

SYFTE

Detta faktablad ger dig basfakta om denna investeringsprodukt. Det är inte reklammaterial. Informationen krävs enligt lag för att hjälpa dig att förstå produktens egenskaper, risker, kostnader, möjliga vinster och för att hjälpa dig att jämföra den med andra produkter.

PRODUKT

ESTEA OMSORGSFASTIGHETER AB

ISIN: SE0013513801

AIFM Capital AB, dotterbolag till AIFM Group AB.

www.aifmgroup.com, ring 0480-36 36 66 för mer information.

Finansinspektionen är ansvarig för tillsynen av AIFM Capital AB vad gäller detta faktablad. Denna Priip-produkt är auktoriserad i Sverige och förvaltas av AIFM Capital AB. Du står i begrepp att köpa en produkt som inte är enkel och som kan vara svår att förstå.

Faktabladet upprättades 2026-04-09

VAD INNEBÄR PRODUKTEN?

Typ: Alternativ investeringsfond. Fondandelarna består av kapitalandelsbevis som representerar en andel i ett kapitalandelslån till Estea Omsorgsfastigheter AB (publ), en alternativ investeringsfond enligt lagen (2013:561) om alternativa investeringsfonder (LAIF).

Löptid: Fonden löper till och med den 31 december 2027, om inte Fonden beslutar om en förlängning av löptiden. En sådan förlängning av löptiden kan ske med högst tre år i taget och vid obegränsat antal tillfällen. Fonden äger även rätt att när som helst under löptiden lösa in, hela eller en del av, kapitalandelslånet.

Mål: Fondens medel placeras direkt eller indirekt i fastigheter med fokus på vård- och omsorgsfastigheter. Fonden finansierar sin verksamhet genom eget kapital från Förvaltaren, kapitalandelslån från andelsägarna i Fonden (dvs. genom de emitterade och tecknade Fondandelarna), samt genom extern finansiering. Fondens avkastning och dess nettotillgångsvärde (NAV) bestäms primärt av nettoresultatet från verksamheten samt av värdeförändringar på tillgångar och skulder. Det finns därigenom en koppling mellan Fondens och de underliggande fastigheternas avkastning (se dock även efterföljande stycke). Investeringarna uppstår en fastställd årlig ränta på Fondandelarnas nominella belopp samt erhåller en andel av Fondens vinst och förlust på det sätt som framgår av prospektet. Förlusten för investeringarna kan inte överstiga investerat kapital. Fonden lämnar inte någon utdelning till aktieägaren (Förvaltaren) varmed eventuella vinster används till betalning av ränta på Fondandelarna, behålls i Fonden (i enlighet med prospektet) eller återinvesteras. Fonden använder finansiell hävstång, vilket innebär att utöver av investeringarna tillskjutet lånebelopp har Fonden rätt att uppta externa lån.

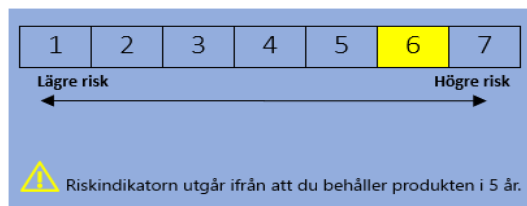
Fondandelarna är upptagna till handel på en reglerad marknad och är fritt överlåtbara för investeringarna. Fondandelarna kan endast lösas in på Fondens begäran varmed investeringarna inte löpande har en rättighet att begära inlösen. Kapitalandelslånet återbetalas enligt villkoren på angiven återbetalningsdag. Det bör särskilt noteras att då det inte föreligger någon löpande rättighet för investeringarna i Fondandelarna att påkalla återbetalning av kapitalandelslånet till NAV är man som investeringarna exponerad primärt mot det noterade värdet på Fondandelarna på vilket man löpande kan överlåta sina Fondandelarna.

Målgrupp: Fonden kan vara lämplig för investeringarna som har en placeringshorisont som uppgår till minst 5 år och som är införstådda med att pengar som placeras i Fondandelarna kan både öka och minska i värde och att hela eller delar av det investerade kapitalet kan förloras. Fondandelarna är föremål för fler och mer komplexa villkor än vad som vanligtvis gäller för mer traditionella värdepapper såsom aktier. En investeringarna måste därför ha större förståelse, tidigare erfarenhet och kunskap kring vad en investering i Fondandelarna innebär i form av risk för att inte underskatta instrumentets struktur.

