

## BASFAKTA FÖR INVESTERARE

Detta faktablad riktar sig till investerare och innehåller basfakta om denna fond. Faktabladet är inte reklammaterial. Det är information som krävs enligt lag för att hjälpa dig att förstå vad en investering i fonden innebär och riskerna med denna. Du rekommenderas att läsa den så att du kan fatta ett välgrundat investeringsbeslut.

### Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ), org.nr 559001-4105, är en alternativ investeringsfond som är etablerad i Sverige som ett svenskt aktiebolag. Fonden är inte en värdepappersfond och omfattas inte av de krav på riskspridning som gäller för värdepappersfonder. Fonden förvaltas av AIF-förvaltaren Estea AB, org.nr 556321-1415.

### Mål och placeringsinriktning

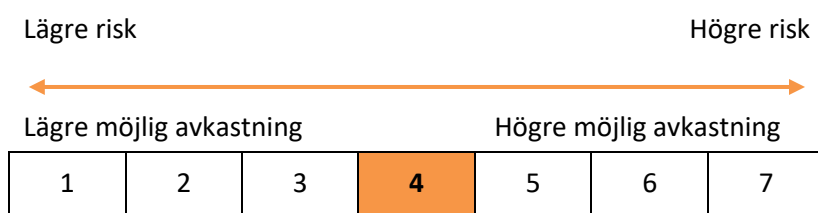
Fondens medel placeras direkt eller indirekt i fastigheter inom segmentet kommersiella fastigheter i Sverige, med fokus på Mellansverige och större regionstäder. Placeringar får emellertid inte göras i fastigheter avsedda för unika och speciella ändamål med begränsad alternativ användning, t.ex. idrottsarenor och badhus, eller fastigheter som nyttjas för tung industriell tillverkning och verksamhet, t.ex. stålverk, gruvdrift, pappersbruk och massatillverkning.

Fonden tar emot kapital från investerare genom att emittera kapitalandelsbevis som investerare kan teckna sig för. Närmare villkor avseende investering i fonden framgår av fondens prospekt. Fonden är stängd, såtillvida att investerarna inte kan begära inlösen/återbetalning förrän vid viss angiven tidpunkt, i enlighet med vad som framgår av prospektet. Kapitalandelsbevisen är dock upptagna till handel på en reglerad marknad och är fritt överlåtbara.

Fonden lämnar inte någon utdelning utan eventuella vinster återinvesteras. Investerarna uppbär emellertid en fastställd årlig ränta på det sätt som framgår av prospektet.

Fonden använder finansiell hävstång, vilket innebär att utöver av investerarna tillskjutet lånebelopp har fonden rätt att uppta externa lån. Förutsättningarna för detta framgår av prospektet.

### Risk/avkastningsprofil



Risk- och avkastningsindikatorn visar sambandet mellan möjlig risk och möjlig avkastning vid en investering i fonden. Ju högre fonden placerar sig på skalan, desto större är möjligheterna till avkastning, men samtidigt är risken för att förlora investeringen större. Risk- och avkastningsindikatorn har beräknats genom att använda historisk data, som inte ska anses utgöra en framtidsbedömning. Risk- och avkastningsindikatorn kan därför förändras över tiden. Även om en fond är i den lägsta riskkategorin innebär detta att du kan förlora investerade medel i och med att inga investeringar är riskfria. En investerare kan dock inte förlora mer än värdet av investerarens andelar i fonden.

Fonden tillhör riskkategori 4 med anledning av (i) likviditetsrisk och marknadsrisk relaterade till kommersiella fastighetsinvesteringar och (ii) som en konsekvens av att en noterad fond kan bli föremål för prisförändringar om den är utsatt för spekulativ handel på börserna. Det som justerar risken nedåt är att fonden strävar efter en belåningsgrad på 50-60% och att fonden endast investerar i fastigheter inom segmentet kommersiella fastigheter i Sverige, med fokus på Mellansverige och större regionstäder.

