

Informationsbroschyr för **Estea Omsorgsfastigheter AB (publ):s Fondandel A** med ISIN SE0013513801

Informationen nedan avser de fondandelar A ("**Fondandelarna**") emitterade av Estea Omsorgsfastigheter AB (publ), org.nr 559226-2892, ("**Fonden**") som är en alternativ investeringsfond enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder ("**LAIF**"). Detta dokument har sammanställts av Estea AB, org.nr 556321-1415, ("**AIF-förvaltaren**" eller "**Estea**") för att säkerställa att information enligt kraven i 10 kap. 1 § LAIF rätteligen tillhandahålls. Fondandelarna är noterade vid Nasdaq Stockholms obligationslista

Fonden har utöver Fondandelarna gett ut fondandelar under Villkor Kapitalandelslån B ("**Fondandelar B**").

#	Information
1	<p>Investeringsstrategi och mål</p> <p>Fondens ska företrädesvis investera i samhällsfastigheter (inklusive projektfastigheter) i Sverige samt förvalta, utveckla och slutligen avyttra fastigheterna.</p> <p>I en normalt fungerande marknad och under en normal konjunkturcykel är det Fondens ambition att förvärva fastigheter med ett driftöverskott om ca 3-5 procent av förvärvspriset.</p> <p>Samtliga fastighetsförvärv genomförs på efter en analys baserad på gedigen marknadskännedom. Fonden arbetar med en intern analys- och transaktionsavdelning men samarbetar även med topprankade rådgivare inom fastighetssektorn.</p>
2	<p>Omständigheter under vilka Fondens investeringsstrategi och mål eller investeringspolicy kan ändras</p> <p>Ändringar av Fondens investeringsstrategi kan ske efter godkännande av innehavare av Fondandelarna ("Fondandelsinnehavarna") samt innehavare av Fondandelar B (gemensamt "Investerarna") eller, om ändringarna kan antas vara av mindre betydelse för Investerna, den av Fonden anlitate långivargenten.</p> <p>AIF-förvaltaren har även rätt att göra de ändringar eller tillägg till fondavtalet som Finansinspektionen begär eller som följer av tvingande bestämmelser i LAIF under förutsättning att Investernas rätt därigenom inte försämras i betydande mån och att investerna omedelbart underrättas därom.</p>
3	<p>Tillgångsslag som Fonden får placera i</p> <p>Fonden ska företrädesvis göra investeringar i samhällsfastigheter och projektfastigheter belägna inom Norden samt i fastighetsägande bolag med sin huvudsakliga verksamhet i Sverige. Detta innefattar även förvärv av aktier eller aktierelaterade värdepapper eller andra intresseandelar i sådana fastighetsägande bolag eller andra typer av företag eller investeringar med exponering mot samhällsfastigheter.</p>
3	<p>Riskprofil</p> <p>Risker förenade med Fondens verksamhet</p>

Fondens investeringar kan drabbas av värdeminskningar och försämrad avkastning såväl genom interna faktorer som exempelvis skador på fastigheter, försämrade hyresnivåer eller ökade vakanser som externa faktorer, så som förändringar av marknaden.

Om värdet på investeringarna skulle minska kan Fonden bli tvungen att skriva ned värdet på dessa, vilket i sin tur kan leda till ett flertal negativa konsekvenser, såsom överträdelse av bestämmelser under externa lån hos banker och andra kreditinstitut. En negativ värdeförändring skulle också kunna leda till att investeringar måste avyttras med förlust.

Utöver eget kapital, finansieras Fondens verksamhet till största del av lån från banker och kreditinstitut. Räntekostnader är normalt Fondens enskilt största utgiftspost och en övervägande del av Fondens lån löper med rörlig ränta. En ökning av räntan skulle innebära en försämrad avkastning.

Förlängning av Fondens löptid

Fondens har rätt att förlänga dess löptid med tre år per förlängningstillfälle. Förlängningsrätten är inte begränsad i tid eller till antal tillfällen.