Övrigt: Förvaringsinstitut: Intertrust Depositary Services (Sweden) AB. Årsberättelse, halvårsredogörelse, informationsbroschyr, senaste andelsvärde samt övrig praktisk information finns att tillgå kostnadsfritt på svenska på <https://aifmgroup.com/Estea-omsorgsfastigheter/>

VILKA ÄR RISKERNA OCH VAD KAN JAG FÅ I AVKASTNING?

Riskindikator



Den sammanfattande riskindikatorn ger en vägledning om risknivån för denna produkt jämfört med andra produkter. Den visar hur troligt det är att produkten kommer att sjunka i värde på grund av marknadsutvecklingen. Vi har klassificerat produkten som 6 av 7, dvs. den näst högsta riskklass. Det betyder att fonden har hög risk för upp- och nedgångar i andelsvärdet. Indikatorn speglar framför allt upp- och nedgångar i de innehav fonden placerat i. Risker som inte fångas av riskindikatorn är till exempel: Motpartsrisk- Risken för förlust på grund av att motparten inte kan uppfylla sina skyldigheter i enlighet med de avtalade villkoren, exempelvis inte betala en fastställd summa eller inte leverera tjänster enligt överenskommelse. Operativa risker- risken för förlust på grund av exempelvis systemhaveri, fel orsakade av den mänskliga faktorn eller av externa händelser. Denna produkt innehåller inte något skydd mot framtida marknadsresultat. Du kan därför förlora hela eller delar av din investering.

Resultatscenarier

Vad du får från denna produkt beror på framtida marknadsresultat. Den framtida marknadsutvecklingen är osäker och kan inte förutsägas exakt.

Rekommenderad innehavstid: 5 år			
Exempel på investering: 100 000 kr			
Scenarier		Om du löser in efter 1 år	Om du löser in efter 5 år (rekommenderad innehavstid)
Minimum	Det finns ingen garanterad minsta avkastning. Du kan förlora hela eller delar av din investering.		
Stress	Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader	19 501 kr	21 529 kr
	Genomsnittlig avkastning per år	-80,50%	-26,45%
Negativt	Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader	83 176 kr	43 104 kr
	Genomsnittlig avkastning per år	-16,82%	-15,49%
Neutralt	Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader	101 459 kr	163 446 kr
	Genomsnittlig avkastning per år	-1,46%	10,33%
Positivt	Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader	118 325 kr	209 163 kr
	Genomsnittlig avkastning per år	18,33%	15,90%

I siffrorna ingår alla kostnader för själva produkten, men eventuellt inte alla kostnader som du betalar till din rådgivare eller distributör. I siffrorna tas ingen hänsyn till din personliga beskattningssituation, som också kan påverka hur mycket du får tillbaka. De negativa, neutrala och positiva scenarierna visar det sämsta, det genomsnittliga och det bästa resultatet för produkten under de senaste 10 åren. Det negativa scenariot inträffade under perioden 2021.08 - 2025.12, det neutrala scenariot inträffade 2018.07 - 2023.07 och det positiva scenariot inträffade 2016.08 - 2021.08. Marknaderna kan utvecklas helt annorlunda i framtiden. Stressscenariot visar vad du kan få tillbaka under extrema marknadsförhållanden.

VAD HÄNDER OM FONDEN INTE KAN GÖRA NÅGRA UTBETALNINGAR?

Fondens tillgångar får enligt lag inte förvaras av fondbolaget. I stället måste varje fond ha ett särskilt förvaringsinstitut som tar hand om förvaringen av fondens tillgångar. I det fall fondbolaget skulle gå i konkurs tas förvaltningen av fonden över av förvaringsinstitutet. Det finns ingen kompensations- eller garantiordning för investerare i fonden.

VILKA ÄR KOSTNADERNA?

Den person som ger dig råd om eller säljer produkten kan ta ut andra kostnader. Om så är fallet ska personen i fråga informera dig om dessa kostnader och om hur de påverkar din investering.

Kostnader över tid

Tabellerna visar de belopp som tas från din investering för att täcka olika typer av kostnader. Beloppens storlek beror på hur mycket du investerar, hur länge du innehar produkten och hur din produkt presterar. Beloppen som visas här är baserade på ett exempel på investeringsbelopp och olika möjliga investeringsperioder.

