



Prospekt

Inbjudan att teckna fondandelar
i Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)

Prospektets giltighetstid

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen den 26 februari 2021. 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 iakttä 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.

Tvist 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.....	15
Bakgrund och motiv.....	16
Fondandelarna i korthet.....	19
VD-ord.....	22
Villkor och anvisningar.....	24
Marknadsöversikt.....	30
Verksamheten.....	39
Historisk finansiell information i sammandrag.....	48
Kommentar till den finansiella utvecklingen.....	54
Kapitalstruktur och annan finansiell information.....	59
Styrelse och ledning.....	60
Bolagsordning.....	63
Skattefrågor i sverige.....	64
Legala frågor och kompletterande information.....	67
Definitioner.....	73
Adresser.....	76

ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

Värdepapper:	Fondandelar	Teckningsperiod:	1 mars 2021 - 11 mars 2021
ISIN:	SE0013513801	Preliminär dag för tilldelning:	12 mars 2021
Emissionsvolym¹:	Högst 103 MSEK	Marknadsplats:	Nasdaq Stockholms obligationslista
Teckningskurs:	10 300 kronor per fondandel med ett tillägg om 72,22 kronor motsvarande upplupen ränta per Likviddagen	Kortnamn:	ESTEA OMSORG FONDANDEL
Lägsta teckningsbelopp:	10 372,22 kronor	Emissionsinstitut:	Avanza Bank AB (publ)
Likviddag:	17 mars 2021	Beräknad första handelsdag:	19 mars 2021

PRELIMINÄR FINANSIELL KALENDER

Bokslutskommuniké:	26 februari 2021
Nästa ränteutbetalningsdag för de Nya Fondandelarna:	12 april 2021

¹Emittenten har möjlighet att vid övertäckning nyttja en utökningsoption, vilket gör att högsta emissionsvolymen kan uppgå till maximalt 206 MSEK.

Prospektets giltighetstid

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen den 26 februari 2021. 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.

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 kärande 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 Finansinspektion (FI), med besöksadress Brunnsgatan 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 februari 2021.

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.

Finansiell nyckelinformation för Emittenten

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 perioderna 1 januari 2020 - 31 december 2020, 1 januari 2020 - 30 juni 2020 och 1 juli 2020 - 31 december 2020 är hämtad från Emittentens bokslutskommuniké och 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*

Andelsklass	Totalt nettotillgångsvärde (NAV)	Antal andelar	NAV-värde per andel
Fondandelarna är utgivna i en klass	784 073 220 kronor	74 109 andelar	105,8%
Summa totalt:	784 073 220 kronor	74 109 andelar	

*Samtliga värden per den 31 december 2020.

Fondkoncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor (MSEK)	1 jan -31 dec 2020	11 nov - 31 dec 2019	1 jan - 30 jun 2020	1 jul - 31 dec 2020
Driftnetto	26,7	0,6	10,5	16,2
Förvaltningsresultat	-8,6	0,1	0,4	-9,0
Resultatbaserade avgifter (upplupna/betalda)	0	0	0	0
Central administration	-15,8	-	-2,5	-13,3
Eventuella andra betydande avgifter (upplupna/betalda) till tjänsteleverantör	0	0	0	0
Periodens totalresultat	51,4	1,4	-3,4	50,3

Fondkoncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	31 dec 2020	31 dec 2019	30 jun 2020
Eget kapital (inklusive periodens resultat)	55,8	1,4	1,0

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 försämrats 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 inverkan 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 10 300 kronor med ett tillägg om 72,22 kronor motsvarande upplupen Lånebeloppsränta per Likviddagen. 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 74 109 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.

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

	<p>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.</p>
Valuta	Fondandelarna är denominerade i svenska kronor (SEK).
Överlåtelseinskränkningar	Fondandelarna är ej föremål för några överlåtelseinskränkningar.
Rangordning och begränsade rättigheter	<p>Kapitalandelslånet är efterställt Emittentens samtliga icke efterställda förpliktelser, men rangordnas lika (<i>pari passu</i>) 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 betalt. 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.</p>
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. Infaller utbetalningsdagen på en dag som inte är en bankdag erhålls respektive belopp först närmast följande bankdag. Första räntebetalningsdag för de Nya Fondandelarna är den 12 april 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>
<i>Var kommer värdepappren att handlas?</i>	
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?

Risikfaktorer 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 Investe-rarna 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. En investerare kan därför inte tillgodogöra sig annan finansiell information avseende Emittentens finansiella utveckling än i Prospektet redovisade rapporter. 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 Investe-rarna 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 Investe-rarnas 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 Investe-rarna. Som ett resultat härav kan hela eller delar av Investe-rarnas 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:

- 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.

**Risikfaktorer för
Fondandelarna och
Kapitalandelslånet, forts.**

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 10 300 kronor per Ny Fondandel med ett tillägg om 72,22 kronor motsvarande upplupen Lånebeloppsränta per Likviddagen. Emittenten beräknar offentliggöra utfallet av Erbjudandet genom pressmeddelande omkring den 12 mars 2021.

Kostnader förknippade med Erbjudandet

Kostnaderna i samband med Erbjudandet beräknas uppgå till ca 2,8 MSEK eller, om Utökningsoptionen nyttjas, ca 5,1 MSEK. Emittenten kommer således att vid ett fulltecknat Erbjudande, efter avdrag för samtliga till Erbjudandet hänförliga kostnader, tillföras ett nettobelopp om ca 100,2 MSEK. Om Utökningsoptionen nyttjas till fullo kommer istället ett nettobelopp om ca 200,9 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 mars 2021 till och med den 11 mars 2021.

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 11 mars 2021. Tilldelningen är ej avhängig av när under teckningsperioden anmälan inges.

Tilldelning beräknas ske omkring den 12 mars 2021. 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 10 300 kronor per Ny Fondandel med ett tillägg om 72,22 kronor motsvarande upplupen Lånebeloppsränta per Likviddagen. 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 11 mars 2021.

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 17 mars 2021. Betalning ska ske enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota. Styrelsen äger rätt att förlänga betalningstiden.

Erbjudandets former och villkor, forts.

Observera att om tillräckliga medel inte finns på depån den 17 mars 2021 (avser endast Avanzas depå-kunder) eller om full betalning inte erläggs i tid, kan tilldelade fondandelar komma att överlätas 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 19 mars 2021.

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 11,9 procent för befintliga investerare. Om Utökningsoptionen nyttjas till fullo och befintliga investerare inte deltar i Erbjudandet kommer utspädningseffekten att uppgå till ca 21,3 procent.

Varför upprättas detta prospekt?

Motiv till Erbjudandet

Motivet för emissionen är, i enlighet med målsättningen och befintliga investeringskriterier, att via ett utökat förvärsutrymme 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 bedöms Emittenten ha en ytterligare förvärvskapacitet om cirka 300-350 MSEK efter avdrag för emissionskostnader. Om Utökningsoptionen utnyttjas till fullo beräknas Emittenten ha en ytterligare förvärvskapacitet om cirka 600-700 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.

Värdoförändringar 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 värdoförändring 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.

Hysesintäkter

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.

Prospektets giltighetstid

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen den 26 februari 2021. 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.

Operationella risker

Emittentens verksamhet bedrivs i huvudsak via dess 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 ford-ringsägare 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 äldrevård 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

Prospektets giltighetstid

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen den 26 februari 2021. 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.

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. 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 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. En investerare kan därför inte tillgodogöra sig annan finansiell information avseende

Emittentens finansiella utveckling än i Prospektet redovisade rapporter. 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 Investeraarna 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 Investeraarnas 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 Investeraarna. Som ett resultat härav kan hela eller delar av Investeraarnas investeringar 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 Investeraare 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 Investeraare 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 Investeraare 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 Investeraaren.

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 Investeraarna. Den del av Kapitalandelslånet som i sådant fall inte återbetalas ska betalas vid ett senare tillfälle, dock senast ett år efter Återbetalningsdagen. En Investeraare 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 19 mars 2021.

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 10 300 kronor med ett tillägg om 72,22 kronor motsvarande upplupen Lånebeloppsränta per Likviddagen. Emittenten beräknar offentliggöra utfallet av Erbjudandet genom pressmeddelande omkring den 12 mars 2021.

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 februari 2021

Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)

Styrelsen

Prospektets giltighetstid

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen den 26 februari 2021. 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.

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 31 december 2020 äger Fondkoncernen fastigheter till ett marknadsvärde om 1 550 MSEK. Fastigheterna har finansierats genom banklån och emitterade Tidigare Fondandelar. Totalt har 74 109 Tidigare Fondandelar 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, beroende på efterfrågan, besluta om tilldelning av ytterligare 30 000 nya Fondandelar genom en utökningsoption (Bemyndigande 1). 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 (Bemyndigande 2). Emittentens styrelse har därefter, i enlighet med bemyndigandet, beslutat om följande nyemissioner under Bemyndigande 1:

<i>Datum</i>	<i>Typ av nyemission</i>	<i>Totalt emitterat belopp</i>	<i>Fondandelar som emitterats</i>
2020-09-01	Riktad	62 720 000 kronor	6 272
2020-09-01	Publik	122 491 200 kronor	12 080
2020-11-26	Publik	202 800 000 kronor	20 000

Kvarstående emissionsutrymmet under Bemyndigande 1 uppgår således till 21 648 fondandelar. Mot denna bakgrund har styrelsen den 25 februari 2021 beslutat om en publik 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. Bland de Investerare som deltagit i Emittentens tidigare genomförda emissioner återfinns bland annat de

institutionella investerarna Allba Holding AB, Penser Yield, von Euler & Partners AB och Strand Kapitalförvaltning AB. Prospektet har upprättats för att dels möjliggöra ett upptagande av de Nya Fondandelarna till handel på Obligationslistan, dels erbjuda allmänheten och institutionella investerare i Sverige en möjlighet att teckna Nya Fondandelar.

