hos hyresgästerna för nyproduktion idag.

I städer utanför de tre storstäderna är flyttbenägenheten mindre och även om hyresavtalen i normalfallet löper på tre år har många hyresgäster förhyrt samma lokaler i över tio års tid. Kontorsfastigheter är vanligen indelade i skilda lokaler och med flera hyresgäster som har olika löptider på hyresavtalen. Detta ger en lägre hyresrisk då oftast inte alla avtal löper ut vid samma tidpunkt.

Hyra kontor bästa läget



För kontorsmarknaden i Sveriges region- och universitetsstäder upplevs en stabil tillväxt och investeringsvilja. Större städer har haft en hyresutveckling som varit positiv det senaste året. Hyresnivåer för kontorslokaler i bästa lägen i svenska regionstäder varierar mellan 1 000 och 1 400 kr per kvadratmeter, i de största universitetsstäderna är hyresnivå något högre. Nyproduktionshyran uppgår till mellan 1 600–1 900 kr per kvadratmeter. Vakansnivån i dessa städer är betydligt mindre volatil och följer inte konjunkturen på samma sätt som kontorsvakanserna gör i storstadsregionerna. Newsec bedömer

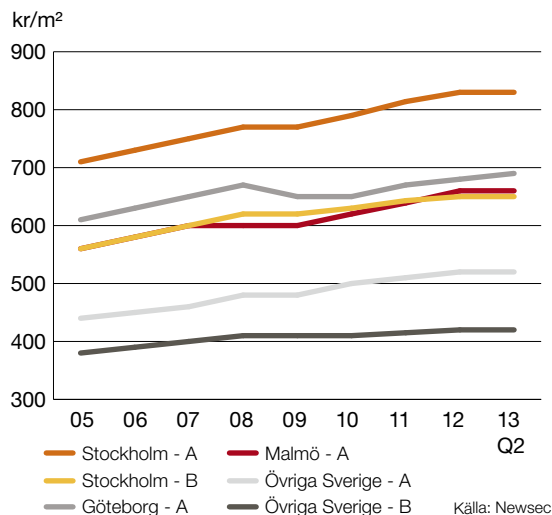
att kommande år kommer kännetecknas av stabilitet och försiktig optimism.

Lager-, logistik- och industrihyresmarknaden

Efterfrågan på lager- och logistikfastigheter drivs delvis av den privata och offentliga konsumtionen. Hyresutvecklingen för lager- och logistiksegmentet är starkt korrelerad med tillväxten i den privata konsumtionen som varit hög under de senaste åren. Under kommande år förväntas konsumtionen att vara en stark tillväxtmotor i Sverige. Detta resulterar i en stabil efterfrågan på funktionella lager- och logistiklokaler. Intresset för investeringar inom segmentet har ökat under de senaste åren. De transaktioner som sker är huvudsakligen fokuserade på logistik- och industrifastigheter med långa och stabila hyresavtal, med hyresgäster som har god ekonomi och befinner sig i en stabil bransch, för att begränsa konjunkturrisken. Den demografiska tyngdpunkten i Sverige finns i en triangel mellan Stockholm, Göteborg och Jönköping vilket är orsaken till att majoriteten av Sveriges logistikcentrum är belägna kring dessa orter. Goda kommunikationer är en nyckelfaktor för ett bra logistikläge.

Till skillnad från logistik drivs efterfrågan på industrilokaler i större utsträckning av den svenska exporten. Dessa fastigheter kommer således att ha en mer osäker utveckling på grund av den globala oron som bedöms resultera i en långsam exporttillväxt vilket särskilt bedöms drabba lågkvalitativa industrifastigheter.

Hyra lager/logistik/industri



Marknaden för industri- och lagerfastigheter kännetecknas generellt av små förändringar i hyresnivå och vakansgrad över tiden. Dessa fastigheter kräver i regel lägre förvaltningsinsats än andra typer av kommersiella fastigheter, hyresgästerna ansvarar i många fall för hela eller delar av drift- och underhållskostnaderna. Hyresgästrisken är högre inom segmentet då fastigheterna ofta brukas av endast en eller ett fåtal hyresgäster. Långa avtalslängder på upp till 10–20 år är standard i de fall byggnaden är nyproducerad.

Många kommuner ser positivt på nyetableringar och upplåter mark till en mycket låg kostnad, med undantag för storstäderna där mark är en bristvara. Ägandet av lager och industrifastigheter är fördelat mellan flertalet mindre ägare, med vissa undantag, och det finns ingen dominerande aktör.

Större städer gynnas i många fall av starka regionala samarbeten vilket är mindre utbrett i de tre storstadsregionerna. Ett fåtal medelstora regioner har ett stort beroende av industrisektorn men flertalet har ett diversifierat näringsliv.

Sammanfattning

När tillväxttakten och räntorna stiger framöver kommer förutsättningarna på fastighetsmarknaden förändras. Bland annat förbättras förutsättningarna för andra tillgångstyper, vilket gör att fastigheter mister sin unika förmåga att generera god real avkastning. Fastigheter med stabila kassaflöden utanför bästa läge kommer i och med detta börja avkasta bättre än högkvalitativa fastigheter i bästa läge. Newsec bedömer att den globala återhämtningen nu har inletts och kommer att ta ytterligare fart under 2014. Sverige har starka ekonomiska fundamenta och hushållens konsumtion i kombination med inhemska investeringar förväntas bli de viktigaste tillväxtmotorerna de närmaste åren. Ett antal globala makroindikatorer har börjat förbättras, som indikerar tecken på att en global återhämtning, driven av framförallt USA och Kina, är på gång.

På tre till fem års sikt blir de bäst avkastande segmenten fastigheter med stabila kassaflöden men i bra innerstads- och närförortslägen. Dessa segment är framförallt dominerade av opportunistiska, högbelånade investerare – för vilka de positiva effekterna av en starkare hyresutveckling, lägre vakansrisk och förbättrad kreditillgång överväger de negativa effekterna av högre räntor.

Bolaget och verksamheten

Affärsidé

Bolagets affärsidé är att äga och förvalta kommersiella fastigheter i Sverige, inom segmenten kontors- och centrumfastigheter samt lager- och logistikfastigheter med centrala lägen.

Bolagets övergripande mål

Bolagets mål är att skapa en långsiktig och stabil avkastning genom att äga och förvalta fastigheter. För att uppnå detta prioriterar Bolaget investeringar i fastigheter med teknisk god kvalitet, en bra sammansättning av hyresgäster inom olika branscher samt primärt belägna i större regionstäder i Sverige.

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. 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.

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.

Kommande förvärv

Bolaget har som ambition att snarast möjligt genomföra fler fastighetsförvärv inom ramen för de fastställda investeringskriterierna. Vid full teckning av Erbjudandet kommer Bolaget ha en omfattande kapitalbas vilket skapar en stark ställning och bra beredskap för kommande förvärv. Förvärvskapaciteten kommer vid fulltecknande av Erbjudandet uppgå till ca 100 miljoner kronor.

Investeringskriterierna

Typ av fastigheter

Kontors- och centrumfastigheter

Inom denna kategori ryms fastigheter med många olika karaktärsdrag, allt ifrån renodlade kontorsfastigheter, till fastigheter med relativt stor andel detaljhandel och bostäder, s.k. blandfastigheter. Generellt kan man tala om två ytterligheter, varav den ena utgörs av moderna och uppdaterade kontorsfastigheter som normalt erbjuder

flexibla och effektiva ytor som enkelt kan anpassas till olika hyresgästers specifika behov. Den andra utgörs av äldre kontorsfastigheter, som inte uppdaterats och inte uppfyller dagens krav på den standard som ställs hos hyresgäster och kan således i vissa fall vara svåra att hyra ut och kräva omfattande investeringar för att uppnå en modern eller uppdaterad standard.

Ofta görs stor skillnad mellan A, B och C lägen, vilket klassificerar fastighetens belägenhet och attraktionskraft. Tillgång till allmänna kommunikationer och kollektivtrafik är en viktig parameter för att avgöra en kontorsfastighets attraktionskraft hos denna typ av fastigheter.

Slutsats: Bolaget kommer att fokusera på moderna och ändamålsenliga fastigheter med hög grad av flexibilitet, i områden där uthyrningsmöjligheterna bedöms som goda och varaktiga.

Lager- och industrifastigheter

Denna typ av fastigheter är normalt belägna i industriområden i utkanten av större städer. I Stockholm kan nämnas områden som Västberga, Lunda och Märsta Industriområde. Hyresgäster till denna typ av fastigheter är normalt mindre och medelstora företag inom distribution, transport och lagerhållning eller lättare industriell tillverkning. Byggnaderna är vanligen uppförda på 1960-, 70- eller 80-talen. Den tekniska standarden på en lagerfastighet kan variera och normalt erbjuder en moderniserad och uppdaterad lagerbyggnad bättre uthyrningsmöjligheter jämfört med en byggnad som håller äldre standard. Men, givet rätt geografiska lägen, finns ofta en god efterfrågan på lagerlokaler av såväl äldre som av modernare standard. Detta innebär i sig bra möjligheter till om- och tillbyggnationer i samband med kontraktsomförhandlingar och nyuthyrning. Hyrorna kan variera stort, men vanligen finns tydliga marknadshyresnivåer i mer etablerade områden. Tekniska besiktningar vid förvärv har stor betydelse då eventuellt eftersatt underhåll kan innebära betydande framtida investeringar.

Slutsats: Bolaget kommer att fokusera på lagerfastigheter belägna i väl etablerade industriområden i anslutning till större städer, där efterfrågan på lagerlokaler kan anses som varaktig och stabil. Byggnaderna ska hålla god teknisk standard och erbjuda möjligheter till framtida anpassningar. Eventuella tekniska brister, som kan åtgärdas, ska vara reflekterade i förvärvspriset.

Logistikfastigheter

I Sverige finns ett flertal etablerade logistikområden, vilket inte nödvändigtvis behöver vara en specifik ort eller stad.

Snarare är det demografiskt upptagningsområde och tillgång till infrastruktur, så som vägar, hamnar, flygplatser, tågförbindelser med mera, som avgör ett bättre eller sämre läge. Byggnaderna har specifika karaktärsdrag genom att de normalt är byggda från och med 90-talet fram till idag och erbjuder takhöjder (lagringshöjder) överstigande 8 meter. Det finns även så kallade terminalbyggnader, som också klassificeras som logistikfastigheter. Särskiljande för denna typ av logistikbyggnader är att de har en lägre takhöjd, normalt 4–6 meter, men istället erbjuder hög flexibilitet och effektivitet för omlastning och varudistribution. Hyrorna för logistikfastigheter varierar beroende på geografiskt läge och är normalt alltid en funktion av tillgänglighet till byggbar mark.

Slutsats: Bolaget kommer att fokusera på logistikfastigheter belägna i väl etablerade logistikområden. Byggnaderna ska innehålla renodlade logistiktyper och innefatta de krav (takhöjder, effektivitet, antal portar med mera) som ställs på moderna och effektiva logistikbyggnader.

Krav på hyresgäster

Bolaget har som målsättning att genom flera separata fastighetsförvärv skapa en diversifierad hyresgäststruktur. Härigenom kan branschspecifika risker minskas genom att det samlade värdet av Bolagets hyresintäkter genereras av ett flertal hyresgäster inom olika branscher.

Bedömningen av en hyresgästs betalningsförmåga är komplex. Storlek på hyresgäst, lönsamhet, tillväxt, eget kapital eller till exempel börsnotering är i sig inte isolerade mått på om en hyresgäst kan anses ha en bra betalningsförmåga. Estea AB:s samlade erfarenhet från tidigare genomförda förvärv och förvaltningsuppdrag kommer därför att vara avgörande. Bolaget kommer nogsamt genomföra analyser av de hyresgäster som vid var tidpunkt ingår i Bolagets fastighetsportfölj i syfte att minimera eventuella intäktsbortfall. Bolaget kommer inte att förvärva fastigheter där merparten eller större hyresgäster har konstaterade ekonomiska problem (försatta i konkurs, under företagsrekonstruktion, återkommande betalningsförelägganden).

Krav på hyresavtal

Samtliga avtal ska vara ingångna i enlighet med gällande lag. Långfristiga hyresavtal kommer alltid att prioriteras högre jämfört med kortare hyresavtal. Med långfristiga hyresavtal avses företrädesvis hyresavtal med löptider över 5 år. Inom segmentet lager- och logistikfastigheter är det inte ovanligt att nytecknade hyresavtal har löptider om 10 år eller längre, medan det för kontorsfastigheter är vanligt att hyresavtalen löper på 3 till 5 år. Bolaget kommer ha som målsättning att det samlade värdet av hyresintäkterna vid var tidpunkt ska ha en återstående duration överstigande 3 år.

Geografiska kriterier

Kontorsfastigheter/Blandfastigheter

En grundläggande förutsättning för de fastigheter som kommer att ingå i Bolagets fastighetsportfölj är att fastig-

heterna är belägna i städer, orter och områden som kan anses ha goda framtidsutsikter vad gäller infrastruktur, befolkningsutveckling, näringslivsstruktur och arbetstillfällen. Bolaget kommer att genomföra förvärv av fastigheter i tre geografiska huvudområden i Sverige enligt följande prioriteringsordning;

Prioritering 1:	Stor-Stockholm och Mälardalen
Prioritering 2:	Mellersta Sverige
Prioritering 3:	Södra Sverige.

Stor-Stockholm och Mälardalen

Exempel på orter och kommuner där Bolaget kan komma att genomföra fastighetsförvärv; Stockholm, Solna, Täby, Huddinge, Haninge, Sollentuna, Södertälje, Sigtuna/Märsta, Uppsala, Eskilstuna, Västerås, Örebro, Nyköping.

Mellersta Sverige

Exempel på orter och kommuner där Bolaget kan komma att genomföra fastighetsförvärv; Norrköping, Linköping, Jönköping, Göteborg, Borås, Skövde, Karlstad.

Södra Sverige

Exempel på orter och kommuner där Bolaget kan komma att genomföra fastighetsförvärv; Malmö, Helsingborg, Lund, Trelleborg, Halmstad, Växjö, Kalmar.

Logistikfastigheter

En grundläggande förutsättning för de logistikfastigheter som kommer att ingå i Bolagets fastighetsportfölj är att fastigheterna är belägna i städer, orter och områden som kan anses vara etablerade så kallade logistikkluster.

Följande faktorer beaktas normalt vid kategorisering av logistikkluster

1. Närhet till Sveriges demografiska tyngdpunkt.
2. Volymen av nu befintliga och tillkommande logistiktyper de senaste fem åren.
3. Allsidighet och tillgänglighet i logistisk infrastruktur i form av vägar, järnvägar, hamnar, frakt, flygplatser och kombiterminaler.
4. Samlat utbud av logistikservice, relevant akademisk utbildning och tillgång till arbetskraft.
5. Samarbetsklimat och nätverk inom regionen.
6. Pris och tillgång på mark för nyetablering.

Storlek på enskilda förvärv

Bolaget kommer att prioritera enskilda fastighetsförvärv i prissegmentet 25–100 miljoner kronor. Fastigheter som förvärvas bör ha en uthyrningsbar yta överstigande 2.000–5.000 kvm beroende på typ av fastighet. Beroende på rådande marknadssituation kan Bolaget komma att genomföra större portföljförvärv om prisbild och innehåll bedöms som fördelaktig.

Krav på teknisk standard

Krav på teknisk standard är en naturligt viktig parameter i Bolagets urvalsprocess. Varje fastighetsförvärv föregås av

en teknisk utvärdering där varje fastighets kort- och långsiktiga förutsättningar analyseras. Syftet med den tekniska utvärderingen är, förutom att identifiera eventuella omedelbara fel och brister, att redan innan förvärv kunna skapa en samlad uppfattning om fastighetens kostnadsutveckling de kommande 5–10 åren. En mindre väl genomförd teknisk utvärdering kan leda till att det initiala förvärvspriset blir för högt och att fastighetens framtida avkastningspotential därmed minskar. Varje fastighet kan bland annat analyseras utifrån fyra ekonomiska faser med hänsyn till teknisk standard;

- Fas I Omgående investeringsbehov
- Fas II Investeringsbehov inom 1–3 år
- Fas III Investeringsbehov inom 3–7 år
- Fas IV Långtidsplanerat investeringsbehov

Bolagets Fastigheter

Klädeshandlaren 15

Bolaget förvärvade den 1 november 2012, indirekt via dotterbolag, fastigheten Klädeshandlaren 15¹⁾, belägen i centrala Nyköping. Delar av fastigheten består av den i regionen välkända centrumgallerian Nyckeln. Fastigheten kännetecknas av:

- Ett av de absolut bästa lägena i Nyköping
- Attraktiva och välkända hyresgäster
- Stabil kommun med positiv befolkningstillväxt
- Stark turist och besöksnäring i kommunen

Beskrivning av fastigheten

Klädeshandlaren 15 är belägen mitt i centrala Nyköping och ligger längst det huvudsakliga handelsstråket, Västra Storgatan. Gatan är en renodlad handlegata, med gågata och uteserveringar. Omgivningen runt fastigheten utgörs

För alla fastigheter görs avsättningar för investeringar och underhåll på lång sikt, dvs. periodiskt och långtidsplanerat underhåll. Kostnader för sådana investeringar ryms inom en förvärvskalkyl, där prisbilden för aktuell fastighet anpassas därefter.

Det är emellertid inte alls lika klart att nödvändiga underhållsåtgärder för fas I–III fullt ut beaktas i det initiala förvärvspriset, av den enkla anledningen att säljaren och köparen normalt har olika uppfattning och vilja. Således kommer Bolaget ej att genomföra förvärv av fastigheter som har konstaterad bristfällig teknisk standard så till vida att sådana brister inte fullt ut reflekteras i förvärvspriset.

huvudsakligen av butiker, men även kontor och bostäder finns i området.

Byggnaden består nästan av ett helt kvarter och består av fyra våningar med butiksytor i entréplan och källarplan. Våning ett och två utgörs främst av kontorslokaler.