Vi har antagit följande: -Det första året får du tillbaka det belopp som du investerat (0 % årlig avkastning). För 5 år har vi antagit att produkten presterar i enlighet med vad som visas i det neutrala scenariot. -100 000 kronor investeras.

	Om du löser in efter 1 år	Om du löser in efter 5 år
Totala kostnader	1 765 kr	11 967 kr
Årliga kostnadseffekter *	1,77%	2,39% varje år

(*) Detta illustrerar hur kostnader minskar din avkastning varje år under innehavstiden. Det visar till exempel att om du löser in vid den rekommenderade innehavstiden beräknas din genomsnittliga avkastning per år bli 12,72% före kostnader och 10,33% efter kostnader. Som ersättning för sina tjänster kan personen som säljer produkten till dig komma att erhålla en del av de kostnader som du betalar till oss. Du kommer att få information om beloppet.

Kostnadssammansättning (beloppen i kronor är baserade på en investering på 100 000 kr)

		Om du löser in efter 1 år
Engångskostnader vid teckning eller inlösen		
Teckningskostnader	Vi tar inte ut någon teckningsavgift.	0 kr
Inlösenkostnader	Vi tar inte ut någon inlösenavgift.	0 kr
Löpande kostnader		
Förvaltningsavgifter och andra administrations- eller driftskostnader	0,35 % av fastigheternas anskaffningsvärde per år. Beloppet i kronor är en uppskattning baserad på faktiska kostnader under en femårsperiod.	593 kr
Transaktionskostnader	Ingen (sedvanliga kostnader för fastighetstransaktioner tas av fastighetsägande bolag i fonden).	0 kr
Extra kostnader som tas ut under särskilda omständigheter		
Resultatrelaterade avgifter	Det faktiska beloppet kommer att variera beroende på resultatet för din investering. Ovanstående uppskattning av de aggregerade kostnaderna utgör genomsnittet för de senaste fem åren. Resultatbaserad avgift tas ut vid Fondens avveckling, då vinstdelning sker på eventuell avkastning överstigande motsvarande 6% per år, där 75% tillfaller investeraren och 25 % tillfaller Estea AB. Beloppet i kronor är en uppskattning baserad på faktiska kostnader.	0 kr
Prestationsbaserade ersättningar av engångskaraktär	2,5 % av varje investerings överenskomna fastighetsvärde vid tillträde. Beloppet i kronor är en uppskattning baserad på faktiska kostnader under en femårsperiod.	1 172 kr

HUR LÄNGE BÖR JAG BEHÅLLA INVESTERINGSPRODUKTEN OCH KAN JAG TA UT PENGAR I FÖRTID?

Rekommenderad innehavstid: 5 år

Fonden har inget krav på minsta innehavsperiod men eftersom den investerar i fastigheter som normalt anses vara en långsiktig investeringstillgång är den lämplig för en medellång till lång investeringshorisont. Du bör vara beredd att behålla din investering i fonden under åtminstone 5 år. Du har normalt möjlighet att sälja dina Fondandelar på den reglerade marknaden alla bankdagar förutsatt att det finns villiga köpare till det antal fondandelar du önskar sälja till ett givet pris.

HUR KAN JAG KLAGA?

Önskar du framföra klagomål på fonden kan du vända dig till den som givit dig råd om eller sålt produkten till dig. Du kan också vända dig till fondbolaget www.aifmgroup.se eller skriva till info@aifm.se alternativt AIFM Group, Box 902, 392 33 Kalmar.

ÖVRIG RELEVANT INFORMATION

Fullständig information om fonden finns i fondens informationsbroschyr som finns att tillgå på fondbolagets hemsida (www.aifmgroup.se) tillsammans med bl.a. aktuell version av detta faktablad, fondens årsberättelse och halvårsredogörelse samt information om kostnader för äldre perioder.

Tidigare resultat: Avkastning för upp till de 10 senaste åren finns att tillgå här: <https://aifmgroup.com/Estea-omsorgsfastigheter/>

Historiska resultatscenarier: Tidigare publicerade resultatscenarier finns att tillgå här: <https://aifmgroup.com/Estea-omsorgsfastigheter/>