

Kallelse till skriftligt förfarande

Till Investeringarna under Estea Omsorgsfastigheter AB:s ("Fonden") kapitalandelslån, daterat den 11 december 2019, med ISIN: SE0013513801 ("Kapitalandelslånet")

(Definierade begrepp i fondvillkoren för Kapitalandelslånet ("Villkoren") ska ha samma lydelse i detta meddelande, om ej annat anges.)

Vi har skickat detta meddelande till direktregistrerade ägare och förvaltare av Fondandelar under Kapitalandelslånet enligt skuldboken hos Euroclear per den 11 mars 2020. Om du är förvaltare enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument eller om du på annat sätt innehar Fondandelar för annans räkning, vänligen vidarebefordra detta meddelande till innehavaren snarast.

Intertrust (Sweden) AB, org. nr 556625-5476 ("Agenten"), är utsedd till agent för Investeringarna i enlighet med Villkoren.

Agenten påkallar på begäran av Fonden ett skriftligt förfarande där Investeringarna kan godkänna eller avslå ett förslag från Fonden om ändring av Villkoren. Förslaget beskrivs närmare under avsnitt A punkt 2 nedan och hänvisas fortsättningsvis till som "Förslaget".

Senaste tidpunkten att rösta

Investeringarna kan delta i beslutsförfarandet genom att skicka bifogad röstsedel till Agenten. Agenten ska ha mottagit röstedeln senast kl. 16.00 den 7 april 2020 via post, bud eller e-post (för adresser se nedan). Röster som mottas efter denna tidpunkt kommer att lämnas utan avseende. För det fall beslutsförhet inte har uppnåtts vid denna tidpunkt, ska tiden för förfarandet förlängas i enlighet med punkt 21.6 i Villkoren.

Rösträtt

För att kunna rösta för Fondandelarna i förfarandet måste man:

- den 16 mars 2020 vara direktregistrerad som innehavare av Fondandelar på ett eget VP-konto (avstämningskonto) hos Euroclear Sweden AB, org. nr 556112-8074, eller
- uppvisa ett intyg om sitt innehav av Fondandelar per den 17 mars 2020 från en förvaltare som är registrerad enligt lagen om kontoföring av finansiella instrument.

Om en ägare som håller sina Fondandelar genom en förvaltare inte själv skickar in en röstsedel (efter att ha fått ett intyg om sitt innehav från förvaltaren) kan förvaltaren enligt Villkoren rösta för Fondandelarna. Vissa förvaltare erbjuder tjänsten att de mottar instruktioner från sina kunder och röstar för deras räkning. Om du har en sådan förvaltare behöver du inte skicka in röstedeln till Agenten själv och du behöver inget intyg från förvaltaren, utan det räcker att du instruerar förvaltaren och hanterar röstningsprocessen med förvaltaren.

Om du inte vet:

1. om du är direktregistrerad som ägare på ett eget VP-konto (vilket innebär att du kan rösta direkt utan något intyg från en förvaltare), eller
2. om du håller dina Fondandelar genom en förvaltare, och
 - a. förvaltaren tillhandahåller tjänsten att rösta för din räkning (vilket innebär att du inte behöver skicka en egen röstsedel till Agenten utan kan hantera röstningsprocessen genom förvaltaren); eller
 - b. förvaltaren inte tillhandahåller tjänsten att rösta för din räkning (vilket innebär att du behöver ett intyg från förvaltaren för att kunna rösta),

rekommenderar vi att du kontaktar det värdepappersbolag som du använder för att få information och assistans.

Röstsedel och mall för intyg

Röstsedlar finns bifogat till denna kallelse. *"Svarstalong för direktregistrerade Investerarare"* ska användas av de som är direktregistrerade som ägare på ett VP-konto. *"Svarstalong för Förvaltare"* ska användas av de som håller sina Fondandelar genom en förvaltare och där förvaltaren inte röstar för sina kunders räkning. Den som håller sina Fondandelar genom en förvaltare måste bifoga ett intyg om sitt innehav från förvaltaren för att kunna skicka in denna tillsammans med ifylld röstsedel (*Svarstalong för Förvaltare*).

En mall som kan användas av förvaltare vid utställande av intyg för Investerarare som ska skicka in en egen röstsedel finns bifogad i kallelsen. I kallelsen finns också en mall för svarstalong som kan användas av förvaltare som röstar för sina kunders räkning. Kundens namn behöver inte uppges.

A. FÖRSLAGET

1. Bakgrund och information från AIF-förvaltaren

Fonden har sedan starten rönt ett stort intresse bland investerare. Fonden har en uttalad expansiv strategi med flera planerade kapitalanskaffningar och tilläggsförvärv. I syfte att på ett effektivt sätt kunna ta in mer kapital till Fonden tillåter Villkoren Fonden att ge ut nya kapitalandelslån vid sidan om Kapitalandelslånet.

Estea AB, i egenskap av AIF-förvaltare ("Estea"), har erhållit konkreta intressen från institutionella investerare att investera i Fonden. Estea är mycket positivt till de möjligheter som en större kapitalanskaffning till Fonden kan ge och Estea har identifierat och säkrat möjligheter till förvärv som Estea anser kompletterar befintliga innehav i Fonden på ett bra sätt. Intresset från institutionella investerare stärker Estea i förvisningen om attraktionskraften hos Fondens tillgångar och Esteas strategi för Fonden.

De institutionella investerarna har dock uttalat en önskan om ett kapitalandelslån som inte är föremål för notering. Befintligt Kapitalandelslån innehåller som bekant villkor om notering av Fondandelarna på en Reglerad Marknad senast under juni 2021.

Fonden avser därför ge ut ett nytt kapitalandelslån. Det nya kapitalandelslånet ska i allt väsentligt ha likalydande villkor som det befintliga Kapitalandelslånet, dock bland annat med undantag för att det nya kapitalandelslånets fondandelar ej ska noteras vid börs utan förbli onoterade samt att nominellt belopp per fondandel kommer att uppgå till 1 000 000 kronor istället för 10 000 kronor. Minsta teckning i emissionen är planerad till 25 000 000 kronor. Parallellt planerar Fonden för en kommande nyemission under det befintliga Kapitalandelslånet med ett lägsta teckningsbelopp om 10 000 kronor. Närmare uppgifter kring nyemissionen under kapitalandelslånet kommer att kommuniceras senare under våren 2020.

Oavsett vilket kapitalandelslån en fondandelsägare investerat i ska dessa behandlas helt lika vad gäller såväl efterställdhet (*pari passu*) som rätt till Fondens Resultat (*pro rata*). Estea har uppmärksammat att detta kan behöva förtydligas i Villkoren. Det innebär att Förslaget (se punkt 2 nedan) endast kommer att genomföras om föreskrivna majoritetskrav uppfylls. Estea söker därför för Fondens räkning Investerarnas medgivande i syfte att säkra ytterligare kapital till Fonden och därmed förbättrade möjligheter att genomföra lagda strategier.

2. Förslag till beslut

Förslag till beslut: Fonden föreslår Investerarna:

- att godkänna att punkt 2.9 i Villkoren ändras och ska ha följande lydelse:

"Om Fonden utfärdar ett eller flera nya kapitalandelslån utöver Kapitalandelslånet ska samtliga fondandelar som har utgivits under nämnda kapitalandelslån vid beräkningen av Återbetalning och Resultatet enligt punkten 10 i tillämpliga delar vara likställda med Fondandelarna och således fördelas pro rata mellan Investerarna och innehavare av fondandelar i andra av Fonden utfärdade kapitalandelslån. Likställningen av fondandelar under nya kapitalandelslån och Fondandelar under Kapitalandelslånet ska därför ske på motsvarande sätt som om Fonden utfärdat nya Fondandelar under Kapitalandelslånet. Nya kapitalandelslån utöver Kapitalandelslånet ska vara efterställda Fondens samtliga icke efterställda förpliktelser och således rangordnas pari passu med Kapitalandelslånet."