Fastigheten uppfördes 1885 och har om- och tillbyggs vid ett flertal tillfällen. 1961 påbörjades byggnationen av det som idag är gallerian Nyckeln. Under 1987 skedde en om- och tillbyggnation som gav utökade butiks- och kontorslokaler i fastigheten. Även 1991 skedde ytterligare en om- och tillbyggnation. Därefter har renoveringar genomförts löpande för att uppdatera standarden i gallerian och övriga delar av fastigheten.

Fastighetens totala uthyrningsbara area uppgår till 12 912 kvadratmeter, varav butiksarean uppgår till 7 468



¹⁾ www.affarshusetnyckeln.se



kvadratmeter och kontorsarean 3 049 kvadratmeter. Övrig area i fastigheten utgörs av restaurang-, bostads- och lager/förrådsarea. Fastigheten har även en parkering på taket som inrymmer 77 parkeringsplatser.

Intäkter

Intäkterna i fastigheten uppgick för perioden januari–juni 2013 till 9,0 miljoner kronor. Fastigheten inrymmer cirka 60 hyresgäster och merparten ten av hyresgästerna betalar tillägg för fastighetsskatt samt att flertalet av butiksrelaterade hyresavtal debiteras tillägg för bland annat värme, el, VA och renhållning. Av butiks- och restauranghyresgästerna har tretton hyresgäster hyresavtal med omsättningshyra som samtliga utgår från en minimihyresnivå. Per den 30 juni 2013 uppgick kontrakterade årshyresintäkter inklusive preliminära tilläggschyror till 17,2 miljoner kronor.

Kostnader

Drift- och underhållskostnader uppgick för perioden januari–juni 2013 till 3,5 miljoner kronor. I drift- och underhållskostnaderna ingår kostnaden för centrumledning.

Beläggningsgrad

Per 30 juni 2013 var fastigheten uthyrd till 98 procent.

Om Nyköping

Nyköpings kommun ligger i Södermanlands län, vid Östersjön och genomkorsas av E4:an och järnvägen mellan Södertälje–Norrköping. Centralort i kommunen är staden Nyköping. I centrala Nyköping bor ca 35 000 personer och i hela kommunen drygt 52 000. Invånarantalet i Nyköping har varit stabilt sedan början av 70-talet. Invånarantalet uppgick 2011 till 51 644. Sedan 2000 har invånarantalet i kommunen ökat med 2581 invånare. Under 2010 hade Nyköpings kommun ett positivt flyttningsnetto om 456 invånare.¹

I kommunen finns cirka 5 000 registrerade företag. Av dessa har 80 företag fler än 25 anställda och 30 har fler än 50 anställda. Andelen enmansföretag utgör 65 procent av

företagen. Inom kommunen finns cirka 22 600 arbetstillfällen. Näringslivet i Nyköpings kommun är typiskt för svenska residensstäder. Det finns en stor offentlig sektor, en stor privat service- och tjänstesektor och en liten andel tillverkande industri.

Stora arbetsgivare förutom Nyköpings kommun och Landstinget Sörmland är Schneider Electric Sverige AB, Stockholm Skavsta Flygplats AB, Studsvik AB, Swenox AB samt ABB AB.²

Turismen i kommunen växer starkt och under 2011 ökade omsättningen från turistnäringen från 1,1 till 1,2 miljarder kronor, och sedan 2002 har omsättningen mer än fördubblats. Ökningen från 2010 till 2011 uppgick till 8,4 procent vilket är nästan dubbelt så mycket som för Sverige totalt där ökningen stannade på 4,7 procent. En bidragande orsak till den stora ökningen är flygtrafiken till och från Skavsta flygplats, som är belägen cirka 7 km från Nyköpings centrum. Flygtrafiken på Skavsta skapar omsättning och sysselsättning främst inom transportsektorn genom flyg, buss, taxi och parkeringsavgifter. Skavsta är med sina 2,6 miljoner passagerare 2011 Sveriges tredje största flygplats för utlandsresor efter Arlanda och Landvetter. Under 2011 spenderade besökarna 535 miljoner kronor på transporter. Därefter kommer shopping med 210 miljoner kronor, restaurangbesök med 185 miljoner kronor och logi med 146 miljoner kronor.¹

Ostlänken är en snabbjärnväg planerad att byggas från Järna, förbi Nyköping, till Linköping. Ostlänken planeras att bli en ny dubbelspårig järnväg. Den nya järnvägen ska stärka kommunikationerna inom regionen och knyta Östergötland, Södermanland och Mälardalen närmare varandra. Ostlänken är en länk i den framtida Götalandsbanan mellan Stockholm och Göteborg via Jönköping och Borås. Den ska också stärka förbindelserna mellan Stockholm och Malmö. För Nyköping innebär detta att restiden mellan Nyköping och Stockholm kommer att ta cirka 35 minuter.²

¹ Källa: www.nykopingsguiden.se/sv/Om-Nykoping, SCB Kommunfakta Nyköping, nykoping.se

² Källa: www.nykoping.se/Naringsliv--Arbete/Foretag-och-foreningar/



Fastighet Klädeshandlaren 15 Centrumfastighet i centrala Nyköping

Fastigheten ingår i Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ).

Total uthyrningsbar area uppgår till 12 912 kvadratmeter, varav butiksarean uppgår till 7 468 kvadratmeter och kontorsarean 3 049 kvadratmeter. Övrig area i fastigheten utgörs av restaurang-, bostads- och lager/förrådsarea. Fastigheten har även en parkering på taket som inrymmer 77 parkeringsplatser.



Fastighet Rosersberg 11:94 Modern logistikbyggnad i Rosersberg

Fastigheten ingår i Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ).

Fastigheten består av en modern logistikbyggnad uppförd 2008 och ligger i ett av region Stockholms mest expansiva logistikområden Rosersberg strax norr om Stockholm. Total uthyrningsbar area uppgår till 9 353 kvadratmeter, varav 8 053 är logistik och resterande 1 330 är kontor.

Rosersberg 11:94

Bolaget förvärvade den 29 april 2013, indirekt via dotterbolag, fastigheten Rosersberg 11:94, belägen i Rosersberg i Sigtuna kommun. Fastigheten kännetecknas av:

- Ett av de absolut bästa logistiklägena i Sverige
- Bra hyresnivåer och hyresgästmix
- Modern och flexibel byggnad med hög teknisk standard, uppförd 2008

Beskrivning av Fastigheten

Rosersberg 11:94 är belägen mitt i Rosersberg. Byggnaden uppfördes 2008 och omfattar totalt 9.353 kvm uthyrningsbar area, varav 8.023 kvm utgörs av logistikkytor och 1.330 kvm utgörs av tillhörande kontorsarea.

Byggnaden är för närvarande uppdelad i 3 separata lokaler, om 2.618 kvm, 2.929 kvm samt 3.806 kvm, inkl. tillhörande kontor. Byggnadens utformning möjliggör även att dela upp byggnaden i fler alternativt färre lokaler om det skulle vara nödvändigt.

Samtliga ytor i fastigheten kännetecknas av hög standard sett till användningsområdet. Ytorna är av flexibel karaktär och kan enkelt anpassas till andra typer av liknande verksamheter och hyresgäster som har behov av denna typ av lokaler.

Fastighetens geografiska läge är att betrakta som mycket bra för den typ av verksamhet som bedrivs i fastigheten.

Intäkter

Fastigheten tillträdde 29 april 2013. Intäkterna i fastigheten uppgick för perioden 29 april–30 juni till 1,0 miljoner kronor inklusive hyrestillägg för fastighetsskatt, värme och VA. Hyresgästerna har egna abonnemang avseende el. Under perioden har hyresrabatter uppgått till 0,5 miljoner kronor. Hyresrabatten uppgår totalt till cirka 2,0 miljoner kronor och löper fram till 28 februari 2014. Hyresrabatten är en kompensation för att hyresgästen dels gör egna investeringar i fastigheten och dels att hyresgästen har ett befintligt avtal med en annan fastighetsägare. Per den 30



juni 2013 uppgick kontrakterade årshyresintäkter inklusive preliminära tilläggshyror men exklusive hyresrabatter till 8,2 miljoner kronor.

Kostnader

Drift- och underhållskostnader uppgick för perioden 29 april–30 juni till 0,2 miljoner kronor. Hyresavtalens utformning innebär att fastighetsägaren svarar för yttre underhållet, tekniska installationer samt försäkring. Resterande kostnader för drift och underhåll vidaredebiteras hyresgästerna i förhållande till hyresgästernas hyrda yta i fastigheten.

Beläggingsgrad

Per 30 juni 2013 var fastigheten fullt uthyrd.

Om Rosersberg

Rosersberg är beläget i Sigtuna kommun. Utvecklingen av området påbörjades 2005, och idag är företag såsom DHL, Nokian Tyres, Ingram Micro, Dustin, Ceva och Baxter Medical etablerade i området. I området byggs för närvarande bl.a. ett nytt centrallager för Lidl om 50.000 kvm, samt Sveriges största postterminal om ca 49.000 kvm som kommer att vara färdigställd under 2015.

Rosersberg tillhör ett av de fem bästa logistiklägena i Sverige, enligt Intelligent Logistiks årliga ranking av Sveriges



logistiklägen. Under 2014 öppnar en ny containerterminal i området samt byggs det just nu en ny motorvägsavfart, trafikplats E4 Rosersberg, som ytterligare kommer öka tillgängligheten och attraktionskraften till området.

Fastighetsförvaltning

Estea AB har lång och omfattande erfarenhet från fastighetsförvaltning av den typ av fastigheter som ingår inom ramen för Bolagets investeringskriterier. Estea AB har egen organisation med nyckelpersoner för den centrala och tekniska förvaltningen, medan den tekniska tillsynen effektivt säkerställs genom avtal med lokala entreprenörer och servicepartners. Bolagets fastigheter kommer förvaltas av Estea AB enligt särskilt upprättat Förvaltningsavtal, se "Förvaltningsavtal".

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, emissions- och kapitalanskaffningskostnader, kostnader för analys och dokumentation i samband med Investering, vissa marknadsföringskostnader med mera.

Aktuella händelser och tendenser

Sedan den senaste finansiella informationen offentliggjordes har inga väsentliga förändringar i Bolagets finansiella situation, framtidsutsikter eller ställning på marknaden inträffat. Det finns inte heller 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".

Finansiell översikt

Inledning

Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) förvärvade genom bolag, per den 1 november 2012, fastigheten Klädeshandlaren 15 i Nyköpings kommun. Förvärvet utgjorde Bolagets första fastighetsförvärv. Den 29 april 2013 förvärvades via bolag fastigheten Rosersberg 11:94 i Sigtuna kommun.

Fullständig historisk finansiell information genom reviderad årsredovisning för 2012 samt genom översiktligt granskad delårsrapport för januari–juni 2013 finns att tillgå via Bolagets hemsida, www.estea.se. Årsredovisning och koncernredovisning fastställdes på årsstämman den 27 juni 2013. Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) har upprättat årsredovisning samt delårsrapporter enligt de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Vidare tillämpar Låntagarkoncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1.

Nedanstående finansiella översikt är ett sammandrag ur Bolagets delårsrapport för perioden januari–juni 2013.

Låntagarkoncernens resultaträkning i sammandrag

RESULTATRAPPORT I SAMMANDRAG, TKR	2013 jan–jun	2012 jan–dec
Hysesintäkter	10 029	2 934
Drift- och underhållskostnader	-3 702	-1 135
Driftnetto	6 327	1 799
Central administration	-886	-390
Finansnetto	-4 865	-1 337
Förvaltningsresultat	576	72
Värdeförändringar	8 410	299
Skatt	-1 977	-100
Årets resultat	7 009	271

Låntagarkoncernens balansräkning i sammandrag

BALANSRAPPORT I SAMMANDRAG, TKR	2013 30 jun	2012 31 dec
Förvaltningsfastigheter	247 000	148 000
Långfristiga fordringar	-	13
Kortfristiga fordringar	9 373	4 810
Kassa och bank	8 851	10 327
Summa tillgångar	265 224	163 150
Eget kapital	8 880	1 871
Uppskjuten skatteskuld	1 964	-
Kapitalandelslån	105 168	75 054
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	137 000	79 000
Övriga kortfristiga skulder	12 212	7 225
Summa skulder & eget kapital	265 224	163 150

Låntagarkoncernens kassaflöde i sammandrag

KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG, TKR	2013 jan–jun	2012 jan–dec
Resultat före skatt	8 986	371
Värdeförändringar	-8 410	-299
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	-	-
Skatt	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	576	72
Förändring i kortfristiga fordringar	-4 563	-4 809
Förändring i kortfristiga skulder	4 987	7 111
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 000	2 374
Investeringar i fastigheter	-95 656	-147 017
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	93 180	154 970
Periodens kassaflöde	-1 476	10 327

Nyckeltal

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2013 jan–jun	2012 jan–dec
Direktavkastning, %	6,4	7,3
Justerad direktavkastning, %	7,4	7,3
Överskottsgrad, %	63,1	61,3
Genomsnittlig kontraktstid, år	1,9	1,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,0	100
Uthyrningsbar area, kvm	22 359	12 912
Hyresvärde, kr/kvm	1 163	1 354
Hyresintäkter/kvartal, KSEK	5 384	2 934
Fastighetskostnader/kvartal, KSEK	1 524	1 135

Finansiella nyckeltal	2013 jan–jun	2012 jan–dec
Avkastning eget kapital, %	130,4	22,9
Avkastning kapitalandelslån, %	8,3	7,2
varav medelränta kapitalandelslån, %	6,25	6,25
Medelränta, banklån, %	3,95	4,26
Soliditet, %	3,4	1,1
Justerad soliditet, %	43,0	47,1
Belåningsgrad, %	55,5	53,4
Räntetäckningsgrad, gånger	1,12	1,05

Definitioner Nyckeltal

Avkastning eget kapital:	Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.
Avkastning kapitalandelslån:	Ränta på kapitalandelslån med tillägg för årets andel av resultatet i förhållande till inbetalt kapitalandelslån.
Belåningsgrad:	Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas redovisade värde.
Direktavkastning:	Årets driftnetto justerat för fastigheternas innehavstid under året i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.
Justerad direktavkastning:	Driftnetto efter avdrag för hyresrabatter justerat för fastigheternas innehavstid under året i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång. Hyresrabatten upphör 28 februari 2014. Utan hyresrabatten uppgår direktavkastningen till 7,4 procent.
Driftnetto:	Hysesintäkter minus fastighetskostnader
Ekonomisk uthyrningsgrad:	Redovisade hyresintäkter i förhållande till hyresvärdet.
Fastighetskostnader:	Periodens drift- och underhållskostnader samt kostnader för fastighetsskatt och fastighetsadministration.
Genomsnittlig kontraktstid:	Återstående genomsnittlig löptid i befintliga hyresavtal.
Hyresvärde:	Kontrakterad årshyra som löper vid årets utgång med tillägg för rabatter samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.
Justerad soliditet:	Eget kapital med tillägg för redovisat värde av kapitalandelslån i förhållande till balansomslutningen.
Medelränta banklån:	Genomsnittlig ränta på bolagets räntebärande skulder exklusive kapitalandelslån vid periodens utgång.
Räntetäckningsgrad:	Resultat efter finansiella poster med återläggning av räntekostnader, i relation till räntekostnader.
Soliditet:	Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.
Överskottsgrad:	Driftnetto i förhållande till redovisade hyresintäkter.

Resultat, balans och kassaflöde

Resultat-, balans- och kassaflödesposter för låntagarkoncernen enligt ovan avser perioden januari – juni 2013. Poster inom parentes avser räkenskapsåret 2012 och omfattar hyresintäkter och fastighetskostnader från 1 november 2012 vilket är förvärvsdatumet av fastigheten Klädeshandlaren 15 i Nyköpings kommun. Balansposter inom parentes beskriver tillgångar och skulder vid utgången av föregående år. Koncernen förvärvade 29 april 2013 fastigheten Rosersberg 11:94 och förvärvet påverkar således intäkter och kostnader för perioden 29 april – 30 juni 2013.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 10 029 (2 934) tkr. Av redovisade hyresintäkter ingår hyrestillägg, vilka avser rörliga procentuella tillägg i förhållande till fastighetens driftkostnader, för perioden med 1 849 (521) tkr samt redovisade hyresrabatter med -406 (-) tkr. Vakansgraden uppgick vid periodens slut till 2,1 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 92,0 procent. Hyresvärdet för vakanta ytor och hyresrabatter uppgår på årsbasis till 2 998 tkr. Aktuella hyres-

rabatter påverkar hyresintäkterna och kassaflödet fram till 2014-02-28 med -195 tkr/månad vilket motsvarar 1,0 procent i direktavkastning i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnader uppgick till sammanlagt 2 792 (879) tkr. Fastighetsskatt uppgick till 636 (166) tkr och baseras på fastigheternas taxeringsvärde för år 2013. Fastighetsadministration har belastat perioden med 273 (90) tkr.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 886 (390) tkr.

Finansnetto

Koncernens finansiella kostnader uppgick till 4 911 (1 347) tkr och avser till största del ränta på banklån 2 058 (570) tkr och ränta på kapitalandelslån 2 853 (777) tkr. Koncernens finansiella intäkter 46 (10) tkr avser i sin helhet avkastning på likvida medel. Banklånen löper med kort räntebindningstid. Medelräntan för koncernens banklån uppgick till 3,95 procent vid periodens slut. Kapitalandelslånen löper med en årlig ränta om 6,25 procent. Medelräntan för samtliga räntebärande skulder uppgår vid periodens slut till 4,97 procent.

Värdeförändringar

Värdeförändring av fastigheter Fastigheterna har under perioden värderats externt. Sammanlagd marknadsvärdering uppgick till 247 (-) tkr vilket innebär en redovisad värdeförändring om 3 344 tkr.