3	Finansiell hävstång	Fonden har rätt att uppta externa lån, förutsatt att dessa maximalt ej överstiger ett belopp motsvarande 80 procent av det högsta av Fondens investeringars marknadsvärde vid tiden för upptagandet av lånet eller överenskommet fastighetsvärde för Fondens fastigheter.
4	Viktigaste rättsliga följder av en investering i Fonden	<p>En investering i Fonden motsvaras av att Fondandelsinnehavarna tecknar sig för Fondandelar. Vid teckning godkänner Fondandelsinnehavaren de villkor som gäller för Fondandelarna, vilka reglerar förhållandet mellan Fonden och AIF-förvaltaren å ena sidan och Fondandelsinnehavarna å andra sidan.</p> <p>Fondandelsinnehavarna åtnjuter därmed de rättigheter och skyldigheter som följer av fondvillkoren. Fondandelarna utgörs av ett kapitalandelslån, som utgör en ej säkerställd förpliktelse för Fonden. Kapitalandelslånet ska vara efterställt samtliga Fondens icke efterställda förpliktelser och, med undantag för AIF-förvaltarens villkorade aktieägartillskott, rangordnas <i>pari passu</i> med Fondens övriga efterställda förpliktelser. Fondandelarna är inbördes likställda.</p> <p>Fonden är ett svenskt publikt aktiebolag och fondvillkoren regleras av svensk rätt.</p>
5	AIF-förvaltare	AIF-förvaltare är Estea.
5	Förvaringsinstitut	Förvaringsinstitut är Intertrust Depositary Services (Sweden) AB, org.nr 556944-1172.
5	Revisorer	Revisor är Oskar Wall, Ernst & Young AB.

5 Andra tjänsteleverantörer	<p>Esteas funktion för internrevision enligt LAIF är extern och utlagd till VPD Financial Software Consulting AB. Funktionen ska bedriva sitt arbete med utgångspunkt i de krav som ställs i artikel 62 EU-kommissionens förordning 231/2013 samt i Esteas instruktion för internrevision.</p> <p>VPD Financial Software Consulting AB är en professionell och välrenommerad riskhanterings- och regelverkskonsult inom det finansiella området. VPD tillhandahåller bl.a. internrevisionstjänster riktade mot AIF-förvaltare och statliga myndigheter. Varken AIF-förvaltaren eller uppdragstagaren har identifierat några intressekonflikter med anledning av det aktuella uppdraget.</p> <p>För Esteas funktion för regelefterlevnad ansvarar Harvest Advokatbyrå. Funktionen för regelefterlevnad har ett övergripande ansvar att övervaka och utvärdera huruvida verksamheten bedrivs enligt lag, tillstånd och vid var tid gällande instruktioner och riktlinjer samt att bedöma effektiviteten och lämpligheten i Esteas gällande instruktioner. Funktionen för regelefterlevnad ska även bistå med råd och övriga insatser i den dagliga verksamheten avseende regelverksfrågor.</p> <p>Estea har utsett Mikael Olausson vid FCG Fonder AB till bolagets Risk Manager. Dennes övergripande ansvar är att identifiera, mäta, övervaka och hantera de risker som är relevanta för bolaget, Fonden och den övriga verksamheten som bedrivs. Arbetet utförs självständigt och i enlighet med vid var tid gällande instruktion för riskhanteringsfunktionen samt de planer som upprättas i anledning av denna.</p> <p>Estea har uppdragit åt Novi Real Estate AB att tillhandhålla Fonden med ekonomisk, teknisk och kommersiell fastighetsförvaltning</p>
6 Ansvarsförsäkring	<p>AIF-förvaltaren har en ansvarsförsäkring för att täcka risker för skadeståndsansvar på grund av fel eller försumlighet i den verksamhet som utför med stöd av sitt tillstånd som AIF-förvaltare.</p>
7 Delegering av förvaltnings- och förvaringsfunktioner	<p>Som framgår av ovan har AIF-Förvaltaren delegerat (i) funktionen för internrevision till VPD Financial Software Consulting AB, (ii) funktionen för regelefterlevnad till Harvest Advokatbyrå AB, (iii) funktionen för riskhantering till FCG Fonder AB och (vi) ekonomisk, teknisk och kommersiell fastighetsförvaltning till Novi Real Estate AB.</p> <p>Det finns inga förutsedda intressekonflikter som kan komma att medföra konflikt mellan uppdragstagaren och AIF-förvaltarens eller Investierarnas intressen i samband med delegeringsarrangemangen.</p>
8 Principer och rutiner för värdering av tillgångarna i Fonden	<p>Fonden redovisar sina fastigheter till verkligt värde, vilket motsvaras av marknadsvärdet.</p>

Fonden 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, marknadens avkastningskrav och ett inflationsantagande som är i linje med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

Värdet som åsätts är 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

AIF-förvaltaren har utsett en värderingsansvarig som ansvarar för att inhämta, kontrollera och bedöma rimligheten av värderingen av Fondens tillgångar.

9 Hantering av likviditetsrisker och rätt till inlösen samt förfarande och villkor för emission och försäljning av Fondandelar

Det åligger AIF-förvaltaren att övervaka likviditeten för Fonden, med beaktande av (i) fastigheternas och, i förekommande fall, övriga tillgångars påverkan samt (ii) kostnader, lån och andra skulder, eventalförpliktelser eller andra åtaganden som har påverkan på likviditeten. Fonden är stängd, varför inlösen eller andra utflöden av investerade medel i normalfallet inte bedöms vara relevanta.

