

## **Kallelse till långivarmöte för kapitalandelslån 2012:1 utgivna av Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ)**

**Till Långgivarna i Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ):s ("Bolaget") kapitalandelslån ("Kapitalandelslånet") daterat den 4 oktober 2012 med ISIN: SE0004867331**

(Begrepp som definieras med stor begynnelsebokstav skall andses ha samma lydelse som som i villkoren för Kapitalandelslånet ("**Villkoren**").)

**Vi har skickat detta meddelande till direktregistrerade ägare och förvaltare av Kapitalandelslånet i skuldboken hos Euroclear per den 27 april 2018. Vi har inte skickat detta meddelande till förvaltarregistrerade innehavare av Kapitalandelslånet. Om du är förvaltare enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument eller om du på annat sätt innehar kapitalandelsbevis för annans räkning, vänligen vidarebefordra detta meddelande till innehavaren snarast.**

Intertrust (Sweden) AB är utsedd till Långivaragent för Långivarna enligt Villkoren.

### ***KALLELSE TILL LÅNGIVARMÖTE***

Långivaragenten påkallar på begäran av Bolaget ett långivarmöte där Långivare kan godkänna eller avslå ett förslag från Bolaget. Förslaget beskrivs närmare under avsnitt A (*Förslaget*) nedan och hänvisas fortsättningsvis till som "**Förslaget**". Långivarna kallas härmed till långivarmöte ("**Långivarmötet**") enligt följande:

**Tid och datum: 28 maj 2018 kl. Kl. 15.00**

**Plats: Bolagets lokaler med adress Stureplan 2, 5tr i Stockholm.**

Långivare kan rösta på mötet genom att närvara, genom att instruera sin förvaltare att rösta eller genom att låta Långivaragenten rösta för deras räkning.

### ***RÄTT ATT DELTA PÅ LÅNGIVARMÖTET***

Långivare som önskar delta på Långivarmötet ska dels vara upptagen i utskrift av skuldboken hos Euroclear Sweden AB, eller medföra giltig fullmakt från förvaltare som intygat Långivarnes innehav av Kapitalandelsbevis, per måndagen den 21 maj 2018, dels anmäla sin avsikt att delta på Långivarmötet senast onsdagen den 23 maj 2018.

Anmälan ska ske per e-post till [info@estea.se](mailto:info@estea.se) med kännedomskopia till [trustee@intertrustgroup.com](mailto:trustee@intertrustgroup.com). Vid anmälan ska namn, person-

/organisationsnummer, kapitalandelsbevisinnehav, adress, telefonnummer samt, i förekommande fall, uppgift om antal biträden uppges.

Som ett alternativ till närvaro vid Långivarmötet ges Långivarna möjlighet att rösta genom att lämna fullmakt till Långivaragenten innan mötet, se vidare information under punkten 3.2 (*Rösträtt*) nedan.

## **OMBUD**

Långivare som företräds genom ombud ska utfärda fullmakt för ombudet. Om fullmakten utfärdas av juridisk person ska registreringsbevis eller motsvarande för den juridiska personen bifogas. I Bilaga 3 återfinns en mall för att lämna fullmakt för Långivaragenten att rösta för registrerad investerares räkning under Långivarmötet.

## **FÖRVALTARREGISTRERADE KAPITALANDELSBEVIS**

Långivare som låtit förvaltarregistrera sina Kapitalandelsbevis har två möjliga sätt att välja mellan för att få utöva sin rösträtt på Långivarmötet;

- i. inhämta fullmakt från förvaltare som ger vederbörande Långivare rätt att rösta för Kapitalandelsbevisen som innehas av vederbörande. Fullmakten skall också innehålla information från förvaltaren om storleken på det nominella beloppet för vilken innehavare har rätt att rösta för. Mall för fullmakt återfinns i Bilaga 2 till detta meddelande; eller
- ii. instruera förvaltaren hur Långivaren önskar rösta vid Långivarmötet. Förvaltaren har sedan att närvara vid Långivarmötet eller instruera Långivaragenten att rösta i enlighet med Långivarens instruktion genom användande av Bilaga 3.

## **A. Förslaget**

### **1. Bakgrund**

Bakgrunden till kallelsen framgår av Bilaga 1. Enligt Villkoren ska alla transaktioner och avtal mellan Bolaget eller annat låntagarkoncernbolag och Estea AB eller annan närstående person föregås av långivarnas godkännande för det fall värdet av transaktionen eller avtalet uppgår till mer än 1 000 000 kronor. Med anledning av den förestående transaktionen måste således Långivarnas godkännande inhämtas innan försäljningarna av kvarvarande fastigheter inom låntagarkoncernen kan genomföras.

