

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, konsoliderad version med beslutade ändringar till och med den 7 april 2020, daterat den 23 april 2020 ("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 12 december 2023. 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 AIF-förvaltaren 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. 12.00 den 12 januari 2024 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 12 december 2023 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 12 december 2023 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

Röstsedel och mall för intyg finns bifogat till denna kallelse. *"Svarstalong för Investerare"* ska användas av de som är direktregistrerade som ägare på ett VP-konto. 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.

En mall som kan användas av förvaltare vid utställande av intyg för Investerare som ska skicka in en egen röstsedel finns bifogad i kallelsen, kallad *"Intyg från förvaltare"*.

A. FÖRSLAGET

1. Bakgrund och information från AIF-förvaltaren

Bästa investerare,

Vi behöver din röst. Fonden står inför finansiella utmaningar. De kraftigt höjda finansieringskostnaderna har skapat en ansträngd likviditet i Fonden och handlingskraftiga åtgärder måste tas.

Samtidigt ser vi goda förutsättningar att hantera dessa utmaningar. Vårt förslag är en uppdatering av Villkoren i Fonden som tydliggör att Fonden kan bli delägare i fastighetsfonden Slättö Core Plus AB, org.no. 559214-2367, ("Slättö Core+") genom en försäljning av fastighetsportföljen i utbyte mot fondandelar i Slättö Core+. På detta vis skapas en större och finansiellt starkare enhet, varigenom Fonden kan fortsätta utvecklas.

Vi behöver ditt godkännande för dessa uppdateringar av Villkoren. Med ditt stöd möjliggörs transaktionen med avsedd följd att betydligt minska risker och osäkerheter i rådande marknadsklimat samt möjliggöra framtida värdeskapande åtgärder. Du deltar i omröstningen via brev, e-post eller den digitala röstningsfunktion din bank erbjuder.

Nedanför följer en bakgrund till vårt förslag.

Sammanfattning

- Finansieringskostnader har ökat kraftigt och överstiger sedan en tid intäkterna i Fonden. Detta skapar betydande risker för Fondens fortlevnad genom bland annat sämre möjlighet att servisera extern skuld.
- Föreslagna förtydliganden i Fondens Villkor stärker och förbättrar Fondens finansiella position.
- Genom försäljning av fastighetsportföljen till Slättö Core+ blir Fonden delägare i en större och starkare enhet, får tillgång till likviditet för fortsatt utveckling samt en förbättrad finansiell motståndskraft.
- Transaktionen skapar förutsättningar för Fondens investerare att behålla en uppsida i framtida värdeuppgångar.
- Styrelsen i Fonden förordar att rösta för dessa förtydliganden. Se avsnittet Förslag till uppdateringar i Villkoren.

Därför behövs din röst

De kraftigt höjda räntenivåer har blivit en betydande belastning för Fonden och vi kunde vid slutet av årets tredje kvartal se att verksamhetens intäkter inte täcker finansieringskostnaderna. Den ansträngda finansiella situationen kräver omfattande åtgärder för att förhindra att Fondens läge förvärras ytterligare vid de kommande låneförfallen och räntebetalningar.

För att förbättra de finansiella förutsättningarna utifrån nu rådande marknadsklimat har styrelsen utvärderat ett flertal handlingsalternativ med hjälp av den externa rådgivaren JLL, bland annat innefattande styckvisa fastighetsförsäljningar, nyemission av fondandelar samt refinansiering av banklån. Samtidigt har förhandlingar inletts med Slättö Core+, en kapitalstark och välrenommerad fastighetsfond. Nämnda handlingsalternativ har utvärderats, prövats och flera alternativ har avskrivits efter hand (se inforuta).

Flera alternativ i korthet och varför de valts bort:

Styckvis fastighetsförsäljning. Tidskrävande med osäker framgång. "Tvingad" försäljning skapar ogynnsam förhandlingsposition och förväntat lägre värde på fastigheterna.