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 bedöms Emittenten ha en ytterligare förvärvskapacitet om cirka 300-350 MSEK efter avdrag för emissionskostnader. Om Utökningsoptionen utnyttjas till fullo beräknas Emittenten ha en ytterligare förvärvskapacitet om cirka 600-700 MSEK, efter avdrag för emissionskostnader.

Kostnader förknippade med Erbjudandet

Kostnaderna i samband med Erbjudandet beräknas uppgå till ca 2,8 MSEK eller, om Utökningsoptionen nyttjas, ca 5,1 MSEK. Emittenten kommer således att vid ett fulltecknat Erbjudande, efter avdrag för samtliga till Erbjudandet hänförliga kostnader, tillföras ett nettobelopp om ca 100,2 MSEK. Om Utökningsoptionen nyttjas till fullo kommer ett nettobelopp om ca 200,9 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 februari 2021 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, begripplighet 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 investeringsperioden 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 12 april 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 Investeringarna. 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.

Prospektets giltighetstid

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen den 26 februari 2021. 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.

Emittenten ska senast fyrtiofem (45) Bankdagar efter Avyttringsdagen översända till Investerna 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 Investerna 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 Investerna 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 Investerna. 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 Investernas 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 Investerares 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 Investerares 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 Investerares 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 Investermöte

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 Investernas gemensamma intressen. Som Agent är Intertrust berättigad att företräda Investerna vid bland annat omförhandlingar av Villkoren och eventuella villkorsbrott eller betalningsinställelser. Till Intertrust utgår ett årligt arvode som betalas av Emittenten. Investerna kan besluta i frågor som rör Kapitalandelslånet, Villkoren och förvaltare vid ett Investermöte, 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 Investeringarna (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 inträffat den 31 december 2027 och så vidare.

Emittenten ska senast fyrtiofem (45) Bankdagar efter relevant periods utgång översända till Investeringarna 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 Investeringarnas 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 Obligationslistan).

Preskription

Rätten till Återbetalning preskriberas tre (3) år efter Återbetalningsdagen. Fordran avseende Ränta preskriberas tre (3) år efter respektive Räntebetalningsdag. De medel som avsatts för en Återbetalning eller erläggande av Ränta och som 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

2020 var ett händelserikt år och Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) kunde leverera bra resultat inom flera viktiga områden för fonden, trots de ovanliga omständigheterna som coronapandemin förde med sig. NAV-värdet har ökat till 105,8 procent, vilket främst är drivet av uppvärdering av fondens fastighetsbestånd.

I samband med att vi infriade löftet om notering av fondandelarna genomfördes i oktober en emission. Fler än 3 000 investerare fick tilldelning i emissionen och genom notering vid Nasdaq i Stockholm skapades likviditet i fondandelarna som nu handlas i såväl aktiedepåer som på ISK-konton och inom försäkringsdepåer. Fondens tillfördes ca 185 MSEK, vilka snabbt sattes i arbete genom förvärv av en portfölj av vårdfastigheter i mellersta Sverige.

I takt med att fonden effektivt genomförde förvärv av fastigheter beslutades att öka förvärvsutrymmet genom ytterligare en kapitalanskaffning. I december 2020 genomfördes en emission i syfte att i linje med fondens strategi öka expansionstakten ytterligare efter att flera potentiella förvärv identifierats. Vi kunde ödmjukt konstatera att intresset för att delta i emissionen var stort och den övertecknades kraftigt. Drygt 200 MSEK tillfördes fonden i december.

Utöver fondens aktivitet på kapitalmarknaden har transaktionsmarknaden varit intensiv sedan noteringen. I november förvärvades alltså en portfölj om fem vårdfastigheter i mellersta Sverige, varav tre tillträtts under 2020 och två har planerat tillträde under andra kvartalet 2021. De tillträdna fastigheterna är mycket ändamålsenliga och fullt uthyrda till en väletablerad omsorgsoperatör på långa kontrakt. De båda fastigheter som ännu ej tillträtts är nyproducerade och således toppmoderna trygghetsboenden belägna i Simrishamn respektive Sigtuna.

Senare under november kunde vi offentliggöra ännu ett förvärv. Transaktionen omfattade en portfölj av vård- och omsorgsfastigheter belägna i Borås. Även dessa fullt uthyrda till välenommerade hyresgäster.

Fondens fastighetsportfölj omfattar per utgången av 2020 14 tillträdna fastigheter samt två förvärvade, ännu ej tillträdna fastigheter, med ca 47 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Den genomsnittliga återstående hyreskontraktslängden är 9,1 år, vilket borgar för förutsägbara och stabila kassaflöden framåt. Vi är väldigt glada över att så snabbt kunna etablera oss som en betydande aktör inom segmentet.

Efter utgången av 2020 har ett för fonden betydande förvärv genomförts. Fastigheten Huddinge Medicinaren 22, granne med Karolinska universitetssjukhuset i Flemingsberg, förvärvades 8 februari 2021 och tillträdde 15 februari. Medicinaren är en mycket modern och ändamålsenlig fastighet om närmare 10 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta, fullt uthyrd till Attendo som bedriver äldreboende och vårdhotell i fastigheten. Med detta förvärv växer fonden till 15 tillträdna fastigheter samt två förvärvade, ännu ej tillträdna fastigheter, med ca 57 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta.

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 bestå under många år framöver, skapar utmärkta investeringstillfällen för oss som etablerad fastighetsaktör.

Vi ser intressanta möjligheter att skapa attraktiva och lönsamma fastighetsinvesteringar i segmentet. Genom vår satsning på vård- och omsorgsfastigheter tillför vi samtidigt viktiga värden till samhället – ägande, förvaltning och utveckling av vård-

Prospektets giltighetstid

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen den 26 februari 2021. 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.

och äldreboenden, och vi axlar ett långsiktigt ansvar. Prisbildningen i segmentet samhällsfastigheter i allmänhet och omsorgsfastigheter i synnerhet har visat stark motståndskraft för prisjusteringar under den prövande tid som Corona-pandemin inneburit för marknaden. Där vissa segment inom exempelvis kontor och handel sett väsentligt färre transaktioner och avvaktande aktörer, har de defensiva kvaliteterna hos vård- och omsorgsfastigheter värderats upp av marknaden. Efterfrågan bedöms fortsatt växa, vilket bland annat marknadsanalysen av väl ansedda och oberoende fastighetsanalytikerna hos Newsec förmedlar. Analysen bifogas detta prospekt.

Mot bakgrund av den efterfrågan som övertäckningsgraden i tidigare emission bevisat finns för fonden, av genomförande av antagen tillväxtstrategi samt av de möjligheter som vi ser framåt, med bland annat identifierade förvärvskandidater, har fondens styrelse beslutat att genomföra en emission i syfte att tillföra fonden ytterligare förvärvsutrymme. Utrymmet ska användas till förvärv som ytterligare stärker fondens intjäning och skapar fortsatta förutsättningar för tillväxt och ett förbättrat resultat i fonden.

Det är således vårt nöje att erbjuda allmänheten att teckna sig 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 103 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 206 MSEK, före avdrag för emissionskostnader.

Teckningspost

De Nya Fondandelarna utges i poster om 10 300 kronor per andel med ett tillägg om 72,22 kronor motsvarande upplupen Lånebeloppsränta per Likviddagen. Minsta investering är således 10 372,22 kronor per Ny Fondandel.

Teckningsperiod

Teckning av de Nya Fondandelarna ska ske under tiden från och med den 1 mars 2021 till och med den 11 mars 2021. Styrelsen i Emittenten förbehåller sig rätten att förlänga teckningsperioden. Beslut om sådan eventuell förlängning kommer att offentliggöras genom pressmeddelande senast den 12 mars 2021.

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 mars 2021 till och med kl. 23:59 den 11 mars 2021. 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 11 mars 2021 till och med kl. 23:59 på Likviddagen den 17 mars 2021. 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 anmälningssedel som kan erhållas från Emittenten eller Avanza. Anmälningssedeln finns tillgänglig på förvaltaren Estea AB:s hemsida: www.estease.se samt på Avanzas hemsida: www.avanza.se. Anmälningssedeln måste ha inkommit till Avanza senast klockan 17:00 den 11 mars 2021 för att den ska vara giltig. Inga ändringar eller tillägg

Prospektets giltighetstid

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen den 26 februari 2021. 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.

får göras i förtryckt text. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Endast en anmälan per person får göras. Om flera anmälningssedlar 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 anmälningssedel 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 teckningsresultat under Erbjudandet

Utfallet av Erbjudandet samt, i förekommande fall, utnyttjandet av Utökningsoptionen kommer att offentliggöras via ett pressmeddelande vilket beräknas ske omkring den 12 mars 2021.