Värdeförändring av finansiella instrument

Finansiella instrument värderas i enlighet med IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Omvärdering av finansiella instrument avser i sin helhet omvärdering av kapitalandelslånet vilket redovisas som finansiell skuld värderat till verkligt värde via resultaträkningen. För finansiella instrument värderade till verkligt värde i balansräkningen ska upplysning lämnas om vilken klassificering/nivå av verkligt värde instrumentet tillhör. De olika nivåerna definieras enligt följande:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser enligt nivå 1, antingen direkt som prisnoteringar eller indirekt härledda från prisnoteringar (nivå 2)
- Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (nivå 3). Kapitalandelslånet redovisas enligt nivå 1. Kapitalandelslånet värderades till 105 168 (-) tkr vilket motsvarar en värdeförändring under perioden med 5 066 (-) tkr.

Finansiella instrument

Värderingsprinciperna följer från och med innevarande år IFRS 13 vilken ersätter IAS 39. Värdering i enlighet med IFRS 13 innebär ingen förändring för koncernen vid beräkning av verkligt värde. Enligt IFRS skall kassa och bank, hyresfordringar, övriga fordringar, aktier, lånefordringar, derivatinstrument, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder betraktas som finansiella instrument. Finansiella instrument redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde förutom de finansiella instrument vilka redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Kundfordringar, fordringar hos moderbolag och likvida medel ingår i kategorin lånefordringar och kundfordringar. Verkligt värde motsvarar bokfört värde för dessa finansiella tillgångar. Kapitalandelslån ingår i kategorin finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen, se avsnitt värdering av kapitalandelslån. Andra finansiella skulder består av skulder till kreditinstitut, leverantörsskulder, övriga kortfristiga skulder och upplupna räntekostnader. För dessa finansiella skulder bedöms det redovisade värdet överensstämma med verkligt värde.

Balansräkning och soliditet

Låntagarkoncernen äger fastigheterna Nyköping Klä-deshandlaren 15 och Sigtuna Rosersberg 11:94 som på balansdagen är värderade och bokförda till 247 000 tkr.

Soliditeten uppgick på balansdagen till 3,4 (1,1) procent. Justerad soliditet uppgick på balansdagen till 43,0 (47,1) procent.

Av det totala egna kapitalet uppgick aktiekapitalet till 1 000 tkr. Aktieägartillskott om 600 tkr har erhållits från ägaren Estea AB. Värdeförändringar har påverkat eget kapital med 8 409 (299) tkr. Av Bolagets totala balansomslutning om 265 224 (163 150) tkr uppgick värdet på fastigheter till 247 000 tkr, likvida medel till 8 851 (10 327) tkr och övriga tillgångar till 9 373 (4 823) tkr.

Av Bolagets räntebärande skulder uppgick fastighetslånet till 137 000 (79 000) tkr och kapitalandelslånen till 105 168 (75 054) tkr varav -5 066 (684) tkr är värdeförändring och 109 550 (74 370) tkr nominellt erhållet och inbetalt belopp från ägarna till kapitalandelslånen. Omvärdering av kapitalandelslånen sker kvartalsvis. Värderingen sker i första hand till marknadspris på en aktiv marknad och om marknadspris saknas skall värdering ske med hjälp av annan observerbar data. För mer information om värdering av kapitalandelslånen och Bolagets ekonomiska balans i övrigt per 30 juni 2013 hänvisas till Bolagets publicerade delårsrapport samt till godkänd årsredovisning för år 2012.

Låntagarkoncernens fastighetslån löper enligt avtal med kort räntebindning- och kapitalbindningstid och är formellt att anse som kortfristiga. Lånens medelränta uppgick till 3,95 (4,26) procent vid periodens slut.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -1 476 (-) tkr. Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 1 000 (-) tkr. Investeringar i fastigheter har påverkat kassaflödet med -95 656 tkr och kassaflödet från finansieringsverksamheten med 93 180 tkr. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 8 851 (-) tkr.

Investeringar

Under året har den sammanlagda investeringen uppgått till 95 656 (147 017) tkr vilket i sin helhet avser fastigheter. Förändring av fordran av uppskjuten skatt har skett med -13 (13) tkr. Inga övriga väsentliga investeringar eller löften om framtida investeringar för befintliga hyresgäster fanns vid periodens slut eller har ingåtts efter periodens slut och fram till prospektets offentliggörande. Låntagarkoncernen äger utöver fastigheterna inga väsentliga materiella anläggningstillgångar och innehar ej heller operationella leasingavtal som skulle kunna innebära ekonomiska åtaganden i framtiden.

För kommande investeringar som en följd av detta erbjudande se mer information under avsnittet "Bolaget och verksamheten".

Väsentliga händelser

Under 2013 har Låntagarkoncernen förvärvat fastigheten Rosersberg 11:94. Som ett led i förvärvet har Låntagarkoncernen emitterat nytt kapitalandelslån om 35,2 mkr (Emission II). Det finns inga kända tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som kan förväntas ha väsentlig inverkan på Bolagets affärsutsikter under det innevarande räkenskapsåret.

Revisionsberättelser och anmärkningar

Delårsrapporten januari–juni 2013 har översiktligt granskats av Bolagets revisorer.

Tidpunkter för ekonomisk information

Report

Juli–september 2013 (Q3)

25 november 2013

Oktober–december 2013 (Q4)

20 februari 2014

Styrelse och ledning

Styrelsen består av sju ledamöter och samtliga är valda för perioden fram till årsstämman 2014. 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 sedan 2011

Jockum Beck-Friis är en av grundarna av Estea AB. Tidigare verksam inom SEB, Lundbergs, Securum, med flera.

Pågående övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Estea AB, Estea Förvaltning AB, Svensk Fastighetsfond AB, Estea Broby 1:6 AB, Estea Logistikfastigheter 2 AB, Estea Sigtuna 2 AB, Estea Veddesta 2:42 AB, Estea Caproni 1 AB, Svensk Fastighetsfond Projekt AB, Estea Märsta 24:3 AB, Estea Broby 1:5 AB, Estea Sigtuna 1 AB, Fastfond Aros AB, Estea Grönsta 2:49 AB, WSG Intressenter AB, Estea Sverigefastigheter 3 AB, Fastfond Stenmyran AB, Ramsjö Fastigheter AB, Estea Stenmyran AB, Morgongåva Intressenter AB, Morgongåva Företagspark AB, Fastfond Grenad AB, Estea Skapplanda AB, Estea Magneten 1 AB, Hargs Bruk AB, Hargs Bruk Holding AB, Ståksön Fastighets Utveckling AB, Estea Nyköping AB samt Estea Klädeshandlaren 15 AB.

Uppdrag avslutade de senaste fem åren: Styrelseledamot i FastPartner Haninge AB och Ryda Bruk AB.

Ägande i Bolaget: 0



Johan Stern, född 1951
Styrelseledamot sedan 2011

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.

Övriga pågående styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Getinge AB, Elanders AB, Lifco AB, Estea AB, Carl Bennet AB, Rolling Optics AB, RP Ventures AB, Estea Logistikfastigheter 2 AB, FädriftenInvest AB, Carl Bennet

Investering AB samt styrelseordförande i HealthInvest Partners AB.

Avslutade uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot i Estea Sverigefastigheter 3 AB.

Ägande i Bolaget: 0



Bertil Åberg, född 1941
Styrelseledamot sedan 2011

Bertil Åberg är VD och ägare till AB Rokma, tidigare VD i Stadshypotek AB, ek dir i Lundbergs, VD i LE Lundberg-företagen AB och styrelseordförande i det börsnoterade Fastighets AB Balder.

Övriga pågående styrelseuppdrag: Styrelseledamot i, Estea AB, Estea Logistikfastigheter 2 AB, Morgongåva Företagspark AB, Morgongåva Intressenter AB, Svensk Fastighetsfond Projekt AB, AB Korma, Ramsjö Fastigheter AB, Roxul Holding AB samt AB Rokma.

Avslutade uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot i Smedjebygdens Fastighets AB och Estea Sverigefastigheter 3 AB.

Ägande i Bolaget: 0



Johan Eriksson, född 1975
Styrelseledamot sedan 2011

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

Pågående övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Estea AB, Estea Logistikfastigheter 2 AB, Estea Rosersberg 11:94 AB, Estea Förvaltning AB, Svensk Fastighetsfond AB, Estea Broby 1:6 AB, Estea Sigtuna 2 AB, Estea Veddesta 2:42 AB, Estea Caproni 1 AB, Svensk Fastighetsfond Projekt AB, Estea Märsta 24:3 AB, Estea Broby 1:5

AB, Estea Sigtuna 1 AB, Fastfond Aros AB, Estea Grönsta 2:49 AB, Primedi AB, Estea Sverigefastigheter 3 AB, Fastfond Stenmyran AB, Ramsjö Fastigheter AB, Estea Stenmyran AB, Morgongåva Intressenter AB, Karpflundran AB, Morgongåva Företagspark AB, Fastfond Grenad AB, Estea Skapplanda AB, Estea Magneten 1 AB, Estea Nyköping AB och Estea Klädeshandlaren 15 AB.

Uppdrag avslutade de senaste fem åren:, Styrelseledamot i FastPartner Haninge AB, V. Ave Holding AB, Arlandastad Holding AB, Korpåsberget Husutveckling AB, T.A.T Projektering AB och Magnolia Development AB.

Ägande i Bolaget: 0



Cecilia Wennerholm, född 1974

Styrelseledamot sedan 2012

Cecilia Wennerholm är grundare och ägare för COST Compliance Strategy AB. Tidigare VD för FCG - The Financial Compliance Group AB, jurist på

Finansinspektionen och chefsjurist på Avanza Bank och Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension.

Övriga pågående styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Estea AB, Estea Logistikfastigheter 2 AB, Skandia Fonder AB, COST Compliance Strategy AB.

Avslutade uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot i Svenska Vårdfastigheter AB, samt FCG The Financial Compliance Group AB.

Ägande i Bolaget: 0



Viveka Ekberg, född 1962

Styrelseledamot sedan 2013

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, Nordenchef (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.

Övriga pågående uppdrag: Estea AB, Estea Logistikfastigheter 2 AB, CAG Group AB, Catella AB (publ), FOREX Bank AB, SPP Livförsäkring AB, SPP Spar AB samt Stiftelserna Affärsvärlden, STINT (Stiftelsen för internationalisering av högre utbildning och forskning) och Centrum för rättvisa.

Avslutade uppdrag de senaste fem åren: VD PP Pension Försäkringsförening, VD och styrelseledamot PP Pension Fondförsäkring AB.

Ägande i Bolaget: 0



David Ekberg, född 1978

Styrelseledamot sedan 2013

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.

Övriga pågående uppdrag: Styrelseledamot i Estea AB, Estea Rosersberg 11:94 AB, Estea Logistikfastigheter 2 AB, Estea Sigtuna 2 AB, Estea Broby 1:6 AB, Estea Förvaltning AB, Svensk Fastighetsfond AB, Estea Veddesta 2:42 AB, Estea Caproni 1 AB, Estea Broby 1:5 AB, Svensk Fastighetsfond Projekt AB, Estea Märsta 24:3 AB, Estea Sigtuna 1 AB, Fastfond Aros AB, Estea Grönsta 2:49 AB, Fastfond Stenmyran AB, Estea Stenmyran AB, Fastfond Grenad AB, Estea Skapplanda AB Estea Magneten 1 AB, Estea Nyköping AB, Estea Klädeshandlaren 15 AB, Primedi AB, Karpflundran AB samt Stackhouse AB.

Avslutade uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot i FastPartner Haninge AB, Mediarummet F&H och Papersrummet F&H AB

Ägande i Bolaget: 0

Ledning

David Ekberg, född 1978

Verkställande direktör sedan 2011

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 och även David Ekberg får ersättning för sin anställning i Estea AB. Styrelseledamöter och ledande befattningshavare som uppbär 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 David Ekberg äger via bolag aktier i Estea AB motsvarande 34 procent av aktierna och rösterna. Bolagets styrelseordförande Jockum Beck-Friis äger via bolag 15 procent av aktierna och rösterna i Estea AB och styrelseledamot Johan Eriksson äger via bolag 51 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. 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.

Varken Estea AB, Johan Eriksson, Jockum Beck-Friis, David Ekberg eller närstående till dessa har rätt att teckna sig för Kapitalandelsbevisen. Övriga Närstående Personer har dock rätt att teckna sig för Kapitalandelsbevisen. Se "Allmänna Villkor" för fullständig information.

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

Innehav av Kapitalandelsbevis

Medlemmar i Bolagets styrelse och närstående personer till medlemmar i Bolagets styrelse har i samband med att Bolaget upptagit Kapitalandelslån tecknat sig i Kapitalandelslånet med totalt 3 250 000 kr (enligt årsredovisning 2012). Teckning av Kapitalandelslån har skett på samma villkor som övriga investerare.

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, AB Sagax, JM AB, Vasakronan, Svenska Bostäder, Jernhusen 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.

Aktiekapital och ägarförhållanden

Aktiekapital och aktier

Aktierna i Bolaget har utgivits i enlighet med svensk lagstiftning och är denominerade i svenska kronor. En aktie har en röst. Samtliga aktier är till fullo betalda och ger lika rätt till andel i Bolagets tillgångar och resultat. Vid en eventuell likvidation av Bolaget har aktieägare rätt till andel av överskott i förhållande till det antal aktier som aktieägaren innehar.

Samtliga aktier i Bolaget (100 procent) ägs av Estea AB med organisationsnummer 556321-1415. Styrelsen känner inte heller till några överenskommelser eller motsvarande som kan leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

Bolaget bildades och registrerades hos Bolagsver-

ket den 22 september 2011. Aktiekapitalet uppgår till 1 000 000 kronor fördelat på 10 000 aktier, varje aktie har ett kvotvärde om 100 kronor. I tabellen nedan presenteras aktiekapitalets utveckling sedan Bolagets bildande. Enligt Bolagets bolagsordning ska aktiekapitalet uppgå till lägst 500 000 kronor och högst 2 000 000 kronor fördelat på lägst 5 000 aktier och högst 20 000 aktier. I Bolaget finns inga utestående finansiella instrument, till exempel teckningsoptioner, som skulle kunna medföra att nya aktier i Bolaget emitteras.

Det finns inga kapitalandelslån, vinstandelslån, obligationslån eller motsvarande utöver Kapitalandelslånet upptagna i Bolaget.

Registrerat	Förändring	Förändrat belopp (sek)	Summa efter ändring (sek)	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier efter ändring
2012-10-16	Nyemission	500 000	1 000 000	5 000	10 000
2011-09-22	Nybildning	500 000	500 000	5 000	5 000

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 Ränta och Återbetalning görs av Euroclear. Adress till Euroclear Sweden är Klarabergsviadukten 63, 111 64 Stockholm.

Överlåtelse av Kapitalandelsbevis

Kapitalandelsbevisen är fritt överlåtbara och handel med Kapitalandelsbevis mellan investerare äger rum på NDX sedan den 9 april 2013. Kortnamn är ESTEA KAPBEVIS1 och Kapitalandelsbevisen handlas i procent (%) av nominellt värde.

Värderingsintyg

Värderingsintyget avseende fastigheten Klädeshandlaren 15 i Nyköping har utfärdats av oberoende sakkunnig värderingsman på uppdrag av Bolaget. Värderingsintyget har utfärdats av Anders Sundqvist (av ASPECT Auktoriserad Fastighetsvärderare) på Värderingsinstitutet A. Sundqvist AB med adress Videvägen 5b, 641 49 Katrineholm.

Värderingsintyget för fastigheten Rosersberg 11:94 har även det utfärdats av oberoende sakkunnig värderingsman på uppdrag av Bolaget. Värderingsintyget har utfärdats av Jacob Holmquist och SvenErik Hugosson (båda av Sam-

hällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare) på DTZ Sweden AB med adress Kungsbron 2, 111 22 Stockholm.

Värderingsinstitutet A. Sundqvist AB och DTZ Sweden AB har inte några väsentliga intresse i Bolaget och har samtyckt till att intyget tagits in i Prospektet. Informationen från tredje man har i Prospektet återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Det har inte ägt rum några materiella förändringar efter det att intyget utfärdats.



Värdebedömning

Uppdrag DTZ Sweden AB har av Estea AB genom David Ekberg fått i uppdrag att bedöma marknadsvärdet av fastigheten Rosersberg 11:94 i Sigtuna.

Fastigheten har i värdeutlåtande daterat 2013-04-11 med värdetidpunkt 2013-05-01 åsatts ett marknadsvärde om 95 000 000 kr.

Värderingsobjekt Rosersberg 11:94, Sigtuna

Lagfaren ägare Nackrosen Logistics AB, 556703-3153.

Adress Metallvägen 39, Skansvägen 25, Sigtuna.

Värdetidpunkt 1 juli 2013

Kommentar Marknaden har för den här typen av objekt varit stabil under det senaste kvartalet och vi har inte kunnat se några mätbara förändringar på marknaden.

Härmed bekräftar vi, förutsatt att det inte skett några förändringar av betydelse, att värdet på fastigheten har legat still under perioden 2013-04-11 till 2013-07-01.

Marknadsvärde **95 000 000 kronor** (± 7 000 000 kronor)

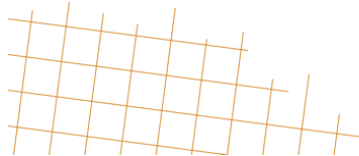
Stockholm 2013-07-01
DTZ Sweden AB

Jacob Holmquist
Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

SvenErik Hugosson
Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

Bilaga 1 - FDS

Metria FastighetSök - Sigtuna Rosersberg 11:94



Metria | FastighetSök



Allmän fastighetsinformation, Taxeringsinformation 2013-07-02

Fastighet

Beteckning Sigtuna Rosersberg 11:94	Senaste ändringen i allmänna delen 2009-01-20	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2008-05-02	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2013-06-17
Nyckel: 010503956			
Församling Norrunda			

Adress

Adress
Metallvägen 39
195 72 Rosersberg
Skansvägen 25
195 72 Rosersberg

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	N (SWEREF 99 18 00)	E (SWEREF 99 18 00)	Registerkarta
1	6607294.2	662710.4	6606414.8	143252.3	SIGTUNA

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 2095 kvm	2 2095 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556703-3153 Nackrosen Logistics AB C/O Estea AB Box 7135 103 87 Stockholm	1/1	2007-10-23	41866

Köp (även transportköp): 2007-07-19
Köpeskilling: 8.000.000 SEK, avser hela fastigheten.
Anmärkning: Namn 08/15897

Anteckningar och Inskrivningar

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad anteckning eller inskrivning.