Fonden är utsatt för ett antal verksamhets- samt branschrelaterade risker såsom kreditrisker, finansiella risker, operativa risker och investeringsrisker, vilka beskrivs närmare i det följande.

Innehavare av ett kapitalandelsbevis har en kreditrisk på fonden, vilket innebär att belopp som en innehavare ska erhålla är beroende av att fonden kan infria sina åtaganden, vilket i sin tur bland annat är beroende av att fondens kunder och motparter infriar sina åtaganden mot fonden. Med kreditrisk i fonden avses risken för att en motpart inte fullgör sina förpliktelser mot fonden och att eventuellt ställda säkerheter inte täcker fondens fordran.

Finansiella risker är en naturlig del av fondens verksamhet. De finansiella riskerna består bland annat av likviditetsrisk, finansieringsrisk, realiseringsrisk, motpartsrisk, kommersiell risk och konkurrensrisk.

Operativ risk definieras som risken för förluster till följd av icke ändamålsenliga eller otillräckliga interna rutiner, mänskliga fel och felaktiga system eller en yttre händelse. Det kan röra sig om risker kopplade till fel och brister i fastigheter och tjänster, bristfällig intern kontroll, oklara ansvarsförhållanden, bristfälliga tekniska system, olika former av brottsliga angrepp och bristande beredskap inför störningar. Operativa risker existerar i alla delar av fondens verksamhet. Operativa brister kan i förlängningen medföra skadeståndskrav från till exempel hyresgäster som drabbas på grund av bristerna. Därutöver kan brister i hanteringen av operativ risk negativt påverka fondens renommé och verksamhet. För det fall fondens ekonomiska resultat försämrats till följd av hanteringen av en operativ risk kan det leda till att värdet av kapitalandelslånet sjunker eller att fonden inte kan infria sina åtaganden mot innehavare av kapitalandelsbevis.

Fonden kan komma att förvärva fastigheter genom företagsförvärv, vilket innebär en viss risk genom att ett övertagande sker av det förvärvade bolagets tillgångar och förpliktelser. Det kan visa sig förekomma förpliktelser för det förvärvade bolaget som är okända för fonden vid förvärvstillfället, vilket kan påverka fondens finansiella ställning negativt. Det förvärvade bolagets historiska dispositioner kan också påverka dess framtida skatteposition negativt.

Mer utförlig information om de risker som är förknippade med en investering i fonden framgår av prospektet.

## Avgifter

### Engångsavgifter som tas ut före eller efter du investerar

Insättningsavgift/uttagsavgift	0 %
--------------------------------	-----

### Avgifter som tas ur fonden under året

Årlig avgift	0,75 %
--------------	--------

### Avgifter som tas ur fonden under särskilda omständigheter

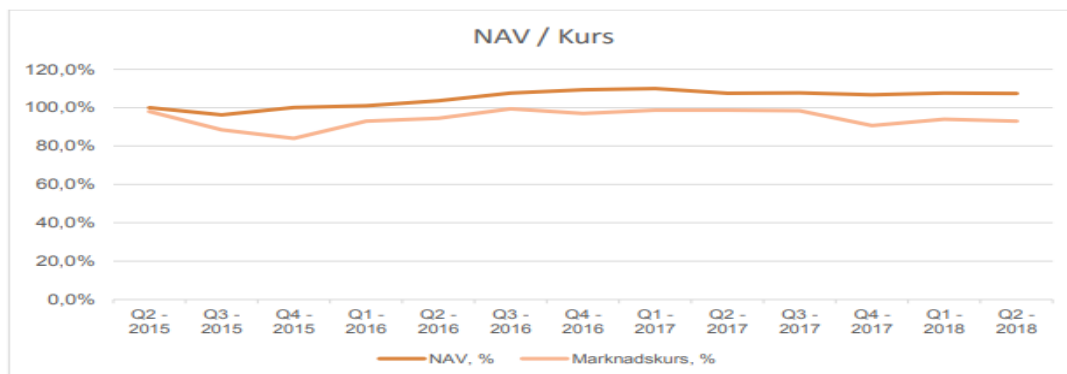
Engångsersättning per investering	2,75 %
-----------------------------------	--------