Nyemission. Tidskrävande med osäker framgång som minskar möjligheterna till att vidta kompletterande åtgärder. Betydande utspädningseffekt.

Upptagande av lån. Kostsamt och fördjupar det problem som avses avhjälpas.

Försäljning till stark partner

Det alternativ som av styrelse och extern rådgivare bedömts stärka Fondens finansiella position och skapa förutsättningar för fortsatt värdeskapande är en avyttring av samtliga fastigheter till Slättö Core+, varpå Fonden blir delägare i denna fond.

Skapar möjlighet för fortsatt värdeutveckling

Efter analys, värdering och due dilligence av respektive parts fastighetsportföljer, finansiella ställning och styrka har parterna enats om en transaktion där Fonden säljer sina fastigheter till Slättö Core+ mot betalning i fondandelar i Slättö Core+.

Genom försäljning av det fastighetsägande bolaget Estea Omsorgsfastigheter HoldCo AB, som indirekt äger alla fastigheter inom Estea Omsorgsfastigheter AB-koncernen, till fonden Slättö Core+ bildas en större och starkare enhet som Fonden blir delägare i, med större motståndskraft, likviditetstillgång och finansiell styrka och därmed långsiktigt bättre finansiella förutsättningar för den fortsatta verksamheten. Således skapar försäljningen till Slättö Core+ en möjlighet till framtida värdeskapande åtgärder, dels i Fondens befintliga fastighetsportfölj, dels inom den breddade fastighetsportföljen inkluderande befintliga fastigheter inom Slättö Core+.

Fonden kommer att erbjudas en plats i Investor Representation Committee för Slättö Core+. Förvaltningsbolag inom Estea AB-koncernen kommer efter överlåtelsen att genom ett uppdragsavtal under en period mot fast ersättning bistå Slättö Förvaltning AB och Slättö Core+ i den löpande fastighetsförvaltningen. Estea AB erhåller inte några rörliga eller resultatbaserade incitament från Slättö Core+ eller annan enhet inom Slättö-gruppen.

Genom investeringen bibehåller Fonden en exponering mot samhällsfastigheter och får därtill en utökad diversifiering till andra fastighetsslag (notera att fördelningen kan komma att ändras över tid efter beslut i Slättö Core+). Verksamheten i Fonden kommer initialt att vara koncentrerad till ägande av Slättö Core+, men inte begränsad. Det kommer även fortsättningsvis att kunna ske direkta- och indirekta investeringar i andra fastigheter och fastighetsbolag samt reduktion av innehavet i Slättö Core+ om detta bedöms fördelaktigt för andelsägarna.

Få förändringar för dig som investerare

Andelar i Fonden kommer även fortsatt att handlas på Nasdaq Stockholm med, som tidigare meddelat, Carnegie Bank AB som likviditetsgarant. Detta möjliggör att fondandelarna fortsatt kan förvaras i ISK, tjänstepension, etc. Innehavet i Fonden kommer dock initialt att koncentreras till ägandet av fondandelar i Slättö Core+ och viss kassa. Ränta på fondandelar i Fonden kommer även efter överlåtelsen vara pausad. I enlighet med fondvillkor för investeringen i Slättö Core+ finns en uttalad ambition om en utdelning vilket i sin tur, över tid, skulle kunna möjliggöra hel eller delvis återupptagen räntebetalning på fondandelar i Fonden.

Därför föreslår vi förtydliganden i Villkoren

Vi ser förändringen av Villkoren och föreslagen transaktion som en ansvarsfull hantering i en tuff marknad. Vi jobbar för våra investerares finansiella ställning och tror att den fortsatta exponeringen mot fastigheter kommer gynna våra investerare över tid. Vi har en tro på framtiden inom fastigheter och Fondens möjlighet till en värdeutveckling. Därför vill vi skapa en miljö där vi har hanterat många av de utmaningar vi nu möter. Vi förordar därför att du som investerare godkänner de föreslagna förtydligandena i Villkoren som presenteras nedanför.

Vilka uppdateringar som föreslås beskrivs utförligt nedan, men innefattar i korthet:

- Förtydliganden kring vad Fondens investeringar kan innefatta, där bland annat alternativa investeringsfonder adderas.
- Fonden har rätt att ingå avtal om ersättningen med nya AIF-förvaltare utan att röstningsförfarande krävs, förutsatt att ersättningen för portföljförvaltningen reduceras.
- Godkännande av att Fonden får förvärva och äga stamaktier och preferensaktier i fonden Slättö Core+.

- Godkännande att Fonden och Agenten får underteckna en konsoliderad version av Villkoren där de föreslagna förändringarna införlivats.

Frågor?

Varmt välkommen att kontakta oss på info@estea.se

2. Förslag till beslut

Fonden föreslår Investeraarna:

1. att godkänna att definitionen "Investeringar" i Villkoren ändras och ska ha följande lydelse:

"Investeringar" avser Koncernbolags, direkta eller indirekta, förvärv av ~~företrädesvis samhälls~~fastigheter (inklusive projektfastigheter), eller del därav, vilket även innefattar förvärv av aktier eller aktierelaterade värdepapper eller andra intresseandelar i sådana fastighetsägande bolag, alternativa investeringsfonder eller andra typer av företag eller investeringar med exponering mot ~~samhälls~~fastigheter.

2. att godkänna att punkt 7.2 i Villkoren ändras och ska ha följande lydelse:

Fonden ska företrädesvis göra Investeringar i ~~samhälls~~fastigheter och projektfastigheter belägna inom Norden samt i fastighetsägande bolag, eller andra alternativa investeringsfonder, med sin huvudsakliga verksamhet i Sverige. Investeringarna ska vara de för Fonden bäst lämpade vid vart aktuellt tillfälle utifrån syftet att fullfölja en ansvarsfull förvaltning med bra avkastning.

3. att godkänna att Fonden får förvärva och äga stamaktier och preferensaktier i fonden Slättö Core+. Detta godkännande inkluderar, men är inte begränsat till, att Fonden i samband med försäljning av Estea Omsorgsfastigheter HoldCo AB, org. no. 559133-3827, och därtill hörande dotterbolag och fastigheter till Slättö NYAB 21 AB, reg. no. 559441-2487, får investera erhållen likvid genom att teckna aktier genom en s.k kvittningsemission i Slättö Core+. En sammanfattning av fondvillkoren för Slättö Core+ framgår av Bilaga 1.

4. att godkänna att punkt 14.6 i Villkoren ändras och ska ha följande lydelse:

Fonden ska ha rätt att säga upp Förvaltningsavtalet i enlighet med däri angivna villkor. Fonden har dock inte rätt att ingå avtal med en ny AIF-förvaltare, om inte Investeraarna har lämnat sitt godkännande därtill. AIF-förvaltaren har dock rätt att för Fondens räkning ingå förvaltningsavtal med ny AIF-förvaltare om ersättningen till AIF-förvaltaren enligt punkten 14.3 a) i Villkoren reduceras.

5. att godkänna att Fonden och Agenten får underteckna en konsoliderad version av Villkoren, enligt vilken ändringarna i Avsnitt A punkterna 2.1, 2.2 och 2.4 ovan 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 Investerares röst har en röst per Fondandel. Röstning sker genom att röstsedeln längst bak i kallelsen benämnd "Svarstalong för Investerares" ifylles och skickas in, antingen direkt till Agenten eller, om du som Investerares innehar dina Fondandelar via en förvaltare, till din förvaltare. Om du vill skicka din röst direkt till Agenten och inte är direktregistrerad innehavare av Fondandelar krävs också intyg från din förvaltare. Mer information om röstsedel och intyg finns på nästa sida. Du som innehar dina Fondandelar via Avanza eller Nordnet kan också rösta genom den digitala röstningsfunktion de erbjuder.

