

INFORMATIONSBROSCHYR

# Estea Omsorgsfastigheter AB (publ):s Fondandel A

FOND	Estea Omsorgsfastigheter AB (publ)
ISIN FONDANDEL A	SE0013513801
ORG.NR	559226-2892
PUBLICERINGSDATUM	2025-03-27

## FONDBOLAGET

AIFM Capital AB

Slottsvägen 5A

392 33 Kalmar

Tel. 0480-36 36 66

[www.aifmgroup.com](http://www.aifmgroup.com)

Bolaget, med org. nr. 556737-5562, bildades 2007-09-03. Bolagets aktiekapital är 1 300 000 kr och bolagets säte och huvudkontor finns i Kalmar, Kalmar län.

## BOLAGETS STYRELSE

- Per Netzell, Ordförande
- Thomas Dahlin, Ledamot
- Alf-Peter Svensson, Ledamot

## LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

- Johan Björkholm, VD
- Emma Ipsen, ansvarig  
Regelefterlevnadsfunktionen
- Robert Bratt, ansvarig  
Riskhanteringsfunktionen
- Joakim Eriksson, ansvarig Operations
- Stefan Westin, ansvarig  
Förvaltningsfunktionen
- Agneta Bremander, Moneo AB, ansvarig  
Internrevision

## FONDBOLAGET FÖRVALTAR

### FÖLJANDE ALTERNATIVA

### INVESTERINGSFONDER

- Estea Omsorgsfastigheter A (publ)
- SSID Co-Invest Fund AB
- SBP Kredit AB (publ)
- Skogsfond Baltikum AB (publ)
- Arte Collectum I AB
- Arte Collectum II AB

## FÖRVARINGSINSTITUT

Intertrust Depository Services Sweden AB (publ)

Sveavägen 9, Box 162 85, 111 57 Stockholm

Bolagets säte: Stockholm

Huvudsaklig verksamhet: bedriva förvaringsinstitutstjänster och annan därmed förenlig finansiell verksamhet. Org. Nr. 556944-1172

## REVISORER

Ernst & Young AB med Oskar Wall som huvudansvarig revisor.

## FONDEN

Informationen i denna broschyr omfattar den alternativa investeringsfonden Estea Omsorgsfastigheter AB (publ) ("Fonden"). Fonden är en svensk alternativ investeringsfond (AIF).

## UPPDRAGSAVTAL

AIF-förvaltaren har tecknat avtal med flera samarbetsparter rörande distribution av fondandelar. AIF-förvaltaren har även ingått uppdragsavtal med AIFM Services AB avseende fondadministration och regelefterlevnad samt Estea AB avseende portföljförvaltning av Fonden.

Funktion för internrevision enligt LAIF är extern och utlagd till Moneo Business Integration AB. Funktionen ska bedriva sitt arbete med utgångspunkt i de krav som ställs i artikel 62 EU-kommissionens förordning 231/2013 samt i AIFM Capitals instruktion för internrevision.

Se AIF-förvaltarens webbplats för en uppdaterad lista över samarbetspartners.

## HANTERING AV LIKVIDITETSRIISK, SAMT RÄTT TILL INLÖSEN/EMISSIONER/ AKTIEFÖRSÄLJNING

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

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

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

De faktorer och omständigheter som påverkar Fondens likviditet ska regelbundet vara föremål för känslighetsanalyser. Sådana känslighetsanalyser ska bland annat innefatta vakansgrad, hyresförluster, hyresnivåer, marknadsvärdering av fastigheter, kostnadsökningar i den löpande förvaltningen så som ökat reparations- och underhållsbehov,

kostnadsökningar vid utvecklingsprojekt eller nybyggnation, förändringar av skatter och avgifter, ökade upplåningskostnader, överträdelser av lånevillkor som kan medföra återbetalning av lån, refinansieringsrisk vid förfall av lån och ökade säkerhetskrav vid användande av räntederivat.

## LIKABEHANDLING OCH RÄTTSLIGA FÖLJDER AV INVESTERING I FONDEN

Förvaltaren tillämpar likabehandling av samtliga Fondandelsinnehavare och ingen Fondandelsinnehavare har rätt till förmånligare villkor. I fonden finns två andelsklasser, A och B, där andelsägarna behandlas lika inom respektive andelsklass.

