

KOMPLETTERING TILL PROSPEKT

Informationen nedan avser Estea Logistic Properties 5 AB (publ), org.nr 556949-3058 som är en alternativ investeringsfond enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder ("LAIF"). Detta dokument har sammanställts av Estea AB ("AIF-förvaltare" eller "Estea") för att säkerställa att information enligt kraven i 10 kap. 1 § LAIF rätteligen offentliggörs.

För fonden finns följande relevanta prospekt:

- Prospectus regarding listing of participating debentures, 24 oktober 2014, FI dnr 14-13690 ("Prospekt").

Punkt ¹	Information	
1	Fondens investeringsstrategi och mål	Fondens medel placeras direkt eller indirekt i kommersiella fastigheter inom segmentet lager-, logistik- och industrifastigheter. Fonden tar emot kapital från investerare genom att emittera kapitalandelsbevis och obligationslån som investerare kan teckna sig för. Närmare villkor avseende investering i fonden framgår av Prospektet.
1	De omständigheter under vilka fondens investeringsstrategi och mål eller investeringspolicyn kan ändras	Ändringar av villkoren för andelarna i fonden, inklusive fondens investeringsstrategi och mål eller investeringspolicy, kan ske efter godkännande av samtliga fondandelsägare. I vissa fall, såsom avseende ändringar utan materiell betydelse eller ändringar som föranleds av förändrade lagkrav, gäller att ändringen kan genomföras efter godkännande från den agent som utsetts i särskild ordning som företrädare för fondandelsägarna.
2	Var mottagarfonden är etablerad om fonden är en matarfond till en alternativ investeringsfond samt information om var de underliggande fonderna är etablerade om fonden är en fond-i-fond	Fonden är inte en fond-i-fond eller en matarfond till en alternativ investeringsfond.
3	De tillgångsslag som fonden får placera i	Fonden får investera, direkt eller indirekt, i fastigheter. Vidare får externa lån upptas och investeringar göras i ränterelaterade derivatinstrument, inklusive OTC-derivat.
3	Fondens riskprofil	Placeringar i fondmarknaden, liksom alla andra marknader, är alltid förenat med risk.

¹ Enligt 10 kap. 1 § först stycket LAIF

		<p>Fonden är utsatt för ett antal verksamhets- samt branschrelaterade risker såsom kreditrisker, finansiella risker, operativa risker och investeringsrisker, vilka beskrivs närmare i det följande.</p> <p>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.</p> <p>Finansiella risker är en naturlig del av fondens verksamhet. De finansiella riskerna består bland annat av; likviditetsrisk, finansieringsrisk, realiseringsrisk, motpartsrisk, kommersiell risk och konkurrensrisk.</p> <p>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.</p> <p>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</p>
--	--	---

		<p>historiska dispositioner kan också påverka dess framtida skatteposition negativt.</p> <p>Mer utförlig information om de risker som är förknippade med en investering i fonden framgår av sida 4-11 i Prospektet.</p>
3	Information om användande av finansiell hävstång	Fondens finansiella hävstång, uttryckt som förhållandet mellan fondens exponering och dess nettotillgångsvärde, får inte överstiga 85 procent, beräknad i enlighet med artikel 6 kommissionens delegerade förordning.
4	De viktigaste rättsliga följderna av en investering i fonden	<p>En investering i Fonden motsvaras av att investerarna tecknar sig för kapitalandelsbevis som emitteras av fonden. Dessa värdepapper är upptagna till handel på en svensk reglerad marknad. Genom teckning omfattas andelsägaren av de villkor för värdepappren som finns intagna i Prospektet och åtnjuter därmed de rättigheter och skyldigheter som följer av dessa.</p> <p>Fonden är ett svenskt aktiebolag och kapitalandelsbevisen, Prospektet och de tillämpliga villkoren regleras av svensk rätt.</p>
5	AIF-förvaltare	AIF-förvaltare är Estea AB, org. nr. 556321-1415. Estea är ett fastighets- och förvaltningsbolag och erhöll tillstånd enligt LAIF som AIF-förvaltare i april 2015.
5	Förvaringsinstitut	Förvaringsinstitut för fonden är CorpNordic Depositary Services AB, org.nr 556944-1172. Förvaringsinstitutet har säte i Stockholm. Förvaringsinstitutets huvudsakliga verksamhet består i att bedriva förvaringsinstitutstjänster och annan därmed förenlig finansiell verksamhet.
5	Revisorer	Fondens räkenskaper som ligger till grund för årsredovisningen för fonden granskas av revisorer. Fondens revisor är Ernst & Young AB med Ingemar Rindstig som huvudansvarig revisor.
5	Andra tjänsteleverantörer	AIF-förvaltaren har uppdragit åt VPD Financial Software Consulting AB att tillhandahålla en funktion för internrevision i enlighet med artikel 62 i kommissionens förordning nr 231/2013. VPD Financial Software Consulting AB är en professionell och välrenommerad riskhanterings- och regelverkskonsult inom det finansiella området. VPD tillhandahåller bl.a. internrevisionstjänster riktade mot andra AIF-förvaltare och statliga myndigheter. Varken AIF-förvaltaren eller uppdragstagaren har identifierat några intressekonflikter med anledning av det aktuella uppdraget.

