



Prospekt - Inbjudan att teckna andelar i

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)

Sole Manager and Bookrunner: **AVANZA** 

Prospektets giltighetstid: Prospektet har godkänts av Finansinspektionen den 26 november 2020. Giltighetsperioden för prospektet är tolv månader från datumet för prospektets godkännande och emittentens skyldighet att tillhandahålla tillägg till prospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämplig när prospektet inte längre är giltigt.

VIKTIG INFORMATION

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats av Estea Omsorgsfastigheter AB (publ), org.nr 559226-2892, ("Emittenten") med anledning av erbjudande att teckna nya fondandelar ("Nya Fondandelarna") under Estea Omsorgsfastigheter AB:s (publ) kapitalandelslån, ISIN SE0013513801, ("Kapitalandelslånet") samt ansökan om upptagande till handel av såväl de Nya Fondandelarna som tidigare utfärdade fondandelar under Kapitalandelslånet ("Tidigare Fondandelarna", och tillsammans med de Nya Fondandelarna benämnda "Fondandelarna") på den reglerade marknaden Nasdaq Stockholms obligationslista under kortnamn ESTEA OMSORG FONDANDEL. Referenser i Prospektet till "Fondkoncernen" avser Emittenten och dess, direkta och indirekta, dotterbolag. I samband med erbjudandet har Wistrand Advokatbyrå Stockholm KB varit legal rådgivare och Avanza Bank AB (publ) ("Avanza") är finansiell rådgivare och emissionsinstitut avseende de Nya Fondandelarna.

Prospektet har godkänts av och registrerats hos Finansinspektionen, som är behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Det erinras om att Finansinspektionen enbart har godkänt Prospektet i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EU) 2017/1129 samt Kommissionens delegerade förordningar (EU) 2019/979 och (EU) 2019/980. Den omständigheten att Finansinspektionen godkänt Prospektet bör inte betraktas som något slags stöd för kvaliteten på de värdepapper som Prospektet avser. En investerare i de Nya Fondandelarna uppmanas att göra en självständig bedömning huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper. Det erinras också om att information på i Prospektet hänvisade webbplatser inte utgör en del av Prospektet, såvida denna information inte införlivats i Prospektet genom hänvisningar, och att informationen på webbplatserna inte har granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

Emittenten utgör en alternativ investeringsfond enligt lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder ("LAIF") och dess förvaltare (AIF-förvaltare) är Estea AB org. nr 556321-1415 ("Estea AB"). Estea AB har erhållit tillstånd från Finansinspektionen att förvalta alternativa investeringsfonder och verksamheten står under Finansinspektionens tillsyn.

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. Emittenten har således inte vidtagit och kommer inte att vidta några åtgärder för att tillåta erbjudandet till allmänheten i andra jurisdiktioner än Sverige. Innehavare av Prospektet eller Fondandelarna måste därför informera sig om och iaktta eventuella restriktioner. Prospektet hålls tillgängligt elektroniskt via Finansinspektionens (www.fi.se), Estea AB:s (www.estea.se) och Avanzas (www.avanza.se) respektive webbplatser. Papperskopior kan erhållas från Emittenten.

Prospektet, inklusive de handlingar som är införlivade genom hänvisning, innehåller uttalanden om framtidsutsikter vilka är lämnade av Emittentens styrelse och är baserade på styrelsens kännedom om nuvarande förhållanden avseende Emittenten, marknadsförhållanden och i övrigt rådande omvärldsfaktorer. Läsaren bör vara uppmärksam på att uttalanden om framtidsutsikter alltid är förenade med osäkerhet. En investering i de Nya Fondandelarna är förenad med risker. Den som överväger att investera i de Nya Fondandelarna 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 "SEK" avses svenska kronor.

Prospektet innehåller historisk ekonomisk information, branschinformation och branschprognoser. Informationen har inhämtats från en rad branschpublikationer, marknadsundersökningar och andra från Emittenten oberoende källor. Emittenten ansvarar för att sådan information har återgivits korrekt och – såvitt Emittenten 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 Emittentens revisor. 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 Emittenten. Emittenten kan inte garantera att denna historiska information är riktig. Marknadsprognoser är till sin natur förenade med osäkerhet. Dessa är baserade 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 Emittenten är verksam och om Emittentens konkurrensmässiga ställning på dessa marknader, däribland information om marknadernas storlek samt information om marknadsandelar. Emittenten anser att informationen om marknadsstorlekar i Prospektet utgör rättvisande och ändamålsenliga uppskattningar av storleken på de marknader där Emittenten är verksam och på ett rättvisande sätt speglar Emittentens konkurrensmässiga ställning på dessa marknader. Informationen har dock inte blivit bekräftad av någon oberoende part och Emittenten 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 Prospektet ska avgöras enligt svensk lag och av svensk domstol exklusivt.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sida
Sammanfattning.....	4
Risikfaktorer.....	11
Inbjudan till teckning och ansvariga för prospektet.....	14
Bakgrund och motiv.....	15
Fondandelarna i korthet.....	17
Vd-ord.....	19
Villkor och anvisningar.....	20
Marknadsöversikt.....	24
Verksamheten.....	34
Historisk finansiell information i sammandrag.....	42
Kommentar till den finansiella utvecklingen.....	47
Kapitalstruktur och annan finansiell information.....	49
Styrelse och ledning.....	50
Bolagsordning.....	52
Skattefrågor i sverige.....	53
Legala frågor och kompletterande information.....	55
Definitioner.....	60
Adresser.....	62

Bilagor

Bilaga 1	Avtal med förvaringsinstitut
-----------------	------------------------------

Erbjudandet i sammandrag

Värdepapper:	Fondandelar	Teckningsperiod:	1 december 2020 - 9 december 2020
ISIN:	SE0013513801	Preliminär dag för tilldelning:	10 december 2020
Emissionsvolym :	Högst 101,4 MSEK	Marknadsplats:	Nasdaq Stockholms obligationslista
Teckningskurs:	10 140 kronor per fondandel	Kortnamn:	ESTEAM OMSORG FONDANDEL
Lägsta teckningsbelopp:	10 140 kronor	Emissionsinstitut:	Avanza Bank AB (publ)
Likviddag:	15 december 2020	Beräknad första handelsdag:	17 december 2020

Preliminär finansiell kalender

Kvartalsrapport Q4, 2020:	26 februari 2021
Nästa ränteutbetalningsdag för de Nya Fondandelarna:	11 januari 2021

¹ Emittenten har möjlighet att vid överteckning nyttja en utökningsoption, vilket gör att högsta emissionsvolymen kan uppgå till maximalt 202,8 MSEK.

SAMMANFATTNING

INTRODUKTION OCH VARNINGAR

Namn och ISIN	Denna sammanfattning utgör en del av detta prospekt ("Prospektet") avseende emission av 10 000 nya fondandelar ("Nya Fondandelarna") under emittentens kapitalandelslån med ISIN SE0013513801 (standardnummer för värdepapper) ("Kapitalandelslånet").
Varningar	Sammanfattningen bör betraktas som en introduktion till Prospekt. Varje beslut om att investera i de Nya Fondandelarna ska baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet från investerarens sida. En investerare kan förlora hela eller delar av investerat kapital. Om talan väcks i domstol angående informationen i Prospektet kan den investerare som är kârânde enligt nationell rätt 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 de Nya Fondandelarna.
Emittent, kontaktuppgifter och LEI-nummer	De Nya Fondandelarna emitteras och erbjuds av Estea Omsorgsfastigheter AB (publ), organisationsnummer 559226-2892, ("Emittenten"), med besöksadress Birger Jarlsgatan 25 i Stockholm. Emittenten nås per telefon: 08-679 05 00, via webbplatsen: www.estea.se , via e-post: info@estea.se , samt på postadress: Estea Omsorgsfastigheter AB (publ), Box 7135, 103 87 Stockholm. Emittentens LEI-nummer är 5493001SN8US6DQPOB63.
Behörig myndighet och datum för godkännande av Prospektet	I Sverige är Finansinspektionen (FI), med besöksadress Brunnsgratan 3 i Stockholm, behörig myndighet för att godkänna Prospektet. FI nås på telefon: 08-408 98 000, via webbplatsen: www.fi.se , via e-post: finansinspektionen@fi.se , samt på postadress: Finansinspektionen, Box 7821, 103 97 Stockholm. Prospektet har godkänts av FI den 26 november 2020.

NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN

Vem är emittent av värdepappren?

Emittent, säte, bolagsform, bildande och tillämplig lag	Emittenten är ett svenskt publikt aktiebolag med företagsnamn Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) och säte i Stockholms kommun. Emittentens organisationsnummer är 559226-2892 och dess LEI-nummer är 5493001SN8US6DQPOB63. Emittenten bildades i Sverige och enligt svensk rätt den 4 november 2019 och registrerades i Sverige den 11 november 2019. Emittenten bedriver sin verksamhet enligt svensk lagstiftning och dess verksamhet regleras i huvudsak av lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder och aktiebolagslagen (2005:551).
Emittentens huvudverksamhet	Emittenten har bildats för att genomföra, direkta och indirekta, investeringar i företrädesvis samhällsfastigheter (inklusive projektfastigheter), såsom exempelvis vård- och äldreboenden, och företag med exponering mot samhällsfastigheter ("Investeringarna") samt att förvalta och utveckla och därefter avyttra Investeringarna. Emittentens mål är att skapa en långsiktig och stabil avkastning genom att äga och förvalta Investeringarna med så god lönsamhet som möjligt med hänsyn tagen till rådande marknadsförutsättning och riskprofil. Emittenten anlitar Estea AB att företräda Emittenten i samband med förvärv och avyttringar av Investeringarna samt andra för Emittenten viktiga tjänster i enlighet med ett mellan parterna träffat förvaltningsavtal.
Ägarförhållande	Emittenten ägs till 100 procent av Estea AB, organisationsnummer 556321-1415. Estea AB har sitt säte i Stockholms kommun.
Styrelse och befattningshavare	Styrelsen i Emittenten består av tre (3) ledamöter och samtliga är valda för perioden fram till årsstämman 2021. Styrelseledamöterna är Jockum Beck-Friis (tillika styrelseordförande), Johan Eriksson Rydermark (tillika verkställande direktör) och David Ekberg.
Emittentens revisor	Emittentens revisor är Ernst & Young Aktiebolag, organisationsnummer 556053-5873, med Oskar Wall som huvudansvarig revisor.

Historisk finansiell information

Den finansiella informationen avseende perioden 11 november 2019 - 31 december 2019 har hämtats från Emittentens Finansiella rapport för samma period, vilken har reviderats av Emittentens revisor och upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standard (IFRS) samt tolkningar (IFRIC) av dessa standarder som antagits av Europeiska Unionen. Den övriga finansiella informationen avseende delårsperioderna 1 januari 2020 - 30 juni 2020 samt 1 juli 2020 - 30 september 2020 är hämtad från Emittentens delårsrapporter för nämnda tidsperioder, vilka är upprättade i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Emittentens nuvarande revisor har innehaft uppdraget under samtliga perioder som täcks av den historiska finansiella informationen nedan. Förutom den reviderade delårsrapporten för perioden 11 november 2019 - 31 december 2019 har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Emittentens revisor.

Information om Fondandelarna i sammandrag*

<i>Andelsklass</i>	<i>Totalt nettotillgångsvärde (NAV)</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>NAV-värde per andel</i>
Fondandelarna är utgivna i en klass	374 018 220 kronor	35 757 andelar	104,6%
	Summa totalt: 374 018 220 kronor	Summa totalt: 35 757 andelar	

*Samtliga värden per den 30 september 2020. Emittenten har efter den 30 september 2020 genomfört dels en riktad nyemission, genom vilken 6 272 Fondandelar under Kapitalandelslånet emitterats och inbetalts till Emittenten, dels en publik nyemission, genom vilken ytterligare 12 080 Fondandelar under Kapitalandelslånet emitterats och inbetalts till Emittenten.

Fondkoncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (MSEK)	<i>11 nov - 31 dec 2019</i>	<i>1 Jan - 30 jun 2020</i>	<i>1 jul - 30 sep 2020</i>
Driftnetto	0,6	10,5	7,5
Förvaltningsresultat	0,1	0,4	1,6
Resultatbaserade avgifter (upplupna/betalda)	0	0	0
Central administration	-	-2,5	-1,5
Eventuella andra betydande avgifter (upplupna/betalda) till tjänsteleverantör	0	0	0
Periodens totalresultat	1,4	-3,4	-0,2

Fondkoncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	<i>31 dec 2019</i>	<i>30 jun 2020</i>	<i>30 sep 2020</i>
Eget kapital (inklusive periodens resultat)	1,4	1,0	0,8

Specifika nyckelrisker för Emittenten

Risikfaktorer för Emittenten och dess verksamhet

Kredit- och motpartsrisk

Investerarna har en kreditrisk på Emittenten. Med kreditrisk avses risken att Emittenten kan bli oförmögen att uppfylla sina betalningsåtaganden under Kapitalandelslånet om Investeringarna inte ger en avkastning som överensstämmer med de prognoser som Emittenten, med hjälp av AIF-förvaltaren, gjort inför förvärvet av dessa, eller om en motpart inte fullgör sina förpliktelser och, i förekommande fall, ställda säkerheter inte täcker aktuell fordran. Av detta följer att om Emittentens eller Emittentens dotterbolags (gemensamt "Fondkoncernen" och var för sig "Koncernbolag") finansiella ställning påverkas negativt av en händelse, kan det leda till att en investerare inte återfår hela eller delar av sin investering. Om Emittentens (och Fondkoncernens) finansiella ställning försämras är det sannolikt att kreditrisken förknippad med Fondandelarna ökar, vilket kan medföra att marknaden prissätter Fondandelarna med en högre riskpremie. Det kan innebära Fondandelarnas marknadsvärde blir lägre.

Värdeförändringar avseende Fondkoncernens fastigheter

Fondkoncernens fastigheter upptas till verkligt värde i balansräkningen med eventuella justeringar i resultaträkningen. Om värdet på Fondkoncerns fastigheter skulle minska kan Emittenten bli tvungen att skriva ned fastigheternas värde, vilket i sin tur kan leda till ett flertal negativa konsekvenser för Fondkoncernens finansiella ställning, såsom överträdelse av bestämmelser under Fondkoncernens externa lån hos banker och andra kreditinstitut. Därmed finns en risk att lånen sägs upp i förtid, varvid Emittentens finansiella ställning och Resultatet påverkas negativt. En negativ värdeförändring skulle också kunna leda till att Emittenten måste avyttra fastigheter med förlust, vilket i sin tur skulle påverka Fondkoncernens finansiella ställning och Emittentens möjligheter att fullgöra sina betalningsåtaganden under Kapitalandelslånet.

Ränterisker

Utöver eget kapital, finansieras Fondkoncernens verksamhet till största del av lån från banker och kreditinstitut. Räntekostnader är normalt Fondkoncernens enskilt största utgiftspost. Räntekostnaderna påverkas till största delen av marknadsräntorna och kreditgivarnas räntemarginaler under lånen. En övervägande del av Fondkoncernens lån löper med rörlig ränta och en ökning av denna skulle innebära en kostnadsökning för Fondkoncernen och således påverka kassaflödet negativt vilket får en negativ inverkan på Emittentens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Det skulle också påverka Emittentens möjligheter att fullgöra sina betalningsåtaganden under Kapitalandelslånet.

Finansieringsrisker

Fondkoncernen kan i framtiden komma att bli beroende av ytterligare finansiering. För det fall Emittenten (eller annat bolag inom Fondkoncernen) inte lyckas erhålla ytterligare finansiering i nödvändig grad vid eventuella framtida likviditetsbehov kan det ha negativ påverkan på Emittentens (och Fondkoncernens) lönsamhet och möjligheter att bedriva sin verksamhet. Därtill finns en risk för att villkoren i ingångna finansieringsavtal förändras över tiden, till exempel att långgivare i samband med förlängning av finansieringen kräver justeringar av räntevillkor, förändrade återbetalningsvillkor eller andra för finansieringen väsentliga villkor med hänsyn till rådande marknadssituation, vilket kan försämra Emittentens och Fondkoncernens finansiella ställning och Resultatet under Kapitalandelslånet.

NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPREN

Värdepapprens viktigaste egenskaper

Slag av värdepapper, kategori och ISIN

Erbjudandet enligt Prospektet avser de Nya Fondandelarna, som tecknas i poster om 10 140 kronor. Varje post benämns fondandel och utgör en andel av Kapitalandelslånet. Ett kapitalandelslån är ett lån där storleken av det kapitalbelopp som ska återbetalas görs beroende av vissa faktorer, i detta fall Resultatet inom Fondkoncernen under en viss tid och beräknat på ett visst sätt. Endast en serie fondandelar emitteras och ISIN för dessa är SE0013513801. Fondandelarna som instrument ger dels en löpande fastställd kvartalsvis avkastning i form av ränta (4 procent) och dels en möjlighet till värdetillväxt samt risk för värdeförlust baserat på Resultatet inom Fondkoncernen. Resultatet genereras som driftöverskott samt genom eventuella försäljningsvinster vid avyttringar av Investeringar.

Antal emitterade värdepapper och löptid

Emittenten har sedan den 18 december 2019 ("Startdagen") emitterat 54 109 fondandelar ("Tidigare Fondandelarna" och tillsammans med de Nya Fondandelarna, "Fondandelarna") samt beslutat och offentliggjort detta erbjudande omfattande högst 10 000 Nya Fondandelar ("Erbjudandet"). Emittenten har förbehållit sig rätten att utöka Erbjudandet med ytterligare 10 000 Nya Fondandelar beroende på efterfrågan under Erbjudandet ("Utökningsoptionen"), varmed Erbjudandet, om Utökningsoptionen nyttjas till fullo, kommer omfatta högst 20 000 Nya Fondandelar. Erbjudandepriiset uppgår till 10 140 kronor per Ny Fondandel.

Bolagsstämman i Emittenten har också, utöver beslutet om Erbjudandet, bemyndigat styrelsen att för tiden intill nästa ordinarie bolagsstämma fatta beslut om ytterligare emission(er) om totalt 40 000 nya Fondandelar med nominellt belopp om 10 000 kronor per ny fondandel samt, i förekommande fall, med tillägg för ett belopp motsvarande upplupen Lånebeloppsränta (såsom definierat nedan) från den senaste räntebetalningsdagen till och med aktuell likviddag.

Återbetalning av Kapitalandelslånet ska ske på återbetalningsdagen, vilket avser den dag som Emittentens styrelse beslutat och som infaller sextio (60) bankdagar efter Avyttringsdagen (såsom definierad nedan), varvid Emittenten återbetalar den utestående delen av lånebeloppet (inklusive Resultatet) till investerarna ("Återbetalningsdagen"). Avyttringsdagen avser den dag då Emittentens samtliga Investeringar har avyttrats och full betalning för dessa har erhållits ("Avyttringsdagen"). Avyttringsdagen ska ha inträffat senast den 31 december 2024, eller, om Förlängningsrätten (såsom definierad nedan) har påkallats, sextio (60) bankdagar före Återbetalningsdagen. Förlängningsrätten ger Emittenten rätt att förlänga Kapitalandelslånets löptid med högst tre (3) år per förlängningsperiod, räknat efter den 31 december 2024 eller, i förekommande fall, efter utgången av förlängningsperioden dessförinnan ("Förlängningsrätten"). Avyttringsdagen och därmed Återbetalningsdagen, kan dock även infalla när som helst dessförinnan.

Valuta	Fondandelarna är denominerade i svenska kronor (SEK).
Överlåtelseinskränkningar	Fondandelarna är ej föremål för några överlåtelseinskränkningar.
Rangordning och begränsade rättigheter	Kapitalandelslånet är efterställt Emittentens samtliga icke efterställda förpliktelser, men rangordnas lika (pari passu) med Emittentens övriga efterställda förpliktelser. Detta innebär att en investerare, i händelse av likvidation eller konkurs, erhåller betalning efter det att fordringsägare med icke efterställda fordringar fått fullt betal. För det fall Emittenten 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.
Ränta och avkastning	<p>Fondandelarna ger en årsvis nominell ränta om fyra (4) procent med kvartalsvis utbetalning i efterskott ("Lånebeloppsräntan"). Ränteutbetalningar sker den 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober, samt på Återbetalningsdagen. Inträffar utbetalningsdagen på en dag som inte är en bankdag erhålls respektive belopp först närmast följande bankdag. Första räntebetalningsdag för de Nya Fondandelarna är den 11 januari 2021 och omfattar perioden från den 15 december 2020 till och med den 11 januari 2021. Ränteutbetalning sker till den som är registrerad innehavare av en Fondandel per avstämningsdagen, som inträffar fem (5) bankdagar före relevant ränteutbetalningsdag. För det fall Emittenten inte återbetalar Kapitalandelslånet på Återbetalningsdagen ska Lånebeloppsräntan justeras till fem (5) procent från Återbetalningsdagen till dess betalning sker.</p> <p>Utbetalningen av Lånebeloppsräntan kan helt eller delvis skjutas upp för det fall Emittentens styrelse bedömer att likviditeten i Emittenten inte räcker till full utbetalning. Den ej utbetalda Lånebeloppsräntan ackumuleras som en icke räntebärande fordran gentemot Emittenten och utbetalas istället, till den som då är innehavare av Fondandelen, på den senare räntebetalningsdag som Emittenten bestämmer, dock senast på Återbetalningsdagen.</p> <p>Återbetalningen av Kapitalandelslånet ("Återbetalningen") ska uppgå till summan av (i) lånebeloppet per Återbetalningsdagen, (ii), för det fall Fondkoncernens resultat för perioden från Startdagen till Avyttringsdagen ("Resultatet") är positivt, 100 procent av Resultatet upp till sex (6) procents årlig avkastning på Fondandelarnas nominella belopp (inklusive Lånebeloppsränta), samt (iii) 75 procent av Resultatet som överstiger sex (6) procents årlig avkastning på Fondandelarnas nominella belopp (inklusive Lånebeloppsränta). Resterande del av Resultatet tillkommer Emittenten. Ett negativt Resultat ska i sin helhet avräknas mot Fondandelarnas nominella belopp. En investerare är dock aldrig skyldig att tillskjuta ytterligare kapital till Emittenten i den mån det negativa Resultatet inte kan avräknas mot nominellt belopp.</p> <p>Emittenten ska senast fyrtiofem (45) bankdagar efter Avyttringsdagen översända till investerarna eller agenten (Intertrust (Sweden) AB, org.nr 556625-5476) en av Emittenten upprättad, och av Emittentens revisor särskilt granskad, resultaträkning av Resultatet, varpå beräkningen av Återbetalningen ska grundas.</p> <p>Emittenten har rätt att när som helst under Lånetiden (såsom definierad nedan) genomföra en amortering till investerarna. En amortering kan avse hela eller del av lånebeloppet och ska genomföras genom reduktion med hela kronor, det vill säga lägst en (1) krona. Emittenten har också rätt (men inte skyldighet) att när som helst under Lånetiden återköpa en eller flera Fondandelar.</p>
Var kommer värdepappren att handlas?	
Handelsplats	Fondandelarna kommer att vara föremål för ansökan om upptagande till handel på Nasdaq Stockholms obligationslista, som är en reglerad marknad. Fondandelarna handlas under kortnamn ESTEA OMSORG FONDANDEL.

Vilka nyckelrisker är specifika för värdepappren?

Riskfaktorer för Fondandelarna och Kapitalandelslånet

Förlängning av Kapitalandelslånets löptid

Kapitalandelslånet löper från och med Startdagen till och med Återbetalningsdagen, vilken infaller sextio (60) bankdagar efter Avyttringsdagen ("Lånetiden"). Avyttringsdagen ska ha skett senast den 31 december 2024 om inte Förlängningsrätten påkallats. Förlängningsrätten ger Emittenten rätt att förlänga Kapitalandelslånets löptid med tre (3) år per förlängningstillfälle. Förlängningsrätten är inte begränsad i tid eller till antal tillfällen. Förlängningsrätten gör således att Kapitalandelslånet kan förlängas till och med den Återbetalningsdag som Emittentens styrelse beslutar om. Därmed finns det en risk att Återbetalningen kan komma att förskjutas till att infalla efter den 31 december 2024.

Emissioner av ytterligare Fondandelar och kapitalandelslån

Emittenten har enligt fondvillkoren för Kapitalandelslånet ("Villkoren") möjlighet att genom en eller flera ytterligare emissioner utfärda ytterligare fondandelar. Bolagsstämman i Emittenten har den 1 september 2020 befullmäktigat styrelsen att, utöver Erbjudandet, fatta beslut om emission av ytterligare 40 000 nya Fondandelar under Kapitalandelslånet fram till och med nästa ordinarie årsstämma. Emittenten har också en ensidig rätt att under Lånetiden fatta beslut om utfärdande av nya kapitalandelslån, utöver Kapitalandelslånet. Om Emittenten utfärdar ett eller flera nya kapitalandelslån utöver Kapitalandelslånet ska samtliga fondandelar som har utgivits under nämnda kapitalandelslån vid beräkningen av Återbetalningen och Resultatet vara likställda med Fondandelarna och således fördelas pro rata mellan Investerares och innehavare av fondandelar i andra av Emittenten utfärdade kapitalandelslån. Om Emittenten således utfärdar nya kapitalandelslån eller genomför ytterligare emissioner av Fondandelar kommer Emittentens skuld gentemot dess investerare att öka samtidigt som fler investerare ska dela på det resultat som Emittenten genererar. Det kan medföra en utspädningseffekt för en investerare genom att denne får en lägre andel av Resultatet per innehavd Fondandel i samband med Återbetalningen än vad denne annars skulle ha erhållit.

Begränsad finansiell historik

Emittenten bildades i november 2019 och har därför endast upprättat delårsrapporter för olika tidsperioder från denna dag. En investerare kan därför inte tillgodogöra sig annan finansiell information avseende Emittentens finansiella utveckling än i Prospektet redovisade delårsrapporter. En investerare måste således vara införstådd med att denne inte har en sedvanlig finansiell historik om tre (3) år att tillgå för att jämföra Emittentens finansiella utveckling. Det finns således risk att en investerare inte kan göra en korrekt analys över Fondkoncernens utveckling, vilket i sin tur kan ha betydelse för en investerares beslut huruvida en investering i Fondandelarna är lämplig.

Ej säkerställd förpliktelse och efterställda lån

Kapitalandelslånet utgör en ej säkerställd förpliktelse för Emittenten. Det innebär att Investerares inte innehar någon säkerhet för sina fordringar. Kapitalandelslånet är efterställt Emittentens samtliga icke efterställda förpliktelser och rangordnas lika (pari passu) med Emittentens övriga efterställda förpliktelser, med undantag för Estea AB:s villkorade aktieägartillskott som har prioritet före Investerares fordringar under Kapitalandelslånet. Om Emittenten blir föremål för konkurs, likvidation, utmätning, företagsrekonstruktion, avveckling eller annat liknande förfarande kommer Fondkoncernens samtliga säkerställda förpliktelser först att fullgöras, vilket kan leda till att Emittenten saknar tillräckliga tillgångar för att fullgöra sina förpliktelser mot Investerares. Som ett resultat härav kan hela eller delar av Investerares investeringar gå förlorad.

Fondandelarnas beskaffenhet

Fondandelarna är föremål för fler och mer komplexa villkor än vad som vanligtvis gäller för andra värdepapper, exempelvis aktier. En investerare måste därför ha större förståelse och kunskap kring vad en investering i Fondandelarna innebär i form av risk för att inte underskatta instrumentets struktur. Varje investerare bör därför:

- ha tillräcklig kunskap och erfarenhet för att kunna göra en meningsfull värdering av Fondandelarna, för och nackdelar med en investering i Fondandelarna samt kunna utvärdera informationen i Prospektet;
- ha tillgång till och kunskap om lämpliga analysverktyg för att utvärdera en investering i Fondandelarna och vilken effekt en sådan investering kan ha för den egna investeringsportföljen;
- ha tillräckliga finansiella resurser och likviditet för att bära alla risker som en investering i Fondandelarna innebär;
- till fullo förstå innehållet i Villkor samt ha kännedom om hur den aktuella marknaden fungerar; och
- ha förmåga att, själv eller med hjälp av finansiell rådgivare, bedöma olika scenarier och risker som kan påverka investeringen i Fondandelarna och sin förmåga att bära de aktuella riskerna.

Om en investerare inte har eller besitter de egenskaper och kunskaper som nu angivits finns det risk att en denne inte förstår Fondandelarnas struktur och att en investering i Fondandelarna inte är lämplig för den aktuella investeraren.

NYCKELINFORMATION OM ERBJUDANDET AV VÄRDEPAPPER OCH UPPTAGANDE TILL HANDEL PÅ REGLERAD MARKNAD

På vilka villkor och enligt vilken tidsplan kan jag investera i detta värdepapper?