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 1
Totalt belopp: 63.300.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	63.300.000 SEK	2008-05-02	15894

Innehavare: 08/15895 Hsh Nordbank Ag Kalvebod Brygge 39-41 Dk-1560 Köpenhamn Danmark

Metria FastighetSök - Sigtuna Rosersberg 11:94

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Förmån	Avtalsservitut	0191IM-08/6818.1
Avlopp	Förmån	Officialservitut	0191-07/22.1
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Rätt att anlägga, underhålla och förnya avloppsledning från fastighetsgräns, i riktning a, fram till kommunens förbindelsepunkt, aktbilaga ka.		
Avlopp	Last	Officialservitut	0191-08/41.1
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		
	Beskrivning: Rätt att använda, underhålla och förnya dagvattenledningen a, se aktbilaga ka.		

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Industriområde, Rosersberg 11:15	2006-10-26	0191-P06/1026
	Laga kraft:	0191
	2006-12-04	248
	Genomf. start:	
	2006-12-05	
Detaljplan: Rosersberg 10:262 m.fl.	2021-12-04	
	2008-04-22	0191-P08/0422
	Laga kraft:	0191
	2008-05-16	258
	Genomf. start:	
	2008-05-17	
	2023-05-16	

Metria FastighetSök - Sigtuna Rosersberg 11:94

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Industrienhet, annan övrig byggnad (433)
718409-5
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.
Industriillbehör saknas

Uppgiftsår
2012

Taxeringsår
2009

Taxeringsvärde

41.400.000 SEK

därav
byggnadsvärde
36.000.000 SEK

därav markvärde
5.400.000 SEK

Taxerad Ägare

556703-3153
Estea Rosersberg 11:94 AB
C/O Estea AB
Box 7135
103 87 Stockholm

Andel

1/1

Juridisk form

Aktiebolag

Ägandety

Lagfart, taxerad

Värderingsenhet industrimark 300587206.

Taxeringsvärde
5.400.000 SEK

Riktvärdeområde
0191016

Tomtareal

19 971 kvm

Byggrätt ovan mark

Riktvärde tomtareal
275 SEK/kvm

Värderingsenhet industrikontor värderad enl. avkastningsmetoden 300678318.

Taxeringsvärde
8.000.000 SEK

Yta
1 331 kvm

Standardklass

Normala

Nybyggnadsår

2008

Tillbyggnadsår

Värdeår
2008

Saneringsmogen**Värderingsenhet lager värderad enl. avkastningsmetoden 300678319.**

Taxeringsvärde
28.000.000 SEK

Yta
8 023 kvm

Standardklass

Normal

Nybyggnadsår

2008

Tillbyggnadsår

Värdeår
2008

Saneringsmogen**Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter****Gemensamhetsanläggningar**

Sigtuna Rosersberg GA:19, GA:20

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2007-07-10	0191-07/22
Fastighetsreglering	2008-07-24	0191-08/50
Fastighetsreglering	2008-07-31	0191-08/41
Anläggningsåtgärd	2009-01-20	0191-08/63

Ursprung

Sigtuna Rosersberg 11:93

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Adress
Lantmäteriet
Fastighetsinskrivning Norrtälje
Box 252
761 23 Norrtälje

Kontorbeteckning: AI22
Telefon: 0771-636363

Copyright © 2013 Metria

Källa: Lantmäteriet

VärderingsInstitutet
A. Sundqvist AB

Nyköping Klädeshandlaren 15
2013-07-05

2 UPPDRAGET

2.1 Uppdragsgivare

Estea AB
Att. David Ekberg
Box 7135
103 87 Stockholm

2.2 Uppdrag

Uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde. Begreppet marknadsvärde, se vidare punkt 5.

2.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2013-07-05.

2.4 Ändamål

Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk.

VärderingsInstitutet

A. Sundqvist AB

Nyköping Klädeshandlaren 15

2013-07-05

3 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING**3.1 Värderingsobjekt**

<i>Registerbeteckning</i>	Klädeshandlaren 15
<i>Adress</i>	Brunnsgatan 34, Nyköping
<i>Kommun</i>	Nyköping
<i>Område</i>	Centrum
<i>Upplåtelseform</i>	Äganderätt
<i>Lagfart</i>	Estea Klädeshandlaren 15 AB
<i>Nybyggnadsår</i>	1962, bostadsdel 1929
<i>Värdeår</i>	1972, bostadsdel 1929
<i>Användning</i>	Butiker, kontor. Bostäder

3.2 Allmän beskrivning

Värderingsobjektet utgörs av en butik och kontorsfastighet med A-läge i Nyköpings centrum. Byggnaden består av 3 skepp utmed Västra Storgatan, Brunnsgatan och Västra Kvarngatan och utgör nästan ett helt kvarter. Västra Storgatan är gågata.

Byggnaden är uppförd i 3 plan samt källarplan. Bostadshuset uppfört 1929 i 2 våningar ligger separat i anslutning till huvudbyggnaden. Butikslokalerna är i huvudsak placerade i gallerian Nyckeln i källarplan och gatuplan med huvudentre från Västra Storgatan och Västra Kvarngatan. Några butiker har entre direkt från omgivande gator.

Kontorslokalerna ligger på vän 1 och 2. Parkeringsdäck på taket våning 1 tr.

Uthyrningsbar area uppgår till 12 912 kvm varav 7 468 kvm butiker (58%) och 3 049 kvm kontor (24%). Övrig area utgörs av restauranger, bostäder och lager. Parkeringsdäcket omfattar 77 platser.

Byggnaden uppfördes ursprungligen 1961/1962. Tillbyggnad, ombyggnad har skett i etapper 1987 och 1991. Grundsulor/fundament av gjuten betong, pelare och balkar, bjälklag av betong. Skyddsrum. Fasader av puts, plåt och stenplattor. Uppvärmning med fjärrvärme. Mekanisk ventilation med komfortkyla i butiker och kontor.

Separat bostadsbyggnad inrymmer 4 lägenheter och 5 mindre lokaler i gatuplanet. Byggnaden har ett allmänt renoveringsbehov.

VärderingsInstitutet A. Sundqvist AB

Nyköping Klädeshandlaren 15
2013-07-05

Huvudbyggnaden har ett normalt till gott löpande underhåll med visst behov av yttre ytskiktsunderhåll fasader och fönster vån 1 och 2, se nedan. Flera kontorsdelar är nyrenoverade.

Fastigheten har ett mycket gott affärsläge i centrala Nyköping med butiker som Clas Ohlson, Kapp Ahl, Intersport, Gina Tricot, Dressmann m.fl. Sammanlagt 18 butiker och restauranger finns i Gallerian.

3.3 Ekonomiska förhållanden

Den totala hyresintäkten uppgår till ca 17,8 miljoner kronor inklusive tillägg för drifts- och förbrukningskostnader. Intäkten är fördelad på 55 lokalhyreskontrakt, 4 bostadskontrakt och parkeringsdäck, se vidare under punkt 6.2.

Lokalhyra exkl tillägg uppgår till ca 14,1 miljoner kronor motsvarande 1 103 kr/kvm. Index ligger i de allra flesta kontrakten på 100.

23 lokalhyresgäster betalat tillägg för fastighetsskatt, el, värme, VA och renhållning. 12 av kontrakten har omsättningshyra. De flesta kontrakten löper på 3-5 år med 9 månaders uppsägning.

Drift- och underhållskostnader har uppgivits till ca 6,2 miljoner motsvarande ca 500 kr/kvm. Fastighetsskatt tillkommer.

Direktavkastningskravet för fastigheten bedöms ligga på ca 7 %.

Lokalerna är fullt uthyrda men viss risk för hyresförluster bedöms föreligga då ett relativt stort antal kontrakt har relativt kort avtalstid. Denna risk har beaktats med 4% reduktion av total hyresintäkt.

VärderingsInstitutet
A. Sundqvist AB

Nyköping Klädeshandlaren 15
2013-07-05

3.4 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juli 2013
152 000 000 KRONOR
Ettundrafemtio två miljoner kronor
Bedömt värdeintervall
149 000 tkr - 155 000 tkr

Nyckeltal

Kr/m ² uthyrbar area:	11 772
K/T:	1,5
Direktavkastning 2013 (totalt kapital)	
Mot utgående driftnetto:	6,3%
Mot bedömt driftnetto:	6,9%
Bruttokapitaliseringsfaktor 2013	
Mot utgående hyra:	8,6
Mot marknadsmässig hyra:	8,6

Bolagsordning

Organisationsnummer: 556865-2894

§ 1 Firma

Bolagets firma är Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ).

§ 2 Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

§ 3 Verksamhet

Bolaget skall äga och förvalta fastigheter direkt eller indirekt genom bolag samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

§ 4 Aktiekapital

Aktiekapitalet utgör lägst 500 000 kronor och högst 2 000 000 kronor.

§ 5 Antal aktier

Antalet aktier skall vara lägst 5 000 och högst 20 000 stycken.

§ 6 Styrelse och revisorer

Styrelsen består av 3 - 8 ledamöter med högst 8 suppleanter.

Styrelseledamöterna väljs årligen på årsstämma för tiden intill utgången av nästa årsstämma.

För granskning av aktiebolagets årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses ett registrerat revisionsbolag. Revisorsuppdraget gäller till slutet av den årsstämma som hålls det fjärde räkenskapsåret efter valet av revisor.

§ 7 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker skall bolaget genom annonsering i Svenska Dagbladet upplysa om att kallelse har skett.

§ 8 Öppnande av stämma

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

§ 9 Årsstämma

Årsstämma hålles årligen inom 6 månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämma skall följande ärenden förekomma.

- 1) Val av ordförande vid stämman;
- 2) Upprättande och godkännande av röstlängd;
- 3) Godkännande av dagordning;
- 4) Val av en eller två justeringsmän;
- 5) Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad;
- 6) Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse;
- 7) Beslut
 - a) om fastställande av resultaträkning och balansräkning, samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
 - b) om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör när sådan förekommer;
- 8) Fastställande av styrelse- och revisorsarvoden;
- 9) Val av styrelse och revisionsbolag eller revisorer samt eventuella revisorssuppleanter;
- 10) Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§ 10 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår skall vara 1 januari – 31 december.

§ 11 Hembud

Hembudsskyldighet

Har en aktie övergått från en aktieägare till en person som inte är aktieägare i bolaget har övriga aktieägare rätt att lösa aktien. Lösningrätten ska kunna utnyttjas även för ett mindre antal aktier än erbjudandet omfattar. Den nye ägaren av aktien ska genast skriftligen anmäla övergången till aktiebolagets styrelse. Han ska också visa på vilket sätt han har fått äganderätt till aktien. När anmälan om en akties övergång har gjorts ska styrelsen genast skriftligen

meddela detta till varje lösningsberättigad vars postadress är känd för aktiebolaget. Styrelsen ska uppmana de lösningsberättigade att skriftligen framställa lösningsanspråk hos aktiebolaget, senast inom två månader räknat från anmälan hos styrelsen om övergången.

Företräde mellan flera lösningsberättigade

Anmäler sig fler än en lösningsberättigad ska samtliga aktier så långt det är möjligt fördelas mellan de lösningsberättigade i förhållande till deras tidigare innehav av aktier i aktiebolaget. Återstående aktier fördelas genom lottning av aktiebolagets styrelse eller, om någon lösningsberättigad begär det, av notarius publicus.

Lösenbelopp och betalning

Har en aktie som är underkastad lösningsrätt överlåtit mot vederlag ska lösenbeloppet motsvara vederlaget om inte särskilda skäl föranleder annat. Lösenbeloppet ska erläggas inom en månad från den tidpunkt lösenbeloppet blev bestämt.

Tvist

Talan i en fråga om hembud måste väckas inom två månader från den dag då lösningsanspråket framställdes hos aktiebolaget.

Antagen vid extra bolagsstämma 2013-01-23

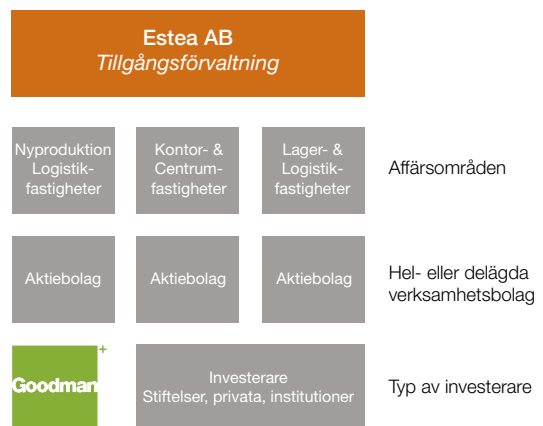
Översikt Estea AB

Verksamheten i Estea AB

Estea AB är ett 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

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 investerarelationer.

Verksamhetsbolag sedan 2001/2002

Fastighetkonsortium	Start	Försäljning	Fastighetstyp	Fastighetsvolym	Mål-avkastning/År	Uppnådd-avkastning/År ¹
Fastfond Nynäshamn	2001/2002	2004	Blandfastighet	52 000 000 kr	10%	33%
Fastfond Borlänge	2001/2002	2004	Blandfastighet	60 000 000 kr	10%	12%
Fastfond Skanör	2002	2004	Bostäder	25 000 000 kr	10%	37%
Fastfond Eriola	2003	2006	Logistik	48 000 000 kr	10%	40%
Fastfond Söder	2004	2006	Kontor	52 000 000 kr	10%	42%
Fastfond Mästa	2004	2006	Logistik	53 000 000 kr	9,0%	59%
Fastfond Svealand	2004	2006	Blandfastighet	24 000 000 kr	9,0%	66%
TBW Uppsala	2004	2006	Kontor	25 000 000 kr	10%	75%
Fastfond Larsboda	2005	2006	Logistik	55 000 000 kr	7,5%	>100%
Fastfond Roxen	2005	2006	Blandfastighet	92 000 000 kr	7,5%	56%
Fastfond Medborgaren	2005	2006	Kontor	143 000 000 kr	7,5%	114%
Fastfond Instrumentet	2006	2008	Kontor	70 000 000 kr	8,5%	12%
Morgongåva Intressenter	2007	pågående	Logistik	54 000 000 kr	10%	17%
Fastfond Grenadjären	2007	pågående	Kontor	52 000 000 kr	7,5%	
Fastfond Myrmalmen	2007	pågående	Logistik	79 000 000 kr	7,0%	
Fastfond Haninge	2009	2012	Logistik	127 000 000 kr	7,5%	15%
Hus & Lokaler	2009	2012	Logistik (nybyggnation)	60 000 000 kr	7,0%	25%
Fastfond Livia	2009	pågående	Kontor	82 000 000 kr	7,0%	
SFF Logistikfastigheter	2010	pågående	Logistik	405 000 000 kr	7,0%	
SFF Projekt AB	2011	pågående	Logistik (nybyggnation)	165 000 000 kr	7,0%	
Estea Sverigefastigheter 2 AB	2012	pågående	Blandfastigheter	242 000 000 kr	6,25%	

Övriga Uppdrag	Start	Exit	Typ	Eget Kapital
SFF Fastighetsindexobligation nr1	2006	2009	Fastighetsindex.obl.	35 000 000 kr
Arlandastad Holding AB	2008	pågående	Kapitalanskaffning	160 000 000 kr

¹ Notera att historisk avkastning inte är en garanti för framtida avkastning

Samarbete Goodman Group

Estea AB har en ledande position på den svenska marknaden för utveckling av moderna och effektiva logistikfastigheter. Under 2012 inleddes ett exklusivt samarbete med den världsledande och globala fastighetsutvecklaren Goodman Group, som är noterat på Sydney Stock Exchange. Samarbetet innebär att Estea AB företräder Goodman Group för utveckling av logistikfastigheter i Sverige, Danmark, Norge och Finland. Samarbetet med Goodman Group är begränsat till nyproduktion av logistikfastigheter och innebär inte några övriga begränsningar för Estea AB i investeringar i befintliga logistik- och lagerfastigheter eller kontors- och centrumfastigheter.

Goodman Group äger och förvaltar fastigheter till ett värde av ca 16,2 miljarder euro och har över 900 anställda i Australien, Asien, Europa, Nordamerika och Sydamerika. För vidare information se www.goodman.com.

Tidigare genomförda investeringar

Estea AB har arrangerat fastighetsinvesteringar för över 2 miljarder kronor. Bland externa investerare finns stiftelser, företag, mindre institutioner och större privata investerare.

Ägare Estea AB

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

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 har en examen i juridik och 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, Marknadschef

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

Tony Andersson, Fastighetschef

Tony är anställd på Estea AB sedan 2010 och har lång erfarenhet från fastighetsförvaltning genom olika befattningar inom bland annat Din Bostad Sverige AB, SBC och Brostaden Fastighets AB.

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 delägar rätt. 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 30 procent i inkomstslaget kapital. En kapitalförlust på marknadsnoterade delägar rätt är avdragsgill till 100 procent mot kapitalvinster på marknadsnoterade delägar rätt. 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 och kapitalförluster i inkomstslaget näringsverksamhet med 22 procent. Avdrag för kapitalförluster vid avyttring av delägar rätt som innehas som kapitaltillgång får endast göras mot kapitalvinster på delägar rätt (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 delägar rätt. Förluster som inte kan utnyttjas ett år kan utnyttjas mot framtida kapitalvinster på delägar rätt.

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.

