



Verksamhetsbolag

ESTEÅ SVERIGEFÄSTIGHETER 2 AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT JAN-MARS 2017

PERIODEN JANUARI – MARS 2017 I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 9,3 miljoner kronor (9,6 miljoner kronor föregående år).
- Driftnetto uppgick till 6,7 miljoner kronor (6,8 miljoner kronor).
- Förvaltningsresultatet var 2,5 (2,5) miljoner kronor.
- Periodens totalresultat uppgick till 4,5 (-5,2) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 2,2 (2,6) miljoner kronor.
- I början av mars avyttrades fastigheten Klädeshandlaren 15 i Nyköping till ett underliggande fastighetsvärde om 190,0 miljoner kronor. Realisationsvinsten efter beaktande av transaktionskostnader samt återföring av uppskjuten skatt uppgick till 2,0 miljoner kronor, jämfört med senaste värdering.
- Omvärderingar av koncernens fastigheter har påverkat resultatet med -2,8 (-2,4) miljoner kronor.
- Koncernen har under perioden investerat 2,8 (0,9) miljoner kronor i befintliga fastigheter.
- Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick vid periodens slut till 294,0 miljoner kronor (480,0 miljoner kronor vid utgången av föregående år).
- Kapitalandelslånet har vid periodens slut värderats till 160,2 miljoner kronor (164,3 miljoner kronor vid utgången av föregående år). Den i balansräkningen minskade skulden har påverkat resultatet med 4,1 miljoner kronor före skatt men resultatposten har ingen påverkan på bolagets kassaflöde.
- NAV-värdet uppgick vid periodens slut till 130,5 procent (130,3 procent vid utgången av föregående år).

Resultat- och balansposter i sammandrag samt nyckeltal

Belopp i miljoner kronor	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Hyresintäkter	9,3	9,6	37,3	33,6
Driftnetto	6,7	6,8	26,6	25,0
Förvaltningsresultat	2,5	2,5	9,8	7,8
Totalresultat	4,5	-5,2	-14,6	32,6
Förvaltningsfastigheter	294,0	432,0	480,0	433,5
Kapitalandelslån	160,2	145,1	164,3	138,3
Skulder till kreditinstitut	127,4	235,2	270,2	233,3
Eget kapital	33,5	38,4	29,0	43,6
Balansomslutning	334,2	442,6	494,8	447,3
Nyckeltal i % (för definition se sid 19-21)				
Ekonomisk uthyrningsgrad	88	93	90	96
Överskottsgrad	72	71	71	75
Direktavkastning	6,4	6,8	6,0	6,5
Medelränta kreditinstitut	1,61	1,74	1,75	1,93
Belåningsgrad	43,3	54,4	56,3	53,8
Justerad soliditet	57,9	41,5	39,1	40,7
Ränta, kapitalandelslån	6,25	6,25	6,25	6,25
NAV-värde	130,5	125,0	130,3	124,1
Marknadskurs	117,0	106,0	120,0	101,0

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Bolaget har efter periodens utgång ingått avtal om att avyttra dotterbolaget KB Vreten 12 Stockholm med tillhörande fastighet Vreten 12 i Stockholm. Avtalat frånträde är den 29 september 2017.

DETTA ÄR ESTEA SVERIGEFASTIGHETER 2 AB (PUBL)

Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) etablerades år 2011 och genomförde sitt första fastighetsförvärv i november 2012. Koncernens verksamhetsinriktning är att äga och förvalta kontors- och centrumfastigheter.

Koncernen ägde vid periodens utgång åtta stycken fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 25 400 kvm.

Koncernens fastighetsförvärv har finansierats med lån från kreditinstitut och av moderbolaget emitterade kapitalandelslån. Kapitalandelslånet, som löper med en årlig ränta om 6,25 procent, uppgick vid periodens utgång till nominellt 136,9 MSEK. Kapitalandelslånet är noterat vid Nordic Derivatives Exchange (NDX).

Alternativ investeringsfond (AIF)

Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) är ett svenskt aktiebolag och har tillstånd av Finansinspektionen som en AIF (Alternativ Investeringsfond) enligt lagen (2013:561) om förvaltare av Alternativa Investeringsfonder ("LAIF"). Förvaltare av Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) är Estea AB som har tillstånd av Finansinspektionen att bedriva förvaltning i enlighet med LAIF (2013:546).