En investering i Fonden motsvaras av att Fondandelsinnehavarna tecknar sig för Fondandelar. Vid teckning godkänner Fondandelsinnehavaren de villkor som gäller för Fondandelarna, vilka reglerar förhållandet mellan Fonden och AIF-förvaltaren å ena sidan och Fondandelsinnehavarna å andra sidan.

Fondandelsinnehavarna åtnjuter därmed de rättigheter och skyldigheter som följer av fondvillkoren. Fondandelarna utgörs av ett kapitalandelslån, som utgör en ej säkerställd förpliktelse för Fonden. Kapitalandelslånet ska vara efterställt samtliga Fondens icke efterställda förpliktelser och, med undantag för AIF-förvaltarens villkorade aktieägartillskott, rangordnas *pari passu* med Fondens övriga efterställda förpliktelser. Fondandelarna är inbördes likställda.

Fonden är ett svenskt publikt aktiebolag och fondvillkoren regleras av svensk rätt.

## FONDENS MÅLSÄTTNING OCH PLACERINGSINRIKTNING

Fonden ska företrädesvis investera i samhällsfastigheter (inklusive projektfastigheter) i Sverige samt förvalta, utveckla och slutligen avyttra fastigheterna.

I en normalt fungerande marknad och under en normal konjunkturcykel är det Fondens ambition att förvärva fastigheter med ett driftöverskott om ca 3-5 procent av förvärvspriset.

Samtliga fastighetsförvärv genomförs efter en analys baserad på relevanta data, dels beträffande den aktuella fastigheten och dels beträffande mikro- och makrofaktorer vilka bedöms ha påverkan på investeringen. Fonden arbetar med en intern analys- och transaktionsavdelning med gedigen marknadskännedom men samarbetar även med topprankade rådgivare inom fastighetssektorn.

Ändringar av Fondens investeringsstrategi kan ske efter godkännande av innehavare av Fondandelarna ("Investerarna") eller, om ändringarna kan antas vara av mindre betydelse för Investerarna, den av Fonden anlitade långivaragenten.

AIF-förvaltaren har även rätt att göra de ändringar eller tillägg till fondavtalet som Finansinspektionen begär eller som följer av tvingande bestämmelser i LAIF under förutsättning att Investerarnas rätt därigenom inte försämras i betydande mån och att Investerarna omedelbart underrättas därom.

Fonden ska företrädesvis göra investeringar i samhällsfastigheter och projektfastigheter belägna inom Norden samt i fastighetsägande bolag med sin huvudsakliga verksamhet i Sverige. Detta innefattar även förvärv av aktier eller aktierelaterade värdepapper eller andra intresseandelar i sådana fastighetsägande bolag, alternativa investeringsfonder eller andra typer av företag eller investeringar med exponering mot fastigheter.

## FONDENS RISKPROFIL/ FINANSIELL HÄVSTÅNG

### *Risker förenade med Fondens verksamhet*

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

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

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

## *Förlängning av Fondens löptid*

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

## *Finansiell hävstång*

Fonden har rätt att uppta externa lån, förutsatt att dessa maximalt uppgår till motsvarande 80 procent av det högsta av Fondens investeringars marknadsvärde vid tiden för upptagandet av lånet eller överenskommet fastighetsvärde för Fondens fastigheter.

## **VÄRDERING**

Fonden redovisar sina fastigheter till verkligt värde, vilket motsvaras av marknadsvärdet.

Fonden ska minst en gång under en rullande tolv månadersperiod värdera fastigheterna externt enligt en s.k. fullständig värdering och däremellan kvartalsvis värdera fastigheterna externt enligt en s.k. förenklad värderingsmodell. För att uppnå enhetlighet ska värderingarna basera sig på samma värderingsmodell. Värderingen sker individuellt för varje fastighet och grundas på en analys av dels försålda objekt i kombination med kunskap om övriga data om marknaden och marknadsaktörer och dels framtida intjäningsförmåga, marknadens avkastningskrav och ett inflationsantagande som är i linje med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

Värdet som åsätts är ett sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen antas ske vid värderingstidpunkten efter att fastigheten på sedvanligt sätt varit ute till försäljning på marknaden och under i övrigt normala förhållanden vid en fastighetsförsäljning.

AIFM Services ansvarar för att inhämta, kontrollera och bedöma rimligheten av värderingen av Fondens tillgångar.