AIF-förvaltaren ska kontinuerligt bedöma likviditetspåverkan i Fonden och de likviditetsrisker som är förenade med köp av fastigheter eller engagemang i olika fastighetsrelaterade projekt samt normala och förutsebara likviditetsflöden till följd av bland annat reparationer och underhåll.

Det åligger AIF-förvaltaren att vid hantering av likviditet och likviditetsrisker beakta villkoren för Fondandelarna och uppfyllandet av de förpliktelser som följer av villkoren gentemot Investerna. Därutöver ska villkor avseende likviditet för upptagna lån övervakas, mätas och rapporteras kontinuerligt.

De faktorer och omständigheter som påverkar Fondens likviditet ska regelbundet vara föremål för känslighetsanalyser. Sådana känslighetsanalyser ska bland annat innefatta vakansgrad, hyresförluster, hyresnivåer, marknadsvärdering av fastigheter, kostnadsökningar i den löpande förvaltningen så som ökat reparations- och underhållsbehov, kostnadsökningar vid utvecklingsprojekt eller nybyggnation, förändringar av skatter och avgifter, ökade upplåningskostnader, överträdelser av lånevillkor som kan medföra återbetalning av lån, refinansieringsrisk vid förfall av lån och ökade säkerhetskrav vid användande av räntederivat.

10 Avgifter och alla andra kostnader samt

Fonden betalar nedan angivna ersättningar till AIF-förvaltaren under villkoren för Fondandelarna:

maximibelopp för direkta och indirekta avgifter och kostnader som belastar Fondandelsinnehavarna

Portföljförvaltningstjänsten:

- i. Årlig ersättning om maximalt 0,35 procent av varje investerings överenskomna fastighetsvärde, plus mervärdesskatt. Ersättningen anpassas till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) med utgångspunkt i indextalet för november månad 2019.
- ii. Förvaltningstjänsterna:

AIF-förvaltaren har, i enlighet med vad som följer av förvaltningsavtalet, rätt att till självkostnad (inklusive skälig andel av overheadkostnader) erhålla ersättning för förvaltningstjänsterna som utförs av denne eller dess närstående person, alternativt rätt att vidaredebitera kostnaderna för utlägg för sådana förvaltningstjänster som delegeras och utförs av tredje man och som upphandlats på marknadsmässiga villkor.
- iii. Prestationsbaserade ersättningar av engångskaraktär:

Fast ersättningen per investering om maximalt 1,25 procent av varje investerings överenskomna fastighetsvärde, plus mervärdesskatt. Om Fonden under AIF-förvaltarens ledning utökar den uthyrbara ytan på en investering eller genomför en nybyggnation, och därigenom ökar marknadsvärdet på investeringen, tillkommer en fast ersättning om maximalt tre procent, plus mervärdesskatt, av det ökade marknadsvärdet.

11 Likabehandling av investerare och rätt till förmånligare villkor för någon Fondandelsinnehavare	Förvaltaren tillämpar likabehandling av samtliga Fondandelsinnehavare och ingen Fondandelsinnehavare har rätt till förmånligare villkor.
12 Primärmäklare	Primärmäklare används inte.
13 Information hur och när information om risk och likviditetshandling samt finansiell hävstång lämnas	Information om risk och likviditetshandling samt finansiell hävstång lämnas i Fondens årsberättelse samt, i förekommande fall, på AIF-förvaltarens hemsida.
14 Årsberättelse	Fondens senaste årsberättelse finns på AIF-förvaltarens hemsida.
14 Det senaste beräknade nettotillgångsvärdet (NAV) eller marknadsvärdet för fondens andelar eller aktier	Information om NAV tillhandahålls Investeringarna kvartalsvis.

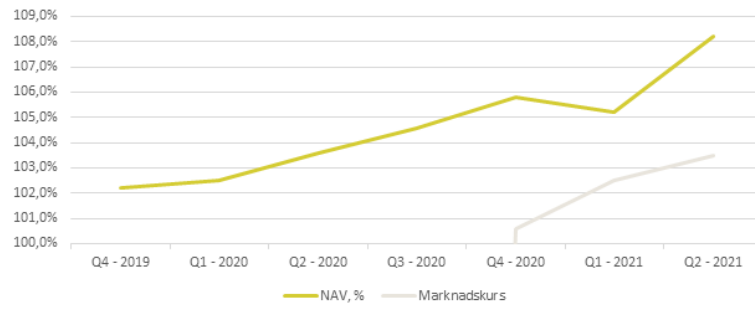
15 Historisk avkastning

NAV är teoretisk beräkning av Fondandelens andel av Fondens totala tillgångar minus skulder och används för att ge Fondandelsinnehavarna en vägledning, om än teoretisk, till vilket värde varje Fondandel uppgick till vid periodens slut baserat på aktuell balansräkning. Fondandelarna är noterade vid Nasdaq Stockholms obligationslista. Således existerar det under normala omständigheter en marknadskurs.