VD har ordet

Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) etablerades under hösten år 2012. Bolaget har sedan dess fokuserat på att äga och förvalta kontor, detaljhandel och centrumfastigheter i väl etablerade områden i Sverige. Under dessa år har vi upplevt en fastighetsmarknad som utvecklats i positiv riktning och vi har sedan starten jobbat aktivt med att utveckla koncernens fastigheter.

Marknadens positiva utveckling, tillsammans med det jobb vi har genomfört, gjorde att vi under hösten 2016 fattade beslut om att påbörja avyttringen av koncernens samtliga fastigheter. Denna process pågår och vi har i början av mars månad avyttrat fastigheten Klädeshandlaren 15 i Nyköping. Som tidigare har kommunicerats har vi därefter, efter periods utgång, avyttrat fastigheten Vreten 12 i Stockholm.

Hysesintäkter, förvaltningsresultat och Kassaflöde

Hysesintäkterna var för perioden 9,3 MSEK och driftnettot uppgick till 6,7 MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 2,2 MSEK.

Fastighetsportföljen

Marknadsvärdet på koncernens fastigheter uppgick till 294,0 MSEK, vilket är en minskning med ca 186 MSEK jämfört med föregående period bl.a. till följd av att

fastigheten Klädeshandlaren 15 är avyttrad. Fastighetsportföljen omfattar totalt åtta fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 25 400 kvm. Den genomsnittliga kontraktstiden för koncernens hyresavtal uppgår till 4,5 år och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 92 procent.

Koncernens finansiella ställning

Vid periodens utgång uppgick räntebärande skulder till svenska kreditinstitut till cirka 127,4 MSEK, vilket i förhållande till marknadsvärdet av fastighetsportföljen motsvarar en belåningsgrad om cirka 43,3 procent.

NAV-värde

Moderbolagets emitterade kapitalandelslån är sedan april 2013 noterat på Nordic Derivatives Exchange (NDX). Enligt villkoren för kapitalandelslånet har innehavare av kapitalandelsbevis rätt till vinstdelning av det ackumulerade resultatet efter att avyttring av koncernens samtliga tillgångar har skett. Vinstdelningen uppgår till 75 procent av fastställt ackumulerat resultat. NAV-värdet syftar till att visa det totala teoretiska värdet på kapitalandelsbevisen vid varje rapporttillfälle och där beräkningen är baserad på den, vid var redovisad tidpunkt, fastställda balansräkningen. Vid beräkningen av NAV har hänsyn ej tagits till att en avyttring kan ske till ett pris som skiljer sig från det fastighetsvärde som är upptaget i balansräkningen, ej heller de transaktionsomkostnader som kan uppstå vid en avyttring av fastighetstillgångarna. Vid rapportperiodens utgång uppgick NAV-värdet till 130,5 procent.

Händelser efter periodens utgång samt genomförda och planerade försäljningar av fastigheter

Som vi meddelade under september har vi inlett en process för att avyttra fastigheterna som ingår i bolagets portfölj. Estea AB har, efter samråd och dialog med externa rådgivare, gjort bedömningen att det finns goda förutsättningar för att avyttra koncernens fastigheter. Bakomliggande avgörande faktorer är bl.a. en fortsatt hög marknadsaktivitet samt att koncernens fastigheter, genom det utvecklings- och förädlingsarbetet som genomförs, utgör en intressant investeringsportfölj för ett flertal potentiella köpare.

Som ett första steg i denna process avyttrade vi under perioden fastigheten Klädeshandlaren 15 i Nyköping till ett underliggande fastighetsvärde om 190 MSEK före transaktionsomkostnader och avdrag för latent skatt.

Efter periodens utgång har vi ingått avtal om att avyttra fastigheten Vreten 12 i Stockholm till ett underliggande fastighetsvärde om ca 117,5 MSEK före transaktionsomkostnader och avdrag för latent skatt. Frånträde är planerat till den 29 september 2017.