## **SENASTE NAV-KURSSÄTTNINGEN**

Senaste NAV-kurs finns tillgänglig hos AIF förvaltaren och hos Fondens distributörer. Information om NAV tillhandahålls Investeringarna kvartalsvis.

## **AVGIFTER**

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

### *Portföljförvaltningstjänsten:*

Årlig ersättning om maximalt 0,35 procent av varje investerings överenskomna fastighetsvärde, plus mervärdesskatt.

### *Förvaltningstjänsterna:*

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

### *Prestationsbaserade ersättningar av engångskaraktär:*

Fast ersättning per investering om maximalt 2,5 procent av varje investerings överenskomna fastighetsvärde, plus mervärdesskatt. Om Fonden under AIF-förvaltarens ledning utökar den uthyrbara ytan på en investering eller genomför en nybyggnation, och därigenom ökar marknadsvärdet på investeringen, tillkommer en fast ersättning om maximalt tre procent, plus mervärdesskatt, av det ökade marknadsvärdet.

## FONDENS MÅLGRUPP

Fonden är lämplig som bas i ett långsiktigt sparande och är inte lämplig för sparare som har en kortare placeringshorisont än minst 5 år.

## PRIMÄRMÄKLARE

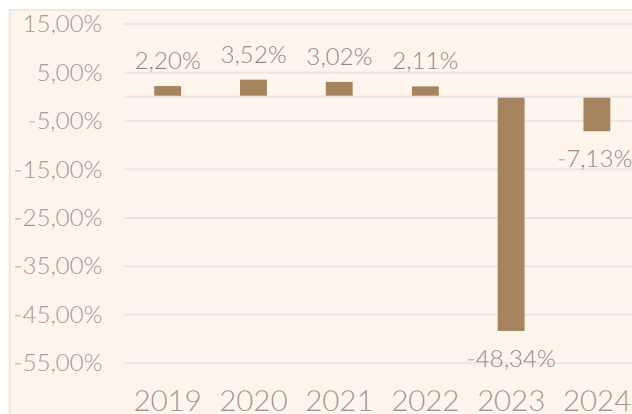
Primärmäklare används inte.

## HISTORISK AVKASTNING

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

Andelarna betalar även ut en ränta uppgående till 4 % per år. För det fall Lånebeloppsräntan, helt eller delvis, inte betalas på en Räntebetalningsdag ska den ej utbetalda räntedelen ackumuleras som en icke räntebärande fordran gentemot Fonden och istället utbetalas på den senare Räntebetalningsdag

som Fonden bestämmer, dock senast på Återbetalningsdagen



*Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. De pengar som placeras i en fond kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka hela det insatta kapitalet.*

## INFORMATIONSGIVNING

Fonden upprättar årsberättelse som publiceras på AIF förvaltarens hemsida, liksom det senaste beräknade nettotillgångsvärdet, (NAV), för Fondens andelar samt Fondens Informationsbroschyr och Faktablad.

Information om risk och likviditetshandling samt finansiell hävstång lämnas i Fondens årsberättelse.

## SKADESTÅND

Om Fonden eller investerare tillfogats skada genom att AIF-förvaltaren eller dess uppdragstagare överträtt lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder, andra författningar som reglerar AIF-förvaltarens verksamhet, eller Fondens prospekt, bolagsordningen eller interna instruktioner som har sin grund i en författning som reglerar

förvaltarens verksamhet skall AIF-förvaltaren ersätta skadan. AIF-förvaltaren håller extra medel i kapitalbasen för att täcka risker för skadeståndsansvar på grund av del eller försumlighet i verksamheten.

## ERSÄTTNINGSPOLICY

AIF-förvaltarens styrelse har antagit en ersättningspolicy som är förenlig med och främjar en sund och effektiv riskhantering. Ersättningspolicyn är utformad för att motverka ett risktagande som är oförenligt med de av AIF-förvaltaren förvaltade fondernas riskprofiler.

AIF-förvaltaren tillämpar ett ersättningssystem med endast fast ersättning till anställda. Konstruktionen som utesluter provisioner och individuella bonusar stimulerar till hållbara prestationer, liksom en sund och effektiv riskhantering som kommer Fonderna och andelsägarna till del.