### **2. Förslag till beslut**

*Val av ordförande, protokollförare och justeringsmän (punkt 2 i den föreslagna dagordningen)*

Långgivaragenten föreslår att Kristofer Nivenius ska utses till ordförande, tillika protokollförare, och att Sandra Westman utses till justeringsman vid långgivarmötet.

*Godkännande av fastighetsförsäljningarna samt bemyndigande (punkt 4 i den föreslagna dagordningen)*

Investeringskommittén och styrelsen för Bolaget föreslår långgivarmötet att:

- I. godkänna det avlämnade budet enligt redogörelsen i Bilaga 1 från Bolaget; och
- II. godkänna att Bolaget och Estea AB eller annat koncernbolag får ingå nödvändiga avtal och vidta samtliga erforderliga åtgärder för att försäljningarna av låntagarkoncernens kvarvarande fastigheter ska kunna genomföras.

### **3. Förfarande vid Långgivarmötet**

#### **3.1 Förslag till dagordning för Långgivarmötet**

1. Mötets öppnande.
2. Val av ordförande, protokollförare och justeringsmän vid långgivarmötet.
3. Upprättande och godkännande av röstlängd.
4. Röstning angående Förslaget.
5. Långgivarmötets avslutande.

#### **3.2 Rösträtt**

För att kunna rösta för kapitalandelsbevis vid Långgivarmötet måste man:

- per den 21:e maj 2018 vara direktregistrerad som innehavare av kapitalandelsbevisen på ett eget VP-konto (avstämningskonto) hos Euroclear Sweden AB; eller
- att du som Långgivare, om du har dina Kapitalandelsbevis registrerade via en förvaltare, instruerar din förvaltare hur förvaltaren skall rösta i ditt ställe på Långgivarmötet; eller
- uppvisa en fullmakt från en förvaltare som är direktregistrerad hos Euroclear Sweden AB (se mall i Bilaga 2) som ger innehavare rätt att rösta för sitt innehav av kapitalandelsbevisen och som styrker Långgivares innehav av Kapitalandelslån per måndagen den 21 maj 2018 samt information om beloppet som Långgivaren har rätt att rösta för.

Om du inte vet:

- om du är direktregistrerad som ägare på ett eget VP-konto (vilket innebär att du kan rösta direkt utan fullmakt från din förvaltare); eller
- om du håller dina kapitalandelsbevis genom en förvaltare,

rekommenderar vi att du kontaktar det värdepappersbolag (bank eller annan förvaltare där du har dina Kapitalandelsbevis registrerade) som du använder för att få information och assistans.

### 3.3 Registrering och bemyndigande att rösta

1. Långgivare som önskar delta personligen eller genom ombud på Långgivarmötet ombeds anmäla sin medverkan i förtid senast den 23 maj 2018 genom e-post till [info@estea.se](mailto:info@estea.se) med kändedomskopia till [trustee@intertrustgroup.com](mailto:trustee@intertrustgroup.com).
2. Anmälan ska innehålla Långgivarens namn, födelsedatum eller organisationsnummer, uppgift om innehavets storlek samt uppgifter om eventuellt ombud.
3. Rätt att rösta på uppdrag av Långgivare ska styrkas med fullmakt, styrelseprotokoll eller annat liknande dokument.
4. Långgivare som håller sina kapitalandelsbevis genom förvaltare måste även få en fullmakt från förvaltaren på det sätt som beskrivs under rubriken "Förvaltarregistrerade kapitalandelsbevis" ovan.

### 3.4 Förfarande vid förtida röstning genom befullmäktigande av Långivaragenten

Som ett alternativ till närvaro vid Långgivarmötet ges Långgivarna möjlighet att rösta genom att lämna fullmakt till Långivaragenten innan mötet, se Bilaga 3.

Fullmakten ska vara underskriven av Långgivaren och mottagen av Långivaragenten senast **klockan 12.00 fredagen den 25 maj 2018** tillsammans med eventuell fullmakt från förvaltare. Svar som inkommer efter denna tidpunkt eller svar som i tillämpliga fall saknar intyg kommer lämnas utan avseende.

