



Emission

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) är en fond med inriktning på vård- och omsorgsfastigheter, ett segment som kännetecknas av väletablerade och stabila hyresgäster, långa hyresavtal och stor efterfrågan. Fonden förvaltas av Estea AB som har 20 års historik av framgångsrikt arrangerande av fastighetsinvesteringar.

Nu inbjuds allmänheten att delta i en emission av nya fondandelar. Alla andelar börsnoteras.

Teckningskurs:	105 %
Minsta investering:	Ett (1) kapitalandelsbevis
NAV:	108,4%
Teckningsbelopp:	10 576,67 kr inkl. upplupen ränta
Courtage:	0%
Sista anmälningsdag:	13 december 2021
Information om tilldelning:	14 december 2021
Likviddag:	17 december 2021
Ränta på nominellt belopp:	4% per år, kvartalsvis utbetalning
Vinstdelning:	100% upp till motsvarande 6% per år, 75% däröver
Målavkastning:	8-10% per år

DEFENSIVT FASTIGHETSSEGMENT MED STOR EFTERFRÅGAN OCH STABILA HYRESGÄSTER

Fonden Estea Omsorgsfastigheter investerar med målsättningen att förvalta och förädla samhällsfastigheter för att på ett långsiktigt sätt skapa värden och en stabil avkastning till fondens investerare.

Sedan starten 2019 har fonden etablerat sig som en stor aktör inom sektorn samhällsfastigheter. Fonden har en expansiv förvärvsstrategi som omfattar såväl befintliga fastighetsbestånd som nya fastigheter på tidiga stadier i utvecklingsprocessen. Samtliga förvärv genomgår en robust analysprocess av förvaltaren Estea AB för att säkerställa en hög riskjusterad avkastning.

Kännetecknande för investeringarna är välskötta och moderna fastigheter med väletablerade aktörer inom vård och omsorg som hyresgäster, inklusive kommuner. Hyresgästerna är således huvudsakligen helt eller delvis skattefinansierade och tecknar långa hyresavtal för att säkerställa samhällsviktiga funktioner. Detta borgar för ett långsiktigt och stabilt kassaflöde från finansiellt starka motparter.

Nyemission

Nu erbjuds allmänheten att teckna andelar motsvarande totalt 150 MSEK i Estea Omsorgsfastigheter AB (publ). Teckningskursen uppgår till 105 procent, vilket motsvarar en rabatt om 3,4 procentenheter mot senaste NAV-kursen* (2021-09-30) som var 108,4 procent. Minsta teckningsbelopp är 10 500 SEK, med ett tillägg om 76,67 SEK per fondandel, motsvarande den upplupna räntan sedan den senaste räntebetalningsdagen till likviddagen.

Ränta och vinstdelning

Den årliga räntan uppgår till 4 procent och utbetalning sker kvartalsvis. Utöver räntan delas eventuell vinst som följer av värdeuppgång vid fondens realisering. Upp till en avkastning motsvarande 6 procent per år erhåller investeraren 100 procent av värdeuppgången. Därutöver erhåller investeraren 75 procent av värdeuppgången, och resterande 25 procent tillfaller Estea AB.

Motiv till erbjudandet

Motivet för emissionen är att via ett utökat förvärvsutrymme tillvarata identifierade möjligheter i marknaden.

Erhållet kapital från emissionen kommer i första hand att användas till nya förvärv av fastigheter i enlighet med fastställda investeringskriterier samt i andra hand värdehöjande investeringar inom befintligt fastighetsbestånd. Vid ett fulltecknat erbjudande om 150 MSEK, bedöms Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) ha en förvärvskapacitet om cirka 440-490 MSEK efter avdrag för emissionskostnader.

Börsnotering

Andelarna börsnoteras på Nasdaq Stockholm, vilket borgar för god likviditet i värdepappret. Det innebär även att investeraren kan avyttra sin investering innan löptidens slut, samt ytterligare öka sitt innehav.

ERBJUDANDET I KORTHET

Målavkastning

8-10 % procent per år

Årlig ränta

4 procent, kvartalsvis utbetalning

Vinstdelning

100 % upp till ränta motsvarande 6 % per år, därefter 75 % av resultatet

Teckningskurs

105 %

Minsta teckning

Ett (1) kapitalandelsbevis

NAV

108,4 %*

Sista teckningsdag

13 december 2021

Notering

Fondandelarna noteras vid Nasdaq Stockholms obligationslista

Courtage

0 %

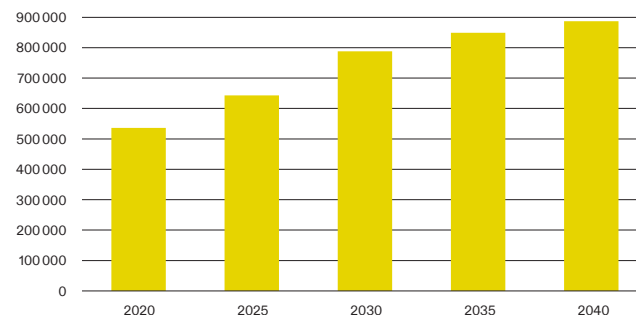
Emissionsbelopp

150 MSEK

MARKNADEN FÖR VÅRD- OCH OMSORGSFASTIGHETER

- Marknaden kännetecknas av helt eller delvis skattefinansierade hyresgäster, vilket borgar för stabilitet och låg kreditrisk.
- Hyresavtalen tenderar att vara långa, 15-20 års löptid är vanligt.
- Starkt demografiskt stöd för äldreboenden då äldre utgör en ökande andel av befolkningen.
- Ungefär 50 % av kommuner bedömer en brist på trygghetsbostäder, nästan 45 % bedömer brist på seniorbostäder och cirka 25% bedömer en brist på särskilt boende för äldre.
- Fram till 2026 kommer det att behöva byggas 560 nya äldreboenden enligt Finansdepartementet.

ANTALET PERSONER ÖVER 80 ÅR ÖKAR



År 2030 prognosticeras antalet personer över 80 år öka från dagens 530 000 till närmare 800 000 personer.

*NAV-kurs är en teoretisk beräkning av kapitalandelsbevisens andel av koncernens totala tillgångar minus skulder och redovisas i procent utifrån ett nominellt belopp (10 000 SEK) och används för vägledning om värdeutveckling till investerare.

Fastighetsportfölj med stabila hyresgäster

Fonden äger idag 34 fastigheter. Fondens tillgångsvärde inklusive förvärvade, ej tillträdade fastigheter, uppgår till närmare 2 900 MSEK och den totala uthyrningsbara arean är nu närmare 77 000 kvm. Portföljens genomsnittliga hyresduration beräknad på de kommersiella lokalerna, uppgår nu till 10,33 år och kontrakterade årshyror uppgår till närmare 139 MSEK inklusive avtalade hyrestillägg.

Hyresgästerna är bl.a. aktörer som Attendo, Ambea, Alingsås Kommun, Borås Kommun, Fideli, Humana, Silver Life, Sundsvalls Kommun, Tellusburn och Österåkers kommun.



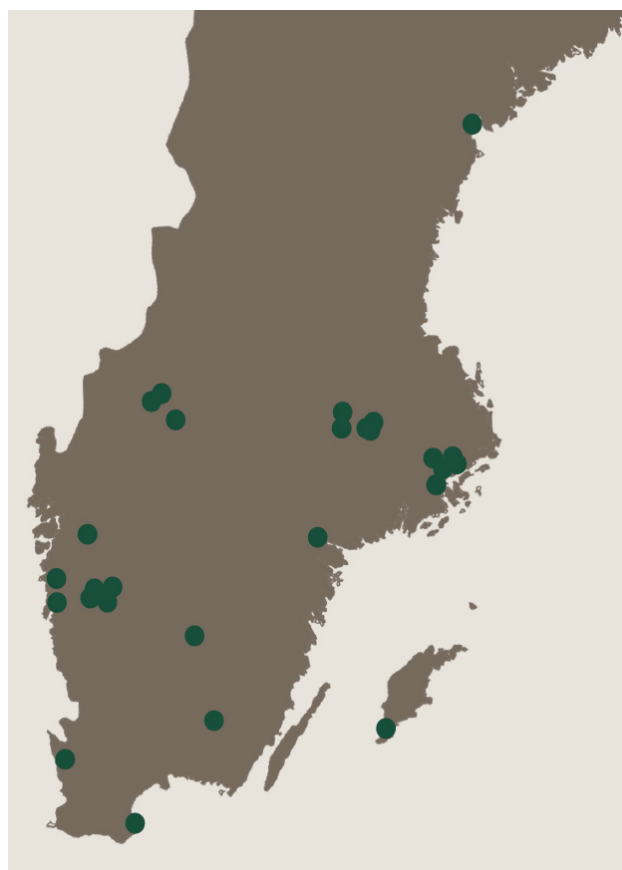
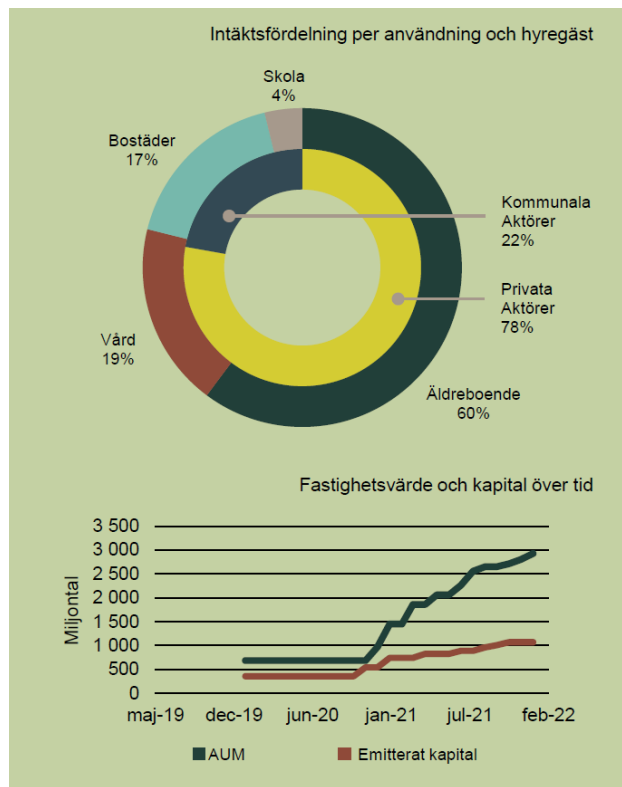
Mer än 99 procent av intäkterna från de kommersiella lokalerna kommer från hyresgäster som är helt eller delvis finansierade via offentliga medel.