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

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

Beslutsförhet

För beslutsförhet gällande Förslaget, krävs att Investering som representerar minst 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 mer än 50 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. 12.00 den 12 januari 2024. Röster som mottas därefter kommer lämnas utan avseende.

Adresser för röstning

Via e-post: trustee@intertrustgroup.com

Via post:

Intertrust (Sweden) AB
Att: Agency & Trustee
Box 162 85
103 25 Stockholm

Via bud:

Intertrust (Sweden) AB
Att: Agency & Trustee
Sveavägen 9
111 57 Stockholm

Frågor till Estea Omsorgsfastigheter AB

Per Torpare

E-post: info@estea.se

Telefon: +46 (0) 8 679 05 00

Frågor till Agenten

Norea Marklund

E-post: trustee@intertrustgroup.com

Telefon: +46 70 829 55 84

DISCLAIMER

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

Stockholm, den 13 december 2023

Intertrust (Sweden) AB

i egenskap av Agent

Svarstalong för Investerares¹

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 13 december 2023.

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

Investerares: _____

Person-/organisationsnummer: _____

Nominellt Belopp: _____

| Beslut | |
|--|---|
| Härmed avges följande inställning till Förslaget i punkterna 1-5, såsom angivna i kallelsen till det Skriftliga Förfarande från Agenten, daterad den 13 december 2023: | |
| <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. | |

Namnteckning

Namnförtydligande:

E-post: _____

Telefonnummer: _____

¹ Om Fondandelar hålls genom en förvaltare eller annan person för ägarens räkning och ägaren själv vill skicka in röstsedel till Agenten krävs också "Intyg från förvaltare".

Intyg från förvaltare²

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 13 december 2023.

Innehavare: _____

Nominellt belopp: _____

Vi intygar härmed att vi den 12 december 2023 innehade Fondandelar med ovan nämnt nominellt belopp för ovan nämnde innehavares räkning.

Datum: _____

Förvaltare: _____

Underskrift³: _____

Namnförtydligande: _____

E-post: _____

Telefonnummer: _____

² Intyg behövs om Fondandelar hålls genom en förvaltare eller annan person för ägarens räkning och ägaren själv vill skicka in röstsedel. Detta intyg ifylles av förvaltaren.

³ För förvaltare enligt lagen om kontoföring av finansiella instrument krävs inte behörighetshandlingar.

Sammanfattning av nyckelvillkor i Slättö Core+ ("Fonden")

| | |
|---------------------|--|
| Avkastning och risk | <ul style="list-style-type: none">• Nettoavkastningsmål om +8% årligen, beräknat baserat på utdelning och utveckling av EPRA NAV¹.• Vinstutdelningsmål om 3% årligen, beräknat på teckningslikvid avseende stamaktier av serie A, till stamaktier av serie A.• LTV: målsättning om 40% på portföljnivå. |
| Förvaltningsbolag | <ul style="list-style-type: none">• Slättö Förvaltning AB ("Förvaltningsbolaget" eller "Slättö"), org.nr 556920-6724.• Privat aktiebolag med tillstånd från Finansinspektionen att förvalta alternativa investeringsfonder. |
| Mandat | <ul style="list-style-type: none">• Core+-strategi med inriktning på kassaflödesgenererande fastigheter inom Norden.• Investeringar med inriktning på storstadsområden och regionala städer i Sverige. Upp till 30% av fondens tillgångar får allokeras till övriga länder inom Norden. |
| Fondstruktur | <ul style="list-style-type: none">• Fonden är etablerad i form av ett privat aktiebolag.• Valutadenominering i svenska kronor.• Evergreen-struktur med initial livslängd om 10 år.• Viss möjlighet till inlösen av aktier. |
| Förvaltningsavgift | <ul style="list-style-type: none">• 1.75% av EPRA NAV årligen.• Förvaltningsbolaget har ensidig rätt att bevilja rabatter avseende förvaltningsavgiften. |

1) Avser nettoavkastning efter avdrag för förvaltningsavgift.