Undertecknade fullmakter och tillhörande fullmakter från förvaltare skickas enligt följande;

#### Via e-post:

[trustee@intertrustgroup.com](mailto:trustee@intertrustgroup.com)

#### Via post:

Intertrust (Sweden) AB  
Att: Sandra Westman  
PO Box 162 85  
103 25 Stockholm

**Via bud:**

Intertrust (Sweden) AB  
Att: Sandra Westman  
Sveavägen 9, 10:e våningen  
111 57 Stockholm

**B. Beslutförhet, Majoritet och Ajournering**

***Beslutförhet***

Långivarmötet är beslutfört om Långivare representerande minst 25 % av det totala lånebeloppet är närvarande. Långivare som uppdragit åt Långivaragenten att rösta för deras räkning anses närvara vid mötet.

***Majoritetskrav***

Beslut att godkänna Bolagets förslag på Långivarmötet kräver bifall från minst 67 % av rösterna.

***Ajournering***

Om beslutförhet inte uppnåtts på Långivarmötet inom 30 minuter från utsatt tid för mötet ska mötet ajourneras till den bankdag som infaller en vecka därefter. Låntagarna kommer i detta fall meddelas snarast om tid och plats för det nya mötet.

**Fullmaktsformulär och intyg gällande Långivarmötet är även giltigt vid efterföljande möte pga. eventuell ajournering.**

**Adresser för ingivande av fullmakt**

Via post:  
Intertrust (Sweden) AB  
Att: Sandra Westman  
PO Box 162 85  
103 25 Stockholm

Via bud:  
Intertrust (Sweden) AB  
Att: Sandra Westman  
Sveavägen 9, 10th floor  
111 57 Stockholm

Via e-post: [trustee@intertrustgroup.com](mailto:trustee@intertrustgroup.com)

***Frågor till Estea***

Vid frågor till Bolaget gällande Förslaget, kontakta Leif Vang Hansen:

Tel: +46 70-914 53 44

E-post: [Leif.Hansen@estea.se](mailto:Leif.Hansen@estea.se)

**Frågor till Långivaragenten**

Vid frågor till Långivaragenten gällande kallelsen och/eller  
röstningsförfarandet, kontakta

Kristofer Nivenius

Tel: +46 70 688 1910

Sandra Westman

Tel: +46 70-860 61 25

E-post: [trustee@intertrustgroup.com](mailto:trustee@intertrustgroup.com)

**DISCLAIMER**

Ingen information i kallelsen eller avseende Förslaget ska anses utgöra en  
rådgivning till Långivarna från Långivaragenten. Långivarna uppmanas att  
självständigt ta ställning till Förslaget och rösta därefter.

**Stockholm, 4 maj 2018**

**Intertrust (Sweden) AB**

**i egenskap av Långivaragent**

## Bilaga 1

---

### BAKGRUND TILL FÖRSLAGET - FÖRSÄLJNING AV RESTERANDE FASTIGHETER I MOTALA

---

#### Bakgrund:

Estea AB har tidigare kommunicerat avyttringar av fastigheter som ingår i den av Estea AB förvaltade fastighetsfonden Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ), vid första tillfället 21 september 2016. Försäljningsprocessen har skett i nära samarbete med externa fastighetsrådgivare, i syfte att skapa en strukturerad och bred försäljningsprocess. Målsättningen har varit att uppnå bästa möjliga resultatet med hänsyn tagen till pris, möjlig köpare och affärsstruktur. Fastigheten Klädeshandlaren 15 i Nyköping avyttrades den 26 januari 2017 till Klöver AB. Fastigheten Vreten 12 i Stockholm avyttrades den 28 april 2017 till Green Storage, ett bolag inom Green Park-koncernen. Försäljningarna har föranlett att fonden Estea Sverigefastigheter 2 vid styrelsemöte den 23 november 2017 beslutat om förtida delåterbetalning på 40% av Bolagets kapitalandelsbevis ESTEA KAPBEVIS1, ISIN SE0004867331, delåterbetalningen gjordes den 5 januari 2018. Kvarvarande fastigheter består av ett bestånd av handelsfastigheter i Motala.