Årsberättelserna för Fonderna ger information om ersättningarnas storlek och fördelning på personalkategorier. Aktuella och blivande andelsägare kan på begäran erhålla en papperskopia av ersättningspolicyn kostnadsfritt.

## SKATTEREGLER

Fondens skatt: Fondens inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt, och redovisas i resultaträkningen.

Investerarens skatt: De marknadsnoterade A-aktierna kommer vid en försäljning att beskattas i inkomstlagen kapital med en skattesats om 30 procent. Kapitalvinsten/kapitalförlusten utgörs av

skillnaden mellan försäljningslikvid, med avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet beräknas enligt "genomsnittsmetoden" eller "schablonmetoden".

Genomsnittsmetoden innebär att ett genomsnittligt omkostnadsbelopp beräknas för samtliga aktier av samma slag och sort, oaktat förvärvstillfälle eller förvärvsmetod.

Schablonmetoden erbjuder ett förenklat beräkningssätt, varvid 20 procent av försäljningslikviden dras av som omkostnadsbelopp.

Kapitalförluster på marknadsnoterade andelar är fullt ut avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster uppkomna under samma år på marknadsnoterade värdepapper vilka skattemässigt behandlas som aktier (dock ej värdepappersfonder eller svenska specialfonder enbart innehållandes svenska fordringsrätter, s.k. räntefonder). För det fall kapitalförlusten inte kan dras av fullt ut enligt ovan får resterande förlust dras av mot övriga kapitalvinster med 70 procent. För de fall avyttring skett av onoterade kvalificerade andelar under samma år får 2/3 av vinsten eller förlusten kvittas mot marknadsnoterade aktier till 100 procent. För okvalificerade andelar gäller att 5/6 av vinsten eller förlusten får kvittas till 100 procent på förluster eller vinster på marknadsnoterade aktier.

Uppkommer ett underskott i inkomstslaget kapital får skatten på inkomst av och näringsverksamhet, samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift reduceras. Avdrag medges med 30 procent av den kapitalförlust som inte överstiger 100 000 kronor.



Överstigande belopp är avdragsgillt med 21 procent.  
Det finns ingen möjlighet att rulla outnyttjade  
underskott framåt till senare beskattningsår.



## HÅLLBARHETSINFORMATION ESTEAS OMSORGSFASTIGHETER AB (PUBL)

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

Med hållbarhetsrisk avses en miljörelaterad, social eller styrningsrelaterad händelse eller omständighet som, om den skulle inträffa, skulle ha en faktisk eller potentiell betydande negativ inverkan på investeringens värde. Fondens förvaltningsstrategi är begränsad till att omfatta investeringar i helägda dotterbolag vars enda tillgångar är fastigheter i Sverige, därigenom är de risker som bedöms relevanta i huvudsak begränsade till miljö och klimat. De hållbarhetsrisker som identifieras bedöms relevanta att integrera i investeringsbeslutsprocessen i den del de kan ha en betydande negativ inverkan på avkastningen i Fonden utifrån de underliggande fastigheterna och deras värde över tid.

Vid förvaltningen av Fonden integreras hållbarhetsrisker i investeringsbeslutsprocessen genom att Fondens förvaltare, tillsammans med Hållbarhetschef, utvärderar och analyserar potentiella fastigheter där hänsyn tas till eventuella risker kopplade till hållbarhet. Analysen avseende hållbarhetsrisker ingår som en del i den finansiella riskanalys som genomförs inför en investering och löpande under Fondens förvaltning.

I beslutet väger Bolaget in risken för att hållbarhetsriskerna skulle realiseras, där även möjligheten till mitigerande åtgärder, som skulle kunna medföra att effekten av en realiserad risk skulle minska, vägs in.

Denna finansiella produkt beaktar inte negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer. Skälet till varför negativa konsekvenser ej beaktas är att fullständig och tillförlitlig fastighetsdata ej finns att tillgå då fastighetsbeståndet består av byggnader där digital uppkoppling behöver installeras. Ett arbete för att säkerställa fastighetsdata pågår. Däremot arbetar förvaltningen aktivt för att minska den negativa påverkan som fastighetsbeståndet har på miljön genom växthusgasutsläpp från byggnadernas energiförbrukning. Detta görs genom riktade energieffektiviseringsåtgärder i byggnaderna.

Denna finansiella produkts underliggande investeringar beaktar inte EU-kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter.