

Kapitalandelsbevis/2013-04-30**Kapitalandelsbevis utgivna av Estea AB:s olika Dotterbolag**

Kapitalandelsbevis är andelar av ett större Kapitalandelslån utgiva av t.ex. Estea Sverigefastigheter 2 AB. (ISIN SE0004867331 / Kortnamn: ESTEA KAPBEVIS1)

Kapitalandelslån är ett finansieringsinstrument som passar bra för bolag med underliggande tillgångsslag som genererar starka och förutsägbara kassaflöden. Kapitalandelsbevisen passar därför mycket bra inom t.ex. direktinvesteringar i kommersiella fastigheter. Kapitalandelsbeviset (1 post) representerar en andel av det emitterande och fastighetsägande bolagets kapitaliseringsbehov och ger således avkastning därefter

Kapitalandelsbevis är inte fonder, aktier eller obligationer utan enskilda låneinstrument. De är konstruerade som enskilda värdepapper likt ett räntebevis. Kapitalandelsbevis ger en fastställd årlig ränta (kupong), men också extra utdelning (vinstdelning) av emittentbolagets tillgångar vid löptidens slut. Precis som övriga placeringar i värdepapper, så som räntebevis, icke säkerställda obligationer och preferensaktier beror återbetalningsbeloppet på hur utfallet i emittentbolaget blir efter löptidens slut. Den kan således bli både högre och lägre än nominellt belopp.

Hur stor kupongräntan i Kapitalandelsbevisen är beror på hur stora och stabila kassaflöden som genereras via hyror och drift (direktavkastning) i de fastigheter som emittentbolaget äger. De som har hög direktavkastning betalar högre ränta (högre kupong) medan de som har sämre direktavkastning betalar lägre ränta (lägre kupong).

Kapitalandelsbevisen är anpassade för alla typer av investerare och handlas i poster om t.ex. 10 000 kronor. Räntebetalningarna (kupongränta) betalas ut fyra gånger per år, mellan Ränteutbetalningarna bär Kapitalandelsbevisen på upplupen ränta.

Kapitalandelsbevisen är Börsnoterade på NDX (Nordic Derivatives Exchange), varför de går att köpa och sälja när Börsen är öppen. Kapitalandelsbevisen handlas i procent (%) av nominellt värde, exklusivt räntan (kupongen). Så kallat "Clean Price". Det gör också att marknadspriset på Kapitalandelsbevisen varierar över tid beroende på vad marknaden är villig att betala vid specifikt tillfälle. Kapitalandelsbevisen kan innehas av alla typer av fondkonton, aktiedepåer, Kapitalförsäkringar och Investerarsparkonton (ISK).

När Kapitalandelsbevisen lanserades var priset 10 000 kronor för en post om ett (1) bevis eller en "Börspost" (alltså 100 % av nominellt belopp). En uppvärdering innebär att priset för en post av Kapitalandelsbevis stiger, medan en nedvärdering innebär det motsatta. Alltså är det marknadens förväntningar på den totala återbetalningens storlek vid löptidens slut som styr (inklusive eventuell vinstdelning).

När man tar hänsyn till både pris, kupong och hur många år det är kvar innan Kapitalandelsbeviset förfaller, och då innehavaren får tillbaka det nominella beloppet på 10 000 kronor, får man något som på engelska kallas för yield. På svenska skulle man kunna säga årlig genomsnittlig avkastning.

Den årliga genomsnittliga avkastningen (yielden) kan både gå upp och ner. Anledningen är att beräkningen av yielden tar hänsyn till att endast nominellt belopp per post (10 000 kronor) betalas tillbaka när Kapitalandelsbeviset förfaller (t.ex. 2019), oavsett vad man betalar för den över Börsen.

Kapitalandelsbeviset startade med en kurs på 100 % av nominellt värde (10 000 kronor), sedan ökar den eller faller den och således påverkas den årliga genomsnittliga avkastningen (yielden). Detta påverkar inte den nominella skulden, alltså återbetalningsbeloppet vid löptidens slut, utan bara priset på Kapitalandelsbeviset vid specifikt tillfälle (transaktion över Börs).

Utöver den årliga genomsnittliga avkastningen på nominellt värde (yield), fastställd ränta (kupong), samt nominell skuld (återbetalningen), ger Kapitalandelsbevisen en extra utbetalning vid löptidens slut, en så kallad vinstdelning. När alla räntebetalningar har betalats ut under löptiden och nominellt belopp 10 000 SEK återbetalts till investerare, efter att fastigheterna avyttrats, görs en slutlig resultaträkning av emittentbolagets totala tillgångar. Den så kallade "vinstdelningen".

Vinstdelningen uppstår baserat på det totala resultat som fastigheterna och bolaget genererat under Resultattiden. Ackumulerat driftöverskott, amorteringar på banklån och värdetillväxt av fastigheterna byggs under löptiden upp i emittentbolaget. Dessa eventuella vinster ligger som grund för Kapitalandelsbevisens totala avkastning utöver fastställd ränta (kupong på t.ex. 6,25 % per år) samt återbetalning av nominell skuld (10 000 kronor per post). Utbetalning av vinstdelningen görs som en extra utbetalning vid löptidens slut eller vid avyttrande av fastigheter i förskott.

Den slutliga totalavkastningen efter löptidens slut kan således variera beroende av hur förvaltningen genomförts samt hur fastighetsmarknaden utvecklats i det segment där emittentbolaget (fastighetsägande bolaget) äger fastigheter.