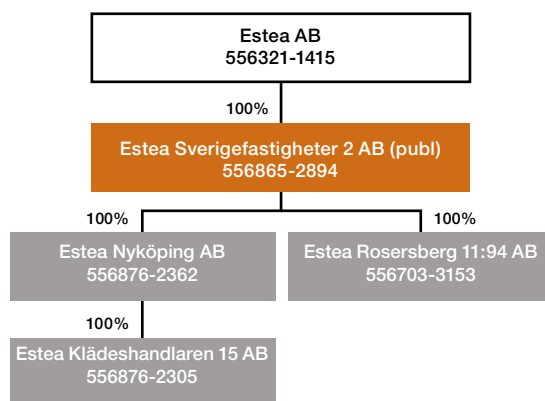
Legala frågor och kompletterande information

Allmänt

Legal struktur

Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag med firma Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) med säte i Stockholms län, Stockholms kommun. Bolagets organisationsnummer är 556865-2894. Bolaget bildades och registrerades 2011. Bolagets verksamhet regleras av aktiebolagslagen (2005:551).

Föremålet för Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter direkt eller indirekt genom bolag samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget är helägt dotterbolag till Estea AB och har därmed ett ägarberoende till det. Samtliga dotterbolag är bildade i Sverige och helägda direkt eller indirekt av Bolaget. Estea AB, Bolaget och dess direkt eller indirekt ägda dotterbolag utgör tillsammans "Koncernen". Koncernen framgår av nedanstående figur.



Utgivare av Kapitalandelslånet är Bolaget. Estea Nyköping AB samt Estea Rosersberg 11:94 AB är helägda dotterbolag till Bolaget. Fastigheten, Klädeshandlaren 15, ägs av Estea Klädeshandlaren 15 AB som är helägt dotterbolag till Estea Nyköping AB. Fastigheten Rosersberg 11:94 ägs av Estea Rosersberg 11:94 AB. Bolaget Estea Nyköping AB har som enda tillgång aktierna i Estea Klädeshandlaren 15 AB och bedriver för nuvarande ingen annan verksamhet utöver aktieägandet. Förvärvet skedde genom förvärv av aktierna i Estea Nyköping AB. Strukturen med ett mellanbolag som till enda tillgång har aktier i fastighetsägande dotterföretag var uppsatt av säljaren

och har ingen skatteteknisk fördel/nackdel för köparen Bolaget.

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. Försäkringskyddet 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 "Förvaltningsavtal". Vidare har samtliga Närstående Personer rätt att teckna sig för Kapitalandelsbevisen, med undantag för Estea AB, Johan Eriksson, Jockum Beck-Friis, David Ekberg eller närstående till dessa. Därutöver föreligger inga för styrelsen idag kända transaktioner mellan Bolaget och dess styrelseledamöter, ledande befattningshavare eller andra Bolaget eller Koncernen närstående personer.

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

Hyresavtal

De 10 största hyresgästerna i Klädeshandlaren 15 är: AB Nyköpings Restaurang- och Festvåningstjänst, Clas

Ohlson AB, Dressman AB, Euro Sko Group Sverige AB, Fidream AB (Gina Tricot), KappAhl Sverige AB, Landstinget Sörmland, Lärande i Sverige AB, REBOJ AB (Intersport) samt Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Hyresgästerna i Rosersberg 11:94 är:

MMC Bilar Sverige AB, Gourmet Gruppen Sverige AB samt InWarehouse AB.

Förvaltningsavtal

Bolaget ingick den 4 oktober 2012 och 7 februari 2013 ett förvaltningsavtal med Estea AB som närmare beskrivs i "Förvaltningsavtal"

Facilitetsavtal

I samband med förvärvet av fastigheten Klädeshandlaren 15 har Estea Klädeshandlaren 15 AB (som låntagare), samt Estea Nyköping AB och Bolaget (som borgensmän), ingått Facilitetsavtal med Sörmlands Sparbank (som långgivare).

Avtalet omfattar en lånekredit om 79 000 000 kronor att finansiera förvärvet av Klädeshandlaren 15. Avtalet löper till 2013-10-31 med möjlighet att förlänga avtalet i tolv månaders perioder dock längst till 2017-10-31. I samband med förvärvet av Estea Rosersberg 11:94 AB har faciliteten med Sörmlands Sparbank utökats till 87 000 000 kronor samt ett nytt facilitetsavtal med Danske Bank A/S, Sverige Filial om 50 000 000 kronor. Avtalet med Danske Bank löper till 2015-07-10.

Andra väsentliga avtal

Bolaget ingick den 21 september 2012 ett aktieöverlåtelseavtal med Lärjungen Lägenheter 20 AB (org. nr 556876-2370) avseende aktierna i Estea Nyköping AB (org.nr 556876-2362). Den 29 april 2013 ingick Bolaget ett nytt aktieöverlåtelseavtal med N&V Sweden AB (org. nr 556751-5951) avseende aktierna i Estea Rosersberg 11:94 AB (org. nr 556703-3153).

Bolaget har ingått ett agentavtal med CorpNordic den 13 februari 2013, för mer information se "Agentavtal".

Införlivade genom hänvisning

Handlingar som är införlivade genom hänvisning är fullständiga reviderade räkenskaper inklusive revisionsberättelse för 2012 samt översiktligt granskad delårsrapport för perioden jan–jun 2013.

Dokument tillgängliga för inspektion hos Bolaget är:

- Föreliggande Prospekt
- Räkenskaper
- Bolagsordning
- Värderingsintyg på Klädeshandlaren 15 och Rosersberg 11:94

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 2019-06-30.
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 anlåtats för att tillvarata Långivarnas intressen gentemot Låntagaren.
Emission I	Avser det initiala utfärdandet av Kapitalandelsbevis under Kapitalandelslånet uppgående till 7 437 Kapitalandelsbevis.
Emission II	Avser det första utfärdandet av Kapitalandelsbevis under Kapitalandelslånet efter Emission I.
Emission III	Avser det första utfärdandet av Kapitalandelsbevis under Kapitalandelslånet efter Emission II.
Emissionsinstitut	Avser Avanza Bank.
Erbjudandet	Avser erbjudandet enligt detta Prospekt att investera i de Kapitalandelsbevis som utfärdas i Emission III.
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.
Förtida Återbetalning	Avser en förtida återbetalning av en del av Kapitalandelslånet innan Förfallodagen i enlighet med punkten 10 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 "Förvaltningsavtal".
Investeringar	Avser Låntagarens, direkta eller genom helägda dotterbolag, förvärv av kommersiella fastigheter.
Kapitalandelsbevis	Avser ett skuldebrev, representerande av en andel av Kapitalandelslånet.
Kapitalandelslånet	Avser ett kapitalandelslån om maximalt 150.000.000 kronor med ISIN nr SE0004867331, 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 6 oktober 2013 till och med Förfallodagen, i enlighet med punkt 8 i Villkoren.
Lånetiden	Avser tiden från och med Startdagen till och med Återbetalningsdagen.
Långivaragenten	Avser CorpNordic, eller annan part som Långivarna utser på förslag av Låntagaren eller som utses i enlighet med punkt 13.4 i Villkoren.
Långivare	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.
Långivarmöte	Avser ett möte mellan Långivarna i enlighet med punkten 17 i Villkoren.
Låntagaren	Avser Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ), org nr 556865-2894.

Låntagarkoncernen	Avser Låntagaren samt Låntagarens dotterbolag.
Låntagarkoncernens Resultat	Avser Låntagarkoncernens resultat för Resultattiden, beräknat i enlighet med punkten 9.4 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 2012-10-01 till och med Avyttringsdagen.
Ränta	Avser Lånebeloppsränta och Återbetalningsränta.
Räntebetalningsdag	Avser 5 januari, 5 april, 5 juli och 5 oktober samt Förfallodagen. Första Räntebetalningsdagen för Kapitalandelsbevis utfärdade genom Erbjudandet är 5 januari 2014.
Ränteperiod	Den första Ränteperioden löper från och med Startdagen till och med 2013-03-31. Den andra ränteperioden löper från och med 2013-04-01 till och med 2013-07-05. 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. Den första Ränteperioden för Kapitalandelsbevis utfärdade genom Erbjudandet löper från och med den 6 oktober 2013 till och med den 5 januari 2014.
Slutliga Återbetalningen	Avser den slutliga återbetalningen av Kapitalandelslånet i enlighet med punkt 9 i Villkoren.
Startdagen	Avser 2012-11-01, vilket är den dag då Kapitalandelsbevisen under Emission I utfärdas av Låntagaren.
Totala Lånebeloppet	Avser summan av samtliga tecknade Kapitalandelsbevis Nominella Belopp.
Villkoren	Avser villkoren för Kapitalandelslånet, inklusive samtliga därtill hörande bilagor, enligt "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 9.5 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 9.6 i Villkoren.

Allmänna villkor

ALLMÄNNA VILLKOR

ESTEÄ

KAPITALANDELSLÅN 2012:1

ISIN NR. SE0004867331

2

INNEHÅLL

Sida

1	DEFINITIONER	3
2	KAPITALANDELSLÅNET OCH KAPITALANDELSBEVISEN	6
3	EMISSION I – TECKNING OCH UTBETALNING	7
4	EMISSION II OCH YTTRE EMISSIONER	7
5	KAPITAL TILL LÅNTAGAREN	8
6	REGISTRERING AV KAPITALANDELSBEVISEN	8
7	INVESTERINGAR	9
8	LÅNEBELOPPSRÄNTA	10
9	DEN SLUTLIGA ÅTERBETALNINGEN AV KAPITALANDELSLÅNET	11
10	FÖRTIDA ÅTERBETALNING AV KAPITALANDELSLÅNET	13
11	BETALNING AV RÄNTA OCH ÅTERBETALNING	13
12	FÖRVALTNING AV INVESTERINGARNA	14
13	LÅNGIVARAGENTEN	15
14	LÅNTAGARENS INFORMATIONSSKYLDIGHET	16
15	SÄRSKILDA ÅTAGANDEN	17
16	UPPSÄGNING AV KAPITALANDELSLÅNET	18
17	LÅNGIVARMÖTE	19
18	MEDDELANDEN	23
19	PENNINGTVÄTT	23
20	ÄNDRING AV VILLKOREN	23
21	BEGRÄNSNING AV ANSVAR, M.M.	24
22	PRESKRIPTION	24
23	FÖRVALTARREGISTRERING	24
24	TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER	25

1 DEFINITIONER

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

- 1.1 "**Agentavtalet**" avser ett framtida avtal 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 2019-06-30.
- 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. lördag, midsommarafton, julafton samt nyårsafton).
- 1.5 "**Emission I**" avser det initiala utfärdandet av Kapitalandelsbevis under Kapitalandelslånet.
- 1.6 "**Emission II**" avser det första utfärdandet av Kapitalandelsbevis under Kapitalandelslånet efter Emission I.
- 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 en del av Kapitalandelslånet innan Förfallodagen i enlighet med punkten 10.
- 1.10 "**Förvaltningsavtalet**" avser bifogade förvaltningsavtal mellan Låntagaren och Moderbolaget, [Bilaga 1.10](#), enligt vilket Moderbolaget 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 12.
- 1.11 "**Investeringar**" avser Låntagarens, direkta eller genom helägda dotterbolag, förvärv av kommersiella fastigheter.

- 1.12 **"Investeringsdagen"** avser tiden från och med Startdagen till och med Sista Investeringsdagen.
- 1.13 **"Kapitalandelsbevis"** avser ett skuldbevis, representerande en andel av Kapitalandelslånet.
- 1.14 **"Kapitalandelslånet"** avser ett kapitalandelslån om maximalt SEK 150.000.000 med ISIN nr. SE0004867331, utfärdat av Låntagaren i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551) 11 kap. 11 §, vilket regleras av dessa Villkor.
- 1.15 **"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.
- 1.16 **"Lånebeloppsränta"** avser den ränta som utgår på det Totala Lånebeloppet, i enlighet med punkt 8.
- 1.17 **"Lånetiden"** avser tiden från och med Startdagen till och med Återbetalningsdagen.
- 1.18 **"Långgivaragenten"** avser CorpNordic Sweden AB, org nr 556625-5476, med adress Box 16285, 103 25 Stockholm, eller annan part som Långgivarna utser på förslag av Låntagaren eller som utses i enlighet med punkt 13.4.
- 1.19 **"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.
- 1.20 **"Långgivarmöte"** avser ett möte mellan Långgivarna i enlighet med punkten 17.
- 1.21 **"Låntagaren"** avser Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) (tidigare firma SFF Realstruktur 1 AB (publ)), org nr 556865-2894, med adress Box 7135, 103 87 Stockholm.
- 1.22 **"Låntagarkoncernbolag"** avser ett bolag som ingår i Låntagarkoncernen.
- 1.23 **"Låntagarkoncernen"** avser Låntagaren samt Låntagarens dotterbolag.
- 1.24 **"Låntagarkoncernens Resultat"** avser Låntagarkoncernens resultat för Resultattiden, beräknat i enlighet med punkten 9.4.
- 1.25 **"Moderbolaget"** avser Estea AB (tidigare firma Svensk Fastighetsfond AB), org nr 556321-1415, med adress Box 7135, 103 87 Stockholm.

- 1.26 **"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.
- 1.27 **"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.
- 1.28 **"Resultattiden"** avser tiden från och med 2012-10-01 till och med Avyttringsdagen.
- 1.29 **"Ränta"** avser Lånebeloppsränta och Återbetalningsränta.
- 1.30 **"Räntebetalningsdag"** avser 5 januari, 5 april, 5 juli och 5 oktober, med början den 5 april 2013, samt Förfalldagen.
- 1.31 **"Ränteperiod"** avser en ränteperiod för Lånebeloppsräntan. Den första Ränteperioden löper från och med Startdagen till och med 2013-03-31. Den andra ränteperioden löper från och med 2013-04-01 till och med 2013-07-05. 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 Förfalldagen.
- 1.32 **"Sista Investeringsdagen"** avser 2014-09-30, eller annan dag som Låntagaren, Moderbolaget och Långivarna eller Långivaragenten, för Långivarnas räkning, gemensamt överenskommer.
- 1.33 **"Slutliga Återbetalningen"** avser den slutliga återbetalningen av Kapitalandelslånet i enlighet med punkt 9.
- 1.34 **"Startdagen"** avser 2012-11-01, vilket är den dag då Kapitalandelsbevisen under Emission I utfärdas av Låntagaren.
- 1.35 **"Totala Lånebeloppet"** avser summan av samtliga tecknade Kapitalandelsbevis Nominella Belopp.
- 1.36 **"Villkoren"** avser dessa villkor och samtliga tillhörande bilagor vilka utgör en integrerad del av Villkoren.
- 1.37 **"VP-konto"** avser värdepapperskonto där Långivares innehav av Kapitalandelsbevis är registrerat.

- 1.38 **"Värdepappersdepå"** avser värdepappersdepå där Långivares innehav av förvaltarregistrerade Kapitalandelsbevis, enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument, är registrerat.
- 1.39 **"Ytterligare Emissioner"** avser utfärdande av Kapitalandelsbevis under Kapitalandelslånet efter Emission I och Emission II.
- 1.40 **"Återbetalning"** avser återbetalning av Kapitalandelslånet.
- 1.41 **"Återbetalningsdagen"** avser den dag som Låntagaren betalar den sista delen av den Slutliga Återbetalningen till Långivarna i enlighet med punkt 9.5.
- 1.42 **"Återbetalningsränta"** avser den ränta som utgår på den obetalda delen av den Slutliga Återbetalningen, i enlighet med punkt 9.6.
- 1.43 **"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 15.000 stycken Kapitalandelsbevis och det Totala Lånebeloppet skall inte överstiga SEK 150.000.000.
- 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 5.1-5.2 nedan rangordnas pari passu med Låntagarens övriga efterställda förpliktelser. Kapitalandelsbevisen är inbördes likställda.
- 2.4 Kapitalandelsbevisen skall vara fritt överlåtbara utan belastningar.
- 2.5 Varken (a) Moderbolaget, (b) Johan Eriksson, (c) Jockum Beck-Friis, (d) David Ekberg, (e) en make eller en sambo till någon som avses i b-d, (f) den som står under vårdnad av någon som avses i b-d, eller (g) en juridisk person över vilken någon som avses i a-f, ensam eller tillsammans med någon annan som avses där,

har ett bestämmande inflytande, skall ha rätt att teckna sig för Kapitalandelsbevis. Övriga Närstående Personer skall dock ha rätt att teckna sig för Kapitalandelsbevis.

2.6 Utfärdandet av Kapitalandelslånet är villkorat av att det initiala Totala Lånebeloppet uppgår till minst SEK 43.000.000.

2.7 Emissionsinstitut för Kapitalandelslånet är Avanza Bank AB, org nr 556573-5668.

3 EMISSION I – TECKNING OCH UTBETALNING

3.1 Teckning av de Kapitalandelsbevis som utfärdas i Emission I skall ske under tiden från och med 2012-10-05 till och med 2012-10-23. För att erhålla tilldelning av de Kapitalandelsbevis som utfärdas i Emission I krävs teckning av minst 43 Kapitalandelsbevis.

3.2 Långivarna skall senast 2012-10-26 betala det Totala Lånebeloppet under de Kapitalandelsbevis som utfärdas i Emission I till Låntagarens konto, angivet i tilldelningsbevis.

4 EMISSION II OCH YTTERLIGARE EMISSIONER

4.1 Om det Totala Lånebeloppet understiger SEK 150.000.000 har Låntagaren rätt att under Investeringsperioden, utan Långivarnas godkännande, utfärda nya Kapitalandelsbevis genom Emission II och Ytterligare Emissioner.

4.2 Långivarna har företrädesrätt till tecknande vid utfärdande av nya Kapitalandelsbevis under Emission II och Ytterligare Emissioner, *pro rata* i enlighet med det antal Kapitalandelsbevis som varje Långivare innehar. Företrädesrätten tillkommer de personer som är registrerade som Långivare på den avstämningsdag som bolagsstämman i Låntagaren beslutar, vilken tidigast skall fastställas till den dag som infaller 5 Bankdagar efter bolagsstämmans beslut om att utfärda nya Kapitalandelsbevis.

