

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 2 AB (publ)

Fonden 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.

MÅL OCH PLACERINGSINRIKTNING

Fondens medel placeras direkt eller indirekt i fastigheter inom segmentet kontors- och centrumfastigheter, handelsfastigheter samt lager- och logistikfastigheter. 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 en

lighet 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

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 försämras 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	0,60 %
--------------	--------

Avgifter som tas ur fonden under särskilda omständigheter

Engångsersättning per investering	3,00 %
-----------------------------------	--------

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 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 den årliga avkastning som investeraren har rätt till enligt villkoren.

TIDIGARE RESULTAT

Kapitalandelsbevisen har historiskt avgett avkastning i enlighet med villkoren, vilket innebär en årsvis nominell ränta om 6,25 procent med kvartalsvis utbetalning i efterskott.

PRAKTISK INFORMATION

Ytterligare information om fonden framgår av prospekt och årsredovisning. Dessa finns att hämta kostnadsfritt på vår hemsida på svenska.

Hemsida: www.estea.se

Förvaringsinstitut: CorpNordic Depository Services AB

Sekundärmarknad: Kapitalandelsbevisen är noterade på Nordic Derivatives Exchange (NDX) under kortnamnet ESTEA KAPBEVIS1.

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 20 april 2015.