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 12 mars 2021. 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 (10 300 kronor med ett tillägg om 72,22 kronor motsvarande upplupen Lånebeloppsränta per Likviddagen). Målet är att få en bred spridning av de Nya Fondandelarna för att ge förutsättningar för en regelbunden och likvid handel. Vid övertäckning 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 11 mars 2021 till och med Likviddagen den 17 mars 2021. 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 17 mars 2021. 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 internettjänst ska tillräckliga likvidamedel finnas på depån från kl. 23:59 den 11 mars 2021 till och med kl. 23:59 på Likviddagen den 17 mars 2021. Finns inte tillräckliga likvidamedel kan tilldelning helt eller delvis förvägras. Om tillräckliga likvidamedel finns på det anmälda kontot den 11 mars 2021 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 18 mars 2021, 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 19 mars 2021. Kortnamn för Fondandelarna är "ESTEA 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 externa investerare, Senectus Förvaltnings AB och Advicehem AB, att till samma pris och villkor som övriga investerare, teckna totalt 394 Nya Fondandelar under Erbjudandet. Därtill har Emittenten erhållit teckningsåtagande från dess styrelseledamöter att, till samma pris och villkor som övriga investerare, teckna totalt 1 000 Nya Fondandelar under Erbjudandet. Teckningsåtagandena från de externa investerarna och styrelseledamöterna utgör 13,94 procent av Erbjudandet och om Utökningsoptionen utnyttjas till fullo utgör teckningsåtagandena 6,97 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 Investerarare i de Nya Fondandelarna

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

Villkor för Erbjudandets fullföljande

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 utspädningseffekten av de Tidigare Fondandelarna, vid full teckning, kommer att vara direkt hänförligt till Resultatet och uppgå till maximalt ca 11,9 procent för befintliga investerare. Om Utökningsoptionen nyttjas till fullo och befintliga investerare inte deltar i Erbjudandet kommer utspädningseffekten att uppgå till ca 21,3 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 personuppgifterna 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 investerare i lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på placeringen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande placeringen. Den som investerar i 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 via e-post 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.estease.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.

Prospektets giltighetstid

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen den 26 februari 2021. 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.

MARKNADSRAPPORT FÖR PROSPEKTÄNDAMÅL

**ESTE A OMSORGSFASTIGHETER AB
VERSION 2.0
2021-01-29**

Definitioner och förkortningar

BNP – Bruttonationalprodukt.

Mdkr – Miljarder kronor.

Mkr – Miljoner kronor.

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 29 januari 2021, 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.

Efter 2019 års svaga ekonomiska utveckling inleddes 2020 med goda tillväxtutsikter då USA och Kina enades om ett preliminärt handelsavtal³. 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, WHO⁴.

Den globala spridningen av coronaviruset har haft stora konsekvenser på ekonomin globalt. Initialt fallande börser, nedgående utveckling av besöksnäringen, varsel och permitteringar är exempel på virusets effekter mot hela världsekonomin. De makroekonomiska effekterna av viruset är svåra att kvantifiera. BNP-tillväxten mattades av kraftigt under 2020 till följd av lägre utvecklingstakt i samhället, begränsad tillverkningsindustri och minskad import⁵. IMF presenterade i sin prognos i januari 2021 en preliminär global BNP-nedgång om -3,5 %⁶ under 2020, vilket kan jämföras med tidigare prognos i april då prognoserna indikerade en nedgång om -3,0 %. Anledningen är att spridningen av Covid-19 har haft en större inverkan på den globala ekonomin än förväntat och att återhämtningen beräknas bli mer volatil än tidigare förutspått. Under 2021 beräknas den globala tillväxten gradvis återhämta sig, med en BNP-tillväxt som prognostiseras uppgå till 5,5 %⁷.

Euroområdet har erfarit stora ekonomiska konsekvenser av coronavirusets spridning som resultat 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 december kommunicerade den amerikanska centralbanken, Fed, att lämna räntan oförändrad i intervallet 0,00-0,25 % och indikerar samtidigt oförändrade räntenivåer fram till 2022⁸. Även Europeiska Centralbanken, ECB, meddelade under sitt senaste räntebesked i januari 2021 att de lämnar styrräntan oförändrad på 0,00 % tills inflationen närmar sig målet om nära 2,00 %⁹. Därmed indikerar de globala centralbankerna ett fortsatt lågränteläge kommande år.

² Swedbank Economic Outlook, januari 2020

³ United States Trade Representative, december 2019

⁴ World Health Organization, mars 2020

⁵ Newsec Advice, januari 2021

⁶ International Monetary Fund, IMF, World Economic outlook, januari 2021

⁷ International Monetary Fund, IMF, World Economic outlook, januari 2021

⁸ Federal Reserve, december 2020

⁹ Europeiska Centralbanken, januari 2021

Vid inledningen av år 2021 är smittläget fortfarande allvarligt och runt om i världen råder fortsatt strikta rekommendationer och restriktioner, vilket hämmar den ekonomiska utvecklingen. Det råder dock en optimism kring en god återhämtning under året då vaccinering har påbörjats vilket på sikt bedöms minska den snabba spridningen av coronaviruset som noterats. Den amerikanska kongressen beslutade om ett andra krispaket samtidigt som den nyutträdde administrationen arbetar för att sätta flera åtgärder och EU-länderna förväntas fortsätta ha en expansiv finanspolitik¹⁰. Ett etablerat lågränteläge och en globalt expansiv finanspolitik gynnar världsekonomin som prognostiseras se en återhämtning under året.

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 2017¹¹.

Coronaviruset har under det gångna året medfört negativa ekonomiska konsekvenser i Sverige, även om landet inte vidtagit lika kraftiga nedstängningsåtgärder som andra länder globalt. Med pressade marginaler och en ökad osäkerhet kring framtiden noterades initialt en nedgång i investeringar för såväl privatpersoner som företag, samtidigt som restriktioner har medfört ändrade beteende- och investeringsmönster¹².

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 har minskat såväl import som export och har en inhemsk påverkan med exempelvis produktionsstopp och minskat resande vilket har haft, och kommer att ha en påverkan på svensk ekonomi både 2020 och 2021. Många företag har drabbats 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 har drabbats hårt av de reserestriktioner som införts samt till följd av att fler personer håller sig hemma i större utsträckning.

Folkhälsomyndigheten uppmanar fortsatt den svenska befolkningen att bedriva arbete på distans¹³. Arbetslöshet, varsel, permittering och även konkurser har ökat kraftigt under det gångna året vilket har varit direkta resultat av pandemins ekonomiska effekter. Samtidigt visade flera branscher och sektorer goda resultat under året vilket påvisar att viruset inte slår hårt mot alla branscher^{14, 15}.

Sveriges inflation uppgick under 2019 till 1,7 % och var därmed strax under Riksbankens inflationsmål om 2,0 %¹⁶. I samband med att inflationen under flera års tid varit nära Riksbankens inflationsmål beslutade Riksbanken i december 2019 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 december 2020 att lämna reporäntan oförändrad på 0,00 % och indikerar oförändrade räntenivåer de kommande åren¹⁷.

Antalet varsel och permitteringar har ökat i spåren av pandemin, dock ökade arbetslösheten för helåret mindre än tidigare befarat. Vid slutet av 2020 uppgick arbetslösheten i Sverige till cirka 8,8 %, vilket kan jämföras med cirka 7,4 % i början av året, vilket påverkar Sveriges konsumtion negativt¹⁸. Sveriges tillväxt har 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 -8,2 % vilket främst drevs av fallande export och avtagande hushållskonsumtion. För kvartal tre syns viss återhämtning då BNP-tillväxten uppgick till -3,5 %¹⁹. Sammantaget uppgick Sveriges preliminära BNP-tillväxt till -3,4 % och en återhämtning bedöms påbörjas under år 2021.

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

Makroekonomiska indikatorer, Sverige

Basscenario januari 2021

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

*Preliminära siffror, avser slutet av året

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

¹⁰ Swedbank Economic Outlook, januari 2021

¹¹ SCB via Macrobonds, augusti 2020

¹² Newsec Advice, januari 2021

¹³ Folkhälsomyndigheten, januari 2021

¹⁴ Arbetsförmedlingen, januari 2021

¹⁵ Newsec Advice, januari 2021

¹⁶ SCB, juni 2020

¹⁷ Sveriges riksbank, januari 2021

¹⁸ Arbetsförmedlingen, januari 2021

¹⁹ SCB, BNP-indikator kalenderkorrigerad, volymförändring från motsvarande kvartal föregående år, januari 2021

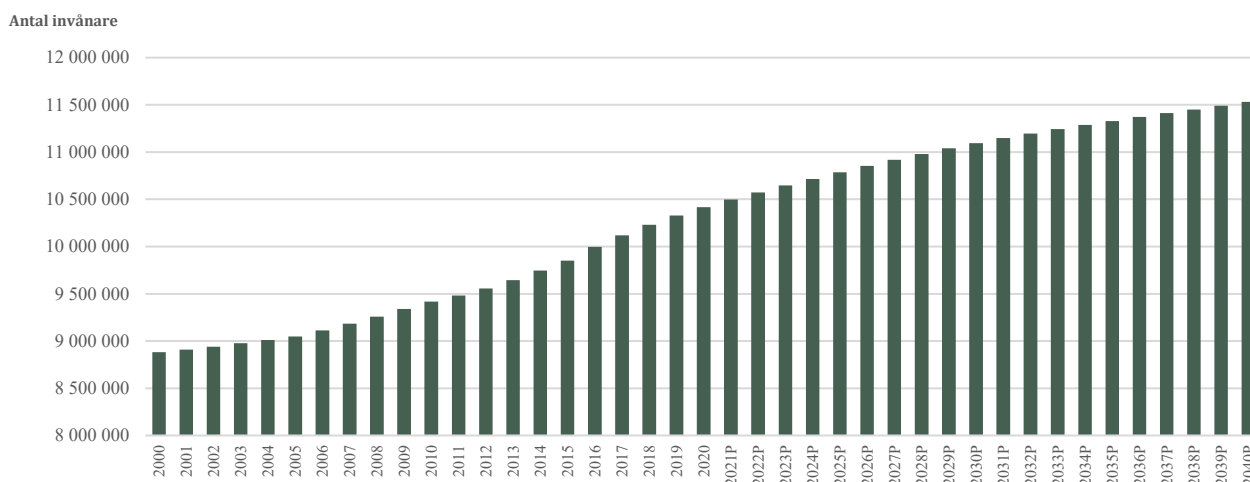
Demografiska utsikter

Befolkningmängden 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 cirka 1,5 miljoner invånare, motsvarande en befolkningstillväxt om cirka 17 %. Befolkningstillväxten har huvudsakligen skett via immigration, men är även ett resultat av ett positivt födelsenetto där födelsealen överstiger dödsfrekvensen. Under helåret 2020 ökade befolkningen med cirka 0,8 %, vilket är den lägsta befolkningsökningen sedan 2005. Den låga folkökningen beror på en kraftigt avtagande invandring och en ökning av dödsfall under coronapandemin. Även antalet födda minskade marginellt under 2020, vilket resulterade i ett lägre födelsenetto än tidigare år²⁰.