4.3 För att erhålla tilldelning av de Kapitalandelsbevis som utfärdas i Emission II och Ytterligare Emissioner krävs teckning av minst 1 Kapitalandelsbevis.

4.4 Utfärdandet av nya Kapitalandelsbevis genom Emission II och Ytterligare Emissioner är villkorat av att Agentavtalet har ingåtts. Därutöver har Låntagaren inte rätt att utfärda nya Kapitalandelsbevis genom Emission II och Ytterligare Emissioner för det fall Låntagaren har skjutit upp utbetalningen av Lånebeloppsränta i enlighet med punkten 8.4 nedan, utan att sådan uppskjuten Lånebeloppsränta därefter har utbetalats.

5 KAPITAL TILL LÅNTAGAREN

5.1 Tillskott från Moderbolaget

5.1.1 Moderbolaget skall senast på Startdagen tillskjuta aktiekapital till Låntagaren om minst SEK 1.000.000.

5.1.2 Moderbolaget har därutöver 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 lån. För det fall tillskottet görs genom villkorade aktieägartillskott skall Kapitalandelslånet vara efterställt sådana villkorade aktieägartillskott. För det fall tillskottet görs genom efterställda lån skall räntevillkoren för lånen motsvara räntevillkoren för Kapitalandelslånet. Sådana efterställda lån skall vara efterställda Kapitalandelslånet.

5.1.3 Låntagarkoncernen skall ha rätt att lämna koncernbidrag till Moderbolaget under förutsättning att Moderbolaget samtidigt tillskjuter kapital till Låntagaren i form av eget kapital, i enlighet med punkten 5.1.2 ovan, på motsvarande belopp.

5.2 Externa lån

5.2.1 Låntagaren har rätt att, utan Långivarnas godkännande, uppta externa lån, förutsatt att dessa maximalt uppgår till ett belopp motsvarande 75 procent av marknadsvärdet av Låntagarens Investeringar vid tiden för upptagandet av lånet (d.v.s. inklusive den Investering som lånet avser). Låntagarkoncernen och Moderbolaget har även rätt att ställa säkerheter för sådana lån, inkluderande pantsättning av aktier och pantbrev i fastigheter samt ingående av borgensförbindelser.

5.2.2 Låntagaren har även rätt att uppta ytterligare externa lån utöver vad som anges i punkten 5.2.1 ovan, förutsatt att dessa lån är efterställda Kapitalandelslånet.

6 REGISTRERING AV KAPITALANDELSBEVISEN

6.1 Kapitalandelsbevisen skall kontoföras i enlighet med lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument och Euroclear utgör central värdepappersförvarare av Kapitalandelsbevisen. Låntagaren skall äga rätt att erhålla information från skuldboken avseende Kapitalandelsbevisen. Låntagaren åtar sig att utfärda erforderliga fullmakter till Långivaragenten som krävs för att även Långivaragenten skall kunna erhålla information från skuldboken från Euroclear.

6.2 Kapitalandelsbevisen skall för varje Långgivares 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.

6.3 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.

7 INVESTERINGAR

7.1 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.

7.2 Låntagaren skall företrädesvis göra Investeringar inom segmentet kontors- och butiksfastigheter, logistik- och lagerfastigheter samt industrifastigheter. Låntagaren får ej göra, direkt eller indirekt, Investeringar i:

- a) renodlade hotellfastigheter;
- b) fastigheter som endast utgörs av byggrätter eller obebyggd mark;
- c) fonder, fondliknande bolag eller samägda fastigheter;
- d) fastigheter belägna utanför Sverige;
- e) fastigheter med konstaterade och allmänt kända förelägganden om miljösanering eller andra liknande hinder i fastighetens nyttjande;
- f) fastigheter avsedda för unika och speciella ändamål med begränsad alternativ användning, t.ex. idrottsarenor och badhus;
- g) fastigheter som nyttjas för tung industriell tillverkning och verksamhet, t.ex. stålverk, gruvdrift, pappersbruk och massatillverkning; eller
- h) fastigheter som vid tidpunkten för Investeringen är helt tomställda och där det inte innan tidpunkten för Investeringen tecknats nya hyresavtal.

7.3 Låntagaren har rätt att ensam, utan Långgivarnas godkännande, besluta om och genomföra Investeringar förutsatt att dessa genomförs på ett för branschen sedvanligt sätt och i enlighet med denna punkt 7.

- 7.4 Inga nya Investeringar får göras efter den Sista Investeringsdagen, med undantag av vad som anges i punkten 7.6 nedan, om inte Långivarna har godkänt en sådan Investering. Låntagaren får dock använda ännu icke utnyttjade medel av det Totala Lånebeloppet till ytterligare investeringar i existerande Investeringar även efter den Sista Investeringsdagen.
- 7.5 Låntagaren skall inte göra Investeringar (i) där en Närstående Person agerar som rådgivare eller har agerat som rådgivare de senaste 12 månaderna före Investeringen, 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.
- 7.6 Låntagaren har rätt att när som helst under Resultattiden helt eller delvis avyttra Investeringar, utan Långivarnas godkännande. De medel som Låntagaren erhåller vid avyttringar av Investeringar har Låntagaren rätt att använda till nya Investeringar även efter den Sista Investeringsdagen, dock senast till och med 2017-03-31. De medel som inte används till nya Investeringar eller till Förtida Återbetalning skall placeras på räntebärande konto.
- 7.7 Beslut om att förvärva respektive avyttra Investeringar skall fattas av Låntagarens styrelse, vilken skall bestå av maximalt 8 ledamöter. Långivarna eller Långivaragenten, för Långivarnas räkning, har rätt att utse 2 av ledamöterna i Låntagarens styrelse, alternativt 2 adjungerade ledamöter, och resterande ledamöter skall utses av Moderbolaget.

8 LÅNEBELOPPSRÄNTA

- 8.1 Det Totala Lånebeloppet löper med en årlig Lånebeloppsränta om 6,25 procent. För det fall Avyttringsdagen infaller senare än 2018-12-31 skall dock Lånebeloppsräntan höjas till 7,25 procent från och med 2019-01-01.
- 8.2 Lånebeloppsräntan löper från och med Startdagen till och med Förfallodagen avseende de Kapitalandelsbevis som utfärdas i Emission I. Lånebeloppsränta avseende de Kapitalandelsbevis som utfärdas i Emission II och Ytterligare Emissioner löper från och med den första dagen i den Ränfteperiod som är pågående då de nya Kapitalandelsbevisen utfärdas till och med Förfallodagen.
- 8.3 Lånebeloppsräntan för den första Ränfteperioden erläggs i efterskott på nästföljande Ränftebetalningsdag. För efterföljande Ränfteperioder erläggs Lånebeloppsräntan på den Ränftebetalningsdag som sammanfaller med sista dagen i respektive Ränfteperiod. Lånebeloppsräntan skall beräknas på faktiskt antal dagar/365-dagarsbasis.

- 8.4 Låntagaren skall, om Låntagarens styrelse bedömer att likviditeten inte så medger, ha rätt att avstå från att utbetala hela eller del av Lånebeloppsräntan, avseende den första Rän-teperioden på nästföljande Rän-tebetalningsdag och för efterföljande Rän-teperioder på den Rän-tebetalningsdag som sammanfaller med sista dagen i respektive Rän-teperiod. 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.
- 8.5 För det fall Lånebeloppsränta, helt eller delvis, inte utgår 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.
- 8.6 För det fall utbetalningen av Lånebeloppsränta på viss Rän-tebetalningsdag kommer att avvika från belopp enligt punkten 8.1 ovan, skall Låntagaren senast 15 Bankdagar före aktuell Rän-tebetalningsdag skriftligen meddela Långivarna eller Långivaragenten hur stort räntebelopp, om något, som kommer att utbetalas per Kapitalandelsbevis.

9 DEN SLUTLIGA ÅTERBETALNINGEN AV KAPITALANDELSLÅNET

- 9.1 Låntagaren skall från och med 2017-04-01 påbörja arbetet 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.
- 9.2 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 9.4 nedan.
- 9.3 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 detta är negativt. Exempel på hur den Slutliga Återbetalningen beräknas återfinns i [Bilaga 9.3](#).
- 9.4 Låntagarkoncernens Resultat skall beräknas i enlighet med vid Startdagen gällande god redovisningssed (inkluderande IFRS) och de redovisningsprinciper som tillämpas

vid koncernredovisning, dock med de tillägg som följer nedan, samt i enlighet med bifogade exempel, Bilaga 9.3. 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 (inkluderande IFRS) 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 Moderbolaget 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.

- 9.5 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 2019-12-31. Den dag då den sista delen av den Slutliga Återbetalningen betalas till Långgivarna utgör Återbetalningsdagen. Låntagarens likvida medel enligt denna punkt 9.5 skall beräknas i enlighet med försiktighetsprincipen.

- 9.6 För det fall inte hela den Slutliga Återbetalningen betalas till Långivarna på Förfalldagen i enlighet med punkten 9.5 ovan skall den obetalda delen därav löpa med en årlig Återbetalningsränta från Förfalldagen till och med Återbetalningsdagen uppgående till samma räntesats som anges i punkten 8.1. Återbetalningsräntan skall betalas till Långivarna på Återbetalningsdagen och beräknas på faktiskt antal dagar/365-dagarsbasis.
- 9.7 Den Slutliga Återbetalningen, eller varje delbetalning därav, skall fördelas mellan Långivarna *pro rata* i enlighet med det antal Kapitalandelsbevis som varje Långivare innehar.
- 9.8 När Låntagaren har betalat den Slutliga Återbetalningen till Långivarna i enlighet med denna punkt 9 skall Kapitalandelslånet anses vara till fullo återbetalat och Låntagaren skall inte ha några ytterligare förpliktelser gentemot Långivarna.

10 FÖRTIDA ÅTERBETALNING AV KAPITALANDELSLÅNET

- 10.1 Låntagaren har rätt att när som helst under Lånetiden, dock tidigast 2014-10-01, besluta om Förtida Återbetalning till Långivarna.
- 10.2 En Förtida Återbetalning skall betalas till Långivarna på den Räntebetalningsdag som Låntagaren beslutar och fördelas mellan Långivarna *pro rata* i enlighet med det antal Kapitalandelsbevis som varje Långivare innehar. Förtida Återbetalning sker genom minskning av Kapitalandelsbevisens Nominella Belopp. Kapitalandelsbevisen skall således inte kunna lösas in i sin helhet genom en Förtida Återbetalning.

11 BETALNING AV RÄNTA OCH ÅTERBETALNING

- 11.1 Låntagarens betalningar av Ränta och Återbetalning skall ske till de personer som är registrerade som Långivare på Avstämningsdagen.
- 11.2 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 Räntebetalningsdag eller annan betalningsdag på en dag som inte är en Bankdag insättes respektive översänds beloppet först närmast följande Bankdag.
- 11.3 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 11.2 ovan, skall beloppet utbetalas av Euroclear så snart som möjligt efter att hindret har upphört till den som på Avstämningsdagen var registrerad som Långivare.

- 11.4 Om betalningar utförs i enlighet med vad som anges i denna punkt 11, skall Låntagaren och Euroclear anses ha uppfyllt sin skyldighet att betala, oavsett om betalning görs till en person som saknar rätt att mottaga denna.
- 11.5 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.

12 FÖRVALTNING AV INVESTERINGARNA

- 12.1 Investeringarna skall förvaltas av Moderbolaget i enlighet med Förvaltningsavtalet. Syftet med Förvaltningsavtalet är bl.a. att Moderbolaget för Låntagarkoncernens räkning åtar sig vissa förvaltningsåtaganden och står vissa kostnader som annars skulle behöva bäras av Låntagarkoncernen i dess normala verksamhet. Exempel på sådana kostnader är bl.a. personal- och lokalkostnader, resekostnader, kostnader för redovisningssystem och it-infrastruktur, emissions- och kapitalanskaffningskostnader, kostnader för analys och dokumentation i samband med Investering, vissa marknadsföringskostnader m.m.
- 12.2 I enlighet med Förvaltningsavtalet har Moderbolaget rätt att debitera Låntagaren följande ersättningar för förvaltningen av Investeringarna:
- (i) en engångsersättning per Investering uppgående till 3,0 procent av Investeringens Överenskomna Fastighetsvärde, plus i förekommande fall mervärdesskatt, bl.a. till täckande av Moderbolagets omkostnader vid genomförande av Investering samt till täckande av omkostnader i anslutning till utfärdande av Kapitalandelsbevis;
 - (ii) ett årligt förvaltningsarvode avseende kameral, administrativ och teknisk förvaltning samt central fastighetsadministration, uppgående till för närvarande 0,6 procent av varje Investeringens Överenskomna Fastighetsvärde, plus mervärdesskatt. Procentsatsen om 0,6 procent skall anpassas till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) med utgångspunkt i indextalet för oktober månad 2012; och
 - (iii) ersättningar för Moderbolagets utlägg och andra transaktionskostnader i samband med förvaltningen av Investeringarna, dock begränsat till vad som uttryckligen framgår av Förvaltningsavtalet.
- 12.3 Engångsersättningen enligt punkten 12.2(i) ovan skall erläggas till Moderbolaget inom 5 Bankdagar från den dag Låntagaren tillträder en Investering. Förvaltningsarvodet enligt punkten 12.2(ii) ovan skall erläggas månadsvis i förskott den sista Bankdagen i varje kalendermånad. För det fall en Investering förvärvas

under en pågående kalendermånad skall vid nästkommande betalning både (i) förvaltningsarvode för tiden från och med tillträdesdagen för Investeringen till och med den sista dagen i kalendermånaden erläggas i efterskott, och (ii) förvaltningsarvode för nästkommande kalendermånad erläggas i förskott. För det fall en Investering avyttras under en pågående kalendermånad skall Moderbolaget återbetala det förvaltningsarvode som erlagts för tiden från förvärvarens tillträde av Investeringen till och med den sista dagen i kalendermånaden. Sådan återbetalning skall i första hand erläggas genom kvittning mot nästkommande betalning av förvaltningsarvodet.

- 12.4 Moderbolaget har inte rätt till någon ytterligare ersättning från Låntagarkoncernen för förvaltningen av Investeringarna utöver vad som framgår av denna punkt 12. Närmare villkor för Moderbolagets ersättning framgår av Förvaltningsavtalet.
- 12.5 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.

13 LÅNGIVARAGENTEN

13.1 Ingående av Agentavtalet

Låntagaren har rätt att när som helst ingå Agentavtalet med Långivaragenten, utan Långivarnas godkännande, under förutsättning att Agentavtalet ingås på i väsentligen samma villkor som framgår av [Bilaga 13.1](#). Vad som anges i punkterna 13.2-13.4 nedan gäller endast för det fall att Agentavtalet har ingåtts. Vidare skall referenser till Långivaragenten i övriga punkter i dessa Villkor endast tillämpas för det fall att Agentavtalet har ingåtts.

13.2 Långivaragentens befogenheter

- 13.2.1 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.

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

13.3 **Medel mottagna av Långivaragenten**

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

13.4 **Utbyte av Långivaragenten**

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

13.4.2 Långivaragenten har rätt att avgå som Långivaragent, eller överföra sin position som Långivaragent, genom att skriftligen meddela Låntagaren och Långgivarna i enlighet med punkten 18. Långivaragenten skall även avgå efter beslut från Låntagaren eller Långgivarna. Långgivarna skall då utse en ny Långivaragent på förslag av Låntagaren. Har Långgivarna inte utsett en ny Långivaragent inom 30 Bankdagar från det att Långivaragenten har meddelat sin avgång har Långivaragenten rätt att utse en ny Långivaragent.

13.4.3 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.

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

14 LÅNTAGARENS INFORMATIONSSKYLDIGHET

Låntagaren skall följa gällande lagar samt, för det fall Kapitalandelsbevisen noteras på reglerad börs i enlighet med punkten 15.4 nedan, de krav och regler om rapportering och informationslämnande som gäller för den börsplats där Kapitalandelsbevisen noteras. Låntagaren skall därutöver tillhandahålla Långgivarna och Långivaragenten information i enlighet med en vid var tid gällande informationspolicy, antagen av Låntagaren. Den per denna dag gällande informationspolicyn bifogas som Bilaga 14. För det fall Låntagaren ändrar informationspolicyn skall den nya policyn tillställas Långgivarna eller Långivaragenten och Euroclear senast 20 Bankdagar innan den nya policyn börjar tillämpas.

15 SÄRSKILDA ÅTAGANDEN**15.1 Utdelningar m.m.**

Låntagaren skall 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 (a) Låntagaren dessförinnan har gjort Förtida Återbetalningar, (b) de sammanlagda utdelningarna till aktieägarna under Lånetiden vid var tid uppgår till maximalt 25 procent av de sammanlagda Förtida Återbetalningarna, och (c) utdelningarna genomförs i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551), inkluderande försiktighetsprincipen.

15.2 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.

15.3 Tillstånd

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

15.4 Notering

För det fall Låntagaren genomför Emission II åtar sig Låntagaren att ansöka om notering av Kapitalandelsbevisen på reglerad börs vid NASDAQ OMX Stockholm AB eller Nordic Growth Market NGM AB samt vidta de åtgärder som kan erfordras för att bibehålla registreringen under hela den resterande Lånetiden.

15.5 Koncerninterna transaktioner m.m.

15.5.1 Alla transaktioner och avtal mellan Låntagaren eller annat Låntagarkoncernbolag och Moderbolaget 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.

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

15.6 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.