Erbjudandets former och villkor

Erbjudandet

Erbjudandet omfattar högst 10 000 Nya Fondandelar. Erbjudandet riktar sig till allmänheten och institutionella investerare i Sverige. Emittenten har förbehållit sig rätten att utöka Erbjudandet med ytterligare 10 000 Nya Fondandelar beroende på efterfrågan under Erbjudandet, varmed högst 20 000 Nya Fondandelar kan tilldelas under Erbjudandet. Erbjudandepriiset uppgår till 10 140 kronor per Ny Fondandel. Emittenten beräknar offentliggöra utfallet av Erbjudandet genom pressmeddelande omkring den 10 december 2020.

Kostnader förknippade med Erbjudandet

Kostnaderna i samband med Erbjudandet och listningen beräknas uppgå till ca 1,9 MSEK. Emittenten kommer således att vid ett fulltecknat Erbjudande, efter avdrag för samtliga till Erbjudandet hänförliga kostnader, tillföras ett nettobelopp om ca 99,5 MSEK. Om Utökningsoptionen nyttjas till fullo kommer istället ett nettobelopp om ca 198,6 MSEK att tillföras Emittenten, efter avdrag för samtliga till Erbjudandet hänförliga kostnader.

Teckningsperiod

Teckning av de Nya Fondandelarna ska ske under tiden från och med den 1 december 2020 till och med den 9 december 2020.

Anmälan och tilldelning

Styrelsen i Emittenten förbehåller sig rätten att förlänga teckningsperioden. Sådan eventuell förlängning kommer att offentliggöras genom pressmeddelande före teckningsperiodens utgång. Fördelning av de Nya Fondandelarna kommer att beslutas av styrelsen för Emittenten.

Anmälan ska vara Avanza Bank AB (publ) ("Avanza") tillhanda senast kl. 17:00 den 9 december 2020. Tilldelningen är ej avhängig av när under teckningsperioden anmälan inges.

Tilldelning beräknas ske omkring den 10 december 2020. Snarast därefter kommer avräkningsnota att sändas ut till dem som erhållit tilldelning. Den som inte tilldelats Nya Fondandelar får inget meddelande. Tilldelning av Nya Fondandelar kommer att ske med beaktande av efterfrågan. Emittentens styrelse kommer att besluta om tilldelning i samråd med Avanza.

Tilldelningen kommer att ske i poster om 10 140 kronor per Ny Fondandel. Vid överteckning kan tilldelning utebli, ske med ett lägre antal än vad anmälan avser och/eller komma att ske med helt eller delvis slumpmässigt urval. Härutöver kan affärspartner och andra närstående till Emittenten samt Emittentens befintliga investerare komma att särskilt beaktas vid tilldelning. Tilldelningen sker i så fall i enlighet med Svenska Fondhandlareföreningens regler och Finansinspektionens föreskrifter. Observera att för att komma i fråga för tilldelning måste saldot på det konto som angivits för teckningen motsvara lägst det belopp som anmälan avser.

För den som är depåkund hos Avanza ska likvida medel för betalning av tilldelade Nya Fondandelar finnas disponibelt på depån den 9 december 2020.

För den som inte är depåkund hos Avanza ska full betalning erläggas kontant senast tre (3) bankdagar efter utsänd avräkningsnota, det vill säga omkring den 15 december 2020. Betalning ska ske enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota. Styrelsen äger rätt att förlänga betalningstiden.

Observera att om tillräckliga medel inte finns på depån den 15 december 2020 (avser endast Avanzas depåkunder) eller om full betalning inte erläggs i tid, kan tilldelade fondandelar komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga priset enligt Erbjudandet, kan den som erhöll tilldelningen först under Erbjudandet komma att få svara för mellanskillnaden.

Upptagande till handel

Första dag för handel av de Nya Fondandelarna på Nasdaq Stockholms obligationslista beräknas ske omkring den 17 december 2020.

Kostnader för investerare i de Nya Fondandelarna

Inget courtage eller andra kostnader utgår för investering i de Nya Fondandelarna.

Utspädning

Vid full teckning enligt Erbjudandet kommer 10 000 Nya Fondandelar att tillskapas. Det innebär att utspädningseffekten av de Tidigare Fondandelarna, vid full teckning, kommer att vara direkt hänförligt till Resultatet och uppgå till maximalt ca 15,6 procent för befintliga investerare. Om Utökningsoptionen nyttjas till fullo och befintliga investerare inte deltar i Erbjudandet kommer utspädningseffekten att uppgå till ca 27,0 procent.

Varför upprättas detta prospekt?

Motiv till erbjudandet

Motivet för emissionen är, i enlighet med målsättningen och befintliga investeringskriterier, att via ett utökat förvärvsutrymme ge Emittenten en konkurrenskraftig och stark position på den svenska fastighetsmarknaden inför kommande förvärv. Erhållet kapital från emissionen kommer i första hand att användas till förvärv av fastigheter i enlighet med fastställda investeringskriterier samt i andra hand värdehöjande investeringar inom befintligt fastighetsbestånd. Vid ett fulltecknat Erbjudande om 101,4 MSEK, bedöms Emittenten ha en förvärvskapacitet om cirka 300 MSEK efter avdrag för emissionskostnader. Om Utökningsoptionen utnyttjas till fullo beräknas Emittentens förvärvskapacitet om cirka 600 MSEK, efter avdrag för emissionskostnader.

Väsentliga intressekonflikter som har betydelse för Erbjudandet eller upptagande till handel

Emittentens förvaltning utförs av Estea AB i enlighet med ett förvaltningsavtal ingånget mellan Emittenten och Estea AB. Estea AB innehar tillstånd som AIF-förvaltare enligt lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Estea AB förvaltar förutom Emittenten, andra alternativa investeringsfonder och investeringsportföljer. Det kan uppstå situationer i vilka Estea AB:s förvaltning av andra fonder och investeringsportföljer ger upphov till intressekonflikter. Intressekonflikter kan även uppkomma mellan Estea AB, i egenskap av ägare av Emittenten, och Emittenten samt mellan Emittenten och dess närstående (fysiska och juridiska) personer.

RISKFaktorER

I detta avsnitt redovisas ett antal riskfaktorer som är specifika för Emittenten och Fondandelarna och som enligt Emittenten bedöms vara väsentliga för att en potentiell investerare ska kunna fatta ett välgrundat investeringsbeslut. Bedömningen av respektive risk baseras på sannolikheten för dess förekomst och den förväntade omfattningen av dess negativa effekt genom tillämpning av en kvalitativ skala med beteckningarna "låg", "medel" eller "hög".

RISKER FÖRENADE MED EMITTENTENS VERKSAMHET

Kredit- och motpartsrisk

Investerarna har en kreditrisk på Emittenten. Med kreditrisk avses risken att Emittenten kan bli oförmögen att uppfylla sina betalningsåtaganden under Kapitalandelslånet om Investeringarna inte ger en avkastning som överensstämmer med de prognoser som Emittenten, med hjälp av AIF-förvaltaren, gjort inför förvärvet av dessa, eller om en motpart inte fullgör sina förpliktelser och, i förekommande fall, ställda säkerheter inte täcker aktuell fordran. Av detta följer att om Emittentens och Fondkoncernens finansiella ställning påverkas negativt av en händelse, kan det leda till att en investerare inte återfår hela eller delar av sin investering.

Om Emittentens (och Fondkoncernens) finansiella ställning försämras är det sannolikt att kreditrisken förknippad med Fondandelarna ökar, vilket kan medföra att marknaden prissätter Fondandelarna med en högre riskpremie. Det kan innebära att Fondandelarnas marknadsvärde blir lägre.

Riskbedömning: Medel.

Värdeförändringar avseende Fondkoncernens fastigheter

Fondkoncernens fastigheter upptas till verkligt värde i balansräkningen med eventuella justeringar i resultaträkningen. Om värdet på Fondkoncerns fastigheter skulle minska kan Emittenten bli tvungen att skriva ned fastigheternas värde, vilket i sin tur kan leda till ett flertal negativa konsekvenser för Fondkoncernens finansiella ställning, såsom överträdelse av bestämmelser under Fondkoncernens externa lån hos banker och andra kreditinstitut. Därmed finns en risk att lånen sägs upp i förtid, varvid Emittentens finansiella ställning och Resultatet påverkas negativt. En negativ värdeförändring skulle också kunna leda till att Emittenten måste avyttra fastigheter med förlust, vilket i sin tur skulle påverka Fondkoncernens finansiella ställning och Emittentens möjligheter att fullgöra sina betalningsåtaganden under Kapitalandelslånet.

Riskbedömning: Medel.

Hyresintäkter

Fondkoncernens finansiella ställning och resultat är beroende av hyresintäkter. Emittentens finansiella ställning påverkas således av uthyrningsgrad och avtalade hyresnivåer. En minskad uthyrningsgrad (vakanser) eller minskade hyresintäkter skulle, oavsett anledning härtill, dels påverka Emittentens kassaflöde och likviditet negativt, dels värdet av berörd fastighet vid en eventuell avyttring. Detsamma gäller om en hyresgäst inte fullgör sina hyresbetalningar. Om Emittenten skulle drabbas av minskad uthyrningsgrad eller minskade hyresintäkter kan detta medföra att Emittenten inte kan infria sina betalningsåtaganden under Kapitalandelslånet.

Riskbedömning: Låg.

Operationella risker

Emittentens verksamhet bedrivs i huvudsak via dess sju (7) direkt och indirekt ägda dotterbolag. Emittenten är således beroende av att erhålla tillräckliga medel från dessa bolag för att kunna fullgöra sina åtaganden under Kapitalandelslånet. Dotterbolagen är legalt separerade från Emittenten och deras förmåga att verkställa värdeöverföringar till Emittenten begränsas av tillgången till likvida medel, convenanter under låneavtal och lag. I händelse av insolvens hos ett dotterbolag, har alla fordringsägare rätt till full betalning innan Emittenten, i egenskap av aktieägare, har rätt till utdelning. Om ett dotterbolag blir insolvent eller på annat sätt oförmöget att överföra likvida medel till Emittenten, kan detta få negativa konsekvenser på Emittentens möjligheter fullgöra sina betalningsåtaganden under Kapitalandelslånet.

Riskbedömning: Låg.

Förvaltningsavtal och tillstånd

Enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2011/61/EU av den 8 juni 2011 om förvaltare av alternativa investeringsfonder samt om ändring av direktiv 2003/41/EG och 2009/65/EG och förordningarna (EG) nr 1060/2009 och (EU) nr 1095/2010 samt LAIF finns det krav på att Estea AB dels ska vara registrerat eller ha särskilt tillstånd i egenskap av AIF-förvaltare samt dels inneha tillstånd att marknadsföra Emittentens värdepapper, inklusive Fondandelarna, till allmänheten. För att erhålla sådan registrering eller tillstånd krävs det att Estea AB och Emittenten uppfyller samtliga villkor som uppställs i de aktuella regelverken. Om Estea AB skulle förlora sitt tillstånd skulle det således kunna ha negativ påverkan på Emittentens verksamhet till dess att ny AIF-förvaltare utses.

Riskbedömning: Låg.

Politiska risker och förändrad lagstiftning

Förändringar i lagstiftning och rättspraxis som reglerar Emittentens verksamhet och som medför begränsningar eller kostnadsökningar för Emittenten, såsom exempelvis nya eller förhöjda skatter, och förändringar i lagstiftning som rör Emittentens hyresgästers verksamhet, såsom exempelvis begränsningar avseende privat utförande av äldreomsorg och uttag av vinst, kan få en negativ effekt på Emittentens verksamhet och lönsamhet. Det skulle i sin tur kunna påverka Emittentens möjligheter fullgöra sina betalningsåtaganden under Kapitalandelslånet negativt.

Riskbedömning: Låg.

FINANSIERINGSRELATERADE RISKER

Ränterisker

Utöver eget kapital, finansieras Fondkoncernens verksamhet till största del av lån från banker och kreditinstitut. Räntekostnader är normalt Fondkoncernens enskilt största utgiftspost. Räntekostnaderna påverkas till största delen av marknadsräntorna och kreditgivarnas räntemarginaler under lånen. En övervägande del av Fondkoncernens lån löper med rörlig ränta och en ökning av denna skulle innebära en kostnadsökning för Fondkoncernen och således påverka kassaflödet negativt vilket får en negativ inverkan på Emittentens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Det skulle också påverka Emittentens möjligheter att fullgöra sina betalningsåtaganden under Kapitalandelslånet.

Riskbedömning: Medel.

Finansieringsrisker

Fondkoncernen kan i framtiden komma att bli beroende av ytterligare finansiering. För det fall Emittenten (eller annat bolag inom Fondkoncernen) inte lyckas erhålla ytterligare finansiering i nödvändig grad vid eventuella framtida likviditetsbehov kan det ha negativ påverkan på Emittentens (och Fondkoncernens) lönsamhet och möjligheter att bedriva sin verksamhet. Därtill finns en risk för att villkoren i ingångna finansieringsavtal förändras över tiden, till exempel att långivare i samband med förlängning av finansieringen kräver justeringar av räntevillkor, förändrade återbetalningsvillkor eller andra för finansieringen väsentliga villkor med hänsyn till rådande marknadssituation, vilket kan försämra Emittentens och Fondkoncernens finansiella ställning och Resultatet under Kapitalandelslånet.

Riskbedömning: Medel.

Realiseringsrisker

I Emittentens strategi ingår att, direkt eller indirekt via bolag, avyttra Investeringarna efter en viss tid. Det finns en risk att Emittenten inte hittar lämpliga köpare till Investeringarna vid önskad tidpunkt eller inte kan genomföra avyttringar innan Avyttringsdagen, eller att avyttring måste ske med förlust, vilket skulle påverka Emittentens finansiella ställning och Resultatet, liksom möjligheterna för Emittenten att genomföra Återbetalningen av Kapitalandelslånet, negativt.

Riskbedömning: Låg.

RISKER FÖRENADE MED KAPITALANDELSLÅNET

Förlängning av Kapitalandelslånets löptid

Kapitalandelslånet löper från och med den 18 december 2019 till och med Återbetalningsdagen, vilken infaller sextio (60) bankdagar efter Avyttringsdagen. Avyttringsdagen ska ha skett senast den 31 december 2024 om inte Förlängningsrätten påkallats. Förlängningsrätten ger Emittenten rätt att förlänga Kapitalandelslånets löptid med tre (3) år per förlängningstillfälle. Förlängningsrätten är inte begränsad i tid eller till antal tillfällen. Förlängningsrätten gör således att Kapitalandelslånet kan förlängas till och med den Återbetalningsdag som Emittentens styrelse beslutar om. Därmed finns det en risk att Återbetalningen kan komma att förskjutas till att infalla efter den 31 december 2024.

Riskbedömning: Hög.

Emissioner av ytterligare Fondandelar och kapitalandelslån

Emittenten har enligt Villkoren möjlighet att genom en eller flera ytterligare emissioner utfärda ytterligare Fondandelar. Bologsstämman i Emittenten har den 1 september 2020 befullmäktigat styrelsen att, utöver Erbjudandet, fatta beslut om emission av ytterligare 40 000 nya Fondandelar under Kapitalandelslånet fram till och med nästa ordinarie årsstämma. Emittenten har också en ensidig rätt att under Lånetiden fatta beslut om utfärdande av nya kapitalandelslån, utöver Kapitalandelslånet. Om Emittenten utfärdar ett eller flera nya kapitalandelslån utöver Kapitalandelslånet ska samtliga fondandelar som har utgivits under nämnda kapitalandelslån vid beräkningen av Återbetalningen och Resultatet vara likställda med Fondandelarna och således fördelas pro rata dels mellan Investeringarna och dels innehavare av fondandelar i andra av Emittenten utfärdade kapitalandelslån. Om Emittenten således utfärdar nya kapitalandelslån eller genomför ytterligare emissioner av Fondandelar kommer Emittentens skuld gentemot dess investerare att öka samtidigt som fler investerare ska dela på det resultat som Emittenten genererar. Det kan medföra en utspädningseffekt för en investerare genom att denne får en lägre andel av Resultatet per innehavd Fondandel i samband med Återbetalningen än vad denne annars skulle ha erhållit.

Riskbedömning: Hög.

Begränsad finansiell historik

Emittenten bildades i november 2019 och har därför endast upprättat delårsrapporter för olika tidsperioder från denna dag. En investerare kan därför inte tillgodogöra sig annan finansiell information avseende Emittentens finansiella utveckling än i Prospektet redovisade delårsrapporter. En investerare måste således vara införstådd med att denne inte har en sedvanlig finansiell historik om tre (3) år att tillgå för att jämföra Emittentens finansiella utveckling. Det finns således risk att en investerare inte kan göra en korrekt analys över Fondkoncernens utveckling, vilket i sin tur kan ha betydelse för en investerares beslut huruvida en investering i Fondandelarna är lämplig.

Riskbedömning: Medel.

Ej säkerställd förpliktelse och efterställda lån

Kapitalandelslånet utgör en ej säkerställd förpliktelse för Emittenten. Det innebär att Investeringarna inte innehar någon säkerhet för sina fordringar. Kapitalandelslånet är efterställt Emittentens samtliga icke efterställda förpliktelser och rangordnas lika (pari passu) med Emittentens övriga efterställda förpliktelser, med undantag för Estea AB:s villkorade aktieägartillskott som har prioritet före Investeringarnas fordringar under Kapitalandelslånet. Om Emittenten blir föremål för konkurs, likvidation, utmätning, företagsrekonstruktion, avveckling eller annat liknande förfarande kommer Fondkoncernens samtliga säkerställda förpliktelser först att fullgöras, vilket kan leda till att Emittenten saknar tillräckliga tillgångar för att fullgöra sina förpliktelser mot Investeringarna. Som ett resultat härav kan hela eller delar av Investeringarnas investering gå förlorad.

Riskbedömning: Medel.

Fondandelarnas beskaffenhet

Fondandelarna är föremål för fler och mer komplexa villkor än vad som vanligtvis gäller för andra värdepapper, exempelvis aktier. En Investering måste därför ha större förståelse och kunskap kring vad en investering i Fondandelarna innebär i form av risk för att inte underskatta instrumentets struktur. Varje Investering bör därför:

- a. ha tillräcklig kunskap och erfarenhet för att kunna göra en meningsfull värdering av Fondandelarna, för- och nackdelar med en investering i Fondandelarna samt kunna utvärdera informationen i Prospektet;
- b. ha tillgång till och kunskap om lämpliga analysverktyg för att utvärdera en investering i Fondandelarna och vilken effekt en sådan investering kan ha för den egna investeringsportföljen;
- c. ha tillräckliga finansiella resurser och likviditet för att bära alla risker som en investering i Fondandelarna innebär;
- d. till fullo förstå innehållet i Villkor samt ha kännedom om hur den aktuella marknaden fungerar; och
- e. ha förmåga att, själv eller med hjälp av finansiell rådgivare, bedöma olika scenarier och risker som kan påverka investeringen i Fondandelarna och sin förmåga att bära de aktuella riskerna.

Om en Investering inte har eller besitter de egenskaper och kunskaper som nu angivits finns det risk att en denne inte förstår Fondandelarnas struktur och att en investering i Fondandelarna inte är lämplig för den aktuella Investeringen.

Riskbedömning: Medel.

Återbetalning av Kapitalandelslånet

Om Emittenten saknar likvida medel att genomföra fullständig Återbetalning av Kapitalandelslånet på Återbetalningsdagen, ska Emittenten istället genomföra en Amortering av Kapitalandelslånet, uppgående till Emittentens likvida medel, fördelat pro rata mellan Investeringarna. Den del av Kapitalandelslånet som i sådant fall inte återbetalas ska betalas vid ett senare tillfälle, dock senast ett år efter Återbetalningsdagen. En Investering måste därför vara beredd på att hela eller del av Återbetalningen kan skjutas upp till ett senare tillfälle eller helt utebli.

Riskbedömning: Låg.

INBJUDAN TILL TECKNING OCH ANSVARIGA FÖR PROSPEKTET

Emittentens styrelse har beslutat att genomföra en nyemission av Nya Fondandelar med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma i Emittenten och att ansöka om upptagande till handel av Fondandelarna på Obligationslistan. De Nya Fondandelarna beräknas upptas till handel på Obligationslistan den 17 december 2020.

Erbjudandet omfattar högst 10 000 Nya Fondandelar och riktar sig till allmänheten och institutionella investerare i Sverige. Emittenten förbehåller sig rätten att utöka Erbjudandet med ytterligare 10 000 Nya Fondandelar beroende på efterfrågan under Erbjudandet (Utökningsoptionen), varmed högst 20 000 Nya Fondandelar kan tilldelas under Erbjudandet. Erbjudandepriiset uppgår till 10 140 kronor. Emittenten beräknar offentliggöra utfallet av Erbjudandet genom pressmeddelande omkring den 10 december 2020.

Styrelsen för Emittenten ansvarar för innehållet i Prospektet och förklarar härmed att den information som ges i Prospektet enligt vår kännedom överensstämmer med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats. Styrelsen för Emittenten bekräftar att information i Prospektet som anskaffats från tredje part har återgivits korrekt och såvitt Emittenten känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av denna tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Härmed inbjuds investerare att teckna Nya Fondandelar i enlighet med villkoren i Prospektet.

*Stockholm den 26 november 2020
Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)
Styrelsen*

BAKGRUND OCH MOTIV

BAKGRUND

Estea AB är ett förvaltningsbolag som varit verksamt sedan år 2002. Verksamheten är fokuserad på att i underliggande verksamhetsbolag, tillika investeringsfonder, äga och förvalta kommersiella fastigheter i Sverige. Affärsmodellen innebär att Estea AB, på eget initiativ och genom uppdragsavtal, arrangerar fastighetsinvesteringar i vilka externa investerare erbjuds möjlighet att delta. Totalt har Estea AB genomfört fastighetsinvesteringar för ca 17 miljarder kronor, primärt inom kommersiella fastigheter, såsom kontor, lager, logistik, industri och vård- samt omsorgsboenden. Estea AB har hittills realiserat totalt 19 investeringsfonder med varierande investeringsstrategier inom olika segment, med en genomsnittlig avkastning i årstakt (IRR) om cirka 19 procent per investeringsfond. Bland Estea AB:s externa investerare finns stiftelser, företag, institutioner och privata investerare.

Estea AB har sedan den 9 april 2015 tillstånd från Finansinspektionen att förvalta alternativa investeringsfonder enligt LAIF och står under Finansinspektionens tillsyn. Emittenten, som är ett helägt dotterbolag till Estea AB, utgör en alternativ investeringsfond enligt LAIF. Emittenten är utgivare av Kapitalandelslånet som beskrivs i Prospektet.

Emittenten bildades i november 2019 och fokuserar primärt på investeringar i svenska samhällsfastigheter, såsom vård- och omsorgsboenden med väletablerade hyresgäster. Detta segment präglas av ett betydande underskott av boendeplatser i Sverige och Emittentens investeringsstrategi är defensiv med liten cyklisk påverkan samt förutsägbar efterfrågan baserad på en för segmentet gynnsam demografi. Per den 30 september 2020 äger Fondkoncernen fastigheter till ett marknadsvärde om 664,6 MSEK. Fastigheterna har finansierats genom banklån och emitterade Tidigare Fondandelar. Totalt har 54 109 Tidigare Fondandele-



Emittenten bildades i november 2019 och fokuserar primärt på investeringar i svenska samhällsfastigheter, såsom vård- och omsorgsboenden med väletablerade hyresgäster.

lar emitterats per dagen för Prospektet.

Vid extra bolagsstämma i Emittenten den 1 september 2020 har styrelsen bemyndigats i tiden fram till nästa ordinarie bolagsstämma fatta beslut om emissionen av högst 30 000 nya Fondandelar med rätt för Emittenten att, bero-

ende på efterfrågan, besluta om tilldelning av ytterligare 30 000 nya Fondandelar genom en utökningsoption. Bolagsstämman i Emittenten har också, samma dag, bemyndigat styrelsen att för tiden intill nästa ordinarie bolagsstämma fatta beslut om ytterligare emission(er) om totalt 40 000 nya Fondandelar med nominellt belopp om 10 000 kronor per Fondandel samt, i förekommande fall, med tillägg för ett belopp motsvarande upplupen Lånebeloppsränta från den senaste Räntebetalningsdagen till och med aktuell likviddag. Emittentens styrelse har därefter, i enlighet med bemyndigandet, beslutat om dels en riktad nyemission om 5 000 nya Fondandelar med möjlighet till övertilldelning om 1 272 nya Fondandelar till en begränsad krets kvalificerade investerare, dels om en publik nyemission till allmänheten och institutionella investerare i Sverige omfattande högst 25 000 nya Fondandelar med rätt att, beroende på efterfrågan, med möjlighet till övertilldelning om ytterligare 25 000 nya Fondandelar. Den riktade emissionen fulltecknades genom vilket totalt 6 272 nya Fondandelar tilldelades. Under den publika emissionen tecknades totalt 12 080 nya Fondandelar, varvid det kvarstående utrymmet under bemyndigandet i denna del uppgår till 41 648 fondandelar. Mot denna bakgrund har styrelsen den 26 november 2020 beslutat om en nyemission om 10 000 Nya Fondandelar med rätt för styrelsen att, beroende på efterfrågan under Erbjudandet, beslut om övertilldelning om ytterligare 10 000 Nya Fondandelar genom Utökningsoptionen.

Prospektet har upprättats för att möjliggöra ett upptagande av de Nya Fondandelarna till handel på Obligationslistan samt erbjuda allmänheten och institutionella investerare i Sverige möjlighet att teckna Nya Fondandelar under Kapitalandelslånet.

MÅLSÄTTNING OCH MOTIV FÖR ERBJUDANDET

Emittenten har som målsättning att, genom att genomföra ett antal identifierade förvärvsmöjligheter, bygga en fastighetsportfölj bestående av moderna vårdboenden som drivs av väletablerade hyresgäster. Förvärvsmöjligheterna som Emittenten har identifierat består av både befintliga vårdboenden och projektfastigheter. Med ett utökat förvärvsutrymme kan Emittenten skapa en konkurrenskraftig och stark position på den svenska fastighetsmarknaden för samhällsfastigheter, såsom vård- och omsorgsfastigheter, inför kommande förvärv av ytterligare fastigheter.

Motivet för emissionen är, i enlighet med målsättningen och befintliga investeringskriterier, att via ett utökat förvärvsutrymme ge Emittenten en konkurrenskraftig och stark position på den svenska fastighetsmarknaden inför kommande förvärv. Erhållet kapital från emissionen kommer i första hand att användas till förvärv av fastigheter i enlighet med fastställda investeringskriterier samt i andra hand värdehöjande investeringar inom befintligt fastighetsbestånd. Vid ett fulltecknat Erbjudande om 101,4 MSEK, bedöms Emittenten ha en förvärvskapacitet om cirka 300 MSEK efter avdrag för emissionskostnader. Om Utökningsoptionen utnyttjas till fullo beräknas Emittentens förvärvskapacitet om cirka 600 MSEK, efter avdrag för emissionskostnader.

KOSTNADER FÖRKNIPPADE MED ERBJUDANDET

Kostnaderna i samband med Erbjudandet och listningen beräknas uppgå till ca 1,9 MSEK. Emittenten kommer således att vid ett fulltecknat Erbjudande, efter avdrag för samtliga till Erbjudandet hänförliga kostnader, tillföras ett nettobelopp om ca 99,5 MSEK. Om Utökningsoptionen nyttjas till fullo kommer ett nettobelopp om ca 198,6 MSEK att tillföras Emittenten, efter avdrag för samtliga till Erbjudandet hänförliga kostnader.

RÅDGIVARE OCH EMISSIONSINSTITUT

I samband med Erbjudandet har Avanza varit finansiell rådgivare och Emissionsinstitut och Wistrand Advokatbyrå Stockholm KB har varit legal rådgivare.

GODKÄNNANDE AV PROSPEKTET

Prospektet har den 26 november 2020 godkänts av Finansinspektionen, som är behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen har godkänt Prospektet enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EU) 2017/1129. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i Prospektet eller som något slags stöd för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet. En investerare i de Nya Fondandelarna bör göra en självständig bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa.

Giltighetsperioden för Prospektet är tolv (12) månader från datumet för Prospektets godkännande och Emittentens skyldighet att tillhandahålla tillägg till Prospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämplig när Prospektet inte längre är giltigt.

WEBBPLATSER ANGIVNA I PROSPEKTET

Det erinras om att information på i Prospektet hänvisade webbplatser inte utgör en del av Prospektet, såvida inte informationen där har införlivats i Prospektet genom hänvisning, samt att informationen på webbplatserna inte har granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

FONDANDELARNA I KORTHET

Detta avsnitt innehåller en allmän och översiktlig beskrivning av Fondandelarna och utgör inte en fullständig beskrivning av dessa. För fullständiga villkor för Fondandelarna och Kapitalandelslånet, se Villkoren. Fondandelarna regleras av svensk rätt och har skapats i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551). Fondandelarna är utgivna i en andelsklass.

FÖR VILKA INVESTERARE HAR FONDANDELARNA UTFORMATS?

Erbjudandet riktar sig i huvudsak till privatpersoner och institutionella investerare som önskar exponering mot företrädesvis samhällsfastigheter, såsom vård- och omsorgsfastigheter i Sverige. Fondandelarna har utformats för investerare som önskar erhålla såväl löpande räntebetalningar som en potentiell uppsida om fastighetsmarknaden utvecklar sig väl under investeringstiden genom att få del av Resultatet som genereras inom Fondkoncernen under Kapitalandelslånet löptid.

RÄNTA OCH AVKASTNING

Ränta

Fondandelarna ger en årsvis Lånebeloppsränta om fyra (4) procent med kvartalsvis utbetalning i efterskott. Ränteutbetalningar sker den 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober, samt på Återbetalningsdagen. Inträffar utbetalningsdagen på en dag som inte är en Bankdag erhålls respektive belopp först närmast följande Bankdag. Första Räntebetalningsdag för de Nya Fondandelarna är den 11 januari 2021 och omfattar perioden från den 15 december 2020 till och med den 11 januari 2021. Ränteutbetalning sker till den som är registrerad innehavare av en Fondandel per Avstämningsdagen, som inträffar fem (5) Bankdagar före relevant ränteutbetalningsdag. För det fall Emittenten inte återbetalar Kapitalandelslånet på Återbetalningsdagen ska Lånebeloppsräntan justeras till fem (5) procent från Återbetalningsdagen till dess betalning sker.

Utbetalningen av Lånebeloppsräntan kan helt eller delvis skjutas upp för det fall Emittentens styrelse bedömer att likviditeten i Emittenten inte räcker till full utbetalning. Den ej utbetalda Lånebeloppsräntan ackumuleras som en icke räntebärande fordran gentemot Emittenten och utbetalas istället, till den som då är innehavare av Fondandelen, på den senare Räntebetalningsdag som Emittenten bestämmer, dock senast på Återbetalningsdagen.

Återbetalningen av Kapitalandelslånet

Återbetalning av Kapitalandelslånet ska ske på Återbetalningsdagen, vilket avser den dag som Emittentens styrelse beslutat och som infaller sextio (60) Bankdagar efter Avyttringsdagen, varvid Emittenten återbetalar den utestående delen av lånebeloppet (inklusive relevant del av Resultatet) till Investeraarna. Avyttringsdagen avser den dag då Emittentens samtliga Investeringar har avyttrats och full betalning för dessa har erhållits. Avyttringsdagen ska ha inträffat senast den 31 december 2024, eller, om Förlängningsrätten har påkallats, sextio (60) Bankdagar före Återbetalningsdagen. Förlängningsrätten ger Emittenten rätt att förlänga Kapitalandelslånets löptid med högst tre (3) år per förlängningsperiod, räknat efter den 31 december 2024 eller, i förekommande fall, efter utgången av förlängningsperioden dessförinnan. Avyttringsdagen och därmed Återbetalningsdagen, kan dock även infalla när som helst dessförinnan.

Återbetalningen ska uppgå till summan av (i) Lånebeloppet per Återbetalningsdagen, (ii), för det fall Resultatet är positivt, etthundra (100) procent av Resultatet upp till sex (6) procents årlig avkastning på Fondandelarnas nominella belopp (inklusive Lånebeloppsränta), samt (iii) sjuttiofem (75) procent av Resultatet som överstiger sex (6) procents årlig avkastning på Fondandelarnas nominella belopp (inklusive Lånebeloppsränta). Resterande del av Resultatet tillkommer AIF-förvaltaren. Ett negativt Resultat ska i sin helhet avräknas mot Fondandelarnas nominella belopp. En Investerare är dock aldrig skyldig att tillskjuta ytterligare kapital till Emittenten i den mån det negativa Resultatet inte kan avräknas mot Nominellt Belopp.

Emittenten ska senast fyrtiofem (45) Bankdagar efter Avyttringsdagen översända till Investeraarna eller Agenten (Intertrust) en av Emittenten upprättad, och av Emittentens revisor särskilt granskad, resultaträkning för Fondkoncernen avseende Resultattiden, varpå beräkningen av Återbetalningen ska grundas. Resultaträkningen ska upprättas enligt de principer som anges i Villkoren.

För det fall Emittentens likvida medel inte räcker till full Återbetalning på Återbetalningsdagen ska istället en Amortering av Återbetalningen göras, uppgående till Emittentens likvida medel. Resterande del av Återbetalningen ska istället betalas till Investeraarna den tidigaste dag därefter som Emittentens likvida medel är tillräckliga för en sådan utbetalning, dock senast ett (1) år efter Återbetalningsdagen. Vidare ska den obetalda delen av Återbetalningen löpa med en årlig Återbetalningsränta från Återbetalningsdagen till dess betalning sker uppgående till fem (5) procent. Återbetalningsräntan ska betalas till Investeraarna på Återbetalningsdagen och beräknas på faktiskt antal dagar/360-dagarsbasis.

Amortering (Förtida Återbetalning)

Emittenten har rätt att när som helst under Lånetiden genomföra en Amortering till Investeraarna. En Amortering kan avse hela eller del av Lånebeloppet och ska genomföras genom reduktion med hela kronor, det vill säga lägst en (1) krona.

EXTERNA LÅN

Emittenten har rätt att, utan Investeraarnas godkännande, uppta externa lån, förutsatt att dessa ej överstiger ett belopp motsvarande 80 procent av det högsta av (i) marknadsvärdet av Investeringarna vid tiden för upptagandet av lånet (d.v.s. inklusive den Investering som lånet avser) och (ii) sammanlagt Överenskommet Fastighetsvärde för samtliga Investeringar (d.v.s. inklusive den Investering som lånet avser). Fondkoncernen har även rätt att ställa säkerheter för sådana lån, inkluderande pantsättning av aktier och pantbrev i fastigheter samt ingående av borgensförbindelser.

Emittentens finansiella hävstång, uttryckt som förhållandet mellan Emittentens exponering och dess nettotillgångsvärde, får inte överstiga 85 procent, beräknad i enlighet

med artikel 6 kommissionens delegerade förordning (EU) nr 231/2013. Användande av hävstång kan vara riskfyllt eftersom förluster kan ske snabbt och/eller överstiga den initiala insatsen eller lånet.

UTBETALNINGAR AV RÄNTA OCH ÅTERBETALNING

Emittentens betalningar av Ränta och Återbetalning sker till de personer som är registrerade som Investerarare på Avstämningsdagen, det vill säga 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. Har en Investerarare genom ett Kontoförande Institut låtit registrera att Ränta samt Återbetalning ska sättas in på visst bankkonto, sker insättning genom Euroclears försorg på respektive betalningsdag. I annat fall översänder Euroclear betalningen till Investerararen på den adress som på Avstämningsdagen registrerats hos Euroclear. Infaller en Rängebetalningsdag eller annan betalningsdag på en dag som inte är en Bankdag sätts respektive belopp in först närmast följande Bankdag.

AGENT OCH INVESTERARMÖTE

Intertrust (Sweden) AB, org.nr 556625-5476, med adress Box 16285, 103 25 Stockholm, har engagerats som Agent under Kapitalandelslånet, vilket innebär att de tillvaratar vissa av Investerararnas gemensamma intressen. Som Agent är Intertrust berättigad att företräda Investerararna vid bland annat omförhandlingar av Villkoren och eventuella villkorsbrott eller betalningsinställelser. Till Intertrust utgår ett årligt arvode som betalas av Emittenten. Investerararna kan besluta i frågor som rör Kapitalandelslånet, Villkoren och förvaltare vid ett Investerararmöte, i enlighet med vad som anges i punkt 20 i Villkoren.

EFTERSTÄLLT LÅN

Kapitalandelslånet utgör en ej säkerställd förpliktelse för Emittenten. Kapitalandelslånet är efterställt samtliga Emittentens icke efterställda förpliktelser, och rangordnas lika (pari passu) med Emittentens övriga efterställda förpliktelser med undantag av vad som anges i punkten 5.1 i Villkoren (exempelvis är Kapitalandelslånet efterställt villkorade aktieägartillskott). Fondandelarna är inbördes likställda.

FÖRVALTARENS RÄTT TILL RESULTATAVRÄKNING

Avräkningen av AIF-förvaltarens del av Resultatet, det vill säga den del av Resultatet som inte tillfaller Investerararna (se vidare avsnittet "Återbetalningen av Kapitalandelslånet" ovan), ska göras per Avyttringsdagen.

Vid ett påkallande av Förlängningsrätten har AIF-förvaltaren rätt (men inte skyldighet) att avräkna sin del av Resultatet såsom om Avyttringsdagen skulle ha inträffat vid utgången av respektive period. Det innebär att den första avräkningen (förutsatt att Förlängningsrätten påkallats) ska göras såsom om Avyttringsdagen skulle ha inträffat den 31 december 2024, att den andra avräkningen ska göras såsom om Avyttringsdagen skulle ha inträffat den 31 december 2027 och så vidare.

Emittenten ska senast fyrtiofem (45) Bankdagar efter relevant periods utgång översända till Investerararna eller Agenten en av Emittenten upprättad, och av Emittentens revisor särskilt granskad, beräkning av Resultatet, varpå

AIF-förvaltarens andel av Resultatet ska grundas.

AIF-förvaltaren ska ha rätt att fritt förfoga över sin andel av Resultatet genom exempelvis kontant vinstutbetalningen eller genom andra former av värdeöverföringar (såsom AIF-förvaltaren bestämmer från tid till annan). Om AIF-förvaltaren så önskar ska denne ha rätt att, istället för kontant vinstutbetalning eller annan form av värdeöverföring, på marknadsmässiga villkor teckna nya Fondandelar genom kvittningsemission uppgående till ett belopp som motsvarar hela eller del av dennes andel av Resultatet.

ÅTERKÖP AV FONDANDELAR

Emittenten har rätt (men inte skyldighet) att när som helst under Lånetiden återköpa en eller flera Fondandelar under förutsättning att återköpet, enligt styrelsen i Emittentens bedömning, bedöms affärsmässigt motiverat med hänsyn till Investerararnas intresse av att erhålla en god avkastning på Fondandelarna samt i övrigt genomförs på marknadsmässiga villkor. Emittentens återköp av Fondandelar ska ske i enlighet med lag och, i förekommande fall, noteringsavtal på den reglerade marknaden (det vill säga Obligationenlistan).

PRESKRIPTION

Rätten till Återbetalning preskriberas tre (3) år efter Återbetalningsdagen. Fordran avseende Ränta preskriberas tre (3) år efter respektive Rängebetalningsdag. De medel som avsatts för en Återbetalning eller erläggande av Ränta vilken inte verkställts och därigenom preskriberats tillkommer Emittenten. Om preskriptionsavbrott sker löper en ny preskriptionstid om tre (3) år ifråga om Återbetalning och Ränta, i båda fallen räknat från dag som framgår av preskriptionslagens (1981:130) bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott.

UTDELNINGSPOLICY

Emittenten har, med hänsyn till att det är fråga om Fondandelar, inte antagit någon policy för utdelningar. Enligt Villkoren är dock Emittenten begränsad att genomföra utdelningar till aktieägarna under Lånetiden, se närmare punk 17.1 i Villkoren.

VD-ORD

Vi grundade Estea AB 2002 med övertygelsen om att en fokuserad investerings- och förvaltningsstrategi kan skapa mervärden i fastigheter. Tillsammans med privata investerare genomförde vi våra första fastighetsinvesteringar i separata bolag, där våra investerare fick löpande avkastning från fastigheternas kassaflöden och ytterligare avkastning när vi senare sålde fastigheterna. Allt sedan dess har vår krets av investerare stadigt ökat och Estea AB har kunnat genomföra många lönsamma och lyckade fastighetsaffärer. Sedan 2015 är Estea AB en fondförvaltare under Finansinspektionens tillsyn och fastighetsportföljerna är organiserade i reglerade fonder. Andelsägarna i Estea AB:s olika fonder summerar idag till närmare 6 000.

Vår ambition med Estea AB:s verksamhet har aldrig varit att bygga det största fastighetsbolaget. Istället har vi strävat efter att ständigt utveckla, utvärdera och – om lämpligt – omsätta våra innehav. Vi är och har varit fokuserade på att skapa tydliga värden för våra investerare som vi realiserat genom försäljning av fastigheterna. I våra fonder har vi genomfört transaktioner för mer än 17 miljarder kronor. Under snart 20 års verksamhet har vi byggt upp betydande erfarenheter som, tillsammans med omsorgsfulla rekryteringar av kompetenta medarbetare, satt Estea AB på kartan som en av de mest framgångsrika förvaltarna av fastighetsfonder på den svenska marknaden.

Under hösten har vi kunnat offentliggöra en fantastiskt rolig affär för investerare i fonden Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ). Fonden har avyttrat samtliga fastigheter till ett helägt dotterbolag till Nyfosa AB (publ). Avyttringen har skett till betydligt högre pris än senaste värdering med mycket god avkastning till våra investerare som följd. Återbetalning av investerarnas medel samt utbetalning av fondens resultat kommer att ske under december 2020 och första kvartalet 2021.

Många investerare i Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) har riktat frågor till Estea AB om möjligheten att återinvestera kapitalet i Esteas andra investeringsfonder. Nu har vi den stora glädjen att erbjuda allmänheten att teckna sig i vår senaste fond - Estea Omsorgsfastigheter AB (publ).

Segmentet vård- och omsorgsfastigheter, vilket innefattar bl.a. äldreboenden, kan förenklat beskrivas som ett av de mest defensiva delsegmenten inom kategorin samhällsfastigheter. Fastigheterna och segmentet karaktäriseras av stabila och skattefinansierade hyresgäster, långa hyresavtal med förutsägbara kassaflöden, stor efterfrågan på nya vårdboenden samt tydliga tillväxtpotentialer genom nyproduktion. Den svenska befolkningen blir allt äldre och vi vet från studier i den svenska demografin att den prognostiserade efterfrågan på vård- och omsorgsfastigheter vida överstiger såväl befintligt som planerat utbud. Denna obalans, som sannolikt kommer vara under många år framöver, skapar utmärkta investeringstillfällen för oss som etablerad fastighetsaktör.

Genom vår satsning på vård- och omsorgsfastigheter tillför vi viktiga värden till samhället – ägande, förvaltning och utveckling av äldre- och vårdboenden. Det ger oss ett ansvar som samhällsaktör, ett stort ansvar som vi ser som långsiktigt. Men, det ger oss också intressanta möjligheter att skapa attraktiva och lönsamma fastighetsinvesteringar.

Den alternativa investeringsfonden Estea Omsorgsfastigheter

AB (publ) startade vi i december 2019 genom en initial emission av kapitalandelslån (fondandelar) till en grupp av kvalificerade investerare. Fondens verksamhets- och investeringsinriktning är att äga och förvalta samhällsfastigheter på olika orter i Sverige och målsättningen är att fonden över tid ska bygga upp en attraktiv fastighetsportfölj som genererar en förutsägbar och stabil avkastning. Sedan starten har fonden emitterat totalt 54 109 fondandelar till ett nominellt belopp om drygt 541 MSEK. Detta kapital, tillsammans med lån från kreditinstitut, har möjliggjort att vi redan nu har förvärvat fastigheter till ett marknadsvärde om ca 1 300 MSEK.

Vi har under de senaste dagarna ingått ett villkorat avtal gällande ett indirekt förvärv av fem fastigheter, belägna i södra och mellersta Sverige - vilka har en total uthyrningsbara yta om ca 13 000 kvm. Det sammanlagda överenskomna fastighetsvärdet för fastigheterna uppgår till cirka 415 mkr innan avdrag för latent skatt. Tre av fastigheterna är uthyrda som trygghetsboenden och i två av fastigheterna bedriver en väletablerad hyresgäst vårdverksamhet. Tillträde kommer att ske i tre etapper - de första tre fastigheterna avses att tillträdas i mitten av december 2020 och övriga två fastigheter kommer att tillträdas i samband med att respektive fastighet bildats vid slutförd lantmäteriförrättning, vilka beräknas vara färdiga under andra kvartalet 2021. Fastigheterna är moderna och ändamålsenliga och belägna i bra mikrolägen i direkt närhet till starka regionstäder. De kompletterar också tidigare innehav i fonden på ett mycket effektivt sätt och vi är fyllda av tillförsikt inför framtiden. Vi vill fortsätta kapitalisera på det momentum som vi byggt upp i transaktionsmarknaden och ser många möjligheter vilka vi vill realisera genom ytterligare kapitalanskaffning. Förvärvskandidater är identifierade och vi ligger långt fram i processen att säkra ytterligare förvärv.

Genom våra befintliga hyresintäkter genereras ett löpande kassaflöde till fonden som i sin tur gör att vi kan betala en fastställd ränta till fondandelsägarna om 4 procent årligen, vilket är i linje med t.ex. direktavkastningen på börsen, men utan börsens nyckfulla svängningar. I stället tryggas kassaflödet av 10–20 år långa hyresavtal med skattefinansierade hyresgäster som är några av Sveriges största och mest välenommerade operatörer av vård- och äldreboenden. Förutom den löpande utbetalningen får du som fondandelsägare även ta del av all den eventuella värdetillväxt utöver räntan som fonden skapar över tid. Kapitalandelslånet ger alltså en ränta som påminner om en obligation, och potentiell värdetillväxt som i en aktie.

Med kapitalet från nya och befintliga investerare som tecknar sig i emissionen kommer vi att fortsätta den expansiva förvärvsstrategi som antagits för fonden. Planerade förvärv är identifierade och tillkommande fastigheter kommer komplettera befintlig portfölj väl genom fortsatt fokus på starka hyresgäster med långa hyresavtal, moderna och ändamålsenliga byggnader med liten risk för förvaltningsmässiga överraskningar i attraktiva geografiska lägen.

Välkomna att teckna Nya Fondandelar i Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)!

Johan Eriksson Rydermark,
VD, Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

ERBJUDANDET

Erbjudandet omfattar högst 10 000 Nya Fondandelar. Vid fulltecknat Erbjudande kommer således Emittenten att tillföras 101,4 MSEK, före avdrag för emissionskostnader. Erbjudandet riktar sig till allmänheten och institutionella investerare i Sverige.

UTÖKNINGSOPTION

Emittenten förbehåller sig rätten att utöka Erbjudandet med ytterligare 10 000 Nya Fondandelar beroende på efterfrågan under Erbjudandet, varmed Erbjudandet, om Utökningsoptionen nyttjas till fullo, kommer omfatta högst 20 000 Nya Fondandelar. Om Utökningsoptionen utnyttjas till fullo kommer följaktligen Emittenten att tillföras ca 202,8 MSEK, före avdrag för emissionskostnader.

TECKNINGSPOST

De Nya Fondandelarna utges i poster om 10 140 kronor per andel. Minsta investering är således 10 140 kronor per Ny Fondandel.

TECKNINGSPERIOD

Teckning av de Nya Fondandelarna ska ske under tiden från och med den 1 december 2020 till och med den 9 december 2020. Styrelsen i Emittenten förbehåller sig rätten att förlänga teckningsperioden. Beslut om sådan eventuell förlängning kommer att offentliggöras genom pressmeddelande senast den 9 december 2020.

ANMÄLAN OM TECKNING AV FONDANDELARNA

Anmälan via Avanza

Den som vill anmäla sig för teckning av Nya Fondandelar via Avanzas internetjänst måste ha en värdepappersdepå eller ett ISK hos Avanza. Personer som inte har en värdepappersdepå eller ISK hos Avanza måste öppna sådant konto eller depå före anmälan om teckning av Nya Fondandelar sker. Att öppna en värdepappersdepå eller ISK hos Avanza är kostnadsfritt och tar cirka tre minuter.

Kunder som har värdepappersdepå eller ISK hos Avanza kan anmäla sig för teckning av Nya Fondandelar via Avanzas internetjänst från den 1 december 2020 till och med kl. 23:59 den 9 december 2020. För att inte förlora sin rätt till eventuell tilldelning ska kunder hos Avanza ha tillräckliga likvidamedel på depå eller ISK under perioden från kl. 23:59 den 9 december 2020 till och med kl. 23:59 på Likviddagen den 15 december 2020. Detta innebär att kontoinnehavaren förbinder sig till att hålla ett belopp motsvarande teckningen tillgängligt på den, vid teckningen, angivna depån eller ISK under nämnd period och att kontoinnehavaren är medveten om att tilldelning av Nya Fondandelar kan komma att utebli om beloppet under tidsperioden är otillräckligt. Om fler anmälningar görs förbehåller sig Avanza att beakta den först mottagna. Mer information om ansökningsprocessen genom Avanza finns att tillgå på Avanzas hemsida; www.avanza.se.

Övriga anmälningar

Anmälan kan göras på särskild anmälningsedel som kan erhållas från Emittenten eller Avanza. Anmälningssedeln finns tillgänglig på förvaltaren Estea AB:s hemsida: www.esteas.se samt på Avanzas hemsida: www.avanza.se. Anmälnings-

sedeln måste ha inkommit till Avanza senast klockan 17:00 den 9 december 2020 för att den ska vara giltig. 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. Den som är depåkund hos Avanza kan anmäla sig via Avanzas internetjänst. Ifylld och undertecknad anmälningsedel ska skickas, faxas eller lämnas till:

Avanza Bank AB
Att: Emissionsavdelningen/Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)
Box 1399
111 93 Stockholm

Besöksadress: Regeringsgatan 103
Telefon: 08-409 421 22
Email: corpemissioner@avanza.se

Om anmälan avser ett belopp som överstiger 15 000 Euro (cirka 156 000 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 att teckna Nya Fondandelar till ett belopp som överstiger 15 000 Euro ska alltid bifoga en vidimerad kopia på giltig legitimationshandling för behörig firmatecknare samt ett aktuellt registreringsbevis som styrker firmateckning för att anmälningssedeln ska vara giltig. Juridisk person ska även fylla i information under avsnittet "Ägare" på anmälningssedeln för att den ska vara giltig.

OFFENTLIGGÖRANDE AV TECKNINGSRISULTAT UNDER ERBJUDANDET

Utfall av Erbjudandet samt, i förekommande fall, utnyttjandet av Utökningsoptionen kommer att offentliggöras via ett pressmeddelande vilket beräknas ske omkring den 10 december 2020.

BESKED OM TILLDELNING

Tilldelningsbesked kommer att lämnas genom att en avräkningsnota sänds ut till dem som erhållit tilldelning under Erbjudandet. Detta beräknas ske omkring den 10 december 2020. De som inte tilldelas några Nya Fondandelar erhåller inget meddelande. Den som tecknar sig genom förvaltare ska kontakta förvaltare för besked om tilldelning. Ingen handel kommer att inledas innan besked om tilldelning har lämnats.

TILLDELNINGSPRINCIPER

Tilldelningen av de Nya Fondandelarna kommer att ske med beaktande av efterfrågan. Emittentens styrelse kommer att besluta om tilldelning i samråd med Avanza. Tilldelningen är ej avhängig av när under teckningsperioden anmälan inges. Tilldelningen kommer att ske i jämna poster om en (1) Ny Fondandel (10 140 kronor). Målet är att få en bred spridning av de Nya Fondandelarna för att ge förutsättningar för en regelbunden och likvid handel. Vid överteckning kan tilldelning utebli, ske med ett lägre antal än vad anmälan avser och/eller komma att ske med helt eller delvis slumpmässigt urval. Härutöver kan affärspartner,

strategiska investerare och andra närstående till Emittenten samt Emittentens befintliga investerare komma att särskilt beaktas vid tilldelning. Tilldelningen sker i så fall i enlighet med Svenska Fondhandlareföreningens regler och Finansinspektionens föreskrifter.

BETALNING AV DE NYA FONDANDELARNA

För den som är depåkund hos Avanza ska likvida medel för betalning av tilldelade Nya Fondandelar finnas disponibelt på depån från och med den 9 december 2020 till och med Likviddagen den 15 december 2020. För den som anmält sig via anmälningssedel och inte anmält en depå eller ISK hos Avanza ska full betalning erläggas kontant senast tre (3) Bankdagar efter utsänd avräkningsnota, det vill säga omkring den 15 december 2020. Betalning ska ske enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota. Styrelsen i Emittenten äger rätt att förlänga betalningstiden.

Om anmälan skett via anmälningssedel kommer en avräkningsnota att skickas ut, betalas inte avräkningsnotan i tid kan tilldelade Nya Fondandelar komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga priset under Erbjudandet, kan den som inte betalade avräkningsnotan komma att få svara för mellanskillnaden.

Om anmälan skett via Avanzas internetjänst ska tillräckliga likvidamedel finns på depån från kl. 23:59 den 9 december 2020 till och med kl. 23:59 på Likviddagen den 15 december 2020. Finns inte tillräckliga likvida medel kan tilldelning helt eller delvis förvägras. Om tillräckliga likvidamedel finns på det anmälda kontot den 9 december 2020 men förflyttas under perioden kan kontot, vid tilldelning, bli övertrasserat.

Felaktigt inbetalat belopp kommer att återbetalas. Belopp understigande 100 kronor kommer dock inte att utbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp.

REGISTRERING OCH REDOVISNING AV TILLDELADE FONDANDELAR

Emittenten är ett Euroclearanslutet avstämningsbolag vilket innebär att samtliga Fondandelar är kontoförda av Euroclear (Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm, Sverige). Leverans av Nya Fondandelar kommer att ske, efter att betalning av tilldelade Nya Fondandelar mottagits, snarast möjligt till det VP-konto eller depå hos bank eller förvaltare som angivits på anmälningssedeln. Registreringen av tilldelade och betalda Nya Fondandelar förväntas ske omkring den 16 december 2020, varefter Euroclear utsänder en VP-avi som visar det antal Nya Fondandelar i Emittenten som finns tillgängliga på köparens VP-konto. För de som på anmälningssedeln angivit depå hos bank eller förvaltare sker leverans av Nya Fondandelar till respektive förvaltare och bokning av Fondandelar på depå sker enligt förvaltarens egna rutiner.

LISTNING AV FONDANDELARNA PÅ OBLIGATIONSLISTAN

Fondandelarna kommer att vara föremål för ansökan om upptagande till handel på Nasdaq Stockholms obligationslista (Obligationslistan) och förväntas att tas upp till handel omkring den 17 december 2020. Kortnamn för Fondandelarna är "ESTEAM OMSORG FONDANDEL". Handel med de Nya Fondandelarna får inte inledas innan dessa har tagits upp till handel på Obligationslistan. ISIN för Fondandelarna är SE0013513801.

TECKNINGSÅTAGANDE

Emittenten har erhållit teckningsåtaganden från två investerare, Strand Kapitalförvaltning AB och AB Begab, att till samma pris och villkor som övriga investerare, teckna totalt 5 226 Nya Fondandelar under Erbjudandet. Teckningsåtagandena utgör 52,26 procent av Erbjudandet och om Utökningsoptionen utnyttjas till fullo utgör teckningsåtagandena 26,13 procent av Erbjudandet.

Åtagandena är inte säkerställda genom pantsättning, spärrmedel eller något liknande arrangemang. Styrelsen i Emittenten bedömer dock att de som har åtagit sig att teckna i Erbjudandet har god kreditvärdighet och således kommer att kunna infria sina respektive åtaganden.

KOSTNADER FÖR INVESTERARE I DE NYA FONDANDELARNA

Inget courtage eller andra kostnader utgår för investering i de Nya Fondandelarna.

VILLKOR FÖR ERBJUDANDETS FULLFÖLJANDE

Erbjudandet är villkorat av att Nasdaq fattar ett slutligt beslut, genom vilket Fondandelarna godkänns för upptagande till handel på Obligationslistan.

Emittenten kan, om Emittenten finner det nödvändigt med hänsyn till dess verksamhet eller finansiella ställning dra tillbaka Erbjudandet innan tilldelning av de Nya Fondandelarna skett. Emittenten har dock inte möjlighet att dra tillbaka Erbjudandet efter att tilldelning av de Nya Fondandelarna har ägt rum.

BEGRÄNSNING AV ERBJUDANDET

Observera att till följd av restriktioner i värdepapperslagstiftningen i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika, USA, Sydkorea, Schweiz och Singapore, eller i annat land där Erbjudandet kan ses som olagligt, riktas inget erbjudande att teckna Fondandelar till personer eller företag med registrerad adress i något av dessa länder. Anmälan om teckning av Fondandelar i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltigt.

UTSPÄDNING TILL FÖLJD AV DE NYA FONDANDELARNA

Vid full teckning enligt Erbjudandet kommer 10 000 Nya Fondandelar att tillskapas. Det innebär att utspädnings-effekten av de Tidigare Fondandelarna, vid full teckning, kommer att vara direkt hänförligt till Resultatet och uppgå till maximalt ca 15,6 procent för befintliga investerare. Om Utökningsoptionen nyttjas till fullo och befintliga investerare inte deltar i Erbjudandet kommer utspädnings-effekten att uppgå till ca 27,0 procent.

VIKTIG INFORMATION OM LEI OCH NID

Som en följd av MiFID II/MIFIR, behöver alla juridiska och fysiska personer ett LEI-nummer (Legal Entity Identifier) respektive NID-nummer (Nationellt ID) för att kunna genomföra värdepapperstransaktioner efter den 3 januari 2018. Ett LEI-nummer är en global identifieringskod för juridiska personer och NID är en global identifieringskod för fysiska personer. Emittentens LEI-nummer är 5493001SN8US6DQPOB63.

Investerare som vill ansöka om teckning av Nya Fondandelar måste inneha ett giltigt LEI-nummer (juridiska personer) eller ett NID-nummer (fysiska personer).

Emissionsinstitutet har rätt att helt bortse från teckningsanmälningar om ett LEI-nummer eller ett NID-nummer (beroende på vad som är tillämpligt) inte har tillhandahållits vid teckningsanmälan. En juridisk person som saknar LEI-nummer bör ansöka om ett LEI-nummer i god tid innan anmälan om teckning utan företrädesrätt då det föreligger en administrativ handläggningstid hos leverantörer av LEI-nummer.

En fysisk person med enbart svenskt medborgarskap har ett NID-nummer bestående av "SE" följt av sitt personnummer. Vid utländskt medborgarskap måste NID-numret säkerställas genom gängse kanaler.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Nedan beskrivs övergripande Avanzas behandling av personuppgifter med anledning av intresseanmälan och fullmakt för teckning av Nya Fondandelar.

Avanza är personuppgiftsansvarig för behandlingen av dina personuppgifter. De personuppgifter som Avanza behandlar inhämtas direkt från intressenten i samband med tecknande. Avanza kan även komma att spela in telefonsamtal, spara e-postkorrespondens eller på annat sätt dokumentera intressentens kommunikation med Avanza.

Om intressenten inte tillhandahåller personuppgifter som Avanza efterfrågar och sådana personuppgifter som är nödvändiga för ingående av avtal med Avanza kan Avanza tyvärr inte tillhandahålla intressenten eventuell tilldelning i emissionen. Därtill kan skyldighet att tillhandahålla personuppgifter även föreligga till följd av lagstadgat krav, exempelvis för att uppfylla penningtvättslagstiftningens bestämmelser och Finansinspektionens föreskrifter.

Avanza behandlar personuppgifter om intressenten. De personuppgifter som behandlas är namn, kontaktuppgifter, personnummer och i vissa fall även uppgifter om yrke och medborgarskap, ekonomiska förhållanden, transaktioner och engagemang. Avanza behandlar även online identifikatorer såsom IP-adresser, MAC-adresser eller motsvarande som lämnas av webbplatsbesökare.

Ändamålen med behandlingen av intressentens personuppgifter är att Avanza ska kunna uppfylla sina förpliktelser och utöva sina rättigheter enligt de intresseanmälningar som mottagits samt vidta åtgärder som har begärts av intressenter innan eller efter att intresseanmälan har träffats samt uppfylla krav som ställs på Avanzas verksamhet enligt lag.

Den rättsliga grunden för behandlingen av personuppgifter enligt ovan är att behandlingen är nödvändig för att fullgöra avtal i vilket intressent är part eller för att vidta åtgärder på begäran av intressenten innan ett sådant avtal ingås. Personuppgifter kan komma att lämnas ut till andra såsom bolag som Avanza samarbetar med, inom och utom EU- och EES-området, och till myndigheter, om Avanza är skyldigt att göra det enligt lag.

Intressenters personuppgifter sparas inte under längre tid än vad som är nödvändigt för de ändamål för vilka personuppgifterna behandlas. Det innebär exempelvis att per-

sonuppgifterna sparas så länge avtal, annat åtagande eller rättsligt anspråk avseende intressenten och Avanza gäller. Därutöver kan personuppgifter lagras för marknadsföringsändamål, statistik, marknads- och kundanalyser samt för produktutveckling under en period om ett (1) år oberoende av avtalsförhållande.

Om intressents personuppgifter är felaktiga eller ofullständiga har denne rätt att begära rättelse av dessa. Intressenten har även rätt att, i vissa fall, begära att personuppgifter raderas eller att användningen av personuppgifterna begränsas. Intressenten har därutöver rätt till viss information avseende pågående behandling av sina personuppgifter liksom tillgång till sådana personuppgifter. På begäran har intressent rätt att få ut och rätt att överföra vissa av sina personuppgifter till annan personuppgiftsansvarig, s.k. dataportabilitet. Intressent har rätt att invända mot behandling av personuppgifter för direktmarknadsföringsändamål, profilering och behandling av personuppgifter som bygger på intresseavvägning. Begäran enligt ovan ska ställas till Avanzas dataskyddsombud.

Om en intressent anser att Avanza förfarit felaktigt i fråga om dennes personuppgifter kan denne vända sig med klagomål till Datainspektionen (www.datainspektionen.se).

Kontaktuppgifter till Avanzas dataskyddsombud:

E-post: dataskyddsombud@avanza.se

Adress: Dataskyddsombudet, Avanza Bank AB, 111 39 Stockholm.

ÖVRIG INFORMATION

Avanzas innehav i Emittenten, innan och efter Erbjudandet, uppgår till noll (0) Fondandelar. Att Avanza är finansiell rådgivare och Emissionsinstitut innebär inte i sig att banken betraktar den som anmält sig under Erbjudandet som kund hos banken för placeringen, förutom i de fall en Investering i de Nya Fondandelarna har anmält sig via Avanzas internetbank. Följden av att Avanza inte betraktar Investeringen som kund för placeringen är att reglerna om skydd för investering 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 de Nya Fondandelarna ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med placeringen.

Såvitt Emittenten känner till finns värdepapper av samma slag som de Nya Fondandelarna upptagna på Nordic Derivatives Exchange (NDX) som är en reglerad marknad och drivs av Nordic Growth Market NGM AB. Dessa värdepapper, som går under namnet kapitalandelsbevis, har bland annat emitterats av Proventus Capital Partners samt Estea AB:s helägda dotterbolag, Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ).

FRÅGOR

Avanza

Eventuella frågor från den som är depåkund hos Avanza hanteras via kundsupport på telefonnummer 08-56 22 50 00. Eventuella frågor från allmänheten besvaras av Avanza på telefonnummer 08-409 421 11 eller ge-nom att maila till corpemissioner@avanza.se.

Emittenten

Frågor rörande Erbjudandet besvaras av Emittenten och Estea AB på telefonnummer 08-679 05 00. Ytterligare information om Emittenten, Fondandelarna och Kapitalandelslånet återfinns på Estea AB:s hemsida; www.estea.se. Det erinras om att information på Emittentens hemsida inte ingår i Prospektet, såvida denna information inte införlivas i Prospektet genom hänvisning.

MARKNADSÖVERSIKT

INHÄMTADE UPPGIFTER

Emittenten har mot bakgrund av Erbjudandet givit Newsec Advice AB, organisationsnummer 556305-7008, med besöksadress Stureplan 3 i Stockholm, (Newsec) i uppdrag att tillhandahålla en marknadsanalys avseende bland annat makroekonomiska och demografiska utsikter. Analysen har inhämtats från Newsec i form av en betald rapport på begäran av Emittenten. Rapporten är införlivad i Prospektet och framgår i sin helhet nedan. Newsec är ett välrenommerat företag med en bred kunskap inom förvaltning och rådgivning inom fastighetsmarknaden. Newsec tillhandahåller ett brett utbud av marknads- och fastighetsanalyser samt specialistkompetens inom många delar av fastighetsmarknaden till fastighetsägare, investerare och hyresgäster. Newsec har inget väsentligt intresse i Emittenten och har godkänt att dess rapport får användas för prospektändamål.

MARKNADSRAPPORT FÖR PROSPEKTÄNDAMÅL

ESTEAS OMSORGSFASTIGHETER AB

Definitioner och förkortningar

BNP – Bruttonationalprodukt.

Mdkr – Miljarder kronor.

Mkr – Miljoner kronor.

Covid-19 – Coronaviruset 2019, avser det virus med påbörjad smittspridning i stora delar av världen i slutet av 2019 samt början av 2020.

Samhällsfastigheter - Gemensamma benämningen på fastigheter som till övervägande del används till skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice.

Direktavkastningskrav - Avkastningsmått, fastighetens driftnetto i förhållande till marknadsvärdet.

MARKNADSÖVERSIKT

Denna marknadsöversikt presenterar en kortfattad och översiktlig beskrivning av de marknader och den bransch Estea Omsorgsfastigheter AB ("Estea Omsorgsfastigheter") är verksam i. Marknadsöversikten behandlar Sveriges ekonomi och svensk fastighetsmarknad i sin helhet såväl som de specifika områden Estea Omsorgsfastigheter verkar inom.

Uppgifterna som tillhandahålls i detta avsnitt är, om inte annat anges, baserade på en marknadsrapport som tagits fram av den externa fastighetsrådgivaren Newsec Advice AB ("Newsec"). Newsec utfärdade rapporten den 10 augusti 2020, enbart i syfte till detta prospekt ("Prospektet"). Informationen nedan får användas i Prospektet med godkännande av företrädare från Newsec. Marknadsrapporten baseras på såväl interna som externa källor som Newsec bedömer som trovärdiga. Faktauppgifterna anses vara fullständiga och tillförlitliga, men de prognoser och framåtriktade uttalanden i detta avsnitt utgör inga garantier för framtida utfall. Alla ansträngningar har gjorts för att säkerställa rapportens riktighet och fullständighet, men Newsec kan inte garantera att faktafel inte har inträffat.

Makroekonomiska utsikter

Global ekonomi

Den globala ekonomin mattades av under 2019, med ökad osäkerhet kring världsekonomin framtida utveckling till följd av bland annat politisk turbulens och stora globala risker. Under året påverkade flera stora händelser världsekonomin negativt, inte minst en upptrappad handelskonflikt mellan Kina och USA, osäkerhet kring Brexit samt inhemska oroligheter i Kina och Hongkong². De globala osäkerheterna och en ökad oro för lågkonjunktur resulterade i volatila börser och en avtagande tillväxttakt i världsekonomin under året. Med en global tillväxt som uppmättes till cirka 2,9 % under helåret 2019 noterades den svagaste tillväxtsiffran sedan efter finanskrisen, år 2009^{3,4}.

Efter 2019 års svaga ekonomiska utveckling inleddes 2020 med goda tillväxtutsikter då USA och Kina enades om ett preliminärt handelsavtal⁵. Den positiva utsiktsskildningen skulle dock visa sig bli kortvarig, då nyheterna började rapportera om den globala spridningen av coronaviruset (Covid-19). Sedan 11 mars klassificeras coronavirusets utbrott som en global pandemi av Världshälsoorganisationen, WHO⁶.

Den globala spridningen av coronaviruset har haft, och prognosticeras fortsätta ha, ekonomiska konsekvenser på ekonomin globalt. Initialt fallande börser, nedgående utveckling av besöksnäringen och rapporterade varslningar är exempel på hur viruset slår mot hela världsekonomin. De makroekonomiska effekterna av viruset är svåra att kvantifiera. Tillväxtsiffrorna bedöms sakta ned ordentligt under 2020 till följd av en generellt lägre utvecklingstakt i samhället, begränsad tillverkningsindustri och minskad import⁷. IMF presenterade i sin prognos i juni en negativ BNP-tillväxt om 4,9 % under 2020, vilket är lägre än den tidigare prognosen i april. Anledningen är att spridningen av Covid-19 har haft en större inverkan på den globala ekonomin än förväntat och att återhämtningen beräknas bli mer gradvis än tidigare förutspått. Redan nästa år beräknas den globala tillväxten gradvis återhämta sig, där BNP-tillväxten år 2021 prognosticeras uppgå till 5,4 %⁸.

Den senaste tiden har vissa ljusglimtar skymtats till följd av ett skifte där flera av världens ekonomier återigen öppnats upp samt kraftiga stimulansåtgärder från centralbankerna. Återhämtande börser, ökad likviditet, minskad volatilitet, samt en återhämtad kredit-, penning- och aktiemarknad tyder på en återhämtning av världsekonomin, även om återhämtningen bedöms ta tid. De finanspolitiska åtgärderna

² Swedbank Economic Outlook, januari 2020

³ International Monetary Fund, IMF, juli 2020

⁴ Newsec Advice, juli 2020

⁵ United States Trade Representative, december 2019

⁶ World Health Organization, mars 2020

⁷ Newsec Advice, augusti 2020

⁸ International Monetary Fund, IMF, World Economic outlook, juni 2020

har varit på höga globala nivåer, även om det finns stora regionala skillnader. Stimulanspaketen medför en ökad statsskuld samtidigt som en nedåtgående BNP-tillväxt prognostiseras. Detta resulterar i en ökande statsskuld i relation till BNP globalt^{9, 10}.

Euroområdet har erfaren stora ekonomiska konsekvenser av coronavirusets spridning, på grund av de ekonomiska kostnaderna av nedstängda ekonomier och redan svaga utgångspositioner. I ett kortsiktigt perspektiv väntas arbetsmarknaderna i Europa drabbas mindre än i USA vilket delvis beror på trögheter på arbetsmarknaden, men även på grund av olika möjligheter att minska antalet arbetstimmar i stället för antalet anställda. I slutet av juli kommunicerade den amerikanska centralbanken, Fed, att lämna räntan oförändrad i intervallet 0,00-0,25 %, och spår samtidigt oförändrad ränta fram till 2022¹¹. Även Europeiska Centralbanken, ECB, meddelade under sitt senaste räntebesked i juni att de lämnar styrräntan oförändrad på 0,00 % tills inflationen närmar sig målet om nära 2,00 %¹² vilket indikerar ett globalt fortsatt lågränteläge kommande år.

Svensk ekonomi

Den svenska konjunkturen dämpades under 2019 efter flera år av hög tillväxt. Globala oroligheter minskar investeringsviljan och därmed varuexporten både globalt och i Sverige. Den svenska BNP-tillväxten avtog under året och uppgick under 2019 till 1,2 %, vilket kan jämföras med 2,3 % under 2018 samt 2,4 % under 2017¹³. Coronaviruset har medfört negativa ekonomiska konsekvenser i Sverige, även om landet inte vidtagit lika kraftiga nedstängningsåtgärder som många andra länder. Med pressade marginaler och en ökad osäkerhet kring framtiden noteras en nedgång i investeringar för såväl privatpersoner som företag, samtidigt som de restriktioner som införts medför ändrade beteende- och investeringsmönster¹⁴.

Det råder stor osäkerhet om hur den ekonomiska situationen kommer att påverkas framöver. De tidigare samlade prognoserna av konjunkturutvecklingen under 2020 och de närmsta kommande åren har förändrats i samband med coronavirusets spridning. Viruset minskar såväl import som export och har en inhemsk påverkan med exempelvis produktionsstopp och minskat resande vilket kommer att ha en påverkan på svensk ekonomi både 2020 och 2021. Många företag drabbas kraftigt av de restriktioner som införts för att minska spridningen av viruset, där enskilda branscher och geografiska lägen är särskilt drabbade. Bland annat har rese-, restaurang- och hotellbranschen drabbats hårt av de reserestriktioner som införts samt till följd av att fler personer håller sig hemma i större utsträckning.

I slutet av juli uppmanade Folkhälsomyndigheten den svenska befolkningen att fortsätta bedriva arbete på distans hela året, vilket medför fortsätta restriktioner året ut¹⁵. Arbetslöshet, varsel och permittering har ökat kraftigt och tydligt visat pandemins ekonomiska effekter, samtidigt som företag med avtagande lönsamhet gått i konkurs. Samtidigt har flera branscher och sektorer påvisat goda resultat under årets första halvår vilket påvisar att viruset inte slår hårt mot alla branscher^{16, 17}.

Sveriges inflation uppgick under 2019 till 1,7 % och var därmed strax under Riksbankens inflationsmål om 2,0 %¹⁸. I samband med att inflationen under flera års tid varit nära Riksbankens inflationsmål beslutade Riksbanken i december att höja reporäntan med 25 punkter till 0,00 %. Trots en nedgång i den svenska ekonomin där inflationen för året inte förväntas uppnå inflationsmålet beslutade Riksbanken i juli att lämna reporäntan oförändrad på 0,00 %. Prognosen för reporäntan är oförändrad och räntan väntas ligga kvar på 0,00 % under året. Dock har Riksbanken inte uteslutet att räntan kan sänkas om det bedöms vara en verkningsfull åtgärd för att stimulera efterfrågan och stödja inflationsutvecklingen i återhämtningsfasen¹⁹.

Antalet varsel och permitteringar har ökat i spåren av pandemin. Arbetslösheten stiger och uppgår till cirka 9 %, vilket kan jämföras med cirka 7 % i början av året vilket även påverkar Sveriges konsumtion negativt²⁰. Nya arbetslöshetssiffror som publicerats av arbetsförmedlingen visar dock att arbetslösheten ökar mindre än tidigare förväntat. I deras senaste prognos justeras arbetslöshetssiffran ned vilket ger ljusare framtidssignaler²¹. Sveriges tillväxt har även visat bättre siffror än flera andra länder globalt. Under årets första kvartal var Sverige ett av få länder som visade en positiv BNP-tillväxt om 0,5 %. Motsvarande siffra för kvartal två uppgick till negativa 8,2 % vilket främst drivs av fallande export och avtagande hushållskonsumtion²². Det finns en stor spridning i de prognoser avseende BNP-tillväxten som publicerats. Sammantaget förväntas kombinerade förändringar i såväl utbud som efterfrågan påverka Sveriges BNP-tillväxt negativt, där tillväxten bedöms sjunka med under helåret 2020, för att sedan börja återhämta sig under slutet av året och fortsätta under 2021²³.

Tabellen nedan presenterar nyckelinformation rörande den svenska ekonomin samt prognoser för framtida utveckling.

⁹ Swedbank Economic Outlook, maj 2020

¹⁰ Danske Bank Economic Outlook, juni 2020

¹¹ Federal Reserve, juli 2020

¹² Europeiska Centralbanken, juni 2020

¹³ SCB via Macrobonds, augusti 2020

¹⁴ Newsec Advice, augusti 2020

¹⁵ Folkhälsomyndigheten, juli 2020

¹⁶ Arbetsförmedlingen, augusti 2020

¹⁷ Newsec Advice, augusti 2020

¹⁸ SCB, juni 2020

¹⁹ Sveriges riksbank, juli 2020

²⁰ Arbetsförmedlingen, juni 2020

²¹ Arbetsförmedlingen, augusti 2020

²² SCB, BNP-indikator kalenderkorrigerad, volymförändring från motsvarande kvartal föregående år, augusti 2020

²³ Newsec Advice, maj 2020

Makroekonomiska indikatorer, Sverige

Basscenario juni 2020

Makroekonomisk prognos	2016	2017	2018	2019	2020E	2021E	2022E
BNP-tillväxt, % (Årlig förändring)	3,30	2,40	2,30	1,20	-4,50	3,60	4,10
Inflation, %	1,00	1,80	2,00	1,70	0,00	1,00	1,50
Sysselsättning, % (Årlig förändring)	1,90	2,00	1,70	0,75	-4,00	-0,25	0,75
Styrränta (Reporänta)	-0,50	-0,50	-0,25	0,00	0,00	0,00	0,25

Not: Avser slutet av året

Källor: Swedbank, SEB, Riksbanken, SCB, Federal Reserve, ECB, Svenskt näringsliv, Newsec, Konjunkturinstitutet

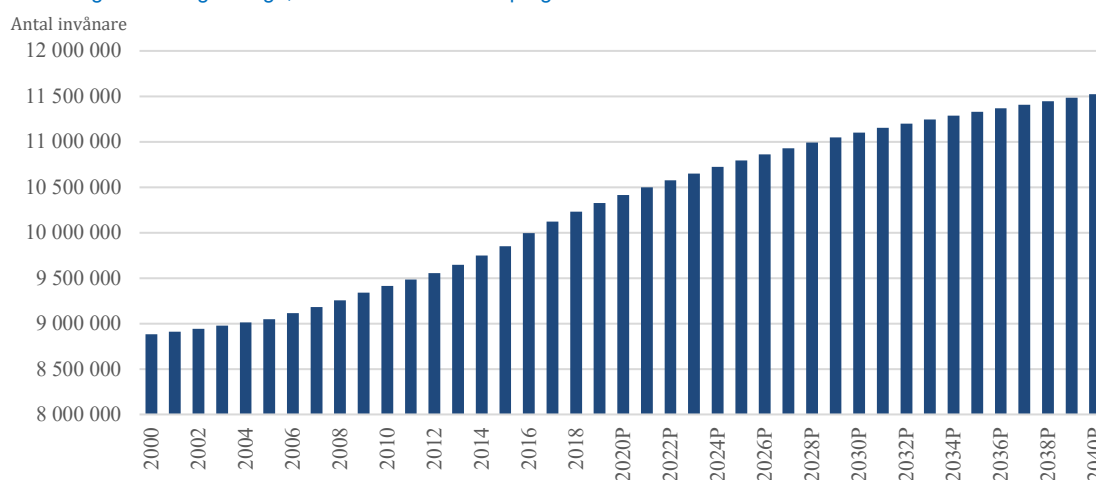
Demografiska utsikter

Befolkningsmängden i Sverige har ökat kraftigt de senaste åren, och Sverige prognostiseras ha en fortsatt hög befolkningstillväxt kommande år. Sedan år 2000 har den svenska befolkningen ökat med 1,4 miljoner invånare, motsvarande en befolkningstillväxt om cirka 15 %. Befolkningstillväxten har huvudsakligen skett via immigration, men är även ett resultat av ett positivt födelsenetto där födelsetalen överstiger dödsfrekvensen. 2019 nådde befolkningstillväxten 0,95 %. Immigrationsöverskottet (immigration minus migration) uppgick till cirka 68 000, medan födelseöverskottet (födda minus antal dödsfall) summerade till cirka 26 000²⁴. I slutet av april 2020 uppgick den svenska befolkningens mängden till 10 345 449 miljoner invånare, en ökning motsvarande 0,8 % jämfört med samma period föregående år²⁵.

I början av 2017 överskred den svenska befolkningen 10 miljoner invånare och befolkningen i Sverige prognosticeras överstiga 11 miljoner invånare år 2029. Den största befolkningsökningen förväntas ske bland den äldre delen av befolkningen, där antalet personer som är 80 år eller äldre förväntas vara närmare 255 000 fler personer idag. Detta motsvarar en ökning av närmare 50 % av de personer som är 80 år eller äldre²⁶.

Den svenska befolkningen förväntas fortsätta bli äldre även i ett längre perspektiv. År 2070 förväntas andelen äldre personer ha ökat kraftigt, medan andelen i arbetsför ålder prognostiseras ha minskat²⁷. De demografiska förändringarna ställer höga krav på samhället. En ekonomi med en betydande andel äldre ställer andra krav än en ekonomi med en högre födelseantal och större befolkning i arbetsför ålder. Bland annat tenderar snabbt åldrande befolkningar ha högre krav på hälsovårdstjänster och äldreboenden. De demografiska trenderna i Sverige medför en ökad efterfrågan på bland annat senior- och äldreboenden i hela landet, vilket gynnar den marknad Estea Omsorgsfastigheter är verksamma inom.

Befolkningsutveckling Sverige, utfall 2000-2019 samt prognos 2020-2040



Källa: SCB, augusti 2020

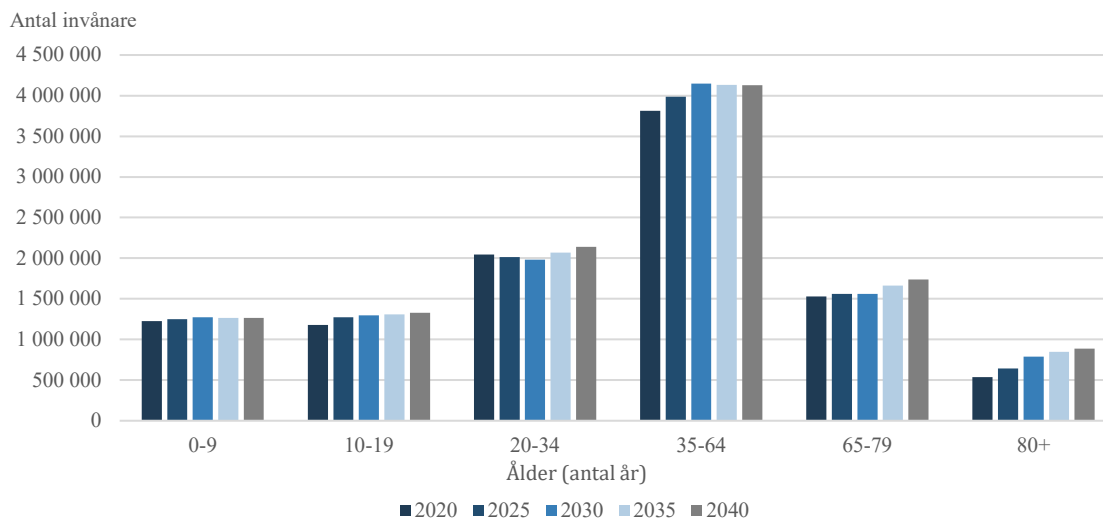
²⁴ SCB, juli 2020

²⁵ SCB, juni 2020

²⁶ SCB, Befolkningsframskrivning 2020

²⁷ SCB, juni 2020

Befolkningsmängd fördelad efter ålder, Sverige 2020-2040



Källa: SCB, augusti 2020
Not: avser början av året

Den svenska investerarmarknaden

Den svenska fastighetsmarknaden är en av världens mest likvida och förväntas ha en fortsatt hög transaktionsintensitet kommande år. Det internationella intresset för den svenska fastighetsmarknaden har vuxit vilket delvis är ett resultat av Sveriges låga styrränta och en stabil politisk miljö. Efter fjolårets historiskt höga transaktionsvolym inledde transaktionsmarknaden rekordstarkt i början av 2020. Den höga transaktionsintensiteten resulterade i en toppnoterad volym under årets första kvartal, med en ackumulerad transaktionsvolym som uppgick till över 43 Mdkr²⁸.

Trots ett dämpat ekonomiskt klimat råder fortsatt hög transaktionsvolym på den svenska fastighetsmarknaden där transaktionsmarknaden fortsatt är kvar på historiskt höga nivåer. Under första halvan av 2020 uppgick den totala transaktionsvolymen till cirka 78 Mdkr. Transaktionsvolymen är lägre än under motsvarande period föregående, då transaktionsvolymen uppgick till cirka 86 Mdkr, men i paritet med motsvarande period under 2018 och 2017 då transaktionsvolymen i ett historiskt perspektiv uppmätte höga nivåer. Halvårssiffran indikerar ett fortsatt gynnsamt läge på den svenska fastighetsmarknaden, varpå Newsec prognostiserar att helåret kommer resultera i den tredje högsta transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden med en totalvolym om cirka 170 Mdkr²¹.

Under det första halvåret 2020 stod de internationella investerare för cirka 35 % av den totala transaktionsvolymen, vilket är den högsta andelen sedan året innan finanskrisen. Med en fortsatt likvid fastighetsmarknad, och en fortsatt lågräntemiljö där fastigheter är ett attraktivt investeringsalternativ jämfört med andra placeringar sker en ökad allokering till fastigheter som investeringslag.

I samband med spridningen av Covid-19 har marknaden förändrats, även om det finns en fortsatt stark investeringsvilja. Under året har det skett färre miljardaffärer och fler transaktioner på nivåer under 500 Mkr vilket har resulterat i en mindre snittstorlek på de transaktioner som genomförts under årets första halvår. Allokeringen mot vissa fastighetssegment har även ökat, där bland annat äldreboenden, omsorgsfastigheter och andra samhällsfastigheter fortsatt anses vara säkra, långsiktiga investeringar, i synnerhet i jämförelse med övriga segment.

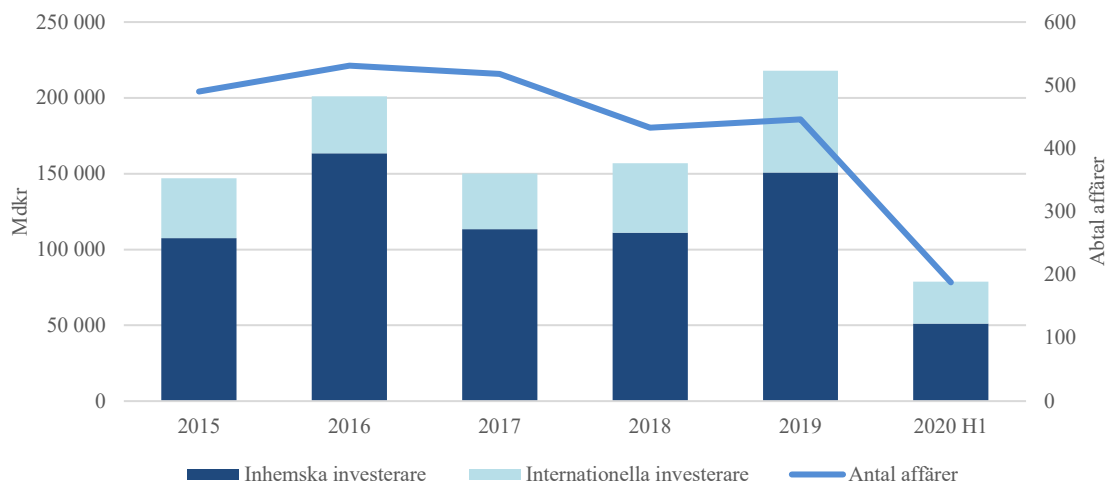
Samhällsfastigheter har på kort tid blivit ett högintressant investeringssegment på den svenska fastighetsmarknaden, där transaktionsvolymen inom segmentet kraftigt ökat under de senaste åren. Under 2019 uppgick transaktionsvolymen inom segmentet till cirka 38 Mdkr, motsvarande 18 % av årets totala transaktionsvolym. Under första halvåret 2020 har det skett transaktioner inom samhällsfastighetssegmentet för cirka 10 Mdkr, vilket motsvarar 13 % av periodens transaktionsvolym. Detta kan jämföras med helåren 2017 och 2018 då volymen för segmentet uppgick till 16 Mdkr respektive 13 Mdkr²¹.