		<p>AIF-förvaltaren har uppdragit åt Nordisk Data AB att tillhandahålla tjänster inom IT-drift och service knuten till detta. Uppdraget avser s.k. hosting av server och drift av Esteas IT-miljö. Uppdragstagarens kärnverksamhet består av drift och underhåll av IT-miljöer. Dessa tjänster erbjuds således även andra kunder. AIF-förvaltaren har inte identifierat några intressekonflikter i anledning av uppdraget.</p> <p>Estea har uppdragit åt Wistrand Advokatbyrå att tillhandahålla en funktion för regelefterlevnad.</p> <p>Estea har vidare uppdragit åt SFM Stockholm AB att tillhandahålla en funktion för riskhantering.</p>
6	Ansvarsförsäkring eller tillgängliga medel i enlighet med 7 kap. 5 § för att täcka eventuella skadeståndsanspråk	<p>Enligt LAIF ska AIF-förvaltaren ersätta skada som AIF-förvaltaren eller en uppdragstagare har tillfogat den alternativa investeringsfonden eller dess investerare genom att överträda lagen eller fondbestämmelserna.</p> <p>AIF-förvaltaren har en ansvarsförsäkring för att täcka risker för skadeståndsansvar på grund av fel eller försumlighet i den verksamhet som utför med stöd av sitt tillstånd som AIF-förvaltare.</p>
7	Delegering av förvaltnings- och förvaringsfunktioner	AIF-förvaltaren har inte delegerat förvaltningsfunktionen och förvaringsinstitutet har inte delegerat förvaringsfunktioner.
8	Principer och rutiner för värdering av tillgångarna i fonden	<p>Fastigheterna värderas till verkligt värde/marknadsvärde och är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13. Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutses ske vid värderingstidpunkten efter att fastigheten på sedvanligt sätt varit ute till försäljning på marknaden och under i övrigt normala förhållanden vid en fastighetsförsäljning. Den värderingsmodell som huvudsakligen använts är den s.k. ortprismetoden som utgår från jämförelseobjekt med normering för värdebärande faktorer. Som komplement genomförs även en avkastningsbaserad marknadsvärdesbedömning.</p> <p>Finansiella instrument värderas i enlighet med IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Kapitalandelslånet är klassificerat i nivå 1 enligt IFRS 13, vilket baseras på slutkursen (senaste avslut på reglerad marknad), per balansdagen för värdering.</p>

		AIF-förvaltaren har utsett en värderingsansvarig som ansvarar för att inhämta, kontrollera och bedöma rimligheten av värderingen av fondens tillgångar.
9	Hantering av likviditetsrisker och rätt till inlösen samt förfarande och villkor för emission och försäljning av andelar eller aktier	<p>Andelarna i fonden representeras av kapitalandelsbevis. Investeringarna har generellt inte rätt att lösa in eller sälja sina andelar på annat sätt än på sekundärmarknaden. Fondens likviditetsrisker är därför begränsade och likviditetshanteringen avser primärt säkerställande av att fonden har tillräckliga medel för den löpande förvaltningen.</p> <p>Se även sida 8 i Prospektet.</p>
10	Avgifter och alla andra kostnader samt maximibelopp för direkta och indirekta avgifter och kostnader som belastar fondens investerare	<p>AIF-förvaltaren har rätt att från fonden erhålla ett årligt förvaltningsarvode avseende kameral, administrativ och teknisk förvaltning samt central fastighetsadministration uppgående till 0,75 procent. Avgiften beräknas på överenskommet fastighetsvärde, plus eventuell mervärdeskatt, i enlighet med Prospektet.</p> <p>Därtill utgår en engångsersättning per investering om 1,50 – 3,00 procent 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.</p> <p>Avgifterna belastar fonden, men minskar inte den årliga avkastning som investeraren har rätt till enligt villkor för investeringen.</p> <p>AIF-förvaltaren har även rätt att till självkostnad vidaredebitera utlägg för kostnader förknippade med genomförande av transaktioner (köp- och försäljningar av tillgångar), kostnader hänförliga till förvaltningen av tillgångarna, samt förvaringsinstitutkostnader hänförliga till LAIF och kostnader hänförliga till den agent som utsetts i särskild ordning som företrädare för fondandelsägarna.</p>
11	Förvaltarens principer för likabehandling av investerare och rätt till förmånligare villkor för någon investerare i fonden	Inga särskilda villkor tillämpas för någon enskild investerare utan alla investeringar via emission sker på samma villkor.
12	Fondens primärmäklare samt relevanta arrangemang mellan sådan mäklare och fonden	Någon primärmäklare används inte.

Estea AB

Komplettering till prospekt för Estea Logistic Properties 5 AB (publ)

13	Hur och när regelbunden information om fonden enligt 9 och 10 §§ lämnas	<p>AIF-förvaltaren lämnar rapportering avseende fonden på regelbunden basis i enlighet med IFRS och tillämpliga börsregelverk.</p> <p>I fondens årsredovisning lämnas även sådan annan information som AIF-förvaltaren ska tillhandahålla avseende fonden enligt LAIF, såsom information om icke likvida tillgångar, ändringar i fondens likviditetshantering, riskprofil, riskhanteringssystem och användningen av finansiell hävstång.</p>
14	Den senaste årsberättelsen enligt 4 §	Fondens senaste offentliggjorda årsredovisning finns tillgänglig på Esteas webbplats www.estease.se .
14	Det senaste beräknade nettotillgångsvärdet (NAV) eller marknadsvärdet för fondens andelar eller aktier	Information om marknadsvärdet för fondens emitterade instrument finns tillgängligt på AIF-förvaltarens webbplats www.estease.se .
15	Historisk avkastning	Kapitalandelsbevisen har historiskt avgett avkastning i enlighet med villkoren, vilket innebär en årsvis nominell ränta om 7 procent med kvartalsvis utbetalning i efterskott.