16 UPPSÄGNING AV KAPITALANDELSLÅNET

16.1 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 8.4 och 9.5 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 Moderbolaget (i något annat avseende än som anges under punkten 16.1a)) inte fullgör - eller annars handlar i strid mot - en väsentlig förpliktelse enligt dessa Villkor, under förutsättning att Låntagaren av Långivarna eller Långivaragenten har uppmanats att vidta rättelse, om rättelse är möjligt, och Låntagaren eller Moderbolaget 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 Moderbolaget inställer sina betalningar;
- f) Låntagaren, annat Låntagarkoncernbolag eller Moderbolaget ansöker eller medger ansökan om företagsrekonstruktion enligt lagen (1996:764) om företagsrekonstruktion;
- g) Låntagaren, annat Låntagarkoncernbolag eller Moderbolaget försätts i konkurs;

- h) beslut fattas att Låntagaren eller Moderbolaget 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) Moderbolaget inte längre innehar mer än 50 procent av rösterna och aktierna i Låntagaren, förutsatt att Långgivarnas godkännande härtill ej inhämtats.

16.2 Det åligger Låntagaren att omedelbart underrätta Långivaragenten, eller för det fall Agentavtalet ännu inte ingåtts Långivarna, i fall en omständighet av det slag som anges under punkterna 16.1a)-16.1j) ovan skulle inträffa. I brist på sådan underrättelse äger Långivarna och Långivaragenten utgå från att någon sådan omständighet inte inträffat. Låntagaren skall lämna Långivarna och Långivaragenten de närmare upplysningar som dessa kan komma att begära rörande sådana omständigheter som behandlas i denna punkt 16 samt på begäran av Långivarna eller Långivaragenten tillhandahålla alla de skäligen handlingar som kan vara av betydelse härvidlag.

16.3 För det fall Långivaragenten eller annan person utsedd av Långivarna förklarar Kapitalandelslånet uppsagt i enlighet med punkten 16.1, 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 Långivarna eller Långivaragenten. Den Slutliga Återbetalningen skall därefter beräknas och erläggas i enlighet med punkten 9.

16.4 Varken Långivaragenten eller Långivarna har rätt att säga upp Kapitalandelslånet i en annan ordning eller under andra förutsättningar än vad som anges i denna punkt 16.

17 LÅNGIVARMÖTE

17.1 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. Långivarmötet har även rätt att besluta i alla övriga frågor som rör dessa Villkor.

17.2 Fram till dess att Agentavtalet har ingåtts skall samtliga uppgifter som åläggs Långivaragenten i denna punkt 17 istället utföras av Låntagaren.

17.3 Långivaragenten äger, och skall senast 5 Bankdagar efter skriftlig begäran från Låntagaren, Moderbolaget eller från Långivare som på dagen för begäran

representerar minst 10 procent av det Totala Lånebeloppet, utfärda kallelse till Långivarmöte. Långivaragenten är även skyldig att utfärda kallelse till Långivarmöte för det fall att Långivaragenten känner till, eller har misstanke om, att någon av situationerna angivna i punkten 16.1 ovan föreligger. Långivarmöte skall hållas senast 20 Bankdagar och tidigast 10 Bankdagar efter utfärdandet av kallelse. Kallelsen skall tillställas Långivarna i enlighet med punkten 18.

- 17.4 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.
- 17.5 Mötet skall inledas med att Långivaragenten utser ordförande, protokollförare och justeringsman om inte Långivarmötet bestämmer annat.
- 17.6 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 Moderbolaget samt Låntagarens och Moderbolagets revisorer och juridiska rådgivare rätt att delta. Ombud skall förete behörigen utfärdad fullmakt som skall godkännas av ordföranden.
- 17.7 Långivaragenten skall tillse att det vid Långivarmötet finns en utskrift av den av Euroclear förda skuldboken för Kapitalandelslånet från slutet av den femte Bankdagen före dagen för Långivarmötet. Ordföranden skall upprätta en röstlängd över närvarande röstberättigade Långivare med uppgift om den andel av det Totala Lånebeloppet varje Långivare företräder. Endast de som på femte Bankdagen före dagen för Långivarmöte var Långivare är röstberättigade och skall tas upp i röstlängden. Därefter skall röstlängden godkännas av Långivarmötet.
- 17.8 Vid Långivarmöte skall föras protokoll, vari skall antecknas dag och ort för mötet, vilka som närvarat, 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. Det skall justeras av ordföranden om denne inte fört protokollet samt av minst en på Långivarmötet utsedd justeringsman. Därefter skall protokollet överlämnas till Långivaragenten. Senast 10 Bankdagar efter Långivarmötet skall protokollet tillställas Långivarna enligt punkt 18. Har dessa Villkor ändrats skall de nya villkoren biläggas protokollet och tillställas Euroclear genom Långivaragentens försorg. Protokollet skall på ett betryggande sätt förvaras av Långivaragenten.

- 17.9 Långivarmötet är beslutfört om Långgivare representerande minst 25 procent av det Totala Lånebeloppet är närvarande vid Långivarmötet.
- 17.10 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 Långgivarna genom Långivaragentens försorg. När ajournerat Långivarmöte återupptas äger mötet fatta beslut om Långgivare som representerar minst 15 procent av det Totala Lånebeloppet infinner sig till mötet. Det återupptagna mötet skall inledas med att ordföranden upprättar en ny röstlängd. Endast Långgivare som upptas i sådan ny röstlängd är röstberättigade vid mötet. Ett Långivarmöte kan inte ajourneras mer än en gång.
- 17.11 Beslut vid Långivarmöte fattas genom omröstning om någon Långgivare begär det. Varje röstberättigad Långgivare skall vid votering ha en röst per Kapitalandelsbevis som innehas av denne.
- 17.12 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:
- a) transaktioner eller avtal mellan Låntagaren eller annat Låntagarkoncernbolag och Moderbolaget eller annan Närstående Person, i den mån detta kräver Långivarnas godkännande enligt punkten 15.5.1 ovan;
 - b) förändringar av dessa Villkor, i den mån detta kräver Långivarnas godkännande enligt punkten 19 nedan (utöver sådana förändringar som anges i punkten 17.13 nedan);
 - c) Låntagarens upptagande av externa lån utöver vad som är tillåtet enligt punkten 5.2;
 - d) nya Investeringar efter den Sista Investeringsdagen utöver vad som är tillåtet enligt punkten 7.6;
 - e) Låntagarens ingående av avtal med en ny förvaltare i enlighet med punkten 12.5; och
 - f) Långivaragentens ingående av s.k. intercreditor-avtal för Långivarnas räkning.
- 17.13 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:

- 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 17;
 - e) Låntagarens eller annat Låntagarkoncernbolags eftergift av en fordran, helt eller delvis, i den mån detta kräver Långgivarnas godkännande enligt punkten 15.6 ovan;
 - f) Moderbolagets överlåtelse av mer än 50 procent av aktierna i Låntagaren; och
 - g) Låntagarens fusion med annat bolag.
- 17.14 Beslut om att Långvaragenten eller annan person utsedd av Långgivarna skall förklara Kapitalandelslånet uppsagt, i enlighet med punkten 16, är endast giltigt om det har biträts av minst 67 procent av de avgivna rösterna på Långgivarmötet.
- 17.15 Beslut om att Långvaragenten skall avgå, i enlighet med punkten 13.4.2, är endast giltigt om det har biträts av minst 67 procent av de avgivna rösterna på Långgivarmötet.
- 17.16 För samtliga beslut, utöver de som anges i punkterna 17.12-17.15, gäller den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna.
- 17.17 Långgivarna får vid Långgivarmöte ej fatta beslut som är ägnade att ge en otillbörlig fördel åt en Långgivare eller någon annan till nackdel för någon annan Långgivare.
- 17.18 Vid tillämpningen av denna punkt 17 skall innehavare av förvaltarregistrerat Kapitalandelsbevis betraktas som Långgivare istället för förvaltaren om innehavaren uppvisar ett intyg från förvaltaren som utvisar att vederbörande per den femte Bankdagen före Långgivarmöte var innehavare av Kapitalandelsbevis och storleken på dennes innehav. Förvaltare av förvaltarregistrerade Kapitalandelsbevis skall anses närvarande vid Långgivarmöte med det antal Kapitalandelsbevis som förvaltaren fått i uppdrag att företräda.
- 17.19 Beslut som har fattats vid ett i behörig ordning sammankallat och genomfört Långgivarmöte är bindande för samtliga Långgivare, Låntagaren, Moderbolaget och Långvaragenten. Beslut om ändring av dessa Villkor måste dock godkännas av Låntagaren, Moderbolaget och Långvaragenten. Långgivare som biträtt på Långgivarmöte fattat beslut skall inte kunna hållas ansvarig för den skada som

beslutet kan komma att åsamka annan Långgivare. Samtliga Långivaragentens och Euroclears kostnader i samband med Långivarmöte skall betalas av Låntagaren.

18 MEDDELANDEN

- 18.1 Meddelanden skall tillställas Långgivare under dennes hos Euroclear registrerade adress.
- 18.2 Meddelanden skall tillställas Låntagaren, Moderbolaget, Långivaragenten och Euroclear under deras respektive adresser som anges i punkten 1, eller annan adress som meddelas Långivarna i enlighet med denna punkt 18 minst 5 Bankdagar i förväg.
- 18.3 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.

19 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.

20 ÄNDRING AV VILLKOREN

- 20.1 Långivaragenten, för Långivarnas 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 eller består av en rättelse av klara och uppenbara felaktigheter i Villkoren. Långivaragenten har därutöver rätt att avtala med Låntagaren om ändring av dessa Villkor om så krävs till följd av lag, författning, börsregler eller liknande. Ändring av dessa Villkor kan i andra fall, eller för det fall Agentavtalet ännu inte ingåtts, endast ske med Långivarnas godkännande.
- 20.2 Överenskommelse om ändring av Villkoren skall snarast meddelas Långivarna i enlighet med punkten 18.

21 BEGRÄNSNING AV ANSVAR, M.M.

- 21.1 Varken Låntagaren, ledamöterna i Låntagarens styrelse, Moderbolaget, Långivaragenten 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, Moderbolaget, Långivaragenten eller Euroclear självt är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.
- 21.2 Varken Låntagaren, ledamöterna i Låntagarens styrelse, Moderbolaget, Långivaragenten 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.
- 21.3 Föreligger hinder för Låntagaren, ledamöterna i Låntagarens styrelse, Moderbolaget, Långivaragenten eller Euroclear, på grund av sådan omständighet som anges i punkten 21.1, att vidta åtgärd enligt dessa Villkor får åtgärden uppskjutas till dess hindret har upphört.
- 21.4 Vad som sägs i denna punkt 21 ovan gäller inte i den mån annat följer av lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

22 PRESKRPTION

- 22.1 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.
- 22.2 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.

23 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 17.

24 TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER

- 24.1 Vid tolkning och tillämpning av dessa Villkor skall svensk lag gälla.
- 24.2 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 4 oktober 2012, den 23 oktober 2012, den 7 februari 2013 och den 6 maj 2013.

ESTEÅ SVERIGEFÄSTIGHETER 2 AB (PUBL)



Jockum Beck-Friis



Johan Eriksson

GODKÄNNANDE ENLIGT PUNKT 20.1

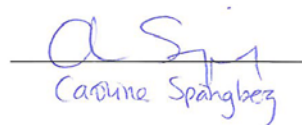
Företagna ändringar i punkterna 1.31, 8.3 och 8.4, avseende Ränteperiod, godkännes för Långgivarnas räkning av CorpNordic Sweden AB, i egenskap av Långgivaragent.

Stockholm den 6 maj 2013.

CORPNORDIC SVERIGE AB



Martin Gorne



Carina Spångberg

Förvaltningsavtal

FÖRVALTNINGSAVTAL

Daterat 2012-10-04 och 2013-02-07

mellan

ESTEAS SVRIGEFÄSTIGHETER 2 AB (PUBL)

och

ESTEAS AB

INNEHÅLL

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

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

- (1) Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) (tidigare firma SFF Realstruktur 1 AB (publ)), org nr 556865-2894, med adress Box 7135, 103 87 Stockholm ("**Bolaget**"); och
- (2) Estea AB (tidigare firma Svensk Fastighetsfond 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 2 AB (publ) (tidigare firma SFF Realstruktur 1 AB (publ)), org nr 556865-2894, med adress Box 7135, 103 87 Stockholm.
- 1.5 "**Fastigheterna**" avser samtliga fastigheter som Bolaget, direkt eller indirekt, vid var tid äger.
- 1.6 "**Förvaltaren**" avser Estea AB (tidigare firma Svensk Fastighetsfond AB), org nr 556321-1415, med adress Box 7135, 103 87 Stockholm.
- 1.7 "**Kapitalandelslånet**" avser kapitalandelslån 2012:1 om maximalt SEK 150.000.000 som Bolaget avser att utfärda.
- 1.8 "**Koncernbolag**" avser ett bolag som ingår i Koncernen.
- 1.9 "**Koncernen**" avser Bolaget samt Bolagets helägda dotterbolag.
- 1.10 "**Part**" avser Bolaget eller Förvaltaren och "**Parterna**" avser Bolaget och Förvaltaren gemensamt.
- 1.11 "**Överenskommet Fastighetsvärde**" avser det marknadsvärde som Bolaget och tredjeman i förvärsavtalet 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 Parterna är överens om att Förvaltaren skall tillhandahålla förvaltning av Fastigheterna och Koncernen i enlighet med detta Avtal.

3 UPPDRAGETS OMFATTNING

- 3.1 Förvaltaren åtar sig 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. Förvaltaren skall även handha och administrera processen varigenom Bolaget förvärvar respektive avyttrar Fastigheter, direkt eller indirekt, i enlighet med vad som anges i punkten 7 i de Allmänna Villkoren. 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) svara för Fastigheternas och Koncernens löpande bokföring och kvartalsvis överlämna resultat- och balansrapport jämte helårsprognos till Bolagets styrelse;
- (ii) löpande utföra momsredovisning;
- (iii) svara för att Koncernens likvida medel är placerade på av Koncernens vid var tidpunkt anvisade bankkonto;
- (iv) svara för likviditetskontroll och likviditetsprognos;

- (v) upprätta förslag till årlig budget avseende hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader;
- (vi) fortlöpande följa upp budget mot utfall och snarast underrätta Bolagets styrelse om budgeterat driftnetto ej antas kunna uppfyllas;
- (vii) kontrollera och kontera fakturor;
- (viii) efter attest från Förvaltaren, verkställa betalning av fakturor med Koncernens likvida medel;
- (ix) inom ramen för detta Avtal svara för fakturering och bevakning av inbetalningar;
- (x) upprätta förslag till årsredovisning; samt
- (xi) 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 rätt till provision för egen del vid uthyrning av lokaler i Fastigheterna.

4.4 **Kontraktssärenden**

4.4.1 Det åvilar 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 åvilar Förvaltaren att:

- (i) övervaka att Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade;
- (ii) tillse att försäkringskyddade skador anmäls till försäkringsbolaget; samt
- (iii) administrera skaderegleringen.

4.6 **Driftteknisk tillsyn och underhåll**

Det åvilar 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 åvilar Förvaltaren att:

- (i) ansvara för förvärvsprocessen i samband med Bolagets direkta eller indirekta förvärv av Fastigheter;

- (ii) ansvara för due diligence och framtagande av överlåtelseavtal i samband med direkta eller indirekta förvärv av Fastigheter samt anlitande av nödvändiga rådgivare i samband därmed; samt
- (iii) ansvara för upphandling och anskaffning av nödvändigt externt kapital hos banker för att finansiera direkta eller indirekta förvärv av Fastigheter.

4.8 **Försäljning**

4.8.1 Det åvilar Förvaltaren att:

- (i) ansvara för försäljningsprocessen i samband med Bolagets direkta eller indirekta försäljning av Fastigheter;
- (ii) ansvara för framtagande av överlåtelseavtal i samband med direkta eller indirekta försäljningar av Fastigheter samt anlitande av nödvändiga rådgivare i samband därmed; samt
- (iii) ansvara för anlitande fastighetsmäklare och/eller rådgivare i samband med direkta eller indirekta försäljningar av Fastigheter där Förvaltaren äger rätt att på sedvanliga marknadsmässiga villkor i Bolagets eller annat Koncernbolags namn ingå provisionsavtal med sådan fastighetmäklare och/eller rådgivare.

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 Långivaragenten och Euroclear (såsom definierade i de Allmänna Villkoren) samt noteringsinstitut 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 dock inte 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, kommunikation med hyresgäster och därmed sammanhängande kostnader, samordning av 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 i anslutning till Kapitalandelslånet upp till ett belopp om 2,0 procent av det kapital som inkommer vid respektive emission, kostnader för juridiska rådgivare vid upprättande av överlåtelsedokumentation i samband förvärv och försäljningar av Fastigheter, kostnader för eventuella tekniska statusundersökningar vid förvärv av Fastigheter (exkluderande miljöundersökningar), kommunikation med potentiella köpare och säljare av Fastigheter, allmän bevakning av utvecklingen på fastighetsmarknaden och kommunikation med rådgivare och konsulter som verkar på fastighetsmarknaden.
- 5.3 Koncernen står för samtliga övriga kostnader hänförliga till förvaltningen av Fastigheterna och Koncernen, utöver de som anges i punkten 5.2 ovan. För det fall Förvaltaren betalar en sådan kostnad, på Koncernens vägnar, skall Förvaltaren ha rätt att debitera Bolaget för sådant utlägg, förutsatt att kostnaden inte är oskäligen.

6 ERSÄTTNINGAR

- 6.1 Förvaltaren har rätt att debitera Bolaget följande ersättningar för sina åtaganden enligt detta Avtal:
- (i) en engångsersättning per förvärvat Fastighet uppgående till 3,0 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 enligt punkt 4.9; och

- (ii) ett årligt förvaltningsarvode avseende kameral, administrativ och teknisk förvaltning samt central fastighetsadministration, uppgående till för närvarande 0,6 procent av varje Fastighets Överenskomna Fastighetsvärde, plus mervärdesskatt. Procentsatsen om 0,6 procent skall anpassas till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) med utgångspunkt i indextalet för oktober månad 2012.