I början av 2017 överskred den svenska befolkningen 10 miljoner invånare och befolkningen i Sverige prognostiseras 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 äldre²¹.

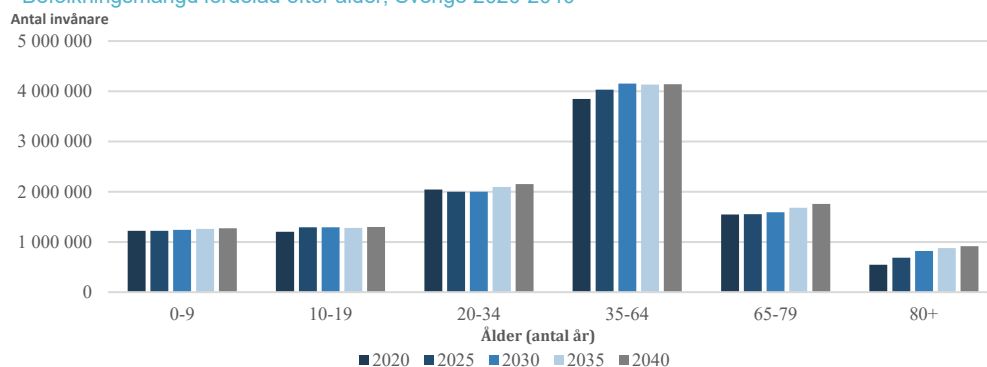
Den svenska befolkningen förväntas fortsätta bli äldre även i ett längre perspektiv. År 2070 förväntas andelen äldre personer ha ökat kraftigt, medan andelen i arbetsför ålder prognostiseras ha minskat²². De demografiska förändringarna ställer höga krav på samhället. En ekonomi med en betydande andel 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 2000-2020 samt prognos 2021-2040



Källa: SCB, januari 2021

Befolkningmängd fördelad efter ålder, Sverige 2020-2040



Källa: SCB, januari 2021

Not: avser 31 december respektive år

²⁰ SCB, Befolkningsstatistik, januari 2021

²¹ SCB, Befolkningsframskrivning 2021

²² SCB, juni 2020

Den svenska investerarmarknaden

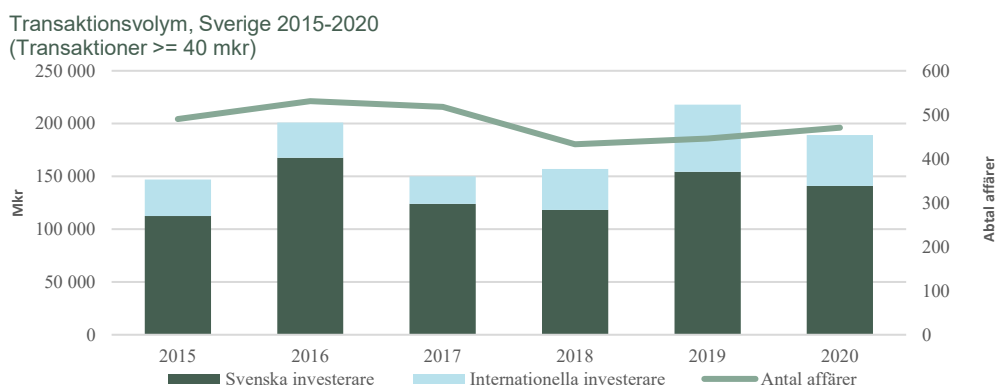
Den svenska fastighetsmarknaden är en av världens mest likvida och förväntas ha en fortsatt hög transaktionsintensitet kommande år. Det internationella intresset för den svenska fastighetsmarknaden är fortsatt stort vilket delvis är ett resultat av Sveriges låga styrränta och en stabil politisk miljö. 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 Mdkr²³. Trots ett dämpat ekonomiskt klimat råder fortsatt hög transaktionsvolym på den svenska fastighetsmarknaden där transaktionsmarknaden fortsatt är kvar på historiskt höga nivåer. Den totala transaktionsvolymen för helåret 2020 uppgick till 189 Mdkr vilket är den tredje högsta uppmätta investeringsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden hittills²⁴.

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. Under 2020 stod internationellt kapital för cirka 25 % av den totala transaktionsvolymen, vilket är en hög nivå ur ett historiskt perspektiv.

I samband med spridningen av Covid-19 har marknaden förändrats, även om det finns en fortsatt stark investeringsvilja. Allokeringen mot vissa fastighetssegment har ökat, där bland annat äldreboenden, omsorgsfastigheter och andra samhällsfastigheter fortsatt anses vara säkra, långsiktiga investeringar, med god riskjusterad avkastning, i synnerhet i jämförelse med övriga segment.

Samhällsfastigheter har på kort tid blivit ett högentressant 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 2020 uppgick transaktionsvolymen inom segmentet till totalt cirka 24 Mdkr, motsvarande 13 %, där ett begränsat utbud dämpar transaktionsvolymen²⁵.

Sammanfattningsvis prognostiseras en fortsatt hög investeringstakt på den svenska fastighetsmarknaden trots en dämpad 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 höga nivåer.



Källa: Newsec Advice, januari 2021

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 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 kreditvärdiga. Uthyrningsgraden för samhällsfastigheter högre än för andra fastighetssegment, vilket delvis beror på att de i regel är mer specialanpassade än exempelvis kontorslokaler samt att det finns ett stort underskott på de flesta typerna av samhällsfastigheter. En större specialanpassning följs i regel av högre hyresnivåer och längre avtalstider på hyreskontrakt. Det är därför vanligt med långa hyresavtal inom segmentet, ofta är löptiden längre än femton år. Det kan jämföras med övriga kommersiella fastighetssegment där hyresavtalen vanligtvis tecknas mellan tre till fem år.

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

²³ Newsec Advice, januari 2021

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

²⁴ Newsec Advice, januari 2021

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

²⁵ Newsec Advice, januari 2021

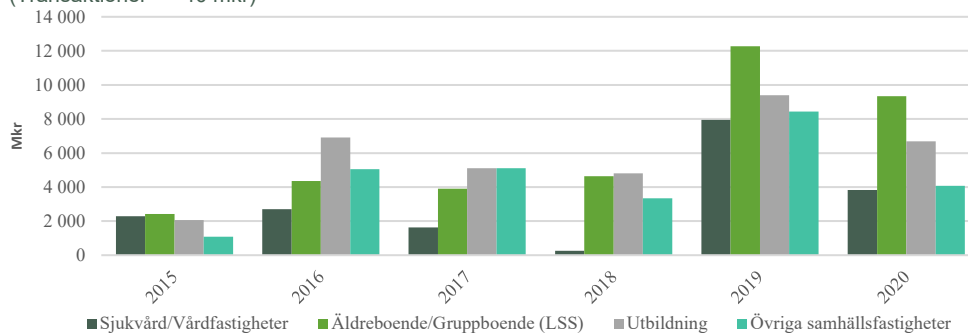
Not: Samtliga siffror i detta kapitel avser affärer med en köpeskilling om 40 Mkr eller större om ingenting annat anges

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 för Estea 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 och delar av denna nyproduktion kommer, delvis på grund av kommunernas brist på kapital, att tillfalla den privata marknaden. Många kommuner ställer sig även positiva till att få in ytterligare företag på arbetsmarknaden i kommunen, vilket driver trenden mot att fler privata aktörer tar plats inom samhällsfastighetssegmentet.

Investeringsintresset för samhällsfastigheter geografiskt utspritt i Sverige är högt, där segmentet under 2020 stod samhällsfastigheter för cirka 13 % av årets totala transaktionsvolym och segmentet har upplevt 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, Vase 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 tioårsperioden²⁶.

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



Källa: Newsec Advice, januari 2021

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. Under perioden 2019–2022 bedömer Sveriges Kommuner och Regioner att det behövs 150 nya äldreboenden i Sverige²⁷.

Enligt uppgifter från Boverket uppgår 109 av Sveriges 290 kommuner att det råder bostadsbrist för boenden specialanpassade för äldre²⁸. Dessutom uppgår 76 av landets kommuner att behovet av särskilda boendeformer för äldre inte heller kommer vara uppfyllt om fem år. År 2026 prognostiseras antalet personer över 80 år öka från dagens cirka 550 000 till närmare 720 000 personer. Finansdepartementet bedömer att det kommer att behövas byggas cirka 560 äldreboenden och 75 vårdcentraler i Sverige fram till 2026 för att möta efterfrågan²⁹.

Med ett ökat behov av äldreboenden i, i princip, hela Sverige i samband med de demografiska förändringar som råder, 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 en kraftig utbudsbrist inom segmentet prognostiseras hyresutvecklingen vara fortsatt stark, direktavkastningskraven följa en fortsatt gynnsam utveckling och tillväxten inom segmentet öka³⁰.

Hyrer, vakanser och direktavkastningskrav

Hyresnivå

I samband med en ökad efterfrågan av samhällsfastigheter och ett begränsat utbud, har hyresnivåerna för flera användningsområden av samhällsfastighetssegmentet ökat under de senaste åren i princip i samtliga geografier i Sverige.

²⁶ Newsec Advice, januari 2021

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

²⁷ SKR, Ekonomirapporten maj 2019

²⁸ Boverkets Bostadsmarknadsenkät, 2020

²⁹ Finansdepartementet, Behoven i välfärden, juni 2019

³⁰ Newsec Advice, januari 2021

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.