- att godkänna att punkt 10.3 i Villkoren ändras och ska ha följande lydelse:

”Återbetalningen ska uppgå till summan av (i) Lånebeloppet per Återbetalningsdagen, (ii) 100 procent av Resultatet under Resultatperioden upp till ett belopp om två (2) procent av Lånebeloppet per år, och (iii) sjuttiofem (75) procent av Resultatet utöver vad som anges i punkt 10.3(ii), under Resultatperioden. Ett negativt Resultat ska i sin helhet avräknas mot Fondandelarnas Nominella Belopp. En Investerare är dock aldrig skyldig att tillskjuta ytterligare kapital till Fonden i den mån det negativa Resultatet inte kan avräknas mot Nominellt Belopp.”;

3. att godkänna att punkt 18.1 i Villkoren ändras, såvitt avser första stycket, och ska ha följande lydelse:

”Agenten eller annan person utsedd av Investerarna, ska, om så beslutas vid Investerarmöte eller vid Skriftligt Förfarande, förklara Kapitalandelslånet uppsagt om:”; samt

4. att godkänna att Fonden och Agenten får underteckna en konsoliderad version av Villkoren, enligt vilken ändringarna i punkterna 2.9, 10.3 och 18.1 införlivats, samt underteckna andra handlingar och vidta alla övriga åtgärder som direkt eller indirekt har betydelse för att ändringarna i Villkoren ska kunna införlivas och genomföras.

B. OMRÖSTNINGSFÖRFARANDE

Beslut tas genom att Agenten sammanräknar inkomna röster i enlighet med Punkt 21 i Villkoren. Varje Investerare har en röst per Fondandel.

Besluten som fattas i beslutsförfarandet är bindande för varje Investerare, oavsett hur Investeraren har röstat och även om Investeraren inte deltagit i omröstningen.

En Investerare kan endast fatta ett beslut avseende samtliga beslutspunkter i Förslaget och således inte i enskilda punkter.

Beslutsförhet

För beslutsförhet gällande Förslaget, krävs att Investerare som representerar tjugofem (25) procent av det Lånebeloppet, avger svar.

Om Skriftligt Förfarande sammankallats och beslutsförhet inte har uppnåtts inom den angivna tidsperioden, ska meddelande skickas om fortsatt Skriftligt Förfarande. Meddelande om fortsatt skriftligt förfarande ska innehålla sådan information som anges i punkt 21.4. Vid fortsatt Skriftligt Förfarande gäller inget krav på antalet svar på sådant meddelande för att det fortsatta Skriftliga Förfarandet ska vara beslutsfört och tidigare lagda röster gäller fortfarande.

Majoritetskrav

För beviljande av Förslaget, krävs godkännande av minst 67 procent av de avgivna rösterna.

Sista svarsdag och tid för deltagande

Agenten ska ha mottagit röster med post, bud eller e-post på adresserna nedan senast kl. 16.00 den 7 april 2020. Röster som mottas därefter kommer lämnas utan avseende.

Adresser för röstning

Via e-post: trustee@intertrustgroup.com

Via post:

Intertrust (Sweden) AB
Att: Maria Landers
Box 162 85
103 25 Stockholm

Via bud:

Intertrust (Sweden) AB
Att: Maria Landers
Sveavägen 9
111 57 Stockholm

Frågor till Estea Omsorgsfastigheter AB

Per Torpare

E-post: per.torpare@estea.se

Telefon: +46 70 922 10 88

Frågor till Agenten

Mia Fogelberg

E-post: trustee@intertrustgroup.com

Telefon: +46 73 314 15 29

DISCLAIMER

Ingenting i denna kallelse ska anses utgöra en rådgivning till Investerna från Agenten. Investerna uppmanas att självständigt ta ställning till Förslaget och rösta därefter.