Arbetet med försäljning av koncernens kvarvarande fastigheter pågår och vår målsättning är att uppnå bästa

möjliga resultat med hänsyn tagen till försäljningspris, köpare och affärsstruktur. Efter att koncernens samtliga fastigheter är avyttrade kommer det av moderbolaget emitterade kapitalandelslånet att återbetalas till dess långivare. Återbetalningsbeloppet för kapitalandelslånet är en funktion av slutligt uppnått försäljningspris för samtliga fastigheter och fastställs därför först när samtliga eventuella överlåtelser är genomförda.

Kommande eventuella försäljningar samt tidplan för återbetalning av kapitalandelslånet kommer att kommuniceras så snart vi kommit längre i försäljningsarbetet av den återstående portföljen.

David Ekberg

VD

Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ)

RESULTAT-, BALANS- OCH KASSAFLÖDESPOSTER JANUARI-MARS 2017

Resultat-, balans- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari-mars 2017. Resultatposter inom parentes avser motsvarande period föregående år. Balansposter inom parentes avser ställningen vid föregående årsskifte. Koncernen förvaltar enbart kommersiella fastigheter. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Resultat januari-mars 2017

Periodens totalresultat uppgick till 4,5 (-5,2) MSEK.

Driftnettot var 6,7 (6,8) MSEK och förvaltningsresultatet steg uppgick till 2,5 (2,5) MSEK.

Utöver ett positivt förvaltningsresultat och skatt har realiserade samt realiserade värdeförändringar i fastigheter påverkat resultatet med -3,6 (-2,4) MSEK och realiserad värdeförändring i kapitalandelslånet påverkat resultatet med 4,1 (-6,8) MSEK.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 9,3 (9,6) MSEK. Intäktsminskningen till följd av försäljningen av Klädeshandlaren 15 uppgick till -1,1 MSEK samtidigt ökade intäkterna i resterande fastigheter med 0,8 MSEK. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 88 (93) procent.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 2,6 (2,8) MSEK. Fastighetskostnaderna minskade med 0,2 MSEK jämfört med samma period föregående år, vilket var en effekt av försäljningen av Klädeshandlaren 15.

Central administration

Kostnader för central administration var 1,0 (1,1) MSEK.

Finansnetto

Koncernens finansnetto uppgick till -3,2 (-3,2) MSEK och avser ränta på skulder till kreditinstitut med -1,1 (-1,1) MSEK och ränta på kapitalandelslånet med -2,1 (-2,1) MSEK.

Värdeförändring av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -2,8 (-2,4) MSEK. Värdeförändringarna har ej haft någon påverkan på koncernens kassaflöde.

Värdeförändring av finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 4,1 (-6,8) MSEK och avsåg i sin helhet värdeförändring på kapitalandelslånet. Värdeförändringen har ej haft någon påverkan på koncernens kassaflöde.

Skatt

Skatt för perioden uppgick till 1,5 (1,5) och avsåg i sin helhet uppskjuten skatt.

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter är vid periodens slut värderade till 294,0 (480,0) MSEK. Värdeförändringen har påverkats av investeringar under perioden med 2,8 MSEK, försäljning av fastighet om -184,0 MSEK samt värdejustering med -2,8 MSEK.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 33,5 (29,0) MSEK.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder var vid periodens slut 287,6 (434,5) MSEK varav skuld för kapitalandelslånet uppgick till 160,2 (164,3) MSEK och skulder till kreditinstitut uppgick till 127,4 (270,2) MSEK. Av de räntebärande skulderna avsåg 244,5 (279,8) MSEK skulder med en kapitalbindningstid längre än 12 månader och 43,1 (154,7) MSEK skulder med en kapitalbindningstid kortare än 12 månader.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 26,7 (-4,2) MSEK, varav kassaflöde från den löpande verksamheten var -10,3(-1,8) MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 2,2 (2,6) MSEK.

Likvida medel vid periodens slut var 33,5 MSEK (6,9 MSEK vid utgången av år 2016).

Moderbolaget

Moderbolaget Estea Sverigefastigheter 2 AB ägde vid periodens slut direkt eller indirekt samtliga aktier i fastighetsägande dotterbolag. Moderbolagets intäkter bestod av tjänster tillhandahållna dotterbolagen. Omsättningen uppgick under perioden till 0,5 (0,6) MSEK. Periodens totalresultat var 0,2 (-13,2) MSEK. Vid periodens slut uppgick likvida medel till 27,5 (<0,1) MSEK.

Transaktioner med närstående

Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) har en närståenderelation med sina dotterföretag samt Estea AB som äger samtliga aktier i moderbolaget. Tjänster mellan koncernföretag debiteras i enlighet med avtal. Av moderbolagets omsättning utgjorde 0,5 (0,6) MSEK försäljning till dotterbolag, vilket motsvarade 100 (100) procent av moderbolagets omsättning. För koncerninterna lån debiteras ränta. Samtliga transaktioner inom koncernen Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) och dess dotterbolag har genomförts på marknadsmässiga villkor.

Estea AB debiterar i enlighet med avtal marknadsmässigt arvode för förvaltningstjänster. Under perioden uppgick debiterat arvode till 0,5 (0,6) MSEK.

I samband med utgivandet av kapitalandelslån i december 2013 har närstående personer, personer i ledande befattningar och bolagets styrelse (direkt eller

indirekt) investerat i lånen på samma villkor som övriga investerare.

Medlemmar i bolagets styrelse och övriga närstående personer ägde vid periodens slut kapitalandelsbevis om totalt 8,1 MSEK (8,1 MSEK vid utgången av föregående år).

Inga övriga väsentliga affärstransaktioner med närstående parter har genomförts under perioden och ingen ersättning till styrelsen eller ledande befattningshavare har utgått under perioden.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Bolaget har efter periodens utgång ingått avtal om att avyttra dotterbolaget KB Vreten 12 Stockholm med tillhörande fastighet Vreten 12 i Stockholm. Avtalet frånträde är den 29 september 2017.

FINANSIERING

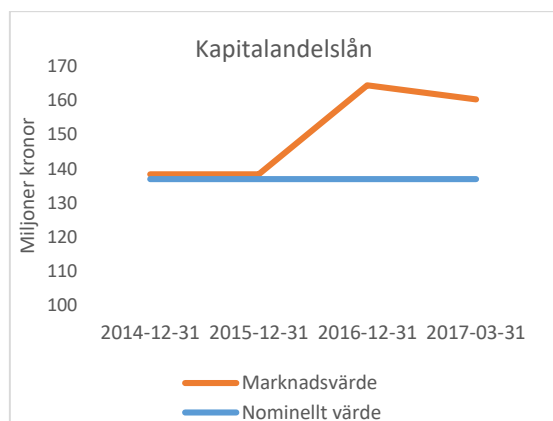
Koncernen Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) (nedan Estea) ägde vid periodens slut åtta fastigheter till ett värde om 294,0 MSEK. Koncernen har valt att finansiera sina fastighetsförvärv genom belåning hos svenska kreditinstitut samt genom upptagande av kapitalandelslån.

Finansiering och belåningsgrad

För Estea är fastigheter en långfristig tillgång som skall förvaltas och förädlas på ett så effektivt och för investerarna värdeskapande sätt som möjligt.

Kapitalandelslån

Esteas kapitalandelslån, vilket är noterat på Nordic Derivatives Exchange (NDX), är emitterat till ett nominellt värde om 10 000 SEK per kapitalandelsbevis. På balansdagen har bolaget utfärdat 13 690 kapitalandelsbevis uppgående till nominellt 136,9 MSEK. Genom kapitalandelslånet har Estea en långfristig finansiering som förfaller till återbetalning 2019-06-30. Kapitalandelslånet löper utan säkerheter. Marknadskursen på kapitalandelslånet uppgick på balansdagen till 117,0 procent av nominellt värde motsvarande 160,2 MSEK.



Skulder till kreditinstitut

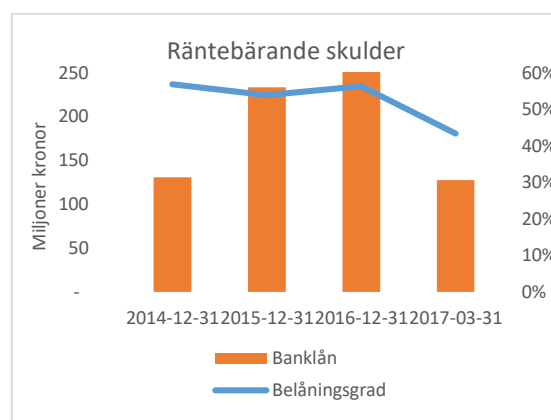
Estea har rätt att uppta externa lån uppgående till maximalt 75 procent av marknadsvärdet på koncernens fastigheter. Estea har ingått låneavtal med svenska kreditinstitut. Som säkerhet lämnas i normalfallet fastighetsinteckningar. I villkoren för låneavtalen förekommer även allmänna åtaganden och nyckeltal som ej får överskridas. Om bolaget bryter mot dessa åtaganden har långivaren rätt att avsluta krediten/krediterna i förtid. Genom upplåningen hos kreditinstituten har koncernen kortfristiga krediter vilket skapar flexibilitet och

möjlighet att anpassa belåningsgraden om förändringar i företagets omvärld kräver kortsiktiga åtgärder. I tabellen nedan redovisas förhållandet mellan räntebärande skulder till kreditinstitut och

bolagets belåningsgrad. Genom kontinuerlig bedömning av marknadsräntans utveckling upprätthåller bolaget beredskap att vidta åtgärder om bolagets räntebelastning når, för verksamheten, kritiska nivåer.

Räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens slut till 127,4 (270,2) MSEK. Under perioden har koncernen amorterat totalt 32,2 MSEK samt återbetalat utnyttjad checkräkningskredit om 4,9 MSEK som därefter avslutats. Medelräntan på koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens slut till 1,61 procent (1,74 procent jämförande period föregående år).

Koncernens belåningsgrad uppgick vid periodens slut till 43,3 procent (56,3 procent vid utgången av föregående år).



Ränta

Förvaltningsresultatets enskilt största kostnadspost är normalt räntor på räntebärande skulder. Hur snabbt en ränteförändring får genomslag i räntenettot är beroende av den räntebindningstid bolaget har valt. En höjning av marknadsräntan med en procentenhet skulle innebära en ökad årlig räntekostnad om 1,0 MSEK vilket motsvarar en ökning med 80 räntepunkter.

KAPITALANDELSBEVISEN I KORTHET

Kapitalandelsbevis

Kapitalandelslånet, beslutat i enlighet med 11 kap. 11 § aktiebolagslagen (2005:551), representeras av kapitalandelsbevis, vars nominella belopp uppgår till 10 000 kronor. Bolaget (låntagaren) har utfärdat 13 690 kapitalandelsbevis och det totala nominella lånebeloppet som upptagits uppgår till 136,9 MSEK. Endast en serie av kapitalandelsbevis har emitterats och ISIN kod för dessa är SE0004867331.

Kapitalandelsbevis är ett skuldbevis vilket representerar en andel i kapitalandelslånet. De är konstruerade som enskilda värdepapper likt ett räntebevis. Kapitalandelsbeviset ger en fastställd årlig ränta till långivarna (kupong 6,25 procent), men också extra utdelning (vinstdelning) baserad på värdet av låntagarens tillgångar vid löptidens slut. Det kan således bli både högre och lägre än nominellt belopp. Återbetalningen är alltså beroende av utvecklingen i låntagarkoncernen varför återbetalningen kan komma att understiga eller överstiga det totala lånebeloppet vid löptidens slut.

Börshandel

Kapitalandelsbevisen är noterade på Nordic Derivatives Exchange (NDX) under kortnamnet: ESTEA KAPBEVIS1. Noterad volym uppgår till 136,9 MSEK. Kapitalandelsbevisen är fritt överlåtbara utan belastningar. Kapitalandelsbevisen handlas i procent (%) av nominellt värde (10 000 kronor), exklusive upplupen ränta (6,25 procent), ett så kallat "clean price". Vid köp eller försäljning av kapitalandelsbevis tillkommer således upplupen ränta, upplupen från senaste räntebetalningsdag, utöver förvärvspris för själva kapitalandelsbeviset. Kapitalandelsbevisen kan innehas via alla typer av fondkonton, aktiedepåer, kapitalförsäkringar och investeringssparkonton (ISK).

Kapitalandelsbevis, värdering

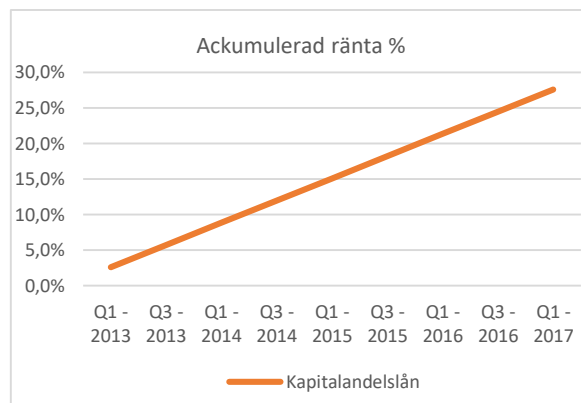
Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) redovisar sina kapitalandelsbevis till verkligt värde. Kapitalandelsbevisen är vid periodens slut värderade till 160,2 MSEK (nominellt inbetalt belopp uppgick vid emissionen till 136,9 MSEK).

Finansiella instrument värderas i enlighet med IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Kapitalandelslånet är klassificerat i nivå 1 enligt IFRS värderingshierarki vilket innebär att kapitalandelslånet är värderat till slutkursen vid periodens slut. Slutkursen 31 mars 2017 uppgick till 117,0 procent (120,0 procent vid utgången av föregående år) av nominellt belopp 10 000 kr. Den lägre kursen jämfört med föregående år har inneburit en positiv resultateffekt i koncernens resultaträkning.

Ränta

Kapitalandelsbevisen ger en årsvis nominell ränta om 6,25 procent (kupongränta) med en kvartalsvis utbetalning i efterskott (den effektiva räntan uppgår till 6,40 procent). Varje ränteperiod löper på 3 månader med utbetalning 5 januari, 5 april, 5 juli och 5 oktober vart år samt på lånets förfallodag. Den ackumulerade räntan vid periodens utgång uppgick till 27,6 procent motsvarande 37,8 MSEK.

I diagrammet nedan redovisas den ackumulerade räntan sedan emissionstillfället, uttryckt i procent av nominellt värde (10 000 kronor).



Efterställt lån

Kapitalandelslånet utgör en ej säkerställd förpliktelse för låntagaren. Kapitalandelslånet är efterställt samtliga låntagarens icke efterställda förpliktelser.

Slutlig återbetalning av kapitalandelslånet

Slutlig återbetalning av kapitalandelslånet skall ske efter att samtliga av bolagets investeringar har avyttrats och full betalning för dessa har erhållits, vilket ska ha skett senast 2019-06-30. Avyttringsdagen kan dock, om Bolaget finner det ekonomiskt lönsamt, ske när som helst dessförinnan. Bolaget ska senast 45 bankdagar efter avyttringsdagen översända en av bolaget upprättad, och av bolagets revisor särskilt granskad, resultaträkning för låntagarkoncernen fram till och med avyttringsdagen, varpå beräkningen av den slutliga återbetalningen ska grundas. Resultaträkningen ska upprättas enligt de principer som anges i de Allmänna villkoren för Esteas kapitalandelslån.

Den slutliga återbetalningen ska uppgå till summan av det totala lånebeloppet per förfallodagen, och 75 procent av låntagarkoncernens ackumulerade resultat, för det fall detta är positivt, eller 100 procent av låntagarkoncernens ackumulerade resultat, för det fall detta är negativt.

Fullständiga villkor framgår av "Allmänna Villkor" vilka finns att tillgå på bolagets hemsida www.estea.se.

Utbetalningar av ränta och återbetalning

Låntagarens betalningar av ränta och återbetalning ska ske till de personer som är registrerade som långgivare på avstämningsdagen (se definition i de allmänna villkoren). Har långgivare genom ett kontoförande institut låtit registrera att ränta samt återbetalning ska sättas in på visst bankkonto, sker insättning genom Euroclears försorg på respektive betalningsdag. I annat fall översänder Euroclear betalningen till långgivaren på den adress som på avstämningsdagen är registrerad hos Euroclear. Infaller en räntebetalningsdag eller annan betalningsdag på en dag som inte är en bankdag sätts respektive belopp in närmast följande bankdag.