Marknadsläget

Sverige prognostiseras att överskrida 11 miljoner människor år 2034. Den största procentuella ökningen av befolkningen väntas framför allt ske bland de som är 80 år. De över 80 förväntas att öka med 9 % de kommande tio åren och 66 % fram till och med 2040. Detta ställer stora krav på samhället då behovet av vård och äldreboenden kommer att öka kraftigt under de kommande åren.

Samhällsfastigheter är den gemensamma benämningen på fastigheter som till övervägande del används till skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassade för samhällsservice. Fastighetstypen kännetecknas av offentliga hyresgäster och nyttjas till verksamhet såsom vård och omsorg, äldreboende, utbildning, rättsväsende samt andra myndigheter. Segmentet karaktäriseras av stabil avkastning i relation till risk och med stat, landsting eller kommun som huvudmän är hyresgästerna mycket kreditvärda. Vakanserna är ofta lägre än för andra fastighetstyper vilket förklaras genom att lokalerna mestadels är specialanpassade. Detta medför även långa hyresavtal.

Idag är det en brist på samhällsfastigheter i landet och behovet av fastighetstypen är mycket stort. Ungefär 50 % av kommuner bedömer en brist på trygghetsbostäder, nästan 45 % bedömer brist på seniorbostäder och cirka 25 % bedömer en brist på särskilt boende för äldre. Finansdepartementet bedömer att det kommer att behöva byggas cirka 560 äldreboenden och 75 vårdcentraler i Sverige fram till 2026 för att möta efterfrågan på boenden. Bristen på samhällsfastigheter tillsammans med den demografiska utvecklingen gör segmentet attraktivt och är anledningen till den nästan obefintliga vakansen. Den starka kommande befolkningstillväxten, framförallt inom åldrarna 80 år och över, kommer att skapa ytterligare behov för ovan nämnda fastigheter. Fram till och med 2030 bedöms ett behov på över 1,6 miljoner kvadratmeter samhällsfastigheter.



Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) har 34 fastigheter under förvaltning med verksamheter som skola, äldreboenden, LSS-boende och vård samt bostäder.

FRAMGÅNGSRIK FÖRVALTNING OCH UTVECKLING AV KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Sedan starten 2002 har Estea genomfört fastighetstransaktioner för närmare 20 MSEK. Verksamheten är fokuserad på att i olika underliggande fonder, äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter i Sverige.

Estea arrangerar och förvaltar olika typer av fastighetsinvesteringar där externa investerare erbjuds möjlighet att delta, allt drivet utifrån rådande marknadssituation. Förvaltningen har genom åren skapat god avkastning till investerarna i fonderna. Dels via löpande kupongutbetalningar, dels via aggregerade resultat i fonderna som realiserats.

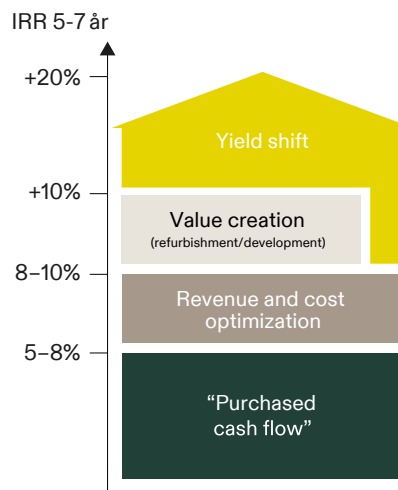
Estea förvaltar idag tre egna fonder med investeringsstrategier baserade på analys av makroförhållanden, branschutveckling, affärssegment och framtida värdeskapande.