Sammanfattningsvis prognostiserar en fortsatt hög investeringstakt på den svenska fastighetsmarknaden trots en dämpade ekonomisk tillväxt med penningpolitik som är i en utmanande situation. Ökade finanseringsrisker skulle kunna ha en negativ påverkan på fastighetsmarknaden, men med en ökad allokering mot sektorn och ett fortsatt lågränteklimat förväntas transaktionsvolymen kvarstå på historiskt höga nivåer.

²⁸ Newsec Advice, augusti 2020

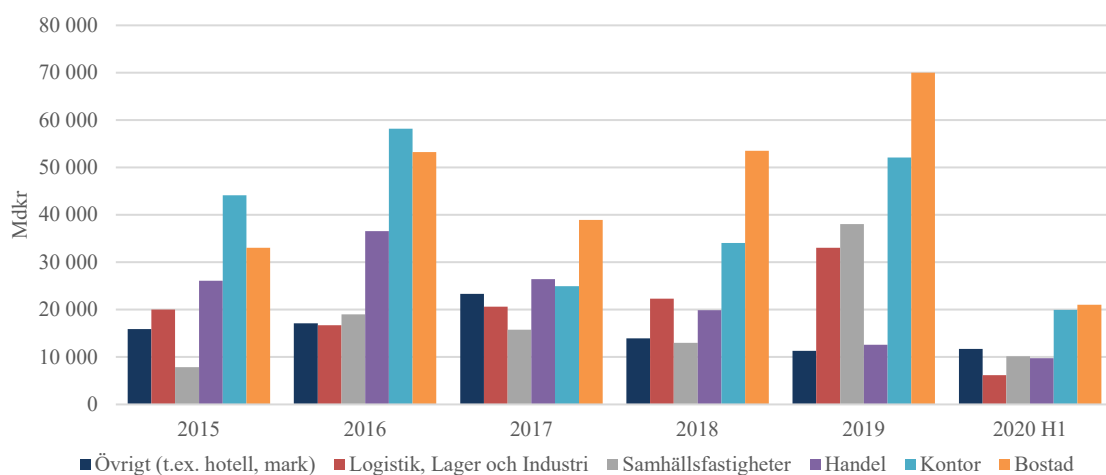
Not: Samtliga siffror i detta kapitel avser affärer med en köpeskilling om 40 Mkr eller större om ingenting annat anges

Transaktionsvolym, Sverige 2015-2020 H1
(Transaktioner >= 40 mkr)



Källa: Newsec Advice, augusti 2020

Transaktionsvolym fördelat på segment, Sverige 2015-2020 H1
(Transaktioner >= 40 mkr)



Källa: Newsec Advice, augusti 2020

Samhällsfastigheter

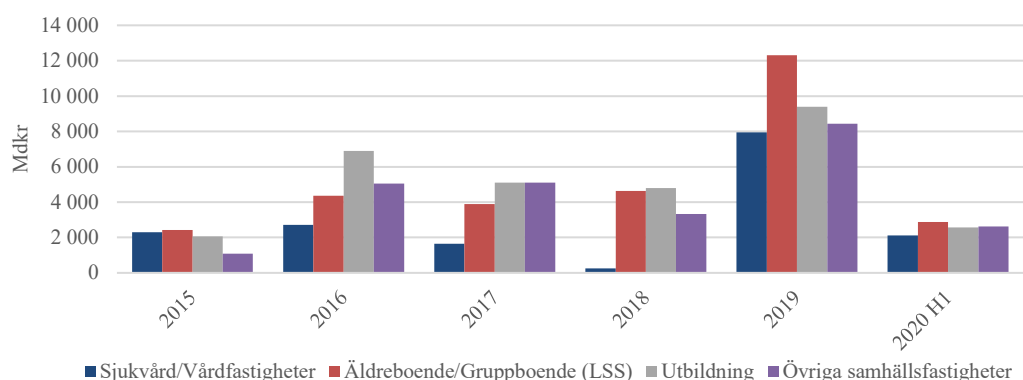
Samhällsfastigheter är den gemensamma benämningen på fastigheter som till övervägande del används till skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Fastighetstypen kännetecknas av offentliga hyresgäster och nyttjas till verksamhet såsom vård, omsorgs- och äldreboende, utbildning, rättsväsende och andra myndigheter. Segmentet karakteriseras av stabil avkastning i relation till risk och med stat, landsting eller kommun som huvudmän är hyresgästerna mycket kreditvärda. Det är vanligt med långa hyresavtal inom segmentet, där det inte är ovanligt med en löptid som är längre än femton år. Det kan jämföras med övriga kommersiella fastighetssegment där hyresavtalen vanligtvis tecknas mellan tre till fem år. Vidare är uthyrningsgraden för samhällsfastigheter högre än för andra fastighetssegment, vilket delvis beror på att de i regel är mer specialanpassade än exempelvis kontorslokaler. En större specialanpassning följs i regel också av högre hyresnivåer och längre avtalstider på hyreskontrakt.

Samhällsfastigheter har på kort tid haft en stark utveckling och blivit ett av fastighetsmarknadens mest intressanta segment där ägandet förr i princip uteslutande låg hos stat, landsting och kommun. Det ökade intresset för segmentet kan delvis förklaras genom en förändrad ägarstruktur, men även som ett resultat av den samhällsutveckling som sker i Sverige med åldrande befolkning, ökande barnkullar och en stor immigration. Detta har satt stora krav på samhället och det har blivit ett gynnsamt läge för att investera i bland annat äldreomsorg och vårdboenden. Direktavkastningskraven för äldreomsorg har successivt sjunkit de senaste åren i princip i hela Sverige, och den höga efterfrågan och de demografiska utsikterna indikerar på fortsatt sjunkande direktavkastningskrav vilket ger en god tillväxtpotential på Esteas Omsorgsfastigheters portfölj.

Många kommuner är i behov av kapital för att underhålla det befintliga fastighetsbeståndet, nyproducera bostäder, finansiera omsorg och utbildning samt investera i viktig infrastruktur. Dessutom ställer sig många kommuner positiva till att privata aktörer tar hand om en stor del av nyproduktionen av samhällsfastigheter. De allra flesta kommuner är i stort behov av nya äldre- och vårdboenden under de kommande åren, delar av denna nyproduktion kommer att tillfalla den privata marknaden. Många kommuner ställer sig även positiva att få in ytterligare företag på arbetsmarknaden i kommunen, vilket driver trenden mot ytterligare privata aktörer inom samhällsfastighetssegmentet.

Investeringsintresset för samhällsfastigheter geografiskt utspritt i Sverige är högt, där segmentet under 2019 stod samhällsfastigheter för cirka 18 % av den totala transaktionsvolymen vilket är en kraftig utveckling från tidigare år. Andelen kan jämföras med år 2015, då samhällsfastigheter stod för cirka 5 % av årets totala transaktionsvolym och år 2007 då segmentet endast stod för 2 % av årets totala transaktionsvolymen. Den växande marknaden har resulterat i att flera specialiserade fastighetsbolag såsom Hemfosa, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden, Offentliga Hus, Væse och Hemsö har vuxit fram. Även pensionsfonder har investerat i samhällsfastigheter då det är ett tillgångsslag som lämpar sig väl i och med den långa placeringshorisonten och stabila avkastningen vilket resulterar i låga transaktionsrisker vid en framtida försäljning. Jämfört med flera andra fastighetssegment har segmentet haft en kraftig utveckling, där transaktionsvolymen ökat kraftigare än för många andra segment den senaste tioårsperioden²⁹.

Transaktionsvolym Samhällsfastigheter, Sverige 2015-2020 H1
(Transaktioner >= 40 mkr)



Källa: Newsec Advice, augusti 2020

Utbud och efterfrågan

De närmsta åren kommer den svenska befolkningen ha ett kraftigt ökat antal personer i åldrarna 80 år och äldre. Detta skapar ett ökat behov av nya äldreboenden och andra typer av samhällsfastigheter. Sveriges Kommuner och Regioner indikerar ett ökat behov av äldreboenden i framtiden. Under perioden 2019–2022 bedömer Sveriges Kommuner och Regioner att det behövs 150 nya äldreboenden i Sverige³⁰.

Den svenska befolkningspyramiden kommer de närmsta åren skifta till ett ökat antal människor i ålderskategorin 80 år och äldre. Enligt uppgifter från Boverket uppgår 109 av Sveriges 290 kommuner att det råder bostadsbrist för boenden specialanpassade för äldre³¹. Dessutom uppgår 76 av landets kommuner att behovet av särskilda boendeformer för äldre inte heller kommer vara uppfyllt om fem år. År 2030 prognostiseras antalet personer över 80 år öka från dagens 530 000 till närmare 800 000 personer. Detta innebär att det fram till år 2026 kommer behövas byggas närmare 560 nya äldreboenden enligt Finansdepartementet³².

Med ett ökat behov av äldreboenden i, i princip, hela Sverige i samband med de demografiska förändringar som råder på marknaden tyder mycket på ett fortsatt stort intresse för samhällsfastighetsmarknaden i Sverige där ett flertal större aktörer har etablerat verksamhet inom segmentet med fokus på ett långsiktigt ägande. I samband med ett ökat investeringsintresse och ett gap mellan utbud och efterfrågan inom segmentet prognostiseras hyresutvecklingen vara fortsatt stark, direktavkastningskraven följa en fortsatt nedåtgående utveckling och tillväxten inom segmentet öka³³.

Hyrer, vakanser och direktavkastningskrav

Hyresnivå

I samband med en ökad efterfrågan till följd av demografiska förändringar och ett begränsat utbud, har hyresnivåerna för flera användningsområden av samhällsfastighetssegmentet ökat under de senaste åren i princip i hela Sverige.

²⁹ Newsec Advice, augusti 2020

Not: Samtliga siffror i detta kapitel avser affärer med en köpeskilling om 40 Mkr eller större om ingenting annat anges

³⁰ SKR, Ekonomirapporten maj 2019

³¹ Boverkets Bostadsmarknadsenkät, 2020

³² Finansdepartementet, Behoven i välfärden, juni 2019

³³ Newsec Advice, augusti 2020

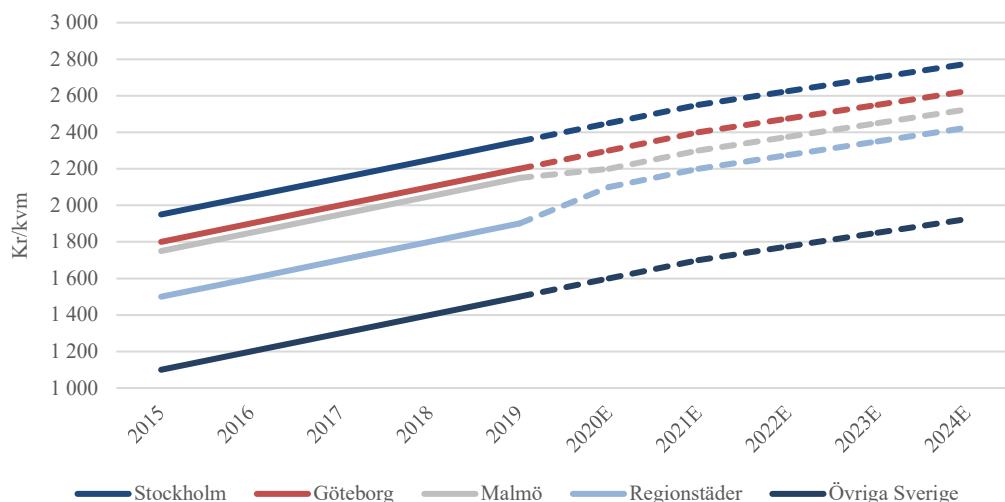
Tabellen nedan presenterar marknadsmässiga hyresnivåer för olika typer av samhällsfastigheter i olika geografiska lägen i Sverige. Liksom de flesta kommersiella fastighetssegment är hyresnivåerna högst i huvudstäderna och storstäderna, även om nivån är relativt hög i resten av Sverige. Den övre delen av intervallen avser högre standard eller nyproduktion.

Hyresnivåer	Äldreboende	Gruppboende (LSS)	Vårdboende
	Kr/kvm/år	Kr/kvm/år	Kr/kvm/år
Stockholm	1 800 – 2 600	1 600 – 3 000	1 550 – 3 000
Göteborg	1 700 – 2 500	1 500 – 3 000	1 350 – 2 800
Malmö	1 600 – 2 400	1 400 – 2 900	1 250 – 2 600
Regionstäder	1 200 – 2 400	1 300 – 2 900	1 150 – 2 400
Övriga Sverige	1 000 – 2 200	1 200 – 2 800	1 050 - 2 000

Källa: Newsec Advice, augusti 2020

Hyresnivån för äldreboenden har under de senaste åren ökat kraftigt i hela Sverige och prognostiseras fortsätta öka kommande år. Med en hög efterfrågan och en låg vakans- och hyresrisk och stabila hyresgäster är segmentet motståndskraftigt mot konjunktursvängningar varpå hyresnivåerna bedöms fortsätta uppåt kommande år i alla delområden.

Hyresutveckling, äldreboenden Sverige



Källa: Newsec Advice, augusti 2020

Vakansgrad

Samhällsfastigheter omfattas av fastigheter som primärt hyrs ut till skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhälls-service, som bland annat vård- och äldreboende. Med stat, landsting eller kommun som huvudmän är hyresgästerna mycket kreditvärda vilket resulterar i minskade hyresförluster och en låg vakansgrad.

Generellt är vakansgraden för samhällsfastigheter i Sverige lägre än i andra fastighetssegment, delvis till följd av större anpassningar i lokalerna i jämförelse med andra segment. Med högre hyresnivåer och längre hyrestider följer större hyresgästanpassningar i lokalerna vilket resulterar i en lägre vakansrisk.

Samtidigt driver de demografiska trenderna efterfrågan på de typer av samhällsfastigheter som återfinns i Estea Omsorgsfastigheters portfölj ytterligare, som bland annat äldreboenden. Vakansgraden för äldreboenden är nästintill obefintlig i hela Sverige och prognostiseras ligga kvar på dessa nivåer även framöver med hänsyn till den brist som råder inom segmentet.

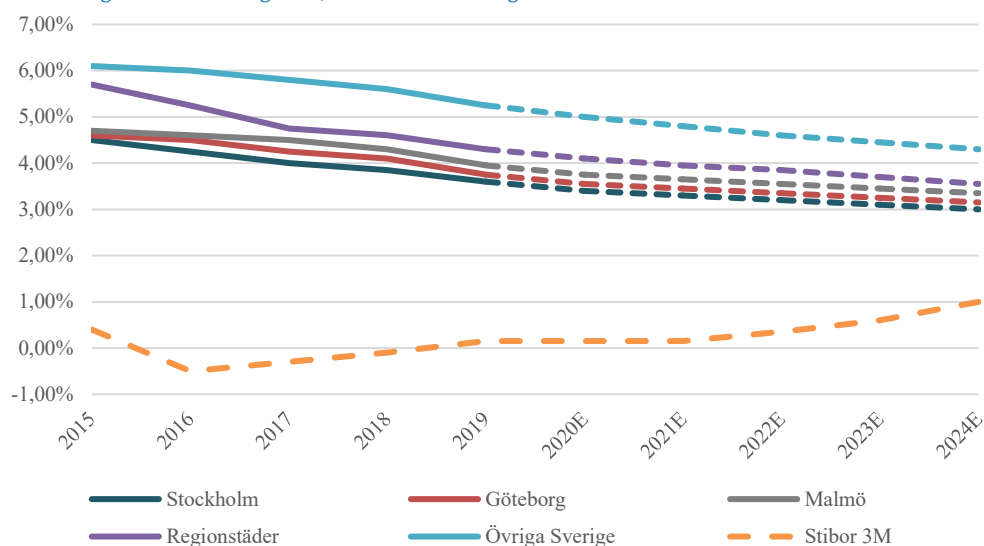
Direktavkastningskrav

Direktavkastningskraven för samhällsfastigheter i Sverige varierar beroende på specialiseringen av fastigheterna och typ av hyresgäst. Estea Omsorgsfastigheters portfölj består primärt av äldreboenden med stabila hyresgäster och låg vakansrisk vilket resulterar i låga direktavkastningskrav.

Generellt är äldreboenden och gruppboenden det undersegment inom samhällsfastigheter som investeras till de lägsta direktavkastningskraven, givet en potentiell ombildning till bostäder som inte är öronmärkta. För äldreboenden i attraktivt läge i Stockholm uppgår direktavkastningskravet till nivåer om cirka 3,50 – 4,00 %.

Trots att avkastningskraven för segmentet är på låga nivåer finns fortsatt potential till sjunkande avkastningskrav. Med historiskt låga obligations- och referensräntor som fortsatt ligger på låga nivåer ökar efterfrågan på tillgångar som genererar stabil avkastning till låg risk. Eftersom äldreboenden uppfyller dessa krav är det ett intressant tillgångsslag för bland annat aktörer som förvaltar pensionskapital, vilket även ger utrymme för segmentet till ytterligare lägre direktavkastningskrav.

Utveckling direktavkastningskrav, äldreboenden Sverige



Källa: Newsec Advice, augusti 2020

VERKSAMHETEN

VERKSAMHETEN I MODERBOLAGET ESTEA AB

Estea AB är ett oberoende förvaltningsbolag som har varit verksamt sedan år 2002. Estea AB har sedan den 9 april 2015 tillstånd att förvalta alternativa investeringsfonder enligt LAIF. Utöver Emittenten förvaltar Estea AB också Estea Delfinen HoldCo AB, Estea Forskaren HoldCo AB, Mästerbo Fastighets AB och Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ), en publik och marknadsnoterad alternativ investeringsfond i enlighet med LAIF, etablerad 2015, med både institutionella- och privata investerare som delägare. Bland Estea AB:s externa investerare finns stiftelser, företag, mindre institutioner och större privata investerare.

Estea AB är registrerat i Sverige och har LEI-nummer 549300WBDRWJXBFE22. Estea AB är ett privat aktiebolag som bildades den 1 mars 1988 och som har sitt säte i Stockholm, Sverige. Dess verksamhet bedrivs enligt svensk rätt och styrs i huvudsak av aktiebolagslagen och LAIF.

Alla investeringar 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 investerarrelationer.

Styrelsen för Estea AB har gett en investeringskommitté i uppdrag att löpande informera styrelsen om potentiella affärer och övervägda portföljbeslut, däribland för Emittenten, i enlighet med en av styrelsen antagen delegation för policy för investeringskommittén. Affärsbeslut i portföljförvaltningsfrågor fattas av investeringskommittén diskretionärt på grundval av beslutsunderlag. Styrelsen i Estea AB kontrollerar att affärsbesluten står i överensstämmelse med delegationen. Affärsbeslut och kontrollbeslut ska ligga till grund för verkställighetsbeslut i berörda bolag, däribland för Emittenten.

ESTEA AB:S TIDIGARE GENOMFÖRDA INVESTERINGAR

Sedan starten 2002 har Estea AB realiserat vinster och avytttrat totalt 19 verksamhetsbolag/investeringsfonder och hittills har ingen investering resulterat i förlust. De senaste realiserade vinsterna (koncernens resultat sedan starten) kommer från de avvecklade och återbetalda alternativa investeringsfonderna, Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) och Estea Logistic Properties 5 AB (publ). Totalavkastning under löptiden uppgick till ca 52 procent avseende Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) och till ca 38 procent avseende Estea Logistic Properties 5 AB (publ).

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

Investering	Startår	Löptid (år)	IRR (%)	Total avkastning (%) ¹
Investering 1	2002	2,67	9,8	26
Investering 2	2002	2,09	28,8	65
Investering 3	2003	2,42	29,6	74
Investering 4	2004	2,16	42,9	106
Investering 5	2004	1,58	59,7	76
Investering 6	2004	1,33	70,0	98
Investering 7	2004	1,25	82,1	106
Investering 8	2005	0,83	61,3	48
Investering 9	2005	0,50	114,9	46
Investering 10	2006	2,41	12,7	31
Investering 11	2007	3,00	18,3	57
Investering 12	2007	9,59	0,8	5
Investering 13	2007	6,17	11,2	75
Investering 14	2009	3,50	14,2	52
Investering 15	2009	5,33	10,9	47
Investering 16	2010	3,34	15,8	57
Investering 17	2011	2,17	15,6	36
Investering 18	2012	5,84	9,6	53
Investering 19	2013	4,75	8,9	37

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

ÄGARE I ESTEA AB

Estea AB ägs indirekt av följande tre (3) personer; Johan Eriksson Rydermark (51 procent via bolag), David Ekberg (34 procent via bolag) och Jockum Beck-Friis (15 procent via bolag).

ESTEA AB:S LEDNING

Johan Eriksson Rydermark, VD och styrelseledamot

Johan är ansvarig för samordning, ledning och utveckling av verksamheten inom Estea AB. Johan är även en del av Estea AB:s investeringskommitté. 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. Jockum är far till Carl Beck-Friis, transaktionschef i Estea AB.

David Ekberg, vice VD och styrelseledamot

David är anställd och delägare i Estea AB sedan 2005 med ansvar för den operationella styrningen av Estea AB. David är även en del av Estea AB:s investeringskommitté. David har en jur.kand. samt studier i ekonomi från Lunds universitet samt Handelshögskolan vid Göteborgs universitet.

Johan Stern, styrelseledamot

Johan är styrelseledamot i Estea AB sedan 2008 och har bland annat varit verksam inom SEB och FMG Fundmanagers Ltd. Johan är idag även styrelseledamot i Getinge AB, Elanders AB, Lifco AB, Carl Bennet AB, Rolling Optics AB, RP Ventures AB, Fädriften Invest AB, Carl Bennet Investering AB, HealthInvest Partners AB, Skanör Falsterbo Kallbadhus AB. Johan oberoende styrelseledamot i förhållande till ägarna i Estea AB och äger, direkt och indirekt (tillsammans med honom närstående personer) 591 Fondandelar.

Jan I Carlsson, styrelseledamot

Jan I har varit styrelseledamot i Estea AB sedan 2015 och har lång erfarenhet av olika operativa tjänster inom Unilever och Tetra Pak. Tidigare verksam som ledamot i IKEA-koncernens styrelse, ledamot i HSBC Private Banking samt deras investeringskommitté, ledamot i Tetra Paks pensionsstiftelse, Unilever Sverige samt advisory board hos Biltema. Jan I är oberoende styrelseledamot i förhållande till ägarna i Estea AB och äger, direkt och indirekt (tillsammans med honom närstående personer) 1 652 Fondandelar.

Bo Lerenius, styrelseledamot

Bo är styrelseledamot i Estea AB sedan 2019 och har en lång erfarenhet av lednings- och strategifrågor i VD-roller och som ledamot i ett antal börsnoterade bolag i Sverige och England. Tidigare verksam som VD i Ernströmgruppen mellan 1985-1992, VD och vice ordförande i Stena Line 1992-1999 och CEO i Associated British Ports 1999-2007. Bo är även styrelseordförande i Berg & Berg AB och har tidigare varit styrelseledamot i Koole Terminals, Hector Rail/GB Railfreight och Contanda. Han är oberoende styrelseledamot i förhållande till ägarna i Estea AB och äger, direkt och indirekt (tillsammans med honom närstående personer) 500 Fondandelar.

Suleyman Serhanoglu, Ekonomichef

Suleyman är anställd sedan 2015 med ansvar för utveckling och ledning av ekonomiavdelningen med ekonomistyrning, redovisning och rapportering som primära arbetsuppgifter. Suleyman har tidigare erfarenhet från Apple, Jones Lang LaSalle Finance och M2 Gruppen.

Anna Smith, Portföljförvaltare

Anna är anställd sedan 2020 med ansvar för kommersiell förvaltning av Esteakoncernens tillgångar. Annas tidigare erfarenheter inkluderar anställningar på Newsec, EY, Nordea Bank samt Novi Real Estate. Anna har en examen i företags ekonomi från Stockholms universitet och en Pol. Mag från Göteborgs universitet.

Marta Laurell, Bolagsjurist

Marta är anställd sedan 2020 och ansvarar för Esteakoncernens legala frågor och tillhandahåller juridiskt stöd åt organisationen. Hon kommer senast från rollen som advokat på Morris Law, där hon varit juridisk rådgivare till svenska och utländska företag med huvudsaklig inriktning på fastighetstransaktioner och privat M&A. Dessförinnan var hon bland annat verksam som rådgivare i fastighets- och skattefrågor på advokatbyrå Bird & Bird och som bolagsjurist på Euroclear. Marta har en jur.kand. från Lunds universitet.

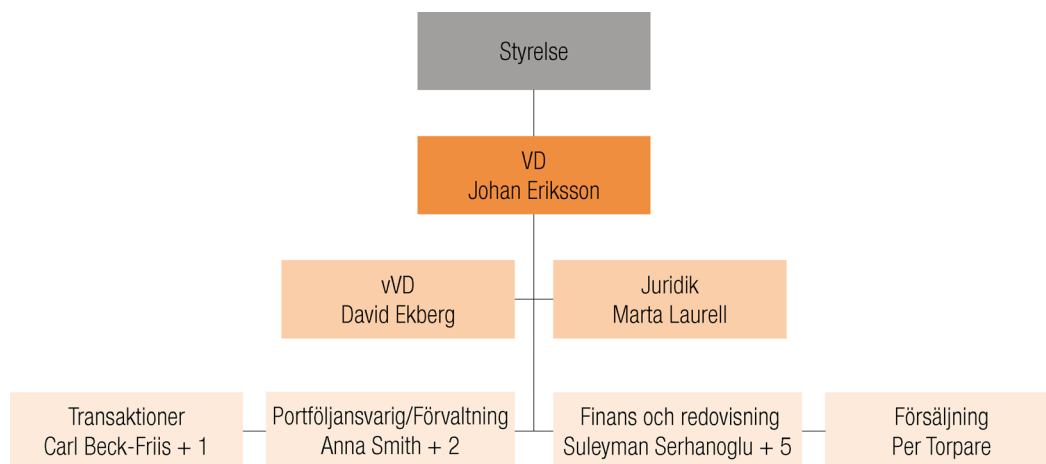
Carl Beck-Friis, Transaktionschef

Carl är anställd sedan 2013 med ansvar för marknadsbevakning och transaktion innefattande bland annat analys, köp och försäljningar. Carl har en Ekonomie Magister från Lunds universitet samt vidareutbildning på HHS i finansiell analys. Carl är son till Jockum Beck-Friis, arbetande styrelseordförande i Estea AB.

Per Torpare, Försäljningschef

Per är anställd sedan 2019 och ansvarar för Estea AB:s kundrelationer gentemot institutionella investerare, privata investerare samt tredjepartsdistributörer. Per är civilekonom och systemvetare med utbildning vid Stockholms universitet och har tidigare varit verksam hos bland annat Erik Penser Bank, Skandiabanken och Nordnet Bank.

ORGANISATIONSSTRUKTUR I ESTEA AB



BESKRIVNING AV ESTEA OMSORGSFASTIGHETER AB (PUBL)

Affärsidé

Emittentens affärsidé är att äga, förvalta och utveckla företrädesvis samhällsfastigheter, såsom exempelvis vård- och omsorgsfastigheter i Sverige.

Emittentens övergripande mål och strategi

Emittentens målsättning är att skapa en långsiktig stabil och hög riskjusterad avkastning för dess investerare genom konservativa och primärt kassaflödesdrivna investeringar, kombinerat med en proaktiv värdetillväxt genom aktiv förvaltning av portföljen. Detta sker genom att Emittenten och dess dotterbolag investerar företrädesvis i samhällsfastigheter, såsom vård- och omsorgsfastigheter, med hyresgäster bundna av innehar långa hyresavtal, vilket skapar långsiktigt starka kassaflöden med en låg risk. Emittenten ska även löpande utvärdera fastighetsinnehavet och skapa kapitalvinster genom effektiv förvaltning och försäljning av fastighetsportföljen.

Investeringar och avyttringar

Emittenten ska företrädesvis, direkt eller indirekt, investera i vård- och omsorgsfastigheter (inklusive projektfastigheter). Huvudfokus är investeringar i fastigheter för vård- och äldreboenden och per dagen för Prospektets godkännande utgörs 100 procent av Emittentens portfölj av vård- och äldreboenden samt seniorbostäder. Emittenten får använda sig av extern belåning såsom hävstång för att öka avkastningen, dock under förutsättning av att belåningsgraden inte överstiger vad som framgår av Villkoren.

Emittenten har sedan den Initiala Emissionen genomfört sex (6) indirekta fastighetsförvärv. De förvärvade fastigheterna är Österåker Tuna 3:182, Västerås Öland 2, Karlstad Fören 3, Täby Äppelgården 1, Sundsvall Skörden 3 samt en fastighet belägen vid Slagsta strand i Botkyrka kommun. Förvärven avseende Täby Äppelträdgården 1 och fastigheten vid Slagsta strand omfattas av villkor och har dessa per dagen för Prospektet ännu ej tillträtts. Preliminär tillträdesdag för dessa är den 15 december 2020 respektive den 30 juni 2023. Fastigheten vid Slagsta strand är per dagen för Prospektet föremål för fastighetsbildning (se vidare avsnittet "Väsentliga avtal" nedan). Emittenten har också avyttrat en mindre markandel som tillhörde fastigheten Österåker Tuna 3:182 för en köpeskilling om 1,1 MSEK. Därutöver har Emittenten inte avyttrat någon fastighet eller markandel.

Övergripande investeringsfokus

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

Emittentens Fastighetsportfölj

Fondkoncernens tillträdda fastighetsbestånd omfattar per dagen för Prospektet fyra fastigheter med en uthyrningsbar area om ca 23 679 kvm. Emittentens dotterbolag, Estea Omsorgsfastigheter PropCo AB, har därutöver ingått förvärsavtal avseende samtliga aktier i det fastighetsägandebolaget till Täby Äppelträdgården 1, samtliga aktier i det blivande fastighetsägande bolaget för fastigheten vid Slagsta strand samt indirekt förvärv av fem fastigheter, belägna i Sigtuna, Simrishamn, Helsingborg, Sunne och Alingsås, med en total uthyrningsbara yta om ca 13 000 kvm³⁴.

Fastighetsbeteckning	Kommun	Läge	Byggår	Tomtarea (kvm)	Uthyrningsbar area (kvm)
Österåker Tuna 3:182	Österåker	Åkersberga centrum	1994	11 772	7 357
Västerås Öland 2	Västerås	Önsta-Gryta	2015	5 005	4 190
Karlstad Fören 3	Karlstad	Karlstad centrum	2020	n/a	4 106
Sundsvall Skörden 3	Sundsvall	Nacksta	1970	10 379	8 026
Summa				27 156	23 679
Täby Äppelträdgården 1	Täby	Näsbypark	2020	5 376	3 935
Total summa (inklusive Täby Äppelträdgården 1)				32 532	27 614

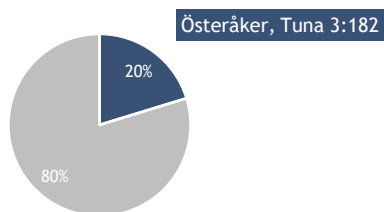
ÖSTERÅKER TUNA 3:182

Fastighetsdetaljer

Total uthyrningsbar yta, kvm	7 236
Antal lägenheter (totalt/vårdboende/seniorboende)	92/24/68
Hyresgäst	Österåkers kommun samt privatpersoner
Uthyrningsgrad, %	100
Status	Färdigställt



Fastighetens del av portföljen



Hyresgästen



- Österåkers kommun ligger i Stockholms län och Åkersberga är centralorten
- Under lång tid har befolkningstillväxten i Österåker överstigit snittet i Sverige

³⁴ Förvärvet av det fastighetsägandebolaget till fastigheten Täby Äppelträdgården 1 omfattas av vissa tillträdesvillkor, vilka på grund av sekretessåtagande i träffat avtal, inte närmare kan kommuniceras. Per dagen för Prospektet föreligger dock inga omständigheter, såvitt Emittenten känner till, som skulle kunna inverka menligt eller äventyra tillträdet av bolaget och således indirekt fastigheten. Förvärven av det fastighetsägandebolaget till den blivande fastigheten vid Slagsta strand samt det indirekta förvärvet av fastigheterna i Sigtuna, Simrishamn, Helsingborg, Sunne och Alingsås omfattas också av villkor, vilka inte heller kan kommuniceras närmare på grund av rådande sekretess i förvärsavtalen. För mer information om nämnda förvärv, se avsnittet "Förvärsavtal".

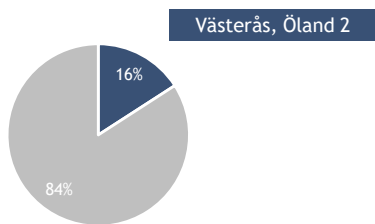
VÄSTERÅS ÖLAND 2

Fastighetsdetaljer

Total uthyrningsbar yta, kvm	4 190
Antal lägenheter (vårdboende)	54
Hysesgäst	Attendo
Uthyrningsgrad, %	100
Status	Färdigställt



Fastighetens del av portföljen



Hysesgästen

Attendo

- Attendo är ett börsnoterat svenskt företag verksamt inom vård och omsorg och levererar vård- och omsorgstjänster till äldre och funktionshindrade

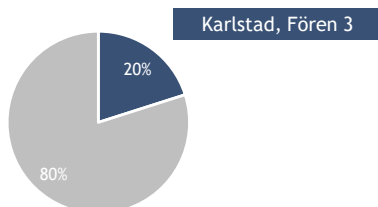
KARLSTAD FÖREN 3

Fastighetsdetaljer

Total uthyrningsbar yta, kvm	4 106
Antal lägenheter (vårdboende)	60
Hysesgäst	Ambea
Uthyrningsgrad, %	100
Status	Färdigställt



Fastighetens del av portföljen



Hysesgästen

ambea

- Ett av Nordens ledande omsorgsföretag

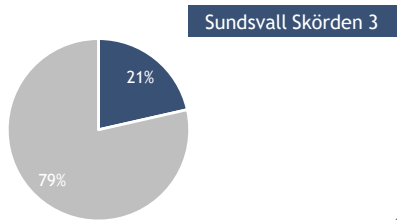
SUNDSVALL SKÖRDEN 3

Fastighetsdetaljer

Total uthyrningsbar yta, kvm	8 026
Antal lägenheter (vårdboende)	91
Hyresgäst	Sundsvalls kommun
Uthyrningsgrad, %	100
Status	Färdigställt



Fastighetens del av portföljen



Hyresgästen

- Sundsvalls kommun är en av norra Sveriges största kommuner

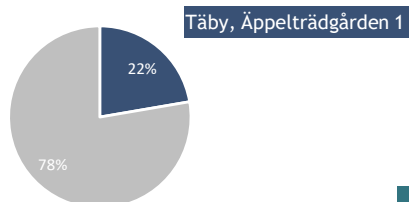
TÄBY ÄPPELTRÄDGÅRDEN 1

Fastighetsdetaljer

Total uthyrningsbar yta, kvm	3 935
Antal lägenheter (vårdboende under uppförande)	54
Hyresgäst	Silver Life
Uthyrningsgrad, %	100
Status	Förväntat tillträde Q4 2020



Fastighetens del av portföljen



Hyresgästen

- Privatägd svensk operatör grundad 2012
- Utvecklar Sveriges mest eftertraktade seniorboende

Hyresgäster

Fondkoncernens hyresgäster består av marknadsledande aktörer inom vård- och äldreomsorg, kommuner samt till viss del privatpersoner. Sammantaget hyr dessa aktörer 100 procent av den uthyrningsbara ytan i av Fondkoncernen innehavda fastigheter. De nuvarande hyresgästerna består av Attendo AB (publ), Ambea AB (publ), Österåkers kommun, Sundsvalls kommun samt privatpersoner som hyr delar av fastigheten Österåker Tuna 3:182. Projektfastigheten Täby Äppelträdgården 1 har ett hyresavtal med Silver Life AB som kommer att tillträda fastigheten i samband med att byggnationen är färdigställd. Samtliga hyresgäster bedöms besitta mycket god ekonomi eller har finansiellt starka investerare bakom sig som gör det mycket troligt att hyresgästerna kommer att fullfölja sina åtaganden under hela kontraktperioden. Vård- och omsorgsfastigheter karakteriseras av långa hyreskontrakt - med en typisk löptid om 15 till 20 år. För Fondkoncernens fastigheter uppgår den genomsnittliga löptiden av befintliga hyresavtal till cirka 13 år. Från den genomsnittliga tiden har fastigheten Österåker Tuna 3:182 exkluderats, detta hyresavtal gäller tillsvidare. Av detta följer att fastigheterna ger ett förutsägbart kassaflöde från skattefinansierade hyresgäster med låg cyklisk känslighet.

I Fondkoncernens fastigheter finns per dagen för Prospektets godkännande inga vakanser.

Fastighetsvärderingar

Emittenten redovisar sina fastigheter till verkligt värde. Emittenten ska minst en gång under en rullande tolv månadersperiod värdera fastigheterna externt och däremellan värdera fastigheterna i enlighet med bolagets interna värderingsmodell. För att uppnå enhetlighet ska värderingarna basera sig på samma värderingsmodell. Värderingen sker individuellt för varje fastighet och grundas på en analys av dels försålda objekt i kombination med kunskap om övriga data om marknaden och marknadsaktörer och dels framtida intjäningsförmåga, marknadsens avkastningskrav och ett inflationsantagande som är i linje med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

Med begreppet marknadsvärde avses ett sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen antas ske vid värderingstidpunkten efter att fastigheten på sedvanligt sätt varit ute till försäljning på marknaden och under i övrigt normala förhållanden vid en fastighetsförsäljning. Fondkoncernens samtliga fastigheter har värderats i augusti 2020. Fastigheterna Västerås Öland 2, Sundsvall Skörden 3, Karlstad Fören 3 samt Täby Äppelträdgården 1 har värderats av Nordier Property Advisors AB, organisationsnummer 556660-0036, med besöksadress Regeringsgatan 25 i Stockholm, och fastigheten Österåker Tuna 3:182 har värderats av BaRon Advice AB, organisationsnummer 559104-9902, med besöksadress Drottning Kristinas väg 37 i Norrtälje. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Ingen av fastigheterna har ändrat klassificering. Nordier Property Advisors AB och BaRon Advice AB är välrenommerade värderingsföretag och har en bred kunskap om fastighetsmarknaden. De tillhandahåller bland annat ett brett utbud av fastighetsvärderingar till fastighetsbolag samt annan specialistkompetens inom fastighetsmarknaden. Deras värderingsrapporter har tagits fram på begäran av Emittenten i form av betalda rapporter. Varken Nordier Property Advisors AB eller BaRon Advice AB har något väsentligt intresse i Emittenten och de har godkänt att deras rapporter används för prospektändamål.

Beskrivning av affärsmodellen

Emittentens affärsmodell går ut på att äga företrädesvis samhällsfastigheter (inklusive projektfastigheter) i Sverige samt förvalta, utveckla och slutligen avyttra fastigheterna. I en normalt fungerande marknad och under en normal konjunkturcykel är det Emittentens ambition att förvärva fastigheter med ett driftöverskott om ca 3-5 procent av förvävspriset. Driftöverskottet kommer att användas för att utveckla och förädla Emittentens fastigheter och härigenom skapas avkastning till Emittentens och dess Investerares. Genom Estea AB har Emittenten en väl förankrad position på den svenska fastighetsmarknaden. Normalt initierar Estea AB investeringar genom bland annat fastighetsmäklare, fastighetsbolag, banker och genom övriga kanaler i eget nätverk.

Investeringsstrategi och avkastningsmål för framtida förvärv

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

Ledningen, styrelsen och investeringskommittén i Estea AB har mångårig bakgrund inom fastighetsmarknaden och både fastighetsförvärv och försäljningar genomförs på basis av förutbestämda kriterier och efter uppnådda målsättningar. Nedan beskrivs Emittentens investeringsstrategi närmare.

Typ och geografi

Emittenten ska äga och förvalta fastigheter primärt i Sverige. I syfte att uppnå en hög riskjusterad avkastning har Emittenten en fastlagd strategi att företrädesvis äga samhällsfastigheter, såsom vård- och omsorgsfastigheter. Emittentens fastighetsportfölj kommer därför att, sett till fastighetstyper innefatta en övervägande del vård- och omsorgsfastigheter. Diversifiering kommer istället ske genom de innehavda fastigheternas geografiska spridning.

Hel- och delägda fastigheter

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

Storlek fastigheter - yta

Storlek på varje enskild fastighet kan komma att variera. I normalfallet kommer varje enskild byggnad innefatta ca 4 000 - 8 000 kvm uthyrningsbar yta. Emittentens totala fastighetsportfölj kan komma att variera över tiden, beroende på bland annat kapitalbas och marknadsförutsättningar.

Storlek fastigheter - ekonomi

Då storleken på de enskilda fastigheterna varierar kommer även respektive fastighets marknadsvärde att skilja sig åt. Under normala marknadsförhållanden är det rimligt att anta att varje enskild fastighet kommer att betinga ett marknadsvärde om ca 100 - 400 MSEK. För att upprätthålla effektivitet i fastighetsförvaltningen kommer Emittenten att prioritera förvärv av fastigheter med ett överenskommet fastighetsvärde överstigande 100 MSEK.

Teknik

Emittenten kommer alltid att eftersträva att innehavda fastigheter håller en hög teknisk standard i förhållande till typ, ålder och ändamål. Eventuella tekniska brister ska på ett marknadsmässigt sätt reflekteras i förvärvspriset i syfte att skapa utrymme för återställande. För att upprätthålla den höga tekniska standarden och kvaliteten ska Emittenten genom en aktiv förvaltning löpande väl vårda och underhålla ägda fastigheter.

Prismässiga aspekter

Köp- och försäljningspriser på fastigheter kan variera över tid. Ett vanligt relativitetsmått vid köp och försäljningar är en fastighets driftöverskott i förhållande till köp- eller försäljningspris. Måttet ger en ögonblicksbild över köparens och säljarens riskvilja. Beroende på bland annat marknadsförutsättningar och konjunkturella förändringar kan detta relativitetsmått förändras över tid. I en normalt fungerande marknad och i en normal konjunkturcykel är det rimligt att anta att Emittenten kommer att förvärva och äga fastigheter med ett driftöverskott om ca 3 - 5 procent av aktuellt förvärvspris vid tidpunkten för förvärvet.

Generella begränsningar

Emittenten ska göra Investeringar inom företrädesvis samhällsfastigheter, såsom vård- och omsorgsfastigheter och projektfastigheter, belägna inom Norden samt i fastighetsägande bolag med sin huvudsakliga verksamhet i Sverige. Investeringarna ska vara de för Emittenten bäst lämpade vid vart aktuellt tillfälle utifrån syftet att fullfölja en ansvarsfull förvaltning med bra avkastning. En ändring av Emittentens investeringspolicy kräver godkännande från Investeringarna i enlighet med punkterna 19-21 i Villkoren.

Emittenten är enligt Villkoren ålagd att omedelbart underrätta Agenten om omständighet som skulle kunna föranleda överträdelse mot nämnda bestämmelse.

Belåning

Enligt Villkoren får Emittentens externa belåning inte överstiga ett belopp motsvarande 80 procent av det högsta av (i) marknadsvärdet av Investeringarna vid tiden för upptagandet av lånet (d.v.s. inklusive den Investering som lånet avser) och (ii) sammanlagt Överenskommet Fastighetsvärde för samtliga Investeringar (d.v.s. inklusive den Investering som lånet avser). Sannolikt kommer Fondkoncernens belåningsgrad, utifrån rådande ränte- och marknadsläge, ligga omkring 60 - 75 procent av marknadsvärdet av Emittentens tillgångar. Fondkoncernens belåningsgrad uppgick den 30 september 2020 till 52,9 procent. Läs mer om externa lån i punkt 5.3 i Villkoren.

Begränsning av tillgångarnas användning

Emittenten är skyldigt att använda emissionslikviden i enlighet med Villkoren, vilket bland annat innebär att emissionslikviden ska användas för fastighetsförvärv och andra värdehöjande åtgärder avseende Fondkoncernens fastigheter. Emittenten har ingått kreditavtal med ett flertal kreditinstitut som innehåller sedvanliga villkor för användning av krediterna, vilket bland annat innebär att krediterna ska användas för fastighetsförvärv och andra värdehöjande åtgärder. Emittenten är således väsentligt begränsad i sin användning av kapitalresurserna.

HISTORISK FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG

Den finansiella informationen avseende perioden 11 november 2019 - 31 december 2019 har hämtats från Emittentens Finansiella rapport för samma period, vilken har reviderats av Emittentens revisor och upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standard (IFRS) samt tolkningar (IFRIC) av dessa standarder som antagits av Europeiska Unionen. Den övriga finansiella informationen avseende delårsperioderna 1 janu-ari 2020 - 30 juni 2020 samt 1 juli 2020 - 30 september 2020 är hämtad från Emittentens delårsrapporter för nämnda tidsperioder, vilka är upprättade i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Emittentens nuvarande revisor har innehaft uppdraget under samtliga perioder som täcks av den historiska finansiella informationen nedan. Förutom den reviderade delårsrapporten för perioden 11 november 2019 - 31 december 2019 har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Emittentens revisor.

FONDKONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK	2019 11 nov-31 dec	2020 1 jan-30 jun	2020 1 jul-30 sep
Hysesintäkter	0,9	15,1	9,2
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	-0,3	-3,6	-1,6
Underhållskostnader	-	-1,0	-0,1
Fastighetsskatt	-	-	-
Driftnetto	0,6	10,5	7,5
Central administration	-	-2,5	-1,5
Finansiella intäkter/kostnader	-0,5	-7,6	-4,4
Summa	-0,5	-10,1	-5,9
Förvaltningsresultat	0,1	0,4	1,6
Värdoförändringar			
Orealiserade värdoförändringar på fastigheter	12,7	9,0	3,8
Realiserade värdoförändringar på fastigheter	-	-	-
Orealiserad värdoförändring på kapitalandelslån	-9,1	-9,9	-4,9
Resultat före skatt	3,7	-0,5	0,5
Skatt	-2,3	-2,9	-0,7
Periodens resultat	1,4	-3,4	-0,2
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	1,4	-3,4	-0,2

FONDKONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK	2019 31-dec	2020 30 jun	2020 30 sep
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	459,0	660,1	664,6
Uppskjuten skattefordran	-	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar	459,0	660,1	664,6
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	109,0	65,0	65,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	109,0	65,0	65,0
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	3,8	3,8	3,6
Kortfristiga fordringar	18,0	13,8	13,3
Kassa och bank	22,8	11,7	10,7
Summa omsättningstillgångar	44,6	29,3	27,6
Summa tillgångar	612,6	754,4	757,2
Eget kapital och skulder			
Eget kapital inkl. periodens resultat	1,4	1,0	0,8
Summa eget kapital	1,4	1,0	0,8
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	223,8	348,6	347,8
Kapitalandelslån	366,7	376,6	381,5
Uppskjuten skatteskuld	2,4	4,2	5,0
Summa långfristiga skulder	592,9	729,4	734,3
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	2,2	3,5	3,4
Övriga kortfristiga skulder	16,1	20,7	18,7
Summa kortfristiga skulder	18,3	24,0	22,1
Summa eget kapital och skulder	612,6	754,4	757,2

FONDKONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK	2019 11 nov-31 dec	2020 1 jan-30 jun	2020 1 jul-30 sep
Den löpande verksamheten			
Driftnetto	0,6	10,5	7,5
Central administration	-	-2,5	-1,5
Betalt/erhållet finansnetto	-	-6,7	-5,3
Betald/erhållen skatt	0,2	-1,0	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	0,8	0,3	0,7
Förändring av rörelsekapital			
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar	-21,8	6,7	0,7
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	-1,6	-1,6	-1,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-22,6	5,4	0,3
Investeringsverksamheten			
Försäljning av fastigheter	-	1,1	-
Investeringar i fastigheter	-446,3	-188,1	-0,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-446,3	-187,0	-0,5
Finansieringsverksamheten			
Aktiekapital vid bolagsbildning	0,1	-	-
Nyemission	-	0,4	-
Upptagande av lån	382,6	127,5	-
Amorteringar av lån	-	-1,4	-0,8
Förändring av övriga långfristiga fordringar	109,0	44,0	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	491,7	170,5	-0,8
Periodens kassaflöde	22,8	-11,1	-1,0
Kassa och bank periodens ingång	-	22,8	11,7
Kassa och bank vid periodens utgång	22,8	11,7	10,7

RÖRELSEKAPITALUTLÅTANDE

Emittenten bedömer att det aktuella rörelsekapitalet är tillräckligt för dennes aktuella behov och för att fortsatt bedriva verksamheten på samma sätt. Då Emittentens strategi, utöver att äga och förvalta, även innefattar att förvärva och utveckla fastigheter kan det uppkomma behov av ytterligare rörelsekapital, dock inte i syfte att finansiera befintlig verksamhet. Emittenten kommer i så fall att anskaffa detta genom antingen upptagande av externa lån, genom nyemission eller via villkorade aktieägartillskott.

NETTOTILLGÅNGSVÄRDE (NAV)

Per den 30 september 2020 uppgår Fondandelarnas totala nettotillgångsvärde (NAV) till 374 018 220 kronor, fördelat på 35 757 Fondandelar. NAV-värdet per Kapitalandelbevis uppgick per denna dag till 104,6 procent. Det erinras om att nämnda NAV-värde inte har varit föremål för revision av Emittentens revisor samt att Emittenten efter den 30 september 2020 har genomfört dels en riktad emission om totalt 6 272 Fondandelar, dels en publik emission om totalt 12 080 Fondandelar.

NYCKELTAL

European Securities and Markets Authority (ESMA) har kommit med riktlinjer avseende alternativa nyckeltal. Syftet med de nya riktlinjerna är att främja användbarheten och insynen i alternativa nyckeltal. För fastighetsbranschen finns en praxis för nyckeltal som offentliggörs i finansiell information. Emittenten presenterar nedan nyckeltal i Emittentens delårsrapporter som inte definieras enligt IFRS då Emittenten anser att dessa mått ger värdefull information till investerare och övriga intressenter.

Siffrorna nedan, även vad gäller siffrorna under "Härledning av vissa nyckeltal", är hämtade från Emittentens delårsrapporter avseende tidsperioderna 11 november 2019 - 31 december 2019, 1 januari 2020 - 30 juni 2020 och 1 juli - 30 september 2020. Endast delårsrapporten avseende 11 november 2019 - 31 december 2019 har granskats av Emittentens revisor.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2019 11 nov-31 dec	2020 1 jan-30 jun	2020 1 jul-30 sep
Antal fastigheter	3	4	4
Uthyrningsbar area, kvm	17 949	22 239	22 239
Hyresvärde, MSEK	26,5	35,6	36,0
Förvaltningsfastigheter, MSEK	459,0	660,1	664,6
Driftnetto, MSEK	0,6	10,5	7,5
Direktavkastning, %	3,5	3,9	4,5
Överskottsgrad, %	72	70	82
Hyresduration, år	8,1	13,0	12,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	99	99
Uthyrningsgrad area, %	100	100	100
Finansiella nyckeltal			
Medelränta kreditinstitut, %	1,90	2,07	1,83
Kapitalbindning, år	0,7	0,8	2,9
Räntetäckningsgrad, gånger	1,0	1,0	1,3
Justerad räntetäckningsgrad, gånger*	1,2	1,5	1,9
Belåningsgrad, %	49,2	53,3	52,9
Soliditet, %	0,2	0,1	0,1
Justerad soliditet, %**	60,1	50,0	50,5
Emitterat kapitalandelslån, MSEK	357,6	357,6	357,6
Ränta kapitalandelslån, %	4,00	4,00	4,00
NAV-värde*, %	102,2	103,6	104,6

* beräknat såsom (eget kapital + kapitalandelslån) / balansomslutning

** beräknat såsom (förvaltningsresultat + återläggning finansiella kostnader) / (finansiella kostnader - ränta på kapitalandelslån)

HÄRLEDNING AV VISSA NYCKELTAL

Definitioner nyckeltal

Emittenten presenterar nyckeltal som inte definieras enligt IFRS, så kallade Alternativa nyckeltal. Emittenten anser att dessa ger värdefull kompletterande information till Emittentens investerare och ledning då de möjliggör utvärdering av Emittentens prestation.

Fastighetsrelaterade begrepp

Direktavkastning

Presenterat driftnetto baserat på resultatet för rullande tolv månader i förhållande till fastigheternas redovisade värden vid periodens utgång. För fastigheter ägda kortare tid än tolv månader används faktiskt utfall tillsammans med bedömt driftnetto från Emittentens förvärvskalkyl. Måttet visar fastighetens avkastningsförmåga, mätt i procent, beräknat på fastighetens värde vid periodens utgång. Nyckeltalet underlättar en bedömning av fastigheternas förmåga att generera ett driftöverskott i förhållande till fastighetsvärde.

Driftnetto

Hyresintäkter minus fastighetskostnader (exempelvis drift- och underhållskostnader, tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration). Måttet visar fastigheternas avkastning, mätt i kronor och underlättar en bedömning av fastigheternas lönsamhet.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterade årshyresintäkter vid periodens utgång i förhållande till hyresvärdet. Måttet används för att underlätta bedömningen av hyresintäkterna i relation till det totala värdet på uthyrda och ej uthyrda ytor.

Hyresduration

Summan av antal månader som kvarstår, i befintliga hyresavtal, till hyresavtalens upphörande eller förlängning i förhållande till antal hyresavtal. Kontrakterade hyresavtal där lokalen tas i bruk först efter periodens utgång exkluderas i beräkningen. Hyresduration används som ett mått för att belysa risken för när hyresavtal i genomsnitt kan upphöra, vilket underlättar bedömningen av risk som kan uppstå vid omförhandling.

Hyresvärde

Kontrakterade årshyror som löper vid periodens utgång med tillägg för rabatter samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Hyresvärde används för att belysa Fondkoncernens intäktspotential.

Uthyrningsbar area

Fastigheternas totala uthyrningsbara areor vid periodens utgång. Måttet används för att belysa totalyta tillgänglig för uthyrning.

Överskottsgrad

Driftnettet i procent av redovisade hyresintäkter. Överskottsgrad visar hur stor del av varje intjänad krona från den operativa verksamheten som Emittenten får behålla och underlättar bedömningen av Emittentens lönsamhet.

FINANSIELLA BEGREPP

Ackumulerad ränta kapitalandelslån

Ackumulerad ränta från Startdagen till och med rapportdagen, angivet i procent av nominellt emitterat kapitalandelslån. Måttet syftar till att ge investerarna information om total ränta som är utbetald och upplupen vid periodens utgång.

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas redovisade värde. Belåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av fastighetsportföljens värde som är belånad med räntebärande skulder till kreditinstitut. Kapitalandelslånet är efterställt Emittentens samtliga övriga skulder är exkluderat i beräkningen även om instrumentet löper med ränta och redovisas som skuld i balansräkningen. Måttet underlättar en bedömning av Emittentens förmåga att möta finansiella åtaganden.

Emitterat kapitalandelslån

Totalt nominellt emitterat kapitalandelslån vid periodens utgång. Måttet utvisar det belopp vilket investerare tillfört Fondkoncernen.

Justerad räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultatet med återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader, exklusive räntekostnader för Kapitalandelslånet. Justerad räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger Emittenten klarar av att betala sina räntor, exklusive ränta på Kapitalandelslånet med förvaltningsresultatet (resultat från verksamheten före värdeförändringar).

Justerad soliditet

Avser redovisat eget kapital och redovisat värde av Kapitalandelslånet vid periodens slut i förhållande till balansomslutningen. Måttet används för att visa Fondkoncernens finansiella stabilitet när Kapitalandelslånet inräknas som eget kapital.

Kapitalbindning

Återstående genomsnittlig löptid i räntebärande krediter innan skulderna förfaller till återbetalning/refinansiering. Måttet används för att belysa Fondkoncernens finansiella risk som kan uppstå vid refinansiering.

Marknadskurs

Noterad slutkurs vid periodens utgång redovisat som procent i förhållande till Nominellt Belopp (10 000 kronor). Måttet indikerar till vilket kurs en Investerares slutförde köp/försäljning av Fondandelar vid periodens utgång.

Medelränta kreditinstitut

Genomsnittlig ränta på Fondkoncernens totala räntebärande skulder, exklusive Kapitalandelslånet, vid periodens utgång. Måttet används för att belysa Fondkoncernens finansiella risk.

NAV

En teoretisk beräkning av Fondandelarnas andel av Fondkoncernens totala tillgångar minus skulder under förutsättning att tillgångarna avyttras i enlighet med de redovisade värdena. NAV redovisas som procent i förhållande till Nominellt Belopp (10 000 kronor). Måttet, som är ett krav från svenska myndigheter, används för att ge investerarna en vägledning, om än teoretisk, vid vilket värde varje Fondandel uppgick till vid periodens slut baserat på aktuell balansräkning.

Ränta kapitalandelslån

Årsränta på Kapitalandelslånet. Måttet upplyser investerarna vilken årsränta Fondandelarna löper med.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultatet med återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader. Räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger Emittenten klarar av att betala sina räntor med förvaltningsresultatet (resultat från verksamheten före värdeförändringar). Räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger Emittenten klarar av att betala sina räntor med förvaltningsresultatet (resultat från verksamheten före värdeförändringar).

