

VI BEHÖVER DIN RÖST FÖR ATT UPPDATERA FONDVILLKOR

Bästa investerare,

Mot bakgrund av den senaste tidens makroekonomiska förändringar samt utifrån förändrade förutsättningar på finansmarknaden föreslår Estea förändringar av villkoren i Estea Sverigefastigheter 3. De föreslagna förändringarna syftar till att bevara och skapa så trygga och stabila förutsättningar som möjligt för den fortsatta verksamheten. Vår yttersta målsättning är att vi ska kunna öka möjligheterna för Estea som förvaltare att på ett ansvarsfullt sätt fortsatt arbeta kapitalbevarande med fondens tillgångar.

Genom de föreslagna uppdateringarna kan vi agera proaktivt i vår förvaltning i en tid som sannolikt kommer vara förknippad med osäkerhet. Bland annat är vår avsikt att förlänga löptiden på fonden som idag sträcker sig till 2022-06-30 med i första hand tre ytterligare år. En förlängning skapar flexibilitet och grund för fler intressanta och lönsamma fastighetsaffärer. Vidare skapar vi flexibilitet och kan undvika att realisera tillgångar i ett ogynnsamt läge där vi istället kan agera köpare. Vi vill även skapa de bästa förutsättningarna för att på ett ansvarsfullt sätt hantera fondens likviditet i tider av osäkerhet varför vi bl.a. föreslår en mer konservativ distribution av kassaflöden ur fonden

Förändringarna syftar till att skapa bättre förutsättningar för fondandelsägarna. Vi behöver ditt godkännande för att genomföra dessa åtgärder och vi är angelägna om ditt svar.

Detta vill vi åstadkomma genom förändringarna:

1. Förlängning av löptiden för att därigenom minska risken att behöva avyttra tillgångar i ett för våra investerare ogynnsamt läge. En längre löptid bör även öka möjligheten till gynnsamma finansieringsvillkor, vilket förbättrar avkastningen.
2. Möjliggöra återköp av kapitalandelsbevis för att därigenom öka möjligheterna att skapa avkastning om kassatillgångarna är stora.
3. Förändra räntan till 5% per år för att varsamt och långsiktigt hantera det överskott som genereras i fonden. Räntan planeras dock vara oförändrad till ränteberäkning och utbetalning 10 juli 2020.
4. Genom rätten att emittera fler andelar skapas förutsättningar för att kunna ta till vara de möjligheter som vi ser i marknaden framåt.
5. Separera förvaltningsavgiften så att det tydligare framgår vad som är fondförvaltning och vad som är direkta kostnader för kameral och teknisk förvaltning av fastigheter. Vi moderniserar villkoren och gör vissa förtydliganden.

Vad innebär en förlängning av kapitallånets löptid?

I och med förlängningen av kapitalandelslånet så minskar vi risken att tvingas sälja tillgångar i en ofördelaktig marknad samt ger fonden förutsättningar att istället ta till vara de möjligheter som historiskt sett emanerat ur extraordinära marknadsrörelser.

Vad innebär en förändrad räntenivå?

En förändrad ränta från 6,25 % per år till 5 % per år innebär att en mindre del av fondens medel betalas ut löpande. Istället stannar medlen i fonden och stärker fondens kapitalstruktur. Värdet avspeglas istället i NAV-kursen, fondens tillgångsvärde per andel. Således ska det vara neutralt för investerare över tid. Detta anser vi är ett ansvarsfullt sätt att agera i tider av osäkerhet. Målsättningen är fortsatt att fondens avkastning ska överstiga 6,25 % per år.

Vad innebär möjligheten att återköpa kapitalandelsbevis?

Skulle marknadsläget framåt vara sådant att fonden får större kassapositioner med anledning av den sänkta räntan kan fonden återköpa skuld till marknadspris över börsen. Det är ett effektivt och ansvarsfullt sätt att skapa värde för fondandelsägarna.

Så här röstar du

Som kund hos Avanza sker ett digitalt röstningsförfarande. Du behöver således inte fysiskt returnera röstsedlar. För att rösta loggar du in på din depå via www.avanza.se där du kommer få ett meddelande med ytterligare information och vägledning.

Övriga innehavare röstar enligt den anvisning som lämnas av banken där ditt värdepapper är förvarat.

Villkorsförändringar enligt förslaget:

1. FÖRLÄNGNING AV KAPITALANDELSLÅN

Berörda paragrafer i fondvillkoret:

- 1.3 Avyttringsdagen
- 1.10 Förlängningsrätten
- 2.7 Förlängningsrätten

Paragrafer som berörs som följd av dessa ändringar:

- 2.1 Borttagande av kapitalandelslånets maximala lånebelopp
- 2.9 Utfärdande av nya kapitalandelslån
- 4.1 Ytterligare emissioner >1.000.000.000 SEK
- 12 Resultatavräkning

2. RÄNTEFÖRÄNDRING TILL 5 % PER ÅR FRÅN 2020-07-11

Berörda paragrafer i fondvillkoret:

- 9.1 Lånebeloppsränta
- 10.3 Slutlig återbetalning

Paragrafer som berörs som följd av dessa ändringar:

- 1.16 Investeringar
- 1.21 Kassatillgångar
- 8.3 Kassatillgångar
- 10.5 Slutlig återbetalning
- 10.6 "Straffränta"

3. ÅTERKÖP AV KAPITALANDELSBEVIS.

Berörd paragraf i fondvillkoret:

- 13. Återköp av kapitalandelsbevis

4. FONDENS MÖJLIGHET ATT EMITTERA FLER KAPITALANDELSLÅN SAMT FÖRTYDLIGANDEN KRING AVGIFTER.

Berörda paragrafer i fondvillkoret:

- 2.8 Förvaltarens rätt att äga kapitalandelsbevis
- 6.3.2 Externa lån - ändrar från belopp till procentsats
- 6.3.5 Förtydligande gällande nya kapitalandelslån
- 10.8 Möjlighet att återbetala kapitalandelslån även om hinder föreligger
- 15.4 Förtydliganden om kostnader
- 20 Framtida beslutsfattande av långgivarna

Så hittar du mer information

Fondvillkor och mer kompletterande information om omröstningsförfarande hittar du på vår Esteas hemsida under <https://www.estea.se/investeringsfonder/estea-sverigefastigheter-3-ab-publ/> samt under <https://www.intertrustgroup.com/our-services/capital-markets-services/bonds/bond-news/2020>.