Det årliga avkastningsmålet (IRR) för fonderna är 8-10 % beroende på vald investeringsstrategi. Historiskt har Estea levererat en årlig avkastning som överskrider målet.

Sedan 2015 är Estea AB en fondförvaltare under Finansinspektionens tillsyn och fastighetsportföljerna är organiserade i reglerade fonder och andelsägarna i Estea AB:s olika fonder summerar idag till närmare 5 000 stycken.

Den långa erfarenheten tillsammans med omsorgsfulla rekryteringar av kompetenta medarbetare har satt Estea AB på kartan som en av de mest framgångsrika förvaltarna av fastighetsfonder på den svenska marknaden.

SÅ SKAPAR ESTEA VÄRDE



Yield shift

Avslutningsvis finns en potential i att en köpare av fastigheten är beredd att acceptera en lägre riskpremie, "Yield" för att äga fastigheten än vi när vi förvärvade den. Om så är fallet får vi en premie i förhållande till förvärvspriset vilket realiserar en uppgång i fastighetsvärdet som inte förklaras av förbättrat driftnetto.

Value Creation

Genom till- eller ombyggnationer skapa nya och bättre ytor, anpassade till långsiktigt lönsamma hyresgäster som skapar betydande värden genom sina hyresavtal.

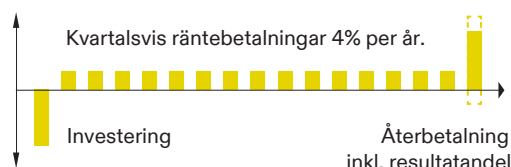
Revenue and cost optimization

Via aktiv förvaltning, genom tex investeringar i energibesparande åtgärder eller hyresgästsammansättning, kan driftnettot förbättras genom endera kostnadsbesparingar eller intäktshöjningar.

Purchased cash flow

På denna nivå vi önskar att fastigheterna ska avkasta på eget kapital vid förvärvstillfället. Det skapar förutsättningar för att supportera dels kupongen till investerare, dels utrymme för investeringar i fastigheten och vid gynnsamma förhållanden även resultatökning i fonden.

SÅ FUNGERAR ESTEAS KAPITALANDELSBEVIS



- Ger ränta likt en obligation, och möjlig värdetillväxt likt en aktie
- Tydlig exponering mot valda segment
- Fritt överlåtbara
- Kan innehåsa i aktie- och depåkonton, kapitalförsäkringar och ISK
- Noteras vid börs

Prospekt

Styrelsen för Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) har upprättat ett prospekt med anledning av förestående emission. Prospektet har godkänts av Finansinspektionen, som är behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner 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 av kapitalandelsbevisen bör göra en självständig bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

Observera att denna broschyr endast har upprättats i marknadsföringssyfte och är fristående från prospektet. Varje beslut att investera i kapitalandelsbevisen ska således baseras på en bedömning av informationen i prospektet i sin helhet. Prospektet finns på www.estea.se, www.fi.se och www.avanza.se.

Risikfaktorer

Handel med värdepapper är alltid förenat med risk. En investering i värdepapper kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka det investerade kapitalet. Esteas verksamhet kan påverkas av ett antal faktorer som bolaget inte alltid kan kontrollera, exempelvis förändringar på hyresmarknaden för kommersiella fastigheter, förändringar av kundbeteenden och konkurrensbeteende. Då verksamheten består av investeringar i kommersiella fastigheter kan höjda fastighetsskatter eller andra legala beslut som påverkar fastighetsmarknaden i sin tur påverka bolagets resultat, finansiella ställning eller verksamhet negativt. Därutöver utsätts bolaget för risker förenade med vakanser och uteblivna hyresintäkter vilket kan försämra lönsamheten. Bolagets strategi med att avyttra förvärvade fastigheter efter en viss tidpunkt föranleder även en viss risk. Det finns inga garantier för att bolaget vid varje tidpunkt kan genomföra lönsamma avyttringar.

Så här tecknar du

Teckning sker genom Avanza Bank. Anmälan kan lämnas via www.estea.se och www.avanza.se.

Som kund hos Avanza tecknar du via Avanzas hemsida, www.avanza.se. Sista teckningsdag är 13 december 2021, kl. 23:59. Eventuella frågor från den som är depåkund hos Avanza hanteras via kundsupport på telefonnummer 08 - 562 250 00. Eventuella frågor från allmänheten besvaras av Avanza på 08 - 409 421 22.

Besök

Birger Jarlsgatan 25, Stockholm

Post

Box 7135, 103 87 Stockholm

Växel

08-679 05 00

Webb

estea.se