- 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 månadsvis i förskott den sista Bankdagen i varje kalendermånad. För det fall en Fastighet förvärvas under en pågående kalendermånad skall vid nästkommande betalning både (i) förvaltningsarvode för tiden från och med tillträdesdagen för Fastigheten till och med den sista dagen i kalendermånaden erläggas i efterskott, och (ii) förvaltningsarvode för nästkommande kalendermånad erläggas i förskott. För det fall en Fastighet avyttras under en pågående kalendermånad skall Förvaltaren återbetala det förvaltningsarvode som erlagts för tiden från förvärvarens tillträde av Fastigheten till och med den sista dagen i kalendermånaden. 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 härav 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.

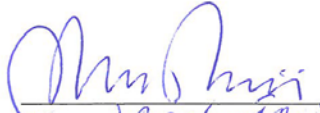
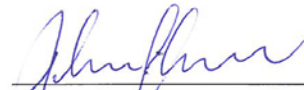
Detta Avtal har upprättats i två original, av vilka Parterna erhållit var sitt.

Bilaga 1.10 - Förvaltningsavtal

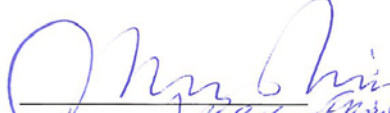
SIGNATURSIDA

Stockholm den 4 oktober 2012 och den 7 februari 2013

ESTEAS SVERIGEFÄSTIGHETER 2 AB (PUBL)


Namn: Johan Eriksson
Namn: Johan Eriksson

ESTEAS AB


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.

Beräkningsexempel

Bilaga 9.3 - Beräkningsexempel (fiktiva siffror)

Exempel 1 - vinst

Beräkning av Läntagarkoncernens Resultat

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	Resultatiden innan justering	Justering enligt punkt 9.4	Resultatiden efter justering
Hyresintäkter	110	110	120	125	128	593		593
Driftskostnader	-90	-92	-95	-98	-101	-476		-476
Förändring verkligt värde fastigheter	5	4	1	2	-12	0		0
Rearesultat fastighet					15	15		15
Räntekostnader Kapitalandelslånet	-6	-6	-6	-6	-6	-30		-30
Räntekostnader externa lån (netto efter ränteintäkter)	-6	-6	-6	-6	-6	-30		-30
Resultat före omvärdering av skuld (ej officiellt resultatmått)	13	10	14	17	18	72	0	72
Förändring värde på Kapitalandelslånet (omvärdering)	-4	-5	-11	-12	-11	-43	43	0
Resultat före skatt	9	5	3	5	7	29	43	72
Skatt	-4	-3	-1	-3	-2	-13		-13
Resultat	5	2	2	2	5	16	43	59

Läntagarkoncernens Resultat

59

Beräkning av den Slutliga Återbetalningen

Totala Lånebeloppet per Förfalldagen	150
75 % av Läntagarkoncernens Resultat	44
Slutliga Återbetalningen	194

Samtliga belopp i ovanstående exempel utgör rent fiktiva siffror och har inget att göra med förväntat resultat för Läntagarkoncernen.

Bilaga 9.3 - Beräkningsexempel (fiktiva siffror)

Exempel 2 - förlust

Beräkning av Läntagarkoncernens Resultat

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	Resultattiden innan justering	Justering enligt punkt 9.4	Resultattiden efter justering
Hiresintäkter	110	110	120	125	128	593		593
Driftskostnader	-104	-108	-112	-110	-118	-552		-552
Förändring verkligt värde fastigheter	0	0	0	0	0	0		0
Rearesultat fastighet					0	0		0
Räntekostnader Kapitalandelslånet	-6	-6	-6	-6	-6	-30		-30
Räntekostnader externa lån (netto efter ränteintäkter)	-6	-6	-6	-6	-6	-30		-30
Resultat före omvärdering av skuld (ej officiellt resultatmått)	-6	-10	-4	3	-2	-19	0	-19
Förändring värde på Kapitalandelslånet (omvärdering)	6	10	4	-3	2	19	-19	0
Resultat före skatt	0	0	0	0	0	0	-19	-19
Skatt	0	0	0	0	0	0		0
Resultat	0	0	0	0	0	0	-19	-19

Läntagarkoncernens Resultat

-19

Beräkning av den Slutliga Återbetalningen

Totala Lånebeloppet per Förfalldagen	150
100 % av Läntagarkoncernens Resultat	-19
Slutliga Återbetalningen	131

Samliga belopp i ovanstående exempel utgör rent fiktiva siffror och har inget att göra med förväntat resultat för Läntagarkoncernen.

Agentavtal

Bilaga 13.1 - Agentavtal

Mellan

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

och

Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) (tidigare firma SFF Realstruktur 1 AB (publ)), org. nr. 556865-2894, Box 7135, 103 87 Stockholm ("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 ett kapitalsandelslån om högst 150,000,000 kronor ("Villkoren"). I detta Avtal önskar parterna reglera Agentens ersättning härför m m.

2. Definitioner

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

3. Villkoren

3.1 Parterna är överens om att Villkoren skall utgöra del av detta Avtal och parterna bekräftar härmed att Villkoren är bindande för parterna.

4. Agentens roll och åtagande

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

4.2 Agenten är skyldig att tillvarata Långivarnas intressen i enlighet med Villkoren och relaterade avtal.

4.3 Agenten har inga andra förpliktelser mot Bolaget än, vad som uttryckligen följer av detta Avtal, Villkoren och relaterade avtal.

4.4 När Kapitalsandelslånet 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.

5. Ansvarsbegränsning

- 5.1 Agentens ansvar gentemot Bolaget är begränsat till det ansvar som följer av detta Avtal, Villkoren och relaterade avtal.

6. Bolagets åtaganden mot Agenten

- 6.1 Bolaget skall inom 45 dagar efter varje halvårsskifte förse Agenten med intyg om efterlevnad av Bolagets åtaganden enligt Villkoren, i vilket skall bekräftas att någon uppsägningsrund enligt Villkoren inte föreligger (eller om uppsägningsgrund föreligger specificera uppsägningsgrunden och de eventuella åtgärder som vidtagits för att åtgärda denna). Intyget om efterlevnad av Bolagets åtaganden enligt Villkoren skall vara undertecknat av behörig(a) firmatecknare för Bolaget.
- 6.2 Bolaget skall förse Agenten med kopior av betalningsbekräftelser utvisande att betalningar som Bolaget skall erlagga till Långivarna enligt Villkoren har erlagts i rätt tid. Sådana betalningsbekräftelser skall tillhandahållas inom 30 dagar efter varje betalning.
- 6.3 Bolaget skall vidare på begäran lämna sådan ytterligare information till Agenten som Agenten anser nödvändig för att uppfylla sina förpliktelser enligt Villkoren och relaterade avtal.
- 6.4 Ytterligare skyldigheter och åtaganden av Bolaget är fastställda i Villkoren.

7. Ersättning

- 7.1 Bolaget skall ersätta Agentens upplupna arvoden för Agentens deltagande i förhandling och dokumentationsfas enligt Agentens ordinarie timprislista.
- 7.2 Bolaget skall vidare, till dess Agentens uppdrag upphört enligt Villkoren, till Agenten som ersättning betala en årlig avgift om åttiofem tusen kronor (SEK 85,000) exklusive moms. Då Agentens uppdrag endast varar del av kalenderår, skall den årliga avgiften justeras därefter. Avgiften skall betalas kvartalsvis i förskott mot faktura, dock att den första avgiften skall avse perioden från datumet för detta avtals tecknande till nästa kalenderkvartalsskifte och därefter kvartalsvis. Agenten äger rätt att årligen inflationsjustera avgiften mot konsumentprisindex med början årsskiftet 2013/14.
- 7.3 För det fall Agentens uppdrag upphör skall Bolaget erlagga avgift i enlighet med 7.2 för hela det kvartal under vilket sista dagen för Agentens uppdrag infaller. Detta gäller dock inte för det fall det är Agentens eget beslut att avgå eller för det fall Agenten har handlat i strid med en väsentlig bestämmelse i detta Avtal eller Villkoren.
- 7.4 För det fall Agenten, på grund av oförutsedda händelser, skulle ha en tidsåtgång under ett kalenderår som överstiger 35 timmar, skall Agenten ha rätt att fakturera denna överstigande tid enligt Agentens vid var tid gällande prislista.

Bilaga 13.1 - Agentavtal

- 7.5 Agentens sedvanliga betalningsvillkor skall gälla för betalningar enligt detta Avtal.
- 7.6 På sätt som följer av Villkoren har Agenten rätt till ersättning för utlägg som Agenten har under utförandet av uppdraget som Agent.
- 7.7 Bolaget skall, på begäran av Agenten, hålla Agenten skadelös mot kostnader, förluster eller ansvarsskyldighet som ådragits Agenten, annat än då Agenten handlat med uppsåt eller grov oaktsamhet eller i strid med detta Avtal eller Villkoren i sin roll som Agent under Villkoren.

8. Sekretess

- 8.1 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 Villkoren, tvingande regler i lag, börsregler eller annan motsvarande reglering, förordning eller domstols eller annan myndighets dom eller beslut.

9. Överlåtelse

- 9.1 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.
- 9.2 Bolaget får inte överföra sina rättigheter eller/och sina skyldigheter i enlighet med detta Avtal utan att först erhålla skriftligt godkännande från Agenten.

10. Bristande överensstämmelse

- 10.1 Vid bristande överensstämmelse mellan bestämmelserna i detta Avtal och bestämmelserna i Villkoren så skall bestämmelserna i Villkoren äga företräde.

11. Ikraftträdande

- 11.1 Detta Avtal träder i kraft på dagen för undertecknandet av detta Avtal.

12. Tillämplig lag och jurisdiktion

- 12.1 Svensk rätt ska gälla på detta Avtal.
- 12.2 Tvist mellan parterna rörande tolkning och tillämpning av detta Avtal skall i första instans avgöras av Stockholms tingsrätt.

* * *

Stockholm, 13/2 2013

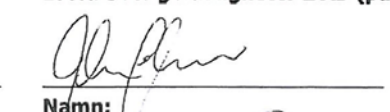
CorpNordic Sweden AB



Namn: Martin Gorne


Carline Spangberg

Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ)



Namn: J. Beck-Fris

Informationspolicy

Bilaga 14 - Informationspolicy

INFORMATIONSPOLICY – KAPITALANDELSLÅNET

1 BAKGRUND

Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) (tidigare firma SFF Realstruktur 1 AB (publ)), org nr 556865-2894, med adress Box 7135, 103 87 Stockholm, har utfärdat ett kapitalandelslån om maximalt SEK 150.000.000 med ISIN nr. SE0004867331, vilket regleras av allmänna villkor ("Villkoren"). Definitioner angivna i Villkoren skall, om inte annat särskilt anges, ha samma innebörd i denna Informationspolicy som i Villkoren.

2 ALLMÄNNA INFORMATIONSÅTAGANDEN

Låntagaren åtar sig att tillhandahålla information i enlighet med gällande lagar samt, för det fall Kapitalandelsbevisen noteras på reglerad börs, de krav och regler om rapportering och informationslämnande som gäller för den börsplats där Kapitalandelsbevisen noteras.

3 SPECIFIKA INFORMATIONSÅTAGANDEN

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 granskade 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 Kapitalandelslån; och
- (v) information om storleken av icke utnyttjade medel av det Totala Lånebeloppet.

Bilaga 14 - Informationspolicy

- 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 Låntagarens styrelse, verkställande direktör och högsta ledning, inkluderande relevanta uppgifter om en ny styrelsemedlems eller verkställande direktörs bakgrund och tidigare befattningar;
 - (iv) förvärv och avyttringar av Investeringar, inkluderande köpesumma, betalningsvillkor, relevant information om den förvärvade eller avyttrade Investeringen, skälen för transaktionen, bedömd påverkan på Låntagarkoncernens verksamhet, transaktionens tidsplan och viktiga förutsättningar eller villkor för transaktionen;
 - (v) ageranden av Låntagaren eller Moderbolaget 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).

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 en lösenordsskyddad del av Låntagarens hemsida,

Bilaga 14 - Informationspolicy

dit varje Långgivare samt Långivaragenten skall erhålla inloggningsuppgifter. 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.

Informationsmaterial Kapitalandelsbevis

Kapitalandelsbevis är andelar av ett större Kapitalandelslån utgiva av Estea Sverigefastigheter 2 AB. (ISIN SE0004867331/Kortnamn: ESTEA KAPBEVIS1)

Kapitalandelslån är ett finansieringsinstrument som passar bra för bolag med underliggande tillgångsslag som genererar starka och förutsägbara kassaflöden. Kapitalandelsbevisen passar därför mycket bra inom t.ex. direktinvesteringar i kommersiella fastigheter. Kapitalandelsbeviset (1 post) representerar en andel av det emitterande och fastighetsägande bolagets kapitaliseringsbehov och ger således avkastning därefter.

Kapitalandelsbevis är inte fonder, aktier eller obligationer utan enskilda låneinstrument. De är konstruerade som enskilda värdepapper likt ett räntebevis. Kapitalandelsbevis ger en fastställd årlig ränta (kupong 6,25 %), men också extra utdelning (vinstdelning) av emittentbolagets tillgångar vid löptidens slut. Precis som övriga placeringar i värdepapper, så som räntebevis, icke säkerställda obligationer och preferensaktier beror återbetalningsbeloppet på hur utfallet i emittentbolaget blir efter löptidens slut. Den kan således bli både högre och lägre än nominellt belopp.

Hur stor kupongröntan i Kapitalandelsbevisen är beror på hur stora och stabila kassaflöden som genereras via hyror och drift (direktavkastning) i de fastigheter som emittentbolaget äger. De som har hög direktavkastning betalar högre ränta (högre kupong) medan de som har sämre direktavkastning betalar lägre ränta (lägre kupong). I Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) ges en fastställd årlig kupongränta på 6,25 %.

Kapitalandelsbevisen är anpassade för alla typer av investerare och handlas i börsposter om minst 10 000 kronor (1 post). Räntebetalningarna (kupongränta) betalas ut fyra gånger per år, mellan Ränteutbetalningarna bär Kapitalandelsbevisen på upplupen ränta.

Kapitalandelsbevisen är Börsnoterade på NDX (Nordic Derivatives Exchange), varför de går att köpa och sälja när Börsen är öppen. Kapitalandelsbevisen handlas i procent (%) av nominellt värde, exklusivt upplupen ränta (kupongen). Så kallat "Clean Price". Det gör att marknadspriset på Kapitalandelsbevisen varierar över tid beroende på vad marknaden är villig att betala vid specifikt tillfälle. Kapitalandelsbevisen kan innehas av alla typer av fondkonton, aktiedepåer, Kapitalförsäkringar och Investerarsparkonton (ISK).

När Kapitalandelsbevisen lanserades var priset 10 000 kronor för en post om ett (1) bevis eller en "Börspost" (alltså 100 % av nominellt belopp). En uppvärdering innebär att priset för en post av Kapitalandelsbevis stiger,

medan en nedvärdering innebär det motsatta. Alltså är det marknadens förväntningar på den totala återbetalningens storlek vid löptidens slut som styr (inklusive eventuell vinstdelning).

När man tar hänsyn till både pris, kupong och hur många år det är kvar innan Kapitalandelsbeviset förfaller, och då innehavaren får tillbaka det nominella beloppet på 10 000 kronor, får man något som på engelska kallas för yield. På svenska skulle man kunna säga årlig genomsnittlig avkastning.

Den årliga genomsnittliga avkastningen (yelden) kan både gå upp och ner. Anledningen är att beräkningen av yelden tar hänsyn till att endast nominellt belopp per post (10 000 kronor) betalas tillbaka när Kapitalandelsbeviset förfaller (t.ex. 2019), oavsett vad man betalar för den över Börsen.

Kapitalandelsbeviset startade med en kurs på 100 % av nominellt värde (10 000 kronor), sedan ökar den eller faller den och således påverkas den årliga genomsnittliga avkastningen (yelden). Detta påverkar inte den nominella skulden, alltså återbetalningsbeloppet vid löptidens slut, utan bara priset på Kapitalandelsbeviset vid specifikt tillfälle (transaktion över Börsen).

Utöver den årliga genomsnittliga avkastningen på nominellt värde (yield), fastställd ränta (kupong), samt nominell skuld (återbetalningen), ger Kapitalandelsbevisen en extra utbetalning vid löptidens slut, en så kallad vinstdelning. När alla räntebetalningar har betalats ut under löptiden och nominellt belopp 10 000 SEK återbetalts till investerare, efter att fastigheterna avyttrats, görs en slutlig resultaträkning av emittentbolagets totala tillgångar. Den så kallade "vinstdelningen".

Vinstdelningen uppstår baserat på det totala resultat som fastigheterna och bolaget genererat under Resultattiden. Ackumulerat driftöverskott, amorteringar på banklån och värdetillväxt av fastigheterna byggs under löptiden upp i emittentbolaget. Dessa eventuella vinster ligger som grund för Kapitalandelsbevisens totala avkastning utöver fastställd ränta (kupong på t.ex. 6,25 % per år × löptiden) samt återbetalning av nominell skuld (10 000 kronor per post). Utbetalning av vinstdelningen görs som en extra utbetalning vid löptidens slut eller vid avyttrande av fastigheter i förskott.

Den slutliga totalavkastningen efter löptidens slut kan således variera beroende av hur förvaltningen genomförs samt hur fastighetsmarknaden utvecklats i det segment där emittentbolaget (fastighetsägande bolaget) äger fastigheter.

Adresser

Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ)

c/o Estea AB
Box 7135
103 87 Stockholm

Estea AB

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

Erik Penser Bankaktiebolag

Biblioteksgatan 9
103 91 Stockholm

INVESTERING- & TILLGÅNGSFÖRVALTNING PÅ DEN
SVENSKA KOMMERSIELLA FASTIGHETSMARKNADEN SEDAN 2002



Besök
Hamngatan 27
Stockholm

Post
Box 7135,
103 87 Stockholm

Växel
08-679 05 00

Webb
estea.se



Finansiell rådgivare