Förvaltaren Estea anser att en snabb försäljning av resterande fastigheter är till förmån för de externa investerarna, men ej till vilket pris som helst. Således kan nedan konstateras;

1. Kvarvarande fastigheter i Motala har varit föremål för en strukturerad försäljningsprocess, som påbörjades i anslutning till den 21 september 2016. Uppdraget att sköta försäljningsprocessen gavs till ett välrenommerat fastighetskonsultföretag. Resultatet av den strukturerade försäljningsprocessen är att intresset från marknaden att förvärva fastigheterna har varit lågt.
2. Ett bud från ett nybildat konsortium har inkommit, konsortiet består bl.a. av personer väl insatta i Motalaregionen och i handelsfastigheters skötsel och drift. Budet är på 170 000 000 SEK och ligger i linje med såväl nyligen gjorda externa värderingar och presenterat NAV. Konsortiet har som villkor för affären att personer med ägarintressen i Estea AB deltar i konsortiet och i den fortsatta förvaltningen av fastigheterna. Estea har accepterat villkoren, om långgivarna så godkänner. En jävsituation har därigenom uppstått.
3. I enlighet med lånevillkoren (allmänna villkor) skall ett extra långgivarmöte i en sådan situation hållas och inkallas för att ta ställning till budet och dess rimlighet.
4. 170 000 000 SEK för kvarvarande fastigheter innebär att långgivarna utöver full återbetalning av initialt nominellt investerat belopp (10 000 SEK per kapitalandelsbevis) också får 75% av den vinst som uppstått. Detta innebär indikativ vinst på ca 2200 SEK per kapitalandelsbevis. Redan utbetalda räntor uppgår till ca 31% för dem som investerat sedan startdagen. Det ger en totalavkastning på ca 53%. Slutlig reglering och fullständig återbetalning kan anges efter frånträde av fastigheter. Ovanstående siffror är därför preliminära och indikativa och kan komma att förändras efter reviderad slutavräkning.
5. Om budet ej accepteras är styrelsens bedömning att försäljningspriset på fastigheterna kan komma att bli lägre, alternativt kommer Kapitalandelslån (SE0004867331, ) väsentligt förlängas.

## BILAGA 2

### Fullmakt från förvaltare<sup>1</sup>

**Avseende rätt att rösta för innehav av kapitalandelsbevis utgivna av Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) med ISIN SE0004867331 ("Kapitalandelsbevis") i samband med Långgivarmötet den 28:e maj 2018.**

Innehavare som ges fullmakt att rösta: \_\_\_\_\_

Nominellt belopp: \_\_\_\_\_

Förvaltare som utfärdar fullmakten: \_\_\_\_\_

Vi intygar härmed att vi den 21 maj 2018 innehade kapitalandelsbevis med ovan nämnt nominellt belopp för ovan nämnde innehavares räkning och att vi härmed ger ovan nämnde innehavare fullmakt att rösta för det nominella belopp som anges ovan.

Datum: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Namnförtydligande: \_\_\_\_\_

Email: \_\_\_\_\_

Telefonnummer: \_\_\_\_\_

**Denna fullmakt är även giltigt vid efterföljande möte pga. eventuell ajournering.**

---

<sup>1</sup> Fullmakt behövs om obligationerna hålls genom en förvaltare eller annan person för ägarens räkning och ägaren själv vill skicka in röstsedel.



### BILAGA 3

#### Fullmakt för Långivaragenten med instruktion om röstande

Härmed befullmäktigas Långivaragenten för kapitalandelslån utgivet av Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) (ISIN SE000486733) att utöva mina rättigheter som Långivare på Långivarmötet den 28 maj 2018, KL 15.00 på det sätt som närmare anges nedan.

#### Långivare

Namn:  
Personnummer/organisationsnummer:  
Adress:  
Postadress:  
Telefonnummer:  
Email:

#### Instruktioner om röstande

Ange hur Långivaragenten ska rösta genom att sätta kryss i tabellen nedan. Det går inte att rösta på delar av förslaget.

Beslut	Godkänner	Avslår	Avstår från att rösta
Förslaget: I. godkänna det avlämnade budet enligt redogörelsen i Bilaga 1 från Bolaget; och II. godkänna att Bolaget och Estea AB eller annat koncernbolag får ingå nödvändiga avtal och vidta samtliga erforderliga åtgärder för att försäljningarna av låntagarkoncernens kvarvarande fastigheter ska kunna genomföras.			

**Denna fullmakt är även giltigt vid efterföljande möte pga. eventuell ajournering.**

#### Underskrift

Plats:  
Datum:

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande:

**OBS:** För förvaltarregistrerade kapitalandelsbevis ska **fullmakt** i enlighet med Bilaga 2 bifogas. Om fullmakten är utfärdad av en juridisk person, bör en certifierad kopia av registreringsbevis eller liknande dokument för den juridiska personen bifogas