

INFORMATION OM ESTEA AB OCH DESS TJÄNSTER DISKRETIONÄR FÖRVALTNING AV INVESTERINGSPORTFÖLJER OCH INVESTERINGSRÅDGIVNING

1 INFORMATION OM ESTEA AB

Estea AB, org. nr 556321-1415 ("Estea")

Adress: Box 7135, 103 87 Stockholm

Telefon: 08-679 05 00

Fax: 08-678 05 65

E-post: info@estea.se

Webbplats: www.estea.se

Tillsyn: Finansinspektionen är tillsynsmyndighet enligt lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder och lagen om värdepappersmarknaden. Adress: Box 7821, 103 97 Stockholm. Telefon 08-787 80 00. E-post: finansinspektionen@fi.se.
Webbplats: www.fi.se.

Språk: Det språk som används i huvudsaklig dokumentation och i kontakter är svenska.

Tillstånd: Estea AB är en svensk AIF-förvaltare verksam inom fastighetsbranschen och har erhållit tillstånd enligt lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder enligt nedan:

- Förvaltning av alternativa investeringsfonder
- Diskretionär förvaltning av investeringsportföljer
- Lämna investeringsråd
- Ta emot medel med redovisningsskyldighe
- Marknadsföring av vissa alternativa investeringsfonder till icke-professionella investerare

2 INFORMATION OM ESTEAS TJÄNSTER M.M.

2.1 Diskretionär förvaltning av investeringsportföljer och investeringsrådgivning

2.1.1 Estea kan erbjuda portföljförvaltningstjänster avseende tillgångsslaget fastigheter. Ett förvaltningsuppdrag utformas alltid specifikt för den enskilde kunden och Esteas tjänst inom portföljförvaltning skiljer sig åt från diskretionär förvaltning av finansiella instrument bland annat på det sättet att uppdragen utformas efter förhandling och genom individuella avtal mellan parterna. I avtalen regleras bland annat placeringsstrategi, kundkategorisering samt priser och avgifter. Uppdrag och villkor utformas huvudsakligen beroende på den fastighetsportfölj som ska förvaltas inom ramen för uppdraget.

2.1.2 För att kunna erbjuda portföljförvaltning har ansvarig person hos Estea en genomgång med kunden där bland annat kundens finansiella situation, erfarenhet av fastighetsmarknaden, syfte och mål med förvaltningen liksom andra relevanta individuella förhållanden dokumenteras. Syftet med genomgången är att utifrån lämplighetshänsyn kunna utforma individuell portföljförvaltning anpassad för den enskilde kunden.

2.1.3 Estea kan vidare erbjuda tjänsten investeringsrådgivning avseende fastigheter. Tjänsten är inte en standardiserad tjänst utan bygger på förhållandena i det enskilda fallet. Samtliga villkor och information om tjänsten tas in i ett individuellt förhandlat avtal vilket innehåller samma sorts information som avtal avseende tjänsten diskretionär förvaltning. Samtliga rådgivningsuppdrag som

Estea antar kommer att utföras av rådgivare som har tillräcklig kunskap och erfarenhet avseende det aktuella rådgivningsuppdraget.

2.1.4 Inför genomförande av ett uppdrag har ansvarig rådgivare hos Estea en genomgång med kunden där bland annat kundens ekonomiska situation, erfarenhet av fastighetsmarknaden och övriga relevanta individuella förhållanden går igenom. Genomgången dokumenteras genom upprättande av dokument och avtal enligt ovan.

2.2 **Mottagande av medel med redovisningsskyldighet**

2.2.1 Mottagande av medel utgör inte någon självständig tjänst som Estea erbjuder men Estea kan, i vissa specifika fall, öppna klientmedelskonton i samband med specifika projekt eller betalningsflöden.