Andelarna betalar även kvartalsvis ut en ränta uppgående till 4 % per år.

Belopp i miljoner kronor	2021	2020	2019
	jan-jun	jan-dec	nov-dec
Hysesintäkter	45,6	35,9	0,9
Driftnetto	34,6	26,7	0,6
Förvaltningsresultat	-0,9	-8,6	0,1
Totalresultat	3,1	51,4	1,4
Förvaltningsfastigheter	2 230,8	1 388,3	459,0
Skulder till kreditinstitut	1 320,1	686,9	226,0
Emitterat kapitalandelslån	822,0	741,1	357,6
Eget kapital	58,9	55,8	1,4
Balansomslutning	2 368,3	1 552,2	612,6
Nyckeltal			
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99	99	100
Överskottsgrad, %	76	75	72
Hysesvärde, MSEK	109,4	74,5	26,5
Hysesduration, år	9,9	9,1	8,1
Direktavkastning, %	4,4	4,3	3,5
Medelränta kreditinstitut, %	1,85	1,69	1,90
Belåningsgrad, %	59,2	49,5	49,2
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	2,6	3,2	1,2
Justerad soliditet, %	38,4	51,6	60,1
Ränta kapitalandelslån, %	4,00	4,00	4,00
NAV-värde, %	108,2	105,8	102,2
Marknadskurs kapitalandelslån, %	103,5	100,6	-

NAV / Kurs



HÅLLBARHETSINFORMATION

ESTEAB OMSORGSFASTIGHETER AB (PUBL)

I enlighet med artikel 6 i Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2019/2088 om hållbarhetsrelaterade upplysningar som ska lämnas inom den finansiella tjänstesektorn ska Estea AB ("**Bolaget**") lämna information om på vilket sätt hållbarhetsrisker är integrerade i investeringsbeslut i Fonden samt bedömningen av hållbarhetsriskernas troliga inverkan på avkastningen för Fonden.

Med hållbarhetsrisk avses en miljörelaterad, social eller styrningsrelaterad händelse eller omständighet som, om den skulle inträffa, skulle ha en faktisk eller potentiell betydande negativ inverkan på investeringens värde.

Fondens förvaltningsstrategi är begränsad till att omfatta investeringar i Bolagets helägda dotterbolag vars enda tillgångar är fastigheter. Därmed är de hållbarhetsrisker som identifieras endast relevanta att integrera i investeringsbeslutsprocessen i den del de kan ha en faktiskt eller potentiell betydande negativ inverkan på avkastningen i Fonden utifrån de underliggande fastigheterna. Med hänsyn till att Fonden endast investerar i helägda dotterbolag vars enda tillgångar är fastigheter i Sverige är de risker som bedöms relevanta i huvudsak begränsade till miljö och klimat.

Vid förvaltningen av Fonden integreras hållbarhetsrisker i investeringsbeslutsprocessen genom att Fondens förvaltare utvärderar och analyserar potentiella fastigheter där hänsyn tas till eventuella risker kopplade till hållbarhet. Analysen avseende hållbarhetsrisker ingår som en del i den finansiella riskanalys som genomförs inför en investering och löpande under Fondens förvaltning. Riskerna analyseras baserat på om de bedöms kunna ha faktisk eller potentiell betydande negativ inverkan på investeringens värde över tid, skulle risken realiseras. Analysen genomförs dels internt, dels externt med hjälp av konsulter. Analysen baseras på information som erhålls vid platsbesök, genom datainsamlingsunderlag och vid genomgång av externa rapporter.

Baserat på resultatet av den analys som genomförs fattar Fondens förvaltare beslut om en investering ska genomföras eller inte, och avseende vilken underliggande fastighet som dotterbolaget äger eller avser att förvärva. I beslutet väger Bolaget in risken för att hållbarhetsriskerna skulle realiseras, vilka utgör en parameter i den finansiella riskanalys som genomförs. Hållbarhetsriskerna analyseras utifrån sannolikhet och konsekvens, där även möjligheten till mitigerande åtgärder, som skulle kunna medföra att effekten av en realiserad risk skulle minska, vägs in.

Genom att hållbarhetsrisker integreras som del av analysen inför att ett investeringsbeslut fattas kan hållbarhetsrisker som kan ha en faktisk eller potentiell betydande negativ inverkan på Fondens värde identifieras.

Med detta som grund bedöms hållbarhetsriskernas troliga inverkan på avkastningen för Fonden vara begränsad.