Soliditet

Redovisat eget kapital vid periodens slut i förhållande till balansomslutningen. Måttet används för att visa Emittentens finansiella stabilitet då det påvisar Lånatagarkoncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Emittentens balansomslutning som utgörs av eget kapital.

Emittenten har valt att inte redovisa aktierelaterade nyckeltal då Emittentens aktier ej är noterade och samtliga aktier ägs av Estea AB.

BETYDANDE FÖRÄNDRINGAR AV FONDKONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Emittenten har sedan Startdagen (18 december 2019) emitterat 54 109 Tidigare Fondandelar samt beslutat och offentliggjort Erbjudandet. De Tidigare Fondandelarna omfattas av samma villkor som de Nya Fondandelarna. Bolagsstämman i Emittenten har också, utöver beslutet om Erbjudandet, bemyndigat styrelsen att för tiden intill nästa ordinarie bolagsstämma fatta beslut om ytterligare emission(er) om totalt 40 000 nya Fondandelar med nominellt belopp om 10 000 kronor per ny Fondandel samt, i förekommande fall, med tillägg för ett belopp motsvarande upplupen Lånebeloppsränta från den senaste Räntebetalningsdagen till och med aktuell likviddag.

Emittentens styrelse har i september 2020, i enlighet med bemyndigande från bolagsstämman, beslutat om dels en riktad nyemission om maximalt 6 272 nya Fondandelar till en begränsad krets kvalificerade investerare, dels en publik nyemission till allmänheten och institutionella investerare i Sverige omfattande högst 25 000 nya Fondandelar med rätt att, beroende på efterfrågan, med möjlighet till övertilldelning om ytterligare 25 000 nya Fondandelar. Den riktade emissionen fulltecknades genom vilket totalt 6 272 nya Fondandelar tilldelades. Under den publika emissionen tecknades totalt 12 080 nya Fondandelar. Betalning i de båda emissionerna ägde rum under oktober 2020.

Bortsett från vad som angetts ovan har inga övriga betydande förändringar skett av Fondkoncernens finansiella resultat eller ställning sedan utgången av den senast publicerade rapporten, vilken avsåg delårsperioden 1 juli 2020 - 30 september 2020, offentliggjordes. Vidare har inga väsentliga negativa förändringar ägt rum i Emittentens framtidsutsikter sedan Emittentens senaste offentliggjorda delårsrapport. Emittenten har inte identifierat några andra trender, osäkerheter, krav, åtaganden eller händelser som med rimlig sannolikhet kommer att få en väsentlig inverkan på Emittenten för det innevarande räkenskapsåret.

KOMMENTAR TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

DELÅRSPERIOD 11 NOVEMBER 2019 - 31 DECEMBER 2019

Resultaträkning

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 0,9 MSEK.

Driftnetto (nettoomsättning)

Driftkostnaden var den enda fastighetsrelaterade kostnaden som Emittenten hade under perioden. Driftkostnaden uppgick till -0,3 MSEK, vilket ledde till ett driftnetto om 0,6 MSEK.

Rörelsens kostnader

Under perioden betalades räntor om 0,5 MSEK. Inga administrationskostnader uppstod under perioden utan de totala rörelsekostnaderna uppgick till 0,5 MSEK.

Förvaltningsresultat (rörelseresultat)

Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgick till 0,1 MSEK.

Värdeförändringar

Värdet av Emittentens fastighetsinnehav ökade med 12,7 MSEK. Den orealiserade värdeförändringen har estimerats i enlighet med Emittentens antagna värderingsmodell för fastigheterna.

Resultat efter skatt

Emittentens resultat efter skatt uppgick till 1,4 MSEK.

Balansräkning

Omsättningstillgångar

Emittentens omsättningstillgångar uppgick per den 31 december 2019 till 44,6 MSEK av vilket 22,8 MSEK avsåg likvida bankmedel och 18,0 MSEK hyres- och kortfristiga fordringar.

Materiella anläggningstillgångar

Marknadsvärdet för Fondkoncernens fastigheter uppgick per den 31 december 2019 till 459,0 MSEK. Under perioden förvärvades fastigheten Sundsvall Skörden 3.

Eget kapital

Fondkoncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 1,4 MSEK. Det egna kapitalet bestod av 50 000 kronor aktielikvid samt balanserade vinstmedel till ett värde om 1,35 MSEK.

Skulder till kreditinstitut

Fondkoncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens utgång till 226,0 MSEK. Upptagna lån användes till att finansiera Investeringar.

Kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Emittentens kassaflöde från den löpande verksamheten var negativt och uppgick till -22,6 MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Emittentens kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -446,3 MSEK, vilket är hänförligt till att Emittentens verksamhet startade. Under perioden förvärvades en (1) fastighet (Sundsvall Skörden 3).

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 491,7 MSEK.

DELÅRSPERIOD 1 JANUARI 2020 - 30 JUNI 2020

Resultaträkning

Det är första gången som Emittenten redovisar ett en period om sex månader. Mot denna bakgrund finns inga jämförelsesiffror till andra perioder, varmed dessa ej inkluderats i resultaträkningen.

Hyresintäkter

Fondkoncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 15,1 MSEK. Hyresintäkterna är hänförliga till de tre (3) fastigheter som förvärvades indirekt under 2019 samt fastigheten Karlstad Fören 3, vilken tillträdades under det andra kvartalet 2020. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 99 procent.

Driftnetto (nettoomsättning)

Emittentens driftnetto för perioden uppgick till 10,5 MSEK. Driftnettet förbättrades särskilt under slutet av perioden.

Rörelsens kostnader

Fondkoncernens administrationskostnader uppgick till 2,5 MSEK, vilket bland annat inkluderar kostnader av engångskaraktär för juridisk rådgivning. Dessa kostnader uppgick till 0,9 MSEK.

Förvaltningsresultat (rörelseresultat)

Förvaltningsresultatet för det första halvåret 2020 uppgick till 0,4 MSEK.

Värdeförändringar

Fondkoncernens orealiserade värdeförändringar av fastigheter uppgick till 9,0 MSEK. Den orealiserade värdeförändringen har estimerats i enlighet med Emittentens antagna värderingsmodell för fastigheter.

Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till -3,4 MSEK för det första halvåret 2020.

Balansräkning

Omsättningstillgångar

Vid utgången av det första halvåret uppgick Fondkoncernens omsättningstillgångar till 29,3 MSEK, vilket är en minskning med 15,3 MSEK jämfört med innehavda omsättningstillgångar per den 31 december 2019. Minskningen kan härledas till betalning av aktielikvid samt aktiveringen av förvärvskostnader avseende fastigheten Karlstad Fören 3.

Materiella anläggningstillgångar

Marknadsvärdet för Fondkoncernens fastigheter uppgick per den 30 juni 2020 till 660,1 MSEK, vilket är en ökning med 201,1 MSEK jämfört med den 31 december 2019. Ökningen beror främst på att fastigheten Karlstad Fören 3 tillträtts indirekt genom bolagsförvärv samt att de orealiserade värdeförändringar som redovisades under det första halvåret.

Eget kapital

Fondkoncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 1,0 MSEK, vilket är en minskning med 0,4 MSEK jämfört med den 31 december 2019.

Skulder till kreditinstitut

Fondkoncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens utgång till 352,1 MSEK, vilket kan jämföras med 226 MSEK vid utgången av 2019. Differensen om 126,1 MSEK kan härledas till att Emittenten upptagit ett nytt lån om 127,5 MSEK i samband med tillträdet av fastigheten Karlstad Fören 3 samt amortering av befintliga skulder till ett värde om -1,4 MSEK.

Kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Under det första halvåret var Emittentens kassaflöde från den löpande verksamheten positivt och uppgick till 5,4 MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Under det första halvåret 2020 uppgick Emittentens kassaflöde från investeringsverksamheten till -187,0 MSEK. Detta är direkt hänförligt till Fondkoncernens gjorda investeringar under perioden. Under perioden förvärvades fastigheten Karlstad Fören 3 samtidigt som Estea Tuna 3:182 Holding AB avyttrade en mindre del av fastigheten Österåker Tuna 3:182 för en köpeskilling om 1,1 MSEK.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 170,5 MSEK, varav 127,5 MSEK är hänförligt till upplåning, 44 MSEK avsåg reglering av en handpenning i samband med tillträdet av fastigheten Karlstad Fören 3 och 0,4 MSEK avsåg genomförd nyemission av aktier. Därtill erlades avtalade amorteringar under befintliga lån till kreditinstitut med 1,4 MSEK.

DELÅRSPERIOD 1 JULI 2020 - 30 SEPTEMBER 2020

Hysesintäkter

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 9,2 MSEK.

Driftnetto (nettoomsättning)

Driftnettot uppgick till 7,5 MSEK,

Rörelsens kostnader

Under perioden betalades räntor om 4,4 MSEK. Administrationskostnader uppstod under till 1,5 MSEK. De totala rörelsekostnaderna uppgick till 5,9 MSEK.

Förvaltningsresultat (rörelseresultat)

Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgick till 1,6 MSEK.

Värdeförändringar

Värdet av Emittentens fastighetsinnehav ökade med 3,8 MSEK. Den realiserade värdeförändringen har estimerats i enlighet med Emittentens antagna värderingsmodell för fastigheterna.

Resultat efter skatt

Emittentens resultat efter skatt uppgick till -0,2 MSEK.

Balansräkning

Omsättningstillgångar

Emittentens omsättningstillgångar uppgick per den 30 september 2020 till 27,6 MSEK av vilket 10,7 MSEK avsåg likvida bankmedel och 14,9 MSEK hyres- och kortfristiga fodringar.

Materiella anläggningstillgångar

Marknadsvärdet för Fondkoncernens fastigheter uppgick per den 30 september 2020 till 664,6 MSEK.

Eget kapital

Fondkoncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 0,8 MSEK.

Skulder till kreditinstitut

Fondkoncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens utgång till 351,2 MSEK.

Kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Emittentens kassaflöde från den löpande verksamheten var positivt och uppgick till 0,3 MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Emittentens kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -0,5 MSEK.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -0,8 MSEK.

KAPITALSTRUKTUR OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

Tabellerna i detta avsnitt redovisar Fondkoncernens kapitalstruktur och skuldsättning per den 30 september 2020. Tabellerna bör läsas tillsammans med avsnittet ”Kommentarer till den finansiella utvecklingen”.

KAPITALSTRUKTUR

Belopp i kronor	30 sep 2020	Belopp i kronor	30 sep 2020
Summa kortfristiga skulder		Summa långfristiga skulder**	
Kortfristiga skulder		Långfristiga skulder	
Mot borgen	3 450 896	Mot borgen	0
Mot annan säkerhet	0	Mot annan säkerhet*	347 792 188
Blancokrediter	0	Blancokrediter	0
Summa kortfristiga skulder	3 450 896	Summa långfristiga skulder**	347 792 188
Summa kapitalisering			
Eget kapital			
Aktiekapital	500 000		
Övrigt tillskjutet kapital	2 500 000		
Övriga reserver	0		
Balanserade vinstmedel, inklusive periodens resultat	-2 234 529		
Total kapitalisering	765 471		

*Säkerheterna består av pantsättning av fastigheter.

**Emittentens Kapitalandelslån är exkluderat från detta belopp.

NETTOSKULDSÄTTNING

Fondkoncernens nettoskuldsättning per den 30 september 2020 presenteras i tabellen nedan. Tabellen omfattar endast räntebärande skulder. Fondkoncernen har inga eventualförpliktelser eller övriga åtaganden.

Belopp i kronor	30 sep 2020
(A) Kassa	10 656 697
(B) Likvida medel***	-
(C) Lättrealiserbara värdepapper	-
(D) Likviditet (A)+(B)+(C)	10 656 697
(E) Kortfristiga fordringar	16 948 182
(F) Kortfristiga banklån	3 450 896
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	-
(H) Andra kortfristiga skulder	18 691 593
(I) Kortfristiga skulder (F)+(G)+(H)	22 142 489
(J) Netto kortfristiga skulder (I)-(E)-(D)	-5 462 390
(K) Långfristiga banklån	347 792 188
(L) Emitterat kapitalandelslån	381 513 666
(M) Andra långfristiga lån	-
(N) Långfristig skuldsättning (K)+(L)+(M)	729 305 854
(O) Nettoskuldsättning (J) + (N)	723 843 464

***Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkonton.

STYRELSE OCH LEDNING

Styrelsen består av tre (3) ledamöter vilka samtliga är valda för perioden fram till årsstämman 2021. Nedan finns en närmare beskrivning av ledamöterna och deras övriga pågående och avslutade uppdrag. Emittenten tillämpar inte Svensk kod för bolagsstyrning då denna inte är tillämplig på Emittenten. Emittenten kommer dock att omfattas av skyldigheten enligt 6 kap. 6 § årsredovisningslagen att upprätta bolagsstyrningsrapport.

STYRELSE

Jockum Beck-Friis, född 1950

Styrelseordförande i Emittenten sedan 2019 samt styrelseordförande i Estea AB. Jockum Beck-Friis är medgrundare av Estea AB och har tidigare varit verksam inom bland annat SEB, Lundbergföretagen och Securum.

Pågående styrelseuppdrag (utöver bolag inom Estea AB:s koncern):

WSG-Intressenter Aktiebolag, Excellensens Antikviteter AB, Eriksson & Ekberg AB, Motala Intressenter AB med dotterbolag och Värmlands Säby Gård JBF. Ägarintresse i WSG-Intressenter Aktiebolag.

Avslutade uppdrag inom de senaste fem (5) åren (utöver bolag inom Estea AB:s koncern):

Ramsjö Fastigheter AB, Ståksön Fastighets Utveckling AB, Hargs Bruk Holding AB, Hargs Bruk AB, Morgongåva Intressenter AB, Fastighets AB Malmöporten samt Morgongåva Företagspark AB.

Innehav av Fondandelar:

Nominellt belopp om 5,38 MSEK, fördelat på 538 Fondandelar. Ägandet sker via bolag.

Indirekt innehav i Emittenten:

15 procent av aktierna och rösterna i Estea AB via bolag och således indirekt motsvarande andel i Emittenten.

Närstående personers innehav av Fondandelar: 0.

Johan Eriksson Rydermark, född 1975

Styrelseledamot och verkställande direktör i Emittenten sedan 2019 samt styrelseledamot och verkställande direktör i Estea AB. Johan Eriksson Rydermark är medgrundare av Estea AB och har tidigare varit verksam inom bland annat Gelba Fastigheter, Hedera Group Treasury AB och Landesbank Kiel.

Pågående styrelseuppdrag (utöver bolag inom Estea AB:s koncern):

Primedi AB med dotterbolag, Karpflundran AB, Eriksson & Ekberg AB, Svensk Fastighetsfond AB, Mästerbo Fastighets AB, Mästerbo Fastighets MidCo AB, Mästerbo Lund AB, Tykö Fastigheter AB samt Polar Structure AB. Ägarintressen i Primedi AB.

Avslutade uppdrag inom de senaste fem (5) åren (utöver bolag inom Estea AB:s koncern):

Randviken Fastigheter AB, Mainstay Fastigheter AB, Mainstay Intressenter AB, Mainstay Intressenter II AB, Morgongåva Företagspark AB, Morgongåva Intressenter AB, KENCAP AB, Ramsjö Fastigheter AB, Fastighets AB Malmöporten samt Motala Intressenter AB med dotterbolag.

Innehav av Fondandelar:

Nominellt belopp om 2,47 MSEK, fördelat på 247 Fondandelar. Ägandet sker via bolag.

Indirekt innehav i Emittenten:

51 procent av aktierna och rösterna i Estea AB via bolag och således indirekt motsvarande andel i Emittenten.

Närstående personers innehav av Fondandelar: 0.

David Ekberg, född 1978

Styrelseledamot i Emittenten sedan 2019 samt styrelseledamot och vice verkställande direktör i Estea AB. David har en jur.kand. samt studier i ekonomi från Lunds universitet samt Handelshögskolan vid Göteborgs universitet.

Pågående styrelseuppdrag (utöver bolag inom Estea AB:s koncern):

Domarbo Skog AB, Eriksson & Ekberg AB, Stackhouse AB med dotterbolag, Karpflundran AB, Tykö Fastigheter AB, samt Primedi AB med dotterbolag. Ägarintresse i Stackhouse AB.

Avslutade uppdrag inom de senaste fem (5) åren (utöver bolag inom Estea AB:s koncern):

Sörmlands Sparbank, Mainstay Fastigheter AB med dotter- och intressebolag, Eskilstunaporten AB med dotterbolag, Pappersrummet F&H AB, Morgongåva Intressenter AB med dotterbolag, Fastighets AB Malmöporten, Mainstay Intressenter II AB samt Motala Intressenter AB med dotterbolag.

Innehav av Fondandelar:

Nominellt belopp om 2,3 MSEK, fördelat på 230 Fondandelar. Ägandet sker via bolag.

Indirekt innehav i Emittenten:

34 procent av aktierna och rösterna i Estea AB via bolag och således indirekt motsvarande andel i Emittenten.

Närstående personers innehav av Fondandelar: 0.

LEDNING

Johan Eriksson Rydermark, född 1975

Verkställande direktör i Emittenten sedan 2019. I övrigt, se avsnittet "Styrelse" ovan.

ADRESSER

Kontaktadress till samtliga personer i Emittentens styrelse och ledning är: Estea Omsorgsfastigheter AB (publ), Box 7135, 103 87 Stockholm.

ARVODEN OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR

Det har historiskt inte utgått någon ersättning till medlemmar i styrelse eller till verkställande direktör för deras uppdrag i Emittenten. Styrelseledamöterna får ersättning för sina uppdrag i Estea AB. Johan Eriksson Rydermark får ingen ersättning för sin anställning som VD i Emittenten utan får ersättning för detta genom sin anställning i Estea AB. Styrelseledamöter och ledande befattningshavare, inklusive Estea AB:s ekonomichef, som uppbär ersättning från Estea AB kommer inte heller framöver att erhålla någon ersättning från Emittenten. Ingen styrelseledamot har avtal med Emittenten annat bolag inom Fondkoncernen om förmåner efter det att styrelseuppdraget avslutats.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Ingen av styrelseledamöterna eller ledande befattningshavare, inklusive Estea AB:s ekonomichef, har under de senaste fem (5) åren varit inblandad 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 (5) åren förbjudits av domstol att ingå som medlem i ett bolags förvaltnings-, lednings- eller tillsynsorgan, eller att ha en ledande eller övergripande funktion hos ett bolag. Ingen av styrelseledamöterna eller ledande befattningshavare, inklusive Estea AB:s ekonomichef, har under de senaste fem åren dömts i bedrägerirelaterat mål. Ingen reglerings- eller tillsynsmyndighet har under de senaste fem (5) åren bundit någon styrelseledamot vid/ eller utfärdat påföljd mot någon av dessa för brott.

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna, inklusive Estea AB:s ekonomichef, har någon familjerelation med annan styrelseledamot eller ledande befattningshavare. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare, inklusive Estea AB:s ekonomichef, har heller slutit avtal med Emittenten om förmåner efter styrelseuppdrag eller en eventuell anställning upphört. Det finns ingen annan fysisk eller juridisk person utöver Estea AB, Estea AB:s moderbolag, Eriksson & Ekberg AB, organisationsnummer 556974-0193, och styrelseledamöterna i Emittenten och deras helägda ägarbolag som, direkt eller indirekt, har innehav i Emittentens kapital eller rösträtt för Emittentens aktier och som måste anmälas enligt svensk rätt.

POTENTIELLA INTRESSEKONFLIKTER

Emittentens förvaltning utförs av Estea AB i enlighet med Förvaltningsavtalet. Estea AB innehar tillstånd som AIF-förvaltare enligt LAIF och förvaltar förutom Emittenten, andra alternativa investeringsfonder och investeringsportföljer. Det kan uppstå situationer där Estea AB:s förvaltning av andra fonder och investeringsportföljer ger upphov till intressekonflikter. Intressekonflikter kan även uppkomma mellan Estea AB, i egenskap av ägare av Emittenten, och Emittenten samt mellan Emittenten och dess Närstående Personer. Estea AB har antagit en instruktion för hantering av intres-

sekonflikter som anger vilka förfaranden som ska tillämpas och åtgärder som ska vidtas för att förhindra, hantera och övervaka eventuella intressekonflikter.

Utöver detta föreligger det ingen potentiell intressekonflikt mellan någon av styrelseledamöternas eller de andra ledande befattningshavarnas, inklusive Estea AB:s ekonomichefs, plikter gentemot Emittenten, deras privata intressen eller andra plikter.

REVISOR

Emittentens revisor är Ernst & Young AB, organisationsnummer 556053-5873, med Oskar Wall som huvudansvarig revisor. Oskar Wall är född 1975 och är auktoriserad revisor och medlem i FAR, branschorganisationen för revisorer i Sverige. Revisorn kan nås på postadress: Ernst & Young AB, Box 1448, 751 44 Uppsala.

BOLAGSORDNING

BOLAGSORDNING FÖR ESTEA OMSORGSFASTIGHETER AB (PUBL) ORGANISATIONSNUMMER 559226-2892

§ 1

Bolagets företagsnamn är Estea Omsorgsfastigheter AB (publ).

§ 2

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

§ 3

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

§ 4

Aktiekapitalet utgör lägst 500 000 kronor och högst 2 000 000 kronor. Antalet aktier ska vara lägst 500 000 stycken och högst 2 000 000 stycken.

§ 5

Styrelsen ska bestå av lägst 3 och högst 10 styrelseledamöter med högst 5 suppleanter.

§ 6

Bolaget ska ha 1-2 revisorer med högst 2 revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag.

§ 7

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

§ 8

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

§ 9

Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämman ska följande ärenden förekomma.

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

§ 10

Bolagets räkenskapsår ska omfatta tiden den 1 januari – den 31 december.

SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

VIKTIG INFORMATION

Nedan redovisas kortfattat skattekonsekvenser för innehavare av Fondandelarna. 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 Investering och potentiell investering i Fondandelarna rekommenderas att konsultera en skatterådgivare för att få information om vilka skattekonsekvenser som kan uppkomma i det enskilda fallet. Personer som inte är bosatta i Sverige bör särskilt utreda de skattekonsekvenser som kan uppkomma i respektive hemland vid en eventuell avyttring av Fondandelarna.

SKATTERÄTTSLIG KARAKTÄRISERING

Kapitalandelslånet representeras av kapitalandelsbevis. Instrumentet finns i vissa fall särskilt reglerat i inkomstskattelagen. Kapitalandelsbevisen, det vill säga Fondandelarna, avser således inte en värdepappersfond enligt lagen (2004:46) om värdepappersfonder eller en specialfond enligt 12 kap. lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder, utan reglerna för kapitalandelsbevis kommer att gälla i detta fall. Konsekvenserna för utställaren och innehavarna av Fondandelarna utvecklas i korthet nedan.

KAPITALVINST/KAPITALFÖRLUST VID AVYTTRING AV FONDANDELAR

Vid en framtida avyttring eller återbetalning av Fondandelarna bör en sådan behandlas enligt reglerna för avyttring av marknadsnoterade delägarrätter. Vid en avyttring ska en kapitalvinst/kapitalförlust beräknas som försäljningspriset reducerat med anskaffningsvärdet och eventuella försäljningskostnader. För marknadsnoterade Fondandelar får omkostnadsbeloppet även bestämmas till 20 procent av ersättningen vid avyttringen sedan utgifter i samband med denna dragits av (schablonmetoden).

Fysiska personer

För fysiska personer med hemvist i Sverige och för svenska dödsbon beskattas kapitalvinster på marknadsnoterade delägarrätter med en skattesats om 30 procent i inkomstslaget kapital. En kapitalförlust på marknadsnoterade delägarrätter är avdragsgill till 100 procent mot kapitalvinster på marknadsnoterade delägarrätter. Gentemot kapitalvinster på andra typer av finansiella 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).

Om underskott uppkommer medges en skattereduktion samma år mot kommunal och statlig inkomstskatt samt mot fastighetsskatt och fastighetsavgift. För underskott understigande 100 000 kronor medges skattereduktion med 30 procent av skatten och för resterande del medges skattereduktion med 21 procent. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

Juridiska personer

För juridiska personer beskattas kapitalvinster i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 21,4 procent under åren 2019 och 2020 och från och med år 2021 med 20,6 procent. Avdrag för kapitalförluster vid avyttring av delägarrätter som innehas som kapitaltillgång får endast göras mot kapitalvinster på delägarrätter (den så kallade aktiefällan).

Fondandelarna bör inte kunna kvalificera som så kallat näringsbetingade andelar varför en eventuell kapitalvinst bör behandlas som skattepliktig. Därav följer att en kapitalförlust normalt bör ses som avdragsgill, dock endast (som nämnts ovan) mot kapitalvinster på delägarrätter. Förluster som inte kan utnyttjas ett år kan utnyttjas mot framtida kapitalvinster på delägarrätter. Notera att särskilda skatteregler kan gälla för vissa juridiska personer såsom investeringbolag, livförsäkringsbolag, investeringsfonder och pensionsstiftelser.

Utländska innehavare

För innehavare av Fondandelar som inte är skattemässigt hemmahörande i Sverige kommer avyttringen av Fondandelarna att beskattas enligt lagstiftningen i det land där ägaren har sitt skatterättsliga hemvist. Fysisk person som inte är skattemässigt bosatt i Sverige kan ändå kapitalvinstbeskattas i Sverige vid avyttring av Fondandelar om denne vid något tillfälle under de tio år som närmast föregått det år då avyttringen skedde varit bosatt 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 Fondandelar såvida personen inte har ett fast driftställe i Sverige.

RÄNTEINTÄKTER

Den löpande Lånebeloppsräntan på Fondandelarna bör beskattas som ränta.

Fysiska personer och dödsbon

För fysiska personer och dödsbon beskattas ränta som inkomst av kapital med en skattesats om 30 procent. Beskattningen sker när intäkten kan disponeras. Emittenten ska göra avdrag för preliminärskatt med 30 procent vid betalning av ränta till fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige (inkl. svenska dödsbon). Kontrolluppgift på utbetald ränta och innehållen preliminärskatt ska lämnas av Emittenten för fysiska personer och dödsbon. Om en bank har åtagit sig administrationen kring utbetalning av ränta ska under vissa förutsättningar kontrolluppgift om ränta lämnas av banken. Om banken endast agerar som betalningsförmedlare, anses utbetalningen gjord av Emittenten (gäldenären), som därför ska lämna kontrolluppgift.

Juridiska personer

För juridiska personer beskattas ränta som inkomst av näringsverksamhet efter en skattesats om 21,4 procent under åren 2019 och 2020 och från och med år 2021 med 20,6 procent. Avdrag för preliminärskatt ska inte göras och kontrolluppgift ska inte lämnas.

Utländska innehavare

För innehavare av Fondandelarna 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.

INVESTERINGSSPARKONTO

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

- Värdet på tillgångarna vid ingången av varje kvartal;
- Belopp som betalats till investeringssparkontot under året;
- Överföringar av finansiella instrument som har gjorts till investeringssparkontot under året med undantag för överföringar från annat eget investeringssparkonto.

Kapitalunderlaget multipliceras med en räntesats, som utgörs av statslåneräntan den 30 november året före beskattningsåret + 1 procentenhet. Räntesatsen måste dock minst vara 1,25 procent. Resultatet blir den beräknade schablonintäkten. Denna kommer att förtryckas i deklarationen och tas upp som inkomst av kapital. Skatten på den uträknade schablonintäkten är 30 procent. Det är dock möjligt att kvitta en schablonintäkt mot till exempel en ränteutgift som redovisas i samma deklaration eller mot 70 procent av en kapitalförlust på andra aktier eller värdepapper.

NYA SKATTEREGLER FÖR FÖRETAGSSEKTORN

Nya skatteregler för företagssektorn trädde ikraft den 1 januari 2019 och omfattar bland annat nya ränteavdragsbegränsningsregler som kommer påverka många bolag, däribland Emittenten. Förenklat innebär de nya reglerna att en generell begränsning av ränteavdrag i bolagssektorn införs och att ett bolag endast har rätt att göra avdrag för ett negativt räntenetto (skillnaden mellan bolagets avdragsgilla ränteutgifter och dess ränteinkomster) motsvarande maximalt 30 procent av bolagets skattemässiga EBITDA. Samtidigt sänktes bolagsskattesatsen till 21,4 procent för år 2019 och 2020 och ytterligare en sänkning till 20,6 procent kommer att ske år 2021.