2.2.2 Närmare information och villkor för tjänsten mottagande av medel med redovisningsskyldighet kan erhållas på begäran från Estea och överenskommes inom ramen för specifika uppdrag inom förvaltning av investeringsportföljer och/eller investeringsrådgivning. Mottagande av medel med redovisningsskyldighet regleras i separat avtal med respektive kund och är även föremål för regler kring kund-kännedom med avseende på åtgärder mot förhindrande av penningtvätt m.m.

3 **KUNDKATEGORISERING**

3.1 Alla kunder till Estea med avseende på tjänsterna diskretionär förvaltning och investeringsrådgivning indelas i någon av följande grupper för att vi ska kunna anpassa skyddsnivån för varje kund:

(a) Icke-professionell kund (vanligtvis privatpersoner och mindre företag);

(b) Professionell kund (vanligtvis institutionella investerare och stora företag); eller

(c) Jämbördig motpart (vanligtvis andra finansiella institut).

3.2 Enligt lag ska Estea dela in sina kunder i nämnda kategorier; icke-professionella kunder, professionella kunder och jämbördiga motparter. Om inget annat har avtalats kategoriserar Estea sina kunder som icke-professionella kunder. Kund i denna grupp omfattas av den högsta skyddsnivån vilket bland annat innebär att Estea har en utökad skyldighet att lämna information om risker och kostnader. När vi tillhandahåller diskretionär portföljförvaltning och investeringsrådgivning gör vi en lämplighetsbedömning mot bakgrund av kundens syfte med investeringen, ekonomiska situation samt erfarenhet och kunskap om tjänsten. Kundskyddet varierar för de olika kundgrupperna beroende på bland annat kundens erfarenhet och sakkunskap avseende investeringar på fastighetsmarknaden. Högst skyddsnivå har de kunder som tillhör kategorin icke-professionella kunder, och lägst skyddsnivå har de som tillhör kategorin jämbördiga motparter.

3.3 Som kund har du möjlighet att under vissa förutsättningar byta kundkategori från icke-professionell kund till professionell kund. Ett byte av kundkategori till professionell kund gör att skyddsnivån minskar.

4 PRISER OCH AVGIFTER

Priser och avgifter för Esteas tjänster överenskommes alltid separat med kund. Med tjänsterna enligt ovan kan följa skatter, avgifter eller kostnader som varken betalas genom Estea eller påförs av Estea.

5 RAPPORTERING

Estea tillhandahåller regelbundet rapportering till dig som kund avseende de tjänster inom portföljförvaltning och/eller investeringsrådgivning som Estea utför. Rapportering sker i enlighet med överenskommelse samt tillämplig lag och villkor för relevant tjänst.

6 INTRESSEKONFLIKTER M.M.

6.1 Estea har som målsättning att alltid sätta kundernas intressen i första hand. I den verksamhet som bedrivs av Estea kan dock intressekonflikter uppkomma mellan kund och mellan Estea, Esteas anställda eller personer med koppling till Estea eller mellan olika kunder. Vidare kan intressekonflikter uppkomma mellan kunder och i förhållande till Esteas ägare. Dessa potentiella intressekonflikter uppmärksammas i den instruktion för hantering av intressekonflikter som antagits av Estea. Det främsta syftet med instruktionen är att identifiera och hantera sådana omständigheter som utgör eller kan ge upphov till intressekonflikter liksom att säkerställa att kunders intressen inte påverkas negativt av intressekonflikter. I samband med att avtal ingås, kommer Estea och kunden att tillsammans bedöma risken för uppkomsten av intressekonflikter och så långt möjligt söka motverka eller hantera dessa.

6.2 Estea varken betalar eller mottar sådana avgifter, provisioner eller icke-monetära förmåner som avses i artikel 24 i kommissionens delegerade förordning (EU) nr 231/2013.

7 YTTERLIGARE INFORMATION

Ytterligare information om Estea och de tjänster som Estea tillhandahåller kan du få på Estea webbplats www.estea.se eller genom att kontakta Estea på 08-679 05 00.