Likt alla fastighetsbolag kommer fonden att vara i behov av resurser och kompetenser för att säkerställa en fungerande och effektiv fastighetsförvaltning och administration. Dessa resurser kommer inte anställas eller upphandlas direkt av fonden utan istället säkerställas genom ett förvaltningsavtal med Estea AB. Estea AB har rätt att från fonden erhålla ett årligt förvaltningsarvode avseende kameral, administrativ och teknisk förvaltning samt central fastighetsadministration i enlighet med ovanstående årlig avgift. Avgiften beräknas på överenskommet fastighetsvärde, plus eventuell mervärdeskatt, i enlighet med prospektet.

Därtill utgår enligt ovan en engångsersättning per investering som bl.a. avser omkostnader i samband med fastighetsförvärv samt omkostnader rörande emission. Denna avgift beräknas på överenskommet fastighetsvärde, plus eventuell mervärdeskatt, i enlighet med prospektet.

Avgifterna belastar fonden, men minskar inte fordran (nominellt belopp) eller den årliga avkastning som investeraren har rätt till enligt villkoren.

## Tidigare resultat



### NET ASSET VALUE (NAV)

Datum	2015-06-30	2015-09-30	2015-12-31	2016-03-31	2016-06-30	2016-09-30	2016-12-31	2017-03-31	2017-06-30	2017-09-30	2017-12-31	2018-03-31	2018-06-30
NAV	100,0%	96,2%	100,1%	101,0%	103,6%	107,6%	109,4%	110,0%	107,6%	107,7%	106,7%	107,6%	107,4%
Kurs	98,0%	88,5%	84,0%	93,0%	94,5%	99,4%	97,0%	98,7%	98,7%	98,4%	90,6%	94,0%	93,0%
NAV (kr)	9 997	9 625	10 012	10 099	10 363	10 757	10 937	10 996	10 755	10 774	10 674	10 760	10 743

### RÄNTA

Datum	2015-06-30	2015-09-30	2015-12-31	2016-03-31	2016-06-30	2016-09-30	2016-12-31	2017-03-31	2017-06-30	2017-09-30	2017-12-31	2018-03-31	2018-06-30
Kvartalsvis ränta (kr)	156.25	156.25	156.25	156.25	156.25	156.25	156.25	156.25	156.25	156.25	156.25	156.25	156.25
Ränteavkastning/nominellt	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%
Ränteavkastning/kurs	6,38%	7,06%	7,44%	6,72%	6,61%	6,29%	6,44%	6,33%	6,33%	6,35%	6,90%	6,65%	6,72%

## Praktisk information

Ytterligare information om fonden framgår av prospekt och årsredovisning. Dessa finns att hämta kostnadsfritt på Estea AB:s hemsida.

**Hemsida:** [www.estea.se](http://www.estea.se)

**Förvaringsinstitut:** Intertrust (Sweden) AB.

**Sekundärmarknad:** Kapitalandelsbevisen är noterade på NDX (Nordic Derivatives Exchange) under kortnamnet ESTEA KAPBE-VIS3. De har ISIN-kod SE0007131883.

**Skatt:** Den skattelagstiftning som tillämpas i fondens etableringsland kan ha en inverkan på din personliga skattesituation. Fondens skattehemvist är Sverige.

**Auktorisation:** Fonden förvaltas av Estea AB som har Finansinspektionens tillstånd att förvalta alternativa investeringsfonder enligt 3 kap. 1 § lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder.

**Publicering:** Dessa basfakta för investerare gäller per den 18 september 2018.