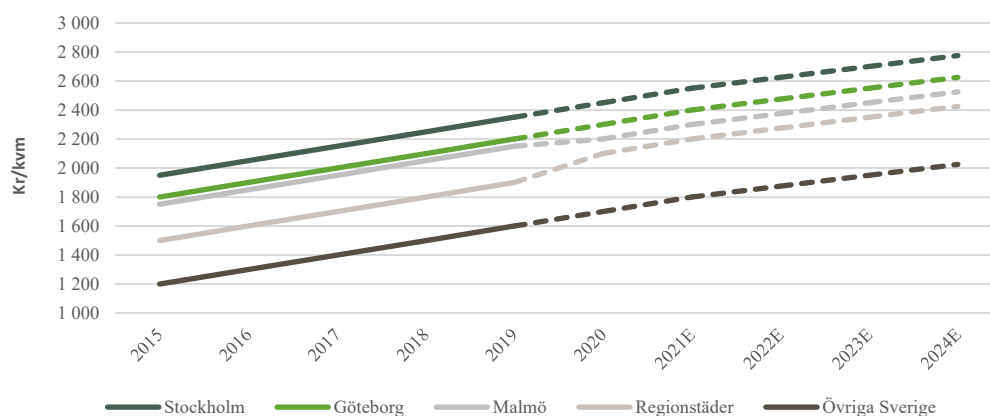
Hyresnivåer	Äldreboende Kr/kvm/år	Gruppboende (LSS) Kr/kvm/år	Sjukvård Kr/kvm/år
Stockholm	1 750 - 2 650	1 550 - 3 200	1 550 - 3 050
Göteborg	1 650 - 2 550	1 450 - 3 100	1 350 - 2 850
Malmö	1 550 - 2 450	1 350 - 3 050	1 250 - 2 650
Regionstäder	1 150 - 2 450	1 250 - 3 050	1 150 - 2 450
Övriga Sverige	1 000 - 2 250	1 150 - 2 850	1 050 - 2 050

Källa: Newsec Advice, januari 2021

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

Hyresutveckling, äldreboenden Sverige

Hyresutveckling, äldreboenden Sverige



Källa: Newsec Advice, januari 2021

Vakansgrad

Generellt är vakansgraden för samhällsfastigheter i Sverige lägre än inom andra fastighetssegment, delvis till följd av större anpassningar i lokalerna i jämförelse med andra segment. Med högre hyresnivåer och längre avtalstider 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, 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.

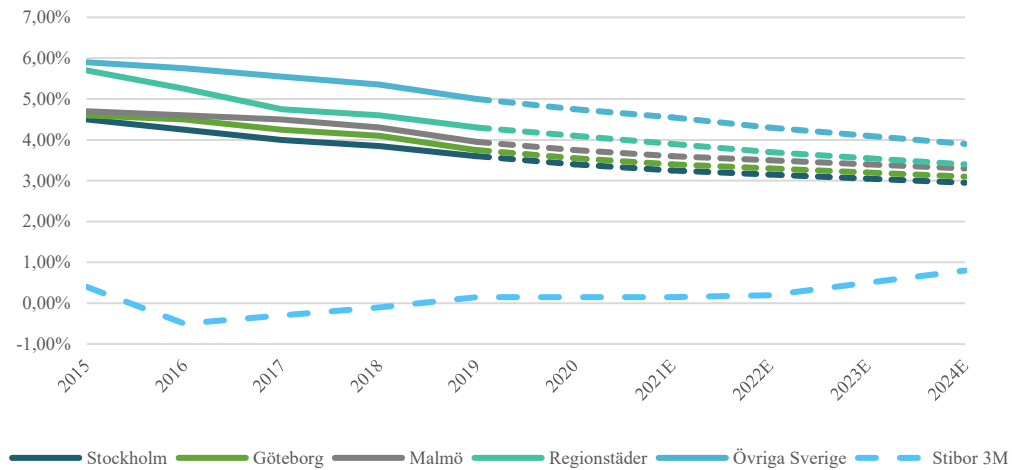
Direktavkastningskrav

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 potential till ombildning till bostäder som inte är öronmärkta. För äldreboenden i attraktivt läge i Stockholm uppgår direktavkastningskravet till nivåer om cirka 3,40 % beroende på skick.

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 av direktavkastningskrav, äldreboenden Sverige



Källa: Newsec Advice, januari 2021

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 549300WBDRWJXBFEPX22. 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 avyttrat 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 avyttrade 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.

Utöver de avslutade investeringarna listade ovan är ytterligare en investeringsfond under avveckling. Under andra halvåret 2020 avyttrades samtliga fastigheter i Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ). Fonden avvecklas under första kvartalet 2021 och indikativt är den totala avkastningen ca 66 procent, motsvarande ca 11 procent IRR. Utbetalning av slutlikvid från vinstdelningen planeras ske kring månadskiftet februari/mars 2021.

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 Estea-koncernens tillgångar. Annas tidigare erfarenheter inkluderar anställningar på Newsec, EY, Nordea Bank samt Novi Real Estate. Anna har en examen i företagsekonomi från Stockholms universitet och en Pol. Mag från Göteborgs universitet.

Marta Laurell, Bolagsjurist

Marta är anställd sedan 2020 och ansvarar för Estea-koncernens 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 advokatbyrån Bird & Bird och som bolagsjurist på Euroclear. Marta har en jur.kand. från Lunds universitet.

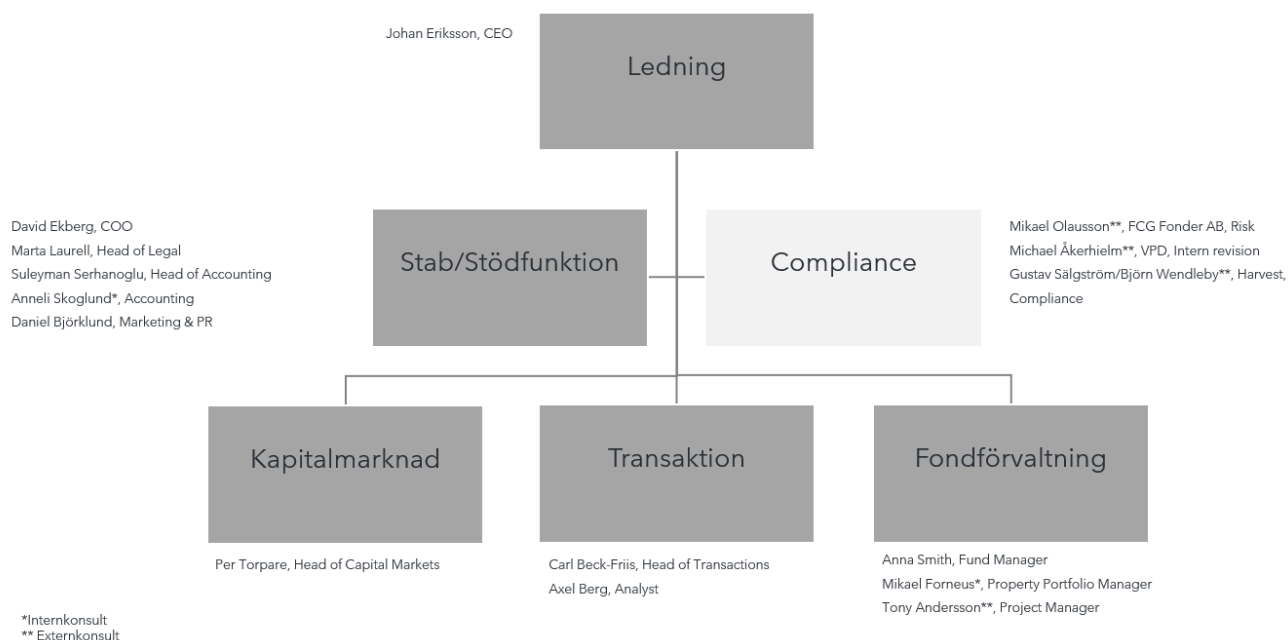
Carl Beck-Friis, Transaktionschef

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 och tillträtt 15 indirekta fastighetsförvärv samt ingått förvärvsavtal om indirekt förvärv av ytterligare tre fastigheter, vilka ännu ej har tillträtts (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.

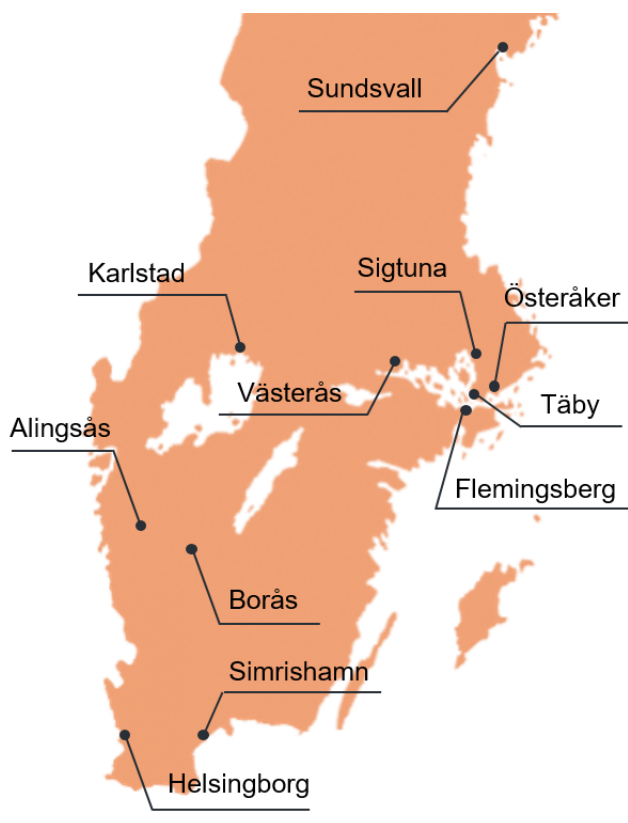
Emittentens Fastighetsportfölj

Fondkoncernens tillträdde fastighetsbestånd omfattar per dagen för Prospektet 15 fastigheter med en uthyrningsbar area om ca 53 200 kvm. Emittentens dotterbolag, Estea Omsorgsfastigheter PropCo AB, har därutöver dels ingått ett förvärvsavtal avseende samtliga aktier i det blivande fastighetsägande bolaget för fastigheten vid Slagsta strand, dels ingått förvärvsavtal avseende samtliga aktier i två fastighetsbolag avseende fastigheterna Helsingborg Bronsåldern 1 och Sigtuna Doktorn 1.³¹