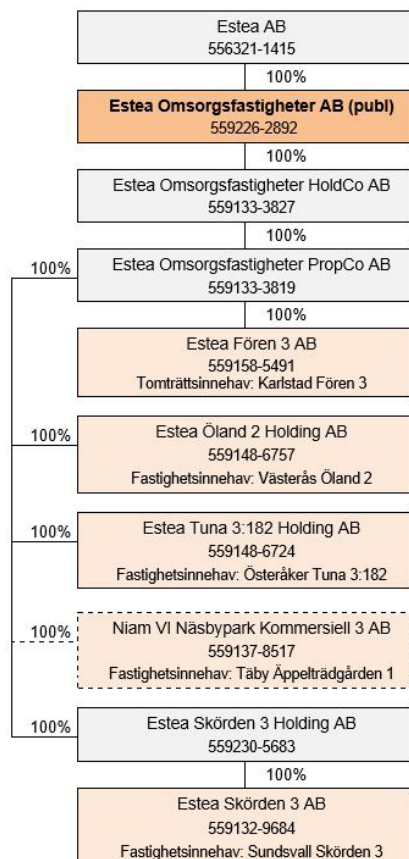
Hur reglerna kommer att påverka ett specifikt fastighetsbolag beror på en rad olika faktorer, bland annat vilka typer av fastigheter som bolaget äger, vilka skattemässiga restvärden som fastigheterna betingar och hur bolaget finansieras. Det är därför svårt att ge en exakt uppgift om vad den ökade skattekostnaden av de nya reglerna kommer att bli, inte minst över tid då ett fastighetsbolags portfölj av fastigheter normalt ändras löpande. Enligt villkoren för Estea AB:s publika fastighetsfonder ska Estea AB meddela om räntan på kapitalandelslånen måste justeras, oavsett anledning härtill. Varken Estea AB eller Emittenten har i dagsläget några planer på att justera ränteutbetalningarna för Kapitalandelslånet.

LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

LEGAL STRUKTUR

Emittenten är ett svenskt publikt aktiebolag med företagsnamn Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) med säte i Stockholms kommun. Emittentens organisationsnummer är 559226-2892. Emittenten bildades den 4 november 2019 av Bolagsrätt Sundsvall AB och registrerades i Sverige den 11 november 2019. Emittentens verksamhet regleras av aktiebolagslagen (2005:551) och Emittenten bedriver sin verksamhet enligt svensk lagstiftning. Erbjudandet av de Nya Fondandelarna har upprättats i enlighet härmed. Föremål för Emittentens verksamhet är enligt bolagsordningens § 3, att äga och förvalta fastigheter direkt eller indirekt genom bolag samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Aktiebolagslagen och LAIF är de mest väsentliga regelverken för Emittentens investeringsverksamhet.

Nedan framgår den koncern i vilken Emittenten ingår.



Som framgår av strukturen innehar Estea AB 100 procent av aktierna och rösterna i Emittenten. Emittenten äger i sin tur, direkt och indirekt, per dagen för Prospektet sju (7) dotterbolag och sammanlagt äger dessa dotterbolag fyra fastigheter. Samtliga dotterbolag är bildade enligt svensk rätt och är registre-rade och etablerade i Sverige.

Estea Omsorgsfastigheter PropCo AB har den 22 februari 2019 ingått ett förvärsavtal avseende samtliga aktier i det fastighetsägandebolaget till Täby Äppelträdgården 1. Tillträde till fastigheten har per dag för Prospektet ännu ej ägt rum och preliminär tillträdesdag är den 15 december 2020. Därtill har Estea Omsorgsfastigheter PropCo AB den 28 augusti 2020 ingått ett villkorat försvarsavtal avseende indirekt förvärv av en blivande fastighet inom Bot-kyrka kommun, med preliminär tillträdesdag den 30 juni 2023. Se vidare under avsnittet "Förvärsavtal" nedan.

LAGVAL OCH FORUM

Kapitalandelslånet regleras 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.

AKTIEKAPITAL OCH AKTIER

I Emittenten finns 500 000 aktier utgivna med ett registrerat aktiekapital om 500 000 kronor. Samtliga aktier ägs av Estea AB, som till fullo erlagt betalning för aktierna. Samtliga aktier är utgivna i ett slag och har ett kvotvärde om 1 krona per aktie. Olika rösträtter för aktierna finns inte. Aktiekapitalet har den 26 maj 2020 ökats från 50 000 kronor till 500 000 kronor och under samma period har antalet aktier ökat från 50 000 till 500 000 aktier. Förändringarna av Emittentens aktiekapital omfattas av den historiska finansiella information som finns redovisad i Prospektet men har ej varit föremål för granskning av Emittentens revisor.

ANSLUTNING TILL EUROCLEAR

Fondandelarna är anslutna till Euroclears kontobaserade system och inga fysiska värdepapper representerande Fondandelarna har givits ut. Detta innebär att innehavet av Fondandelar registreras på respektive Investerares VP-konto eller Värdepappersdepå. Utbetalning av Ränta samt Återbetalningen görs via Euroclear.

ÖVERLÅTELSE AV FONDANDELAR

Fondandelarna är fritt överlåtbara och handlas i procent (%) av nominellt värde.

VALUTA

Fondandelarna är denominerade i svenska kronor (SEK).

FÖRSÄKRINGAR

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

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE PERSON

Emittenten och Estea AB har ingått Förvaltningsavtalet. Emittenten har också i december 2019 (i) förvärvat samtliga aktier i Estea Omsorgsfastigheter HoldCo AB från bland annat Estea AB, Primedi AB (helägt bolag till Johan Eriksson Rydermark), Stackhouse AB (helägt bolag till David Ekberg) och WSG-Intressenter AB (helägt bolag till Jockum Beck-Friis), samt (ii) via Koncernbolag, ingått ett förvärvsavtal med Estea Delfinen PropCo AB avseende förvärv av samtliga aktier i Estea Fören 3 AB. Estea AB lämnat ett villkorade aktieägartillskott om 2,5 MSEK till Emittenten. Därtill har diverse villkorade aktietillskott lämnats mellan bolag inom Fondkoncernen. Förvaltningsavtalet och förvärvsavtalen behandlas närmare under avsnittet "Väsentliga avtal" nedan. Därutöver föreligger inga för styrelsen idag kända transaktioner mellan Emittenten och dess styrelseledamöter, ledande befattningshavare eller andra Närstående Personer.

TVISTER

Emittenten är inte och har inte under de senaste tolv (12) månaderna varit part i några myndighetsförfarande, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden som haft eller skulle kunna få betydande effekter på Emittentens eller Fondkoncernens finansiella ställning eller lönsamhet. Emittenten har inte heller kännedom om några förhållanden som skulle kunna föranleda att Emittenten blir part i myndighetsförfarande, skiljeförfarande eller annat rättsligt förfarande i framtiden.

VÄSENTLIGA AVTAL

Förvaltningsavtal

Enligt Förvaltningsavtalet ska Estea AB utföra fond- och portföljförvaltning och riskhantering och i övrigt utföra de skyldigheter som åvilar AIF-förvaltaren enligt LAIF (Portföljförvaltningstjänsten). Det innebär att Estea AB bland annat ska tillhandahålla kvalificerade resurser för utvärdering, genomförande och beslutsfattande för förvärv och avyttringar av Investeringar samt den finansiering som kan följa härav, upprättande av övergripande affärsplaner och strategier, riskhantering för att identifiera, mäta och hantera de risker som är förenade med portföljförvaltningen samt funktion för regelefterlevnad. Portföljförvaltningstjänsten får inte delegeras till tredje man. Utöver Portföljförvaltningstjänsten ska Estea AB även utföra diverse förvaltningstjänster, inbegripet bland annat bokföring, budgetering, finansiell planering, utbetalningar, fakturering, bolagsadministration, kommersiell och teknisk förvaltning, upphandlingar av fastighetsförsäkringar och driftteknisk tillsyn och underhåll, ansvar för förvärvs- och försäljningsprocesser samt administration av Kapitalandelslånet (Förvaltningstjänsterna). Estea AB har rätt att Förvaltningstjänsterna självt eller genom närstående till Estea AB till självkostnadspris (inklusive skälig andel av overheadkostnader) eller genom att upphandla tjänsterna från tredje man på marknadsmässiga villkor. Närmare villkor och omfattning av Portföljförvaltnings- och Förvaltningstjänsterna framgår av Förvaltningsavtalet.

Estea AB innehar även tillstånd från Finansinspektionen enligt LAIF för sin förvaltning av Emittenten, vilket innebär att särskilda krav ställs på verksamhetens bedrivande. Förvaltningsavtalet innebär bland annat att Estea AB för Emittentens räkning åtar sig vissa förvaltningsåtaganden och står vissa kostnader som annars skulle behöva bäras av Emittenten i dess normala verksamhet. Exempel på sådana kostnader är bland annat personal- och lokalkostnader, resekostnader, kostnader för redovisningssystem och IT-infrastruktur, vissa emissions- och kapitalanskaffningskostnader, kostnader för analys och viss dokumentation i samband med Investering, vissa marknadsföringskostnader med mera.

Förvaltningsavtalet reglerar de enda ersättningar Estea AB äger rätt att debitera Emittenten, vilka utgår enligt följande:

Portföljförvaltningstjänsten:	Årlig ersättning om maximalt 0,35 procent av varje Investeringens Överenskomna Fastighetsvärde, plus mervärdesskatt. Ersättningen ska anpassas till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) med utgångspunkt i indextalet för november 2019.
Förvaltningstjänsterna:	AIF-förvaltaren har rätt att till självkostnad (inklusive skälig andel av overheadkostnader) erhålla ersättning för Förvaltningstjänsterna som utförs av denne eller närstående till Förvaltaren alternativt vidaredebitera kostnaderna för utlägg för sådana Förvaltningstjänster som utförs av tredje man.
Prestationsbaserade ersättningar av engångskaraktär:	Fast ersättningen per Investering om maximalt 2,5 procent av varje Investeringens Överenskomna Fastighetsvärde, plus mervärdesskatt. Om Fondkoncernen under AIF-förvaltarens ledning utökar den uthyrbara ytan på en Investering eller genomför en nybyggnation som har förvärvats eller ägs av Koncernbolag, exempelvis genom en tillbyggnation, och därigenom ökar marknadsvärdet på Investeringen, tillkommer en fast ersättning om maximalt tre (3) procent, plus mervärdesskatt, av det ökade marknadsvärdet (fastställs genom oberoende extern värdering).

Exempel på ersättningar i samband med Investering

Överenskommet Fastighetsvärde (MSEK)	200	400	600	800	1 000
Maximal prestationsbaserad ersättning till Estea AB (MSEK)	5	10	15	20	25
Maximal årlig ersättning till Estea AB för Portföljförvaltningstjänsten (MSEK) ¹	0,7	1,4	2,1	2,8	3,5

¹) Ersättningen ska anpassas till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) med utgångspunkt i indextalet för november 2019.

AGENTAVTAL

Emittenten har ingått ett agentavtal med Intertrust avseende dess uppdrag som agent under Kapitalandelslånet.

Förvärvsavtal

Västerås Öland 2

Emittenten har 9 april 2018 genom bolag tillträtt fastigheten Öland 2 i Västerås. Det är en modern fastighet med mycket hög standard i ett starkt mikroläge och som har närservice såsom matbutiker och busshållplatser i direkt anslutning. Byggnaden uppfördes under 2015 och omfattar 4 190 kvm uthyrningsbar area. Fastigheten nyttjas som äldreboende och är uthyrd till Attendo Sverige AB.

Österåker Tuna 3:182

Emittenten har den 1 oktober 2018 genom bolag tillträtt fastigheten Tuna 3:182 i Österåkers kommun. Fastigheten ligger centralt placerat i Åkersberga, ca 30 minuters resväg från centrala Stockholm. Fastigheten består av senior- och äldreboende om totalt 92 lägenheter, varav 24 lägenheter är hänförligt till äldreboendet som är uthyrt till Attendo Sverige AB och 68 lägenheter till seniorboendet. Byggnaden uppfördes under 1994 och omfattar en total uthyrningsbar area om 7 357 kvm.

Sundsvall Skörden 3

Emittenten har den 19 december 2019 genom bolag tillträtt fastigheten Skörden 3 i Sundsvall, som är belägen i Nackssta. På fastigheten finns huvudsakligen ett äldreboende med 91 lägenheter med en total uthyrningsbar area om 8 026 kvm. Största hyresgäst är Sundsvalls kommun. Fastigheten är uppförd under 1970-talet och har genomgått utveckling och renoveringar under 2019-2020.

Karlstad Fören 3

Emittenten har den 17 december 2019 genom bolag förvärvat Estea Delfinen PropCo AB:s samtliga rättigheter och skyldigheter enligt ett aktieöverlåtelseavtal. Estea Delfinen PropCo AB är en Närstående Person till Emittenten. Avtalet avsåg förvärv av det Estea Fören 3 AB, som är det tomträttshavande bolaget till fastigheten Karlstad Fören 3. Tomträätten är en tredimensionell fastighet som är belägen på Orrholmen i centrala Karlstad. Fastigheten tillträdde den 16 april 2020 och omfattar 4 279 kvm uthyrningsbar yta. Fastigheten innehåller huvudsakligen ett äldreboende som uthyrs till Ambea AB (publ) under ett 15-årigt hyresavtal.

Täby Äppelträdgården 1

Emittentens indirekta dotterbolag, Estea Omsorgsfastigheter PropCo AB, har den 22 februari 2019 ingått ett aktieöverlåtelseavtal avseende förvärv av fastigheten Täby Äppelträdgården 1. På fastigheten kommer ett vård- och omsorgsboende uppföras med totalt 54 vårdplatser med en lokalarea om ca 3 935 kvm. Fastigheten är uthyrd till Silver Life AB, som kommer att tillträda lokalen omkring det datum som Estea Omsorgsfastigheter PropCo AB tillträder aktierna i det fastighetsägandebolaget till fastigheten. Tillträdesdagen för Estea Omsorgsfastigheter PropCo AB:s tillträde av aktierna kommer preliminärt att inträffa den 15 december 2020, dock att tillträdesdagen senast ska infalla den 30 april 2021. Förvärvet omfattas av vissa tillträdesvillkor, vilka på grund av sekretessåtagande i träffat avtal, inte närmare kan kommuniceras. Per dagen för Prospektet föreligger dock inga omständigheter, såvitt Emittenten känner till, som skulle kunna inverka menligt eller äventyra tillträdet av bolaget och således indirekt fastigheten.

Förvärv av fastighet i Stockholm

Emittenten har den 28 augusti 2020 genom bolag ingått ett aktieöverlåtelseavtal avseende ett indirekt förvärv av en fastighet belägen vid Slagsta strand i Botkyrka kommun. Fastigheten är föremål för fastighetsbildning och preliminär tillträdesdag är den 30 juni 2023. Fastigheten kommer i samband med tillträdet att vara uthyrd till en välrenommerad hyresgäst, som kommer att bedriva ett vårdboende på fastigheten. Därtill kommer fastigheten att inrymma ca 114 bostadslägenheter som kommer att upplåtas med hyresrätt. Förvärvet innehåller särskilda villkor för förvärvet som måste vara uppfyllda senast den 31 december 2020. Därutöver ska säljaren, för att tillträde ska kunna ske, ha uppfyllt sedvanliga tillträdesvillkor.

Förvärv av fem fastigheter i södra och mellersta Sverige

Emittenten har den 18 november 2020 ingått ett avtal gällande ett indirekt förvärv av fem fastigheter, belägna i Sigtuna, Simrishamn, Helsingborg, Sunne och Alingsås - vilka har en total uthyrningsbara yta om ca 13 000 kvm. Det sammanlagda överenskomna fastighetsvärdet för fastigheterna uppgår till cirka 415 mkr innan avdrag för latent skatt. Tre av fastigheterna är uthyrda som trygghetsboenden och i två av fastigheterna bedriver en väletablerad hyresgäst vårdverksamhet. Tillträde kommer att ske i tre etapper - de första tre fastigheterna avses att tillträdas i mitten av december 2020, varefter övriga två fastigheter tillträds i samband med att respektive fastighet bildats vid slutförd lantmäteriförrättning. Nämnda lantmäteriförrättningar beräknas vara färdiga under andra kvartalet 2021 och avtalets bestående är villkorat av dessa. Årliga kontrakterade hyresintäkter för fastigheterna beräknas uppgå till ca 24,4 MSEK.

Förvärv av Estea Omsorgsfastigheter HoldCo AB

Emittenten förvärvade och tillträdde i december 2019 samtliga aktier i Estea Omsorgsfastigheter HoldCo AB från privatpersoner, juridiska personer samt de till Emittenten Närstående Personerna; Estea AB, Primedi AB, Stackhouse AB och WSG-Intressenter AB. Köpeskillingen erlades genom kvittning mot Fondandelar under Kapitalandelslånet motsvarande värdet för respektive säljares aktieinnehav.

Avsiktsförklaring om ytterligare förvärv

Emittenten har ingått en avsiktsförklaring avseende ett förvärv av fem fastigheter belägna i Västra Götaland. Fastigheterna, vilka utgörs av omsorgsfastigheter, är fullt uthyrda och överenskommet fastighetsvärde bedöms uppgå till drygt 200 MSEK. Ett fullföljande av förvärvet är avsett att ske i december 2020 och är avhängigt utfallet av Emittentens granskning av fastigheterna och de fastighetsägande bolagen.

FÖRVARINGSINSTITUT

Estea AB ska utse ett förvaringsinstitut åt Emittenten och har tillsvidare uppdragit åt Intertrust att utgöra förvaringsinstitut. Information om Intertrust kan nås via deras hemsida; www.intertrustgroup.com/our-locations/europe/sweden. Uppdraget, inklusive en beskrivning respektive parts rättigheter och skyldigheter därunder, framgår av Bilaga 1.

INFÖRLIVANDE GENOM HÄNVISNING

Prospektet innehåller, utöver detta dokument, följande dokument, vilka införlivas i Prospektet genom hänvisning och som är tillgängliga i elektroniskt format på Emittentens hemsida, www.estea.se, under Prospektets giltighetstid. De delar av nedanstående dokument som inte införlivas är antingen inte relevanta för en investerare eller återges på annan plats i Prospektet. Följande dokument införlivas således genom hänvisning:

- Emittentens delårsrapport för perioden 11 november 2019 - 31 december 2019 ([Q4 2019](#)), såvitt avser följande avsnitt och sidor; Rapport avseende revisionen av de finansiella rapporterna (s. 1-2), R Resultaträkning för koncernen (s. 4), Balansräkning för koncernen (s. 5), Förändring av eget kapital koncernen (s. 6), Kassaflödesanalys (s. 10), Nyckeltal (s. 11), Redovisningsprinciper och noter (s. 12-24), Ordlista och definitioner (s. 26-27) samt Finansiella mått som inte definieras av IFRS (s. 28).
- Emittentens delårsrapport för perioden 1 januari 2020 - 30 juni 2020 ([H1 2020](#)), såvitt avser följande avsnitt och sidor; Resultaträkning för koncernen (s. 8), Balansräkning i sammandrag för koncernen (s. 9), Förändring i eget kapital (s. 9), Kassaflödesanalys (s. 10), Nyckeltal (s. 12), Redovisningsprinciper och noter (s. 13) samt Ordlista och definitioner (s. 15-16).
- Emittentens kvartalsrapport för perioden 1 juli 2020 - 30 september 2020 ([Q3 2020](#)), såvitt avser följande avsnitt och sidor; Resultaträkning för koncernen (s. 8), Balansräkning i sammandrag för koncernen (s. 9), Förändring i eget kapital (s. 9), Kassaflödesanalys (s. 10), Nyckeltal (s. 12), Redovisningsprinciper och noter (s. 13) samt Ordlista och definitioner (s. 15-16).
- Värderingsrapporter från Nordier Property Advisors AB avseende fastigheterna Sundsvall Skörden 3 ([Värderingsrapport Sundsvall](#)), Västerås Öland 2 ([Värderingsrapport Västerås](#)), Karlstad Fören 3 ([Värderingsrapport Karlstad](#)) och Täby Äppelträdgården 1 ([Värderingsrapport Täby](#)).
- Värderingsrapport från BaRon Advice AB avseende fastigheten Österåker Tuna 3:182 ([Värderingsrapport Österåker](#)).
- Fondvillkor ([Villkoren](#)) och samtliga därtill hörande bilagor, som intagits såsom Bilaga 1 i av Emittenten tidigare offentliggjort prospekt den 28 september 2020, FI Dnr. 20-18348.

DOKUMENT TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION

- Nedan angivna dokument är tillgängliga på Emittentens hemsida (www.este.se) och kopior av dokumenten hålls tillgängliga på Emittentens kontor, med besöksadress Birger Jarlsgatan 25 i Stockholm, på vardagar mellan kl. 09.00 - 16.00, i båda fall under Prospektets giltighetstid. Dokumenten som finns tillgängliga är:
- Prospektet;
- Dokumenten som förtecknats under avsnittet "Införlivande genom hänvisning" ovan;
- Emittentens stiftelseurkund och bolagsordning;
- Registreringsbevis; och
- Marknadsanalys från Newsec.

DEFINITIONER

AIF-förvaltare	avser förvaltare av en alternativ investeringsfond i enlighet med LAIF. Vid Prospektets upprättande är Estea AB utsedd av Emittenten till AIF-förvaltare enligt Villkoren.
Amortering	avser en förtida återbetalning av hela eller del av Kapitalandelslånet innan Förfallodagen i enlighet med punkt 11 i Villkoren.
Agenten	avser den av AIF-förvaltaren eller Investeraarna, vid var tid, utsedda agenten, vilket per dagen för Prospektet är Intertrust.
Avanza	avser Avanza Bank AB (publ), org.nr 556573-5668.
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 dag då samtliga Investeringar har avyttrats och full betalning för dessa har erhållits, vilket ska ha skett senast den 31 december 2024, eller, om Förlängningsrätten har påkallats, sextio (60) Bankdagar före Återbetalningsdagen.
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 nyårsaf-ton).
Emissionsinstitut	avser Avanza i egenskap av emissionsinstitut.
Emittenten	avser Estea Omsorgsfastigheter AB (publ), org.nr 559226-2892.
Erbjudandet	avser erbjudandet att förvärva de Nya Fondandelarna i enlighet med villkoren i Prospektet.
Estea AB	avser Estea AB, org.nr 556321-1415.
Euroclear	avser Euroclear Sweden AB, org.nr 556112-8074.
Fondandelar	avser ett fordringsbevis som emitterats i enlighet med Villkoren och som representerar en andel av Kapitalandelslånet, vilka per dagen för Prospektet inkluderar de Tidigare Fondandelarna och de Nya Fondandelarna.
Fondkoncernen	avser Emittenten och dess, direkt eller indirekt, hel- eller delägda dotterbolag eller annat intressebolag.
Förlängningsrätten	avser Emittentens rätt att förlänga Kapitalandelslånets löptid med högst tre (3) år per förlängningsperiod, räknat efter den 31 december 2024 eller, i förekommande fall, efter utgången av förlängningsperioden dess-förrinnan.
Förvaltningsavtalet	avser förvaltningsavtalet mellan Emittenten och AIF-förvaltaren, enligt vilket AIF-förvaltaren ska tillhandahålla Emittenten tjänster i samband med Emittentens förvärv och försäljningar av Investeringar samt dess löpande förvaltning och drift m.m. i enlighet med Villkoren.
Initiala Emissionen	avser Emittentens första emission av Fondandelar under Kapitalandelslånet.
Intertrust	avser det privata aktiebolaget Intertrust (Sweden) AB, org.nr 556625-5476 som (i) anlits som agent för att tillvarata Investeraarnas intressen gentemot Emittenten enligt Villkoren (ii) är av Emittenten utsett förvaringsinstitut, (iii) bildades den 1 mars 2002 i Sverige och är registrerat i Sverige och (iv) har LEI-nummer 254900IQ-PUWTNLXK1594 och telefonnummer 010-200-80 61.
Investerares / Investeraarna	avser person som är antecknad på ett VP-konto, en Värdepappersdepå eller annan särskild typ av konto som accepteras av Värdepapperscentralen eller finansiellt institut som innehavare av en Fondandel eller som berättigad att i andra fall ta emot Ränta och/eller Resultatet för en Fondandel.
Investermöte	avser ett möte mellan Investeraarna i enlighet med punkt 20 i Villkoren.
Investeringar	avser Koncernbolags, direkta eller indirekta, förvärv av företrädesvis samhällsfastigheter (inklusive projektfastigheter), eller del därav, vilket även innefattar förvärv av aktier eller aktierelaterade värdepapper eller andra intresseandelar i sådana fastighetsägande bolag eller andra typer av företag eller investeringar med exponering mot samhällsfastigheter.
Kapitalandelslånet	avser kapitalandelslån med ISIN SE0013513801, utfärdat av Emittenten i enlighet med 11 kap. 11 § aktiebolagslagen (2005:551), och som regleras av Villkoren.
Koncernbolag	avser ett bolag som ingår i Fondkoncernen.
Kontoförande Institut	avser bank eller annan som har tillstånd att vara kontoförande institut enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och hos vilken Investerares har öppnat VP-konto eller Värdepappersdepå avseende Fondandelar.
kronor	avser svenska kronor.
LAIF	avser Lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder.
Likviddag	avser den 15 december 2020.
Lånebeloppet	avser, vid var tid, summan av samtliga utestående Fondandelars Nominella Belopp, minskat med sådant belopp som återbetalats till Investerares genom Amortering och/eller återköp av Fondandelar enligt Villkoren.
Lånebeloppsränta	avser den Ränta som utgår på Lånebeloppet i enlighet med Villkoren.
Lånetiden	tiden från och med Startdagen till och med Återbetalningsdagen.
MSEK	avser miljoner svenska kronor.
Newsec	avser Newsec Advice AB, organisationsnummer 556305-7008, med besöksadress Stureplan 3 i Stockholm.
Nominellt Belopp	avser varje Fondandels nominella belopp om 10 000 kronor reducerat med, vid var tid, genomförda Amorteringar.
Nya Fondandelarna	avser de nya Fondandelarna som omfattas av Erbjudandet.

Närstående Person	avser sådana personer som Koncernbolag enligt 21 kap. 1 § aktiebolagslagen (2005:551) är förhindrade att lämna penninglån till.
Obligationslistan	avser Nasdaq Stockholms obligationslista.
Prospektet	avser detta prospekt, tillsammans med härtill hörande och införlivade bilagor och dokument.
Resultatet	avser Fondkoncernens resultat för Resultatperioden, beräknat i enlighet med punkt 10.4 i Villkoren.
Resultatperioden	avser tiden från och med Startdagen till och med Avyttringsdagen.
Ränta	avser Lånebeloppsränta och Återbetalningsränta.
Räntebetalningsdag	avser 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober varje år samt Förfallodagen.
Ränteperiod	avser en ränteperiod för Lånebeloppsräntan. Den första Ränteperioden löper från Startdagen till och med den 10 april 2020. Därefter består varje Ränteperiod av tre (3) månader, där således den sista dagen i varje Ränteperiod sammanfaller med en Räntebetalningsdag. Den sista ränteperioden löper från utgången av den senaste ränteperioden till och med Återbetalningsdagen.
Startdagen	avser emissionsdagen för den Initiala Emissionen, vilken ägde rum den 18 december 2019.
Tidigare Fondandelarna	avser de 54 109 Fondandelar som Emittenten emitterade i december 2019 respektive under hösten 2020 och som är upptagna till handel på Obligationslistan.
Utökningsoptionen	avser Emittentens förbehåll att utöka Erbjudandet med upp till 10 000 Fondandelar.
Villkoren	avser fondvillkoren för Kapitalandelslånet, inklusive samtliga därtill hörande bilagor, som intagits såsom Bilaga 1 i av Emittenten tidigare offentliggjort prospekt den 28 september 2020, FI Dnr. 20-18348.
VP-konto	avser värdepapperskonto där Investerares innehav av Fondandelar är registrerat.
Värdepappersdepå	avser värdepappersdepå där Investerares innehav av förvaltarregistrerade Fondandelar, enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument, är registrerat.
Återbetalningen	avser den slutliga återbetalningen av Lånebeloppet till Investerares, och därigenom Kapitalandelslånet i enlighet med p. 9.3 i Villkoren.
Återbetalningsdagen	avser den dag som Emittentens styrelse beslutat och som infaller sextio (60) Bankdagar efter Avyttringsdagen, varvid Emittenten återbetalar den utestående delen av Lånebeloppet (inklusive Resultatet) till Investerares i enlighet med punkterna 9.3 eller 11 i Villkoren.
Återbetalningsränta	avser den ränta som utgår på den obetalda delen av Återbetalningen i enlighet med punkt 10.6 i Villkoren.
Överenskommet Fastighetsvärde	avser marknadsvärdet som Koncernbolag och tredjeman i ett förvärvsavtal överenskommit för fastighet (inklusive projektkostnad vid uppförande av byggnad på projektfastighet) eller marknadsvärde som fastställts på annat vederbörligt sätt för en Investering.

ADRESSER

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) och Estea AB

Box 7135

103 87 Stockholm

Besöksadress: Birger Jarlsgatan 25, Stockholm

Ernst & Young AB

Box 7850

103 99 Stockholm

Wistrand Advokatbyrå Stockholm KB

Box 7543

103 93 Stockholm

Besöksadress: Regeringsgatan 65, Stockholm

Avanza Bank AB (publ)

Box 1399

111 93 Stockholm

Besöksadress: Regeringsgatan 103, Stockholm

Intertrust (Sweden) AB

Sveavägen 9

111 57 Stockholm

Euroclear Sweden AB

Box 191

101 23 Stockholm

Finansinspektionen

Box 7821

103 97 Stockholm

Besöksadress: Brunnsgatan 3, Stockholm