Stockholm, den 12 mars 2020

Intertrust (Sweden) AB

i egenskap av Agent

Svarstalong för direktregistrerade Investorerare

om innehav av Fondandelar under Estea Omsorgsfastigheter AB:s kapitalandelslån, daterat den 11 december 2019, med ISIN: SE0013513801 i samband med ett skriftligt beslutsförfarande som initierades den 12 mars 2020.

Fonden har begärt att Investeringarna godkänner Förslaget i enlighet med kallelsen till det skriftliga förfarandet.

Investeringare: _____

Person-/organisationsnummer: _____

Nominellt Belopp: _____

| Beslut | |
|--|---|
| Härmed avges följande inställning till Förslaget i punkterna 1-4, såsom angivna i kallelsen till det Skriftliga Förfarande från Agenten, daterad den 12 mars 2020: | |
| <input type="checkbox"/> | Jag/vi GODKÄNNER Förslaget. |
| <input type="checkbox"/> | Jag/vi AVSLÅR Förslaget. |
| <input type="checkbox"/> | Jag/vi AVSTÅR FRÅN ATT RÖSTA på Förslaget. |
| Vänligen kryssa endast ett alternativ ovan. | |

Namnsteckning

Namnförtydligande:

E-post: _____

Telefonnummer: _____

Intyg från förvaltare¹

om innehav av Fondandelar under Estea Omsorgsfastigheter AB:s kapitalandelslån, daterat den 11 december 2019, med ISIN: SE0013513801 i samband med ett skriftligt beslutsförfarande som initierades den 12 mars 2020.

Innehavare: _____

Nominellt belopp: _____

Vi intygar härmed att vi den 16 mars 2020 innehade Fondandelar med ovan nämnt nominellt belopp för ovan nämnde innehavares räkning.

Datum: _____

Förvaltare: _____

Underskrift²: _____

Namnförtydligande: _____

E-post: _____

Telefonnummer: _____

¹ Intyg behövs om Fondandelar hålls genom en förvaltare eller annan person för ägarens räkning och ägaren själv vill skicka in röstsedel.

² För förvaltare enligt lagen om kontoföring av finansiella instrument krävs inte behörighetshandlingar.

Svarstalong för Förvaltare³

om innehav av Fondandelar under Estea Omsorgsfastigheter AB:s kapitalandelslån, daterat den 11 december 2019, med ISIN: SE0013513801 i samband med ett skriftligt beslutsförfarande som initierades den 12 mars 2020.

Fonden har begärt att Investeraerna godkänner Förslaget i enlighet med kallelsen till det skriftliga förfarandet.

Förvaltare: _____

Person-/organisationsnummer: _____

Nominellt belopp: _____

| Beslut |
|--|
| Härmed avges följande inställning till Förslaget i punkterna 1-4, såsom angivna i kallelsen till det Skriftliga Förfarande från Agenten, daterad den 12 mars 2020: |
| <input type="checkbox"/> Jag/vi GODKÄNNER Förslaget. |
| <input type="checkbox"/> Jag/vi AVSLÅR Förslaget. |
| <input type="checkbox"/> Jag/vi AVSTÅR FRÅN ATT RÖSTA på Förslaget. |
| Vänligen kryssa endast ett alternativ ovan. |

Namnteckning⁴

Namnförtydligande:

E-post: _____

Telefonnummer: _____

³ Används av förvaltare som vill rösta för sina kunder, av ombud eller av Investerares som inhämtat intyg från sin Förvaltare. Rösta via post, bud eller e-post. Se adresser kallelsen.

⁴ För förvaltare enligt lagen om kontoföring av finansiella instrument krävs inte behörighetshandlingar.