Fastighetsbeteckning	Kommun	Läge	Byggår	Tomtare (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	0 (3D-fastighet)	4 106
Sundsvall Skörden 3	Sundsvall	Nacksta	1970	10 379	8 026
Täby Äppelträdgården 1	Täby	Näsbypark	2020	5 376	3 935
Simrishamn Joneberg 5	Simrishamn	Simrishamn Centrum	2015	1 350	3 078
Alingsås Västerbodarna 1:98 & 1:272	Alingsås	Västra Bodarne	1907	18 252	2 994
Sunne Gylleby 1:22	Sunne	Sunne	2013	28 200	3 084
Borås Agamemnon 4	Borås	Borås centrum	1995	1 381	4 740
Borås Vesslan 4	Borås	Borås centrum	1930	624	1 036
Borås Kassakvittot 3 & 4	Borås	Östra Borås	1982	1 805	490
Borås Regulus 38	Borås	Västra Borås	1995	2 122	350
Huddinge Medicinaren 22*	Huddinge	Flemingsberg	2011	2 752	9 860
Total summa				89 018	53 246

*Fastigheterna Karlstad Fören 3 och Huddinge Medicinaren 22 innehas med tomträtt.

³¹ Förvärvet av det fastighetsägandebolaget till den blivande fastigheten vid Slagsta strand omfattas av sedvanliga tillträdesvillkor, vilka inte kan kommuniceras närmare på grund av rådande sekretess i förvärvsavtalet. Tillträdena avseende aktierna i de fastighetsägande bolagen till fastigheterna Helsingborg Bronsåldern 1 och Sigtuna Doktorn 1 planeras att äga rum under andra kvartalet 2021. För mer information om nämnda förvärv, se avsnittet "Förvärvsavtal" nedan.

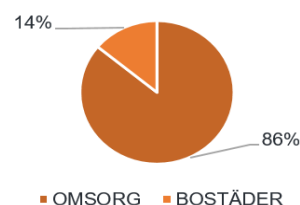


Estea omsorgsfastigheter AB (publ)

Hyresgäster



Intäktsfördelning



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, Borås Stad, Silver Life samt privatpersoner som hyr delar av fastigheten Österåker Tuna 3:182. 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 12 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, en sammanlagd vakansgrad om en (1) procent av total uthyrningsbar yta.

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, marknadens 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 enlighet med följande:

<i>Fastighet</i>	<i>Värderingstidpunkt</i>	<i>Värderare</i>	<i>Bedömt marknadsvärde</i>
Västerås Öland 2	2020-08	Nordier	151 MSEK
Sundsvall Skörden 3	2020-08	Nordier	173 MSEK
Karlstad Fören 3	2020-08	Nordier	197 MSEK
Täby Äppelträdgården 1	2020-08	Nordier	240 MSEK
Huddinge Medicinaren 22	2021-01	Nordier	410 MSEK
Österåker Tuna 3:182	2020-08	BaRon	150 MSEK
Simrishamn Joneberg 5	2020-10	Nordier	283 MSEK*
Alingsås Västerbodarna 1:98 & 1:272	2020-10	Nordier	*
Sunne Gylleby 1:22	2020-10	Nordier	*
Borås Agamemnon 4	2020-10	Newsec	229 MSEK**
Borås Kassakvittot 3 & 4	2020-10	Newsec	**
Borås Regulus 38	2020-10	Newsec	**
Borås Vesslan 4	2020-10	Newsec	**
Summa			1 833 MSEK

*Värderingen om 283 MSEK avser fastigheterna Simrishamn Joneberg 5, Alingsås Västerbodarna 1:98 & 1:272 samt Sunne Gylleby 1:22 gemensamt.

** Värderingen om 229 MSEK avser fastigheterna Borås Agamemnon 4, Borås Kassakvittot 3 & 4 samt Borås Regulus 38 gemensamt.

Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Ingen av fastigheterna har ändrat klassificering. Nordier, Newsec och BaRon 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, Newsec eller BaRon 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 förvärvspriset. Driftsöverskottet 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 marknadskännedom. 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 Investerares 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 31 december 2020 till 49,5 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 januari 2020 - 31 december 2020, 1 januari 2020 - 30 juni 2020 samt 1 juli 2020 - 31 december 2020 är hämtad från Emittentens bokslutskommuniké och 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	2020	2019	2020	2020
	1 jan – 31 dec	11 nov – 31 dec	1 jan – 30 jun	1 jul – 31 dec
Hysesintäkter	35,9	0,9	15,1	20,8
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	-7,5	-0,3	-3,6	-3,8
Underhållskostnader	-1,6	-	-1,0	-0,7
Fastighetsskatt	-0,1	-	-	-0,1
Driftnetto	26,7	0,6	10,5	16,2
Central administration	-15,8	-	-2,5	-13,3
Finansiella intäkter/kostnader	-19,5	-0,5	-7,6	-11,9
Summa	-35,3	-0,5	-10,1	-25,2
Förvaltningsresultat	-8,6	0,1	0,4	-9,0
Värdeförändringar				
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	66,5	12,7	9,0	57,5
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-	-	-	-
Orealiserad värdeförändring på kapitalandelslån	9,2	-9,1	-9,9	19,1
Resultat före skatt	67,1	3,7	-0,5	67,6
Skatt	-15,7	-2,3	-2,9	-12,8
Periodens resultat	51,4	1,4	-3,4	54,8
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	51,4	1,4	-3,4	54,8

Fondkoncernens balansräkning

Belopp i MSEK	2020	2019	2020
	31 dec	31 dec	30 jun
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 388,3	459,0	660,1
Nyttjande tomträtt	10,7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar	1 399,0	459,0	660,1
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	-	109,0	65,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	-	109,0	65,0
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	0,4	3,8	3,8

Kortfristiga fordringar	28,4	18,0	13,8
Kassa och bank	124,4	22,8	11,7
Summa omsättningstillgångar	153,2	44,6	29,3
Summa tillgångar	1 552,2	612,6	754,4
Eget kapital och skulder			
Eget kapital inkl. periodens resultat	55,8	1,4	1,0
Summa eget kapital	55,8	1,4	1,0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	621,4	223,8	348,6
Kapitalandelslån	745,6	366,7	376,6
Leasingskuld tomträtt	10,7	-	-
Uppskjuten skatteskuld	16,8	2,4	4,2
Summa långfristiga skulder	1 394,5	592,9	729,4
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	65,5	2,2	3,5
Övriga kortfristiga skulder	36,4	16,1	20,7
Summa kortfristiga skulder	101,9	18,3	24,0
Summa eget kapital och skulder	1 552,2	612,6	754,4

Fondkoncernens kassaflödesanalys

Belopp i MSEK	2020	2019	2020	2020
	1 jan – 31 dec	11 nov – 31 dec	1 jan – 30 jun	1 jul – 31 dec
Den löpande verksamheten				
Driftnetto	26,7	0,6	10,5	16,2
Central administration	-15,8	-	-2,5	-13,3
Betalt/erhållet finansnetto	-21,3	-	-6,7	-14,6
Betald/erhållen skatt	-2,1	0,2	-1,0	-1,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-12,5	0,8	0,3	-12,9
Förändring av rörelsekapital				
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar	-7,0	-21,8	6,7	-15,4
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	29,0	-1,6	-1,6	20,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9,5	-22,6	5,4	-7,4
Investeringsverksamheten				
Försäljning av fastigheter	1,1	-	1,1	-
Investeringar i fastigheter	-862,8	-446,3	-188,1	-663,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-861,7	-446,3	-187,0	-663,2
Finansieringsverksamheten				
Aktiekapital vid bolagsbildning	-	0,1	-	-
Nyemission	0,4	-	0,4	-
Upptagande av lån	847,6	382,6	127,5	721,1
Amorteringar av lån	-3,2	-	-1,4	-1,8
Förändring av övriga långfristiga fordringar	109,0	109,0	44,0	65,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	953,8	491,7	170,5	783,3
Periodens kassaflöde	101,6	22,8	-11,1	112,7
Kassa och bank periodens ingång	22,8	-	22,8	11,7
Kassa och bank vid periodens utgång	124,4	22,8	11,7	124,4

Rörelsekapitalutlåning

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 31 december 2020 uppgår Fondandelarnas totala nettotillgångsvärde (NAV) till 784 073 220 kronor, fördelat på 74 109 Fondandelar. NAV-värdet per Kapitalandelbevis uppgick per samma dag till 105,8 procent. Det erinras om att nämnda NAV-värde inte har varit föremål för revision av Emittentens revisor.

Nyckeltal

European Securites 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 bokslutskommuniké avseende tidsperioden 1 januari 2020 - 31 december 2020 (Emittentens första räkenskapsår), vilken även inkluderar en särredovisning för delårsperioden 1 juli - 31 december 2020, samt delårsrapporter avseende tidsperioderna 11 november 2019 - 31 december 2019 och 1 januari 2020 - 30 juni 2020. Endast delårsrapporten avseende 11 november 2019 - 31 december 2019 har granskats av Emittentens revisor.

	2020	2019	2020	2020
	1 jan – 31 dec	11 nov – 31 dec	1 jan – 30 jun	1 jul – 31 dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Antal fastigheter	12	3	4	12
Uthyrningsbar area, kvm	42 233	17 949	22 239	42 233
Hysesvärde, MSEK	74,5	26,5	35,6	74,5
Förvaltningsfastigheter, MSEK	1388,3	459,0	660,1	1388,3
Driftnetto, MSEK	26,7	0,6	10,5	16,2
Direktavkastning, %	4,3	3,5	3,9	4,4
Överskottsgrad, %	75	72	70	75
Hysesduration, år	9,1	8,1	13,0	9,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99	100	99	99
Uthyrningsgrad area, %	99	100	100	99
Finansiella nyckeltal				
Medelränta kreditinstitut, %	1,69	1,90	2,07	1,69
Kapitalbindning, år	2,5	0,7	0,8	2,5
Räntetäckningsgrad, gånger	1,0	1,0	1,0	0,3
Justerad räntetäckningsgrad, gånger*	3,2	1,2	1,5	0,5
Belåningsgrad, %	49,5	49,2	53,3	49,5
Soliditet, %	3,6	0,2	0,1	3,6
Justerad soliditet, %**	51,6	60,1	50,0	51,6
Emitterat kapitalandelslån, MSEK	741,09	357,60	357,60	741,09
Ränta kapitalandelslån, %	4,00	4,00	4,00	4,00
NAV-värde*, %	105,8	102,2	103,6	105,8
Marknadskurs kapitalandelslån, %	100,6	-	-	100,6

* 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

Hysesintäkter 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 årshysesintäkter 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

Driftnettot 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*Akkumulerad ränta kapitalandelslån*

Akkumulerad 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 samt kapitalanskaffningskostnader för kapitalandelslånet. Justerad räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor exkluderat 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/försäljningar 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 74 109 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 Räntebetaldningsdagen till och med aktuell likviddag.

Emittenten har efter periodens utgång tillträtt vårdfastigheten Medicinaren 22 i Flemingsberg, som förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om 408 MSEK. Fastigheten, som är fullt uthyrd till Attendo, har en uthyrningsbar area om ca 9 900 kvm med ca 17,1 MSEK i årliga hyresintäkter.

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 räkenskapsperioden 1 januari 2020 - 31 december 2020, offentliggjordes. Vidare har inga väsentliga negativa förändringar ägt rum i Emittentens framtidsutsikter sedan Emittentens senaste offentliggjorda rapport. 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

Räkenskapsåret 1 januari 2020 - 31 december 2020

Resultaträkning

Periodens totalresultat uppgick till 51,4 (1,4) MSEK. Driftnettot uppgick till 26,7 (0,6) MSEK och har ökat till följd av fastighetsförvärv under perioden. Förvaltningsresultatet var -8,6 (0,1) MSEK.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 35,9 (0,9) MSEK. Intäktsökningen om 35,0 MSEK jämfört med föregående år är dels en effekt av att bolaget var nybildat 2019, dels en effekt av genomförda förvärv under räkenskapsåret. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 99 (100) procent.

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnader uppgick sammanlagt till 9,1 (0,3) MSEK. Fastighetsskatten uppgick till 0,1 (-) MSEK. Flertalet av koncernens fastighet är klassificerade som specialenheter och undantagna fastighetsskatt.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 15,8 (-) MSEK. 57 procent av de centrala administrationskostnaderna under räkenskapsåret var av engångskaraktär hänförlig till nyemissioner samt bolagets uppstart.

Finansnetto

Koncernens finansnetto uppgick till -19,5 (-0,5) MSEK och avser ränta på skulder till kreditinstitut med -7,2 (-) MSEK och ränta på kapitalandelslån med -16,3 (-0,5) MSEK. Erhållen ränta uppgick till 4,0 (0,1) MSEK.

Förvaltningsresultat (rörelseresultat)

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till -8,6 (0,1) vilket är en effekt av kostnader av engångskaraktär som uppkom i samband med bolagets uppstart och genomförda nyemissioner.

Värdeförändringar av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 66,5 (12,8) MSEK. Värdeförändringarna har ej haft någon påverkan på koncernens kassaflöde.

Värdeförändringar av finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 9,2 (-9,1) MSEK och avsåg i sin helhet värdeförändring av kapitalandelslånet. Värdeförändringarna har ej haft någon påverkan på koncernens kassaflöde

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 51,4 MSEK

Balansräkning

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångarna, bestående av hyresfordringar, kortfristiga fordringar och bankmedel uppgick till 153,2 MSEK vid periodens utgång.

Materiella anläggningstillgångar

Koncernens förvaltningsfastigheter är vid periodens slut värderade till 1 388,3 (459,0) MSEK. Under perioden har investeringar i nya och befintliga fastigheter påverkat fastighetsvärdet med 862,8 (446,3) MSEK. Periodens värdeförändringar har påverkat fastighetsvärdet med 66,5 (12,7) MSEK.

Eget kapital

Eget kapital inkl. periodens resultat uppgick till 55,8 MSEK.

Skulder till kreditinstitut

Vid periodens utgång uppgick skulder till kreditinstitut till 621,4 MSEK. Motsvarande en belåningsgrad om 49,5%.

Kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 9,5 MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -861,7 MSEK.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 953,8 MSEK.

Delårsperiod 11 november 2019 - 31 december 2019

Resultaträkning

Hysesintäkter

Hysesintäkterna 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 fodringar.

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.

Hysesintäkter

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 tillträdde 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.

Värdetförändringar

Fondkoncernens orealiserade värdetförändringar av fastigheter uppgick till 9,0 MSEK. Den orealiserade värdetförändringen 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 värdetförändringar 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 - 31 december 2020

Resultaträkning

Hysesintäkter

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 20,8 MSEK, vilket var en ökning med 5,7 MSEK jämfört mot den första halvårsperioden 2020 (H1 2020).

Driftnetto (nettoomsättning)

Driftnetto uppgick till 16,2 MSEK, vilket var en ökning med 5,6 MSEK jämfört med H1 2020.

Rörelsens kostnader

De totala rörelsekostnaderna uppgick till 25,2 (-) MSEK, vilket var en ökning med 15,1 MSEK jämfört med H1 2020.

Förvaltningsresultat (rörelseresultat)

Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgick till 9,0 (-) MSEK, vilket var en minskning med 8,6 MSEK i jämförelse med H1 2020.

Värdeförändringar

Värdet av Emittentens fastighetsinnehav ökade med 57,5 MSEK. Den orealiserade värdeförändringen har estimerats i enlighet med Emittentens antagna värderingsmodell för fastigheterna.

Resultat efter skatt

Emittentens resultat efter skatt uppgick till 54,8 MSEK, vilket var en ökning med 58,2 MSEK jämfört mot H1 2020.

Balansräkning

Se redogörelse för perioden 1 januari 2020 - 31 december 2020 ovan.

Kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet uppgick till 7,4 (-) MSEK, vilket innebar en minskning jämfört mot perioden H1 2020.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet uppgick till 663,2 (-) MSEK, vilket var hänförligt till förvärv av de nya fastigheterna i Borås, Simrishamn, Sunne och Alingsås (se vidare under avsnittet "Väsentliga avtal" nedan).

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Under perioden uppgick kassaflödet till 783,3 MSEK, vilket var en ökning med 612,8 MSEK jämfört med H1 2020.

KAPITALSTRUKTUR OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

Tabellerna i detta avsnitt redovisar Fondkoncernens kapitalstruktur och skuldsättning per den 31 december 2020. Tabellerna bör läsas tillsammans med avsnittet "Kommentarer till den finansiella utvecklingen".

Kapitalstruktur

<u>Belopp i kronor</u>	<u>31 dec 2020</u>	<u>Belopp i kronor</u>	<u>31 dec 2020</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		<i>Långfristiga skulder</i>	
Mot borgen	65 569 778	Mot borgen	-
Mot annan säkerhet	-	Mot annan säkerhet*	621 382 122
Blancokrediter	-	Blancokrediter	-
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>65 569 778</i>	<i>Summa långfristiga skulder**</i>	<i>621 382 122</i>
<u>Belopp i kronor</u>	<u>31 dec 2020</u>		
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	500 000		
Övrigt tillskjutet kapital	2 500 000		
Övriga reserver	-		
Balanserade vinstmedel, inklusive periodens resultat	52 777 018		
<i>Total kapitalisering</i>	<i>55 777 018</i>		

*Säkerheterna består av pantsättning av fastigheter.

**Emittentens Kapitalandelslån är exkluderat från detta belopp.

Nettoskuldsättning

Fondkoncernens nettoskuldsättning per den 31 december 2020 presenteras i tabellen nedan. Tabellen omfattar endast räntebärande skulder. Fondkoncernen har inga eventalförpliktelser eller övriga åtaganden.

<u>Belopp i kronor</u>	<u>31 dec 2020</u>
(A) Kassa	124 399 221
(B) Likvida medel***	-
(C) Lättrealiserbara värdepapper	-
(D) Likviditet (A)+(B)+(C)	124 399 221
(E) Kortfristiga fordringar	28 791 859
(F) Kortfristiga banklån	65 569 778
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	-
(H) Andra kortfristiga skulder	36 392 756
(I) Kortfristiga skulder (F)+(G)+(H)	101 962 534
(J) Netto kortfristiga skulder (I)-(E)-(D)	-51 228 546
(K) Långfristiga banklån	621 382 122
(L) Emitterat kapitalandelslån	741 090 000
(M) Andra långfristiga lån	-
(N) Långfristig skuldsättning (K)+(L)+(M)	1 362 472 122
(O) Nettoskuldsättning (J) + (N)	1 311 243 576

***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 tillämnar 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, Stäksön 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 (5) 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 intressekonflikter 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 delägaraktier. 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 delägaraktier med en skattesats om 30 procent i inkomstlaget kapital. En kapitalförlust på marknadsnoterade delägaraktier är avdragsgill till 100 procent mot kapitalvinster på marknadsnoterade delägaraktier. Gentemot kapitalvinster på andra typer av finansiella instrument bör kapitalförluster vara avdragsgilla till 70 procent. Om inga kapitalinkomster finns uppkommer ett underskott i inkomstlaget 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 inkomstlaget 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 delägaraktier som innehas som kapitaltillgång får endast göras mot kapitalvinster på delägaraktier (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 investmentbolag, 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 investeringssparkkontot 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 har skett för år 2021.

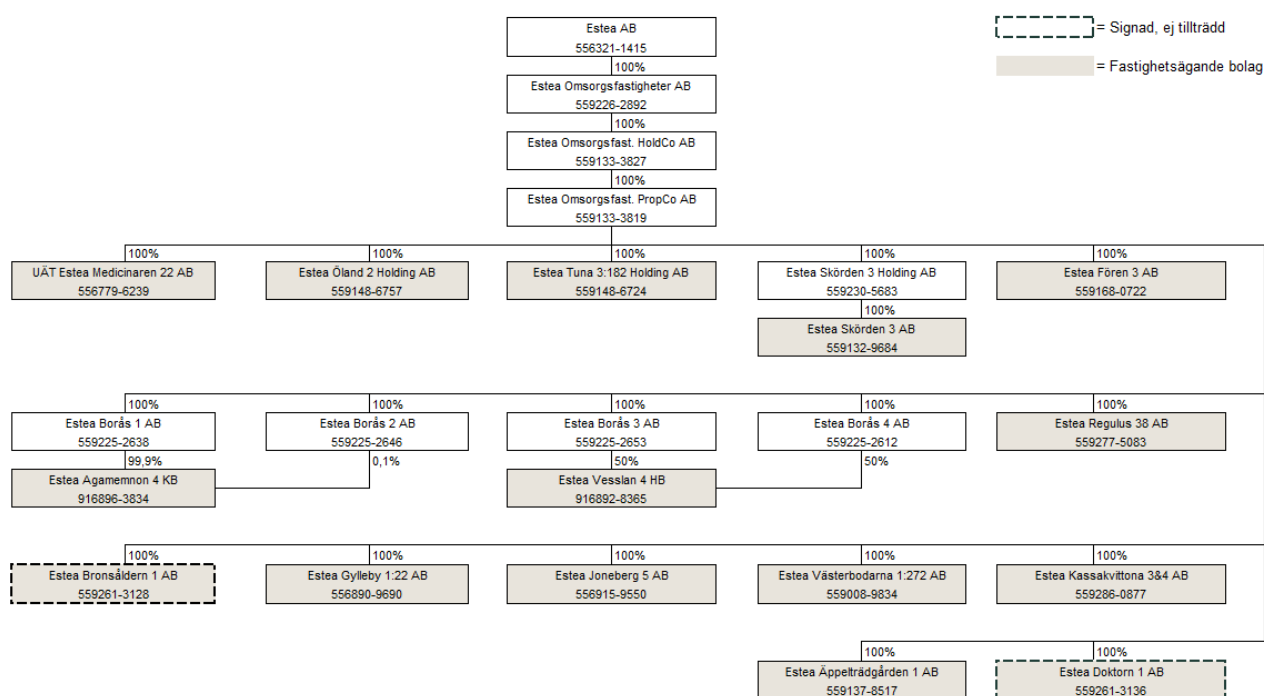
Hur reglerna kommer att påverka ett specifikt fastighetsbolag beror på en rad olika faktorer, bland annat vilka typer av fastigheter som bolaget äger, vilka skattemässiga restvärden som fastigheterna betingar och hur bolaget finansieras. Det är därför svårt att ge en exakt uppgift om vad den ökade skattekostnaden 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 koncernstrukturen innehar Estea AB 100 procent av aktierna och rösterna i Emittenten. Emittenten äger i sin tur, direkt och indirekt, de dotterbolag som framgår av strukturen ovan. Sammanlagt äger de tillträdde dotterbolagen 15 fastigheter. Ytterligare två fastighetsbolag (och därigenom indirekt två fastigheter) kommer att tillräddas under andra kvartalet 2021. Estea Omsorgsfastigheter PropCo AB har därutöver ingått ett förvärvsavtal avseende en blivande fastighet inom Botkyrka kommun, med preliminär tillträdesdag den 30 juni 2023. Samtliga dotterbolag är bildade enligt svensk rätt och är registrerade och etablerade i Sverige.

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.

Twister

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.

Förvärsavtal*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 Nacksta. 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 åren 2019 och 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. Tomträthen 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

Emittenten har den 15 december 2020 tillträtt samtliga aktier i det fastighetsägande bolaget till fastigheten Täby Äppelträdgården 1. På fastigheten finns ett vård- och omsorgsboende som uppförts under 2019-2020 med totalt 54 vårdplatser och lokalarea om ca 3 935 kvm. Fastigheten är uthyrd till Silver Life AB.

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. 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. Tre av fastigheterna är uthyrda som trygghetsboenden och i två av fastigheterna bedriver en väletablerad hyresgäst vårdverksamhet. Tillträde sker i tre etapper - de första tre fastigheterna tillträdde i mitten av december 2020. Övriga två fastigheter tillträdde i samband med att respektive fastighet bildats vid slutförd lantmäteriförrättning. Nämda 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 fastigheter i Borås

Emittenten ingick den 3 december 2020 ett avtal gällande indirekt förvärv av fyra fastigheter, belägna i Borås, med en total uthyrningsbar yta om 6 616 kvm. Fastigheterna tillträdde den 17 december 2020 och är fullt uthyrda som vårdboenden till Borås kommun.

Förvärv av Huddinge Medicinaren 22

Emittenten ingick den 8 februari 2021 ett avtal gällande indirekt förvärv av fastigheten Huddinge Medicinaren 22 i belägen i Flemingsberg i södra Stockholm. Fastigheten tillträdde 15 februari 2021. Den totala uthyrningsbara arean är 9 860 kvm, de årliga kontrakterade hyresintäkterna 17 MSEK och fastigheten är uthyrd som äldreboende och vårdhotell till Attendo på ett avtal med 11 år kvarvarande löptid på hyresavtalet.

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.

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 Förvaringsinstitutsavtalet.

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 bokslutskommuniké för perioden 11 november 2019 - 31 december 2020, inklusive dess särredovisning för delårsperioden 1 juli 2020 - 31 december 2020 ([Bokslutskommuniké 2020](#)), såvitt avser följande avsnitt och sidor; Resultaträkning för koncernen (s. 10), Balansräkning i sammandrag för koncernen (s. 11), Förändring i eget kapital koncernen (s. 12), Kassaflödesanalys (s. 13), Nyckeltal (s. 16), Redovisningsprinciper och noter (s. 17-18), Ordlista och definitioner (s. 20-21) samt Finansiella mått som inte definieras av IFRS (s. 22).
- 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), 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).
- Värderingsrapporter från Nordier avseende fastigheterna Sundsvall Skörden 3 ([Värderingsrapport Sundsvall](#)), Västerås Öland 2 ([Värderingsrapport Västerås](#)), Karlstad Fören 3 ([Värderingsrapport Karlstad](#)), Täby Äppelträdgården 1 ([Värderingsrapport Täby](#)), Huddinge Medicinaren 22 ([Värderingsrapport Huddinge](#)) samt fastigheterna Simrishamn Joneberg 5, Alingsås Västerbodarna 1:98 & 1:272 och Sunne Gylleby 1:22 ([Värderingsrapport Simrishamn, Alingsås och Sunne](#)).
- Värderingsrapport från BaRon Advice AB avseende fastigheten Österåker Tuna 3:182 ([Värderingsrapport Österåker](#)).
- Värderingsrapporter från Newsec avseende fastigheterna Borås Agamemnon 4, Borås Kassakvittot 3 & 4, Borås Regulus 38 och Borås Vesslan 4 ([Värderingsrapport Boråsfastigheterna](#)).
- 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.
- Förvaringsinstitutsavtalet ([Förvaringsinstitutsavtalet](#)) och samtliga därtill hörande bilagor, vilka intagits såsom Bilaga 1 i av Emittenten tidigare offentliggjort prospekt den 26 november 2020, FI Dnr. 20-25944.

Dokument tillgängliga för inspektion

Nedan angivna dokument är tillgängliga på Emittentens hemsida (www.estea.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 nyårsafton).
BaRon	avser BaRon Advice AB, organisationsnummer 559104-9902, med besöksadress Drottning Kristinas väg 37 i Norrtälje.
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 dessförinnan.
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.
Förvaringsinstitutsavtalet	avser avtalet med Intertrust och som intagits såsom Bilaga 1 i av Emittenten tidigare offentliggjort prospekt den 26 november 2020, FI Dnr. 20-25944.
Initiala Emissionen	avser Emittentens första emission av Fondandelar under Kapitalandelslånet.

Intertrust	avser det privata aktiebolaget Intertrust (Sweden) AB, org.nr 556625-5476 som (i) anlitats som agent för att tillvarata Investerares 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 254900IQPUWTNLXK1594 och telefonnummer 010-200-80 61.
Investerare / Investerares	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 Räkta och/eller Resultatet för en Fondandel.
Investermöte	avser ett möte mellan Investerares 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 17 mars 2021.
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 Räkta 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.
Nordier	avser Nordier Property Advisors AB, organisationsnummer 556660-0036, med besöksadress Rege- ringsgatan 25 i Stockholm.
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 hertill 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 Förfalldagen.
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 74 109 Fondandelar som Emittenten tidigare har emitterat sedan Startdagen 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