Långivaragent och långivarmöte

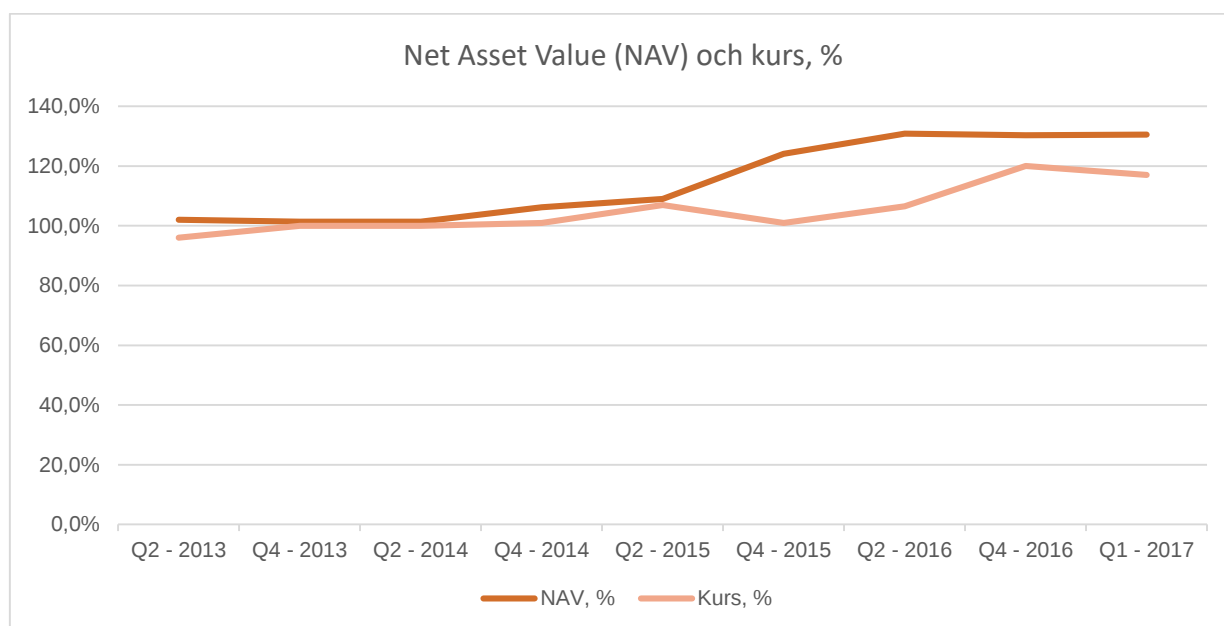
Intertrust CN (Sweden) AB (nedan "Intertrust") startade sin verksamhet i Sverige 2003 och är idag en ledande aktör i Sverige vad gäller att erbjuda fullständig administration av bolag och stiftelser. Intertrust har engagerats som långivaragent vilket innebär att de tillvaratar långivarnas gemensamma intressen. Som långivaragent är Intertrust berättigad att företräda långgivarna vid bland annat omförhandlingar av villkor och eventuella villkorsbrott eller betalningsinställelser. Till Intertrust utgår ett årligt arvode.

Avkastning och ränta på kapitalandelsbevis

Den fastställda årliga räntan på kapitalandelsbevisen är 6,25 procent (effektiv ränta 6,40 procent). Därutöver är avkastningen ett resultat av koncernens egna kapital (vinstdelning på 75 procent). Vid periodens slut har räntor om totalt 37,8 MSEK utbetalats till innehavare av kapitalandelsbevisen. Koncernens egna kapital uppgick till 33,5 MSEK efter omvärdering av kapitalandelslånet.

Net Asset Value (NAV)

Estea Sverigefastigheter 2 AB (nedan Koncernen) har utgivit totalt 13 690 kapitalandelsbevis. Ägarna av kapitalandelsbevisen har genom avtal rätt till vinstdelning av Koncernens ackumulerade resultat efter att avyttring av koncernens samtliga tillgångar har skett. Vinstdelningen uppgår till 75 procent av fastställt ackumulerat resultat. Redovisningen av NAV, vid periodens utgång beräknat till 130,5 procent, visar det totala teoretiska värdet på kapitalandelsbevisen vid rapporttillfället baserat på den, vid var redovisad tidpunkt, fastställda balansräkningen och beräknat utifrån förutsättningarna i de Allmänna villkoren. Vid beräkningen av NAV har hänsyn ej tagits till att en avyttring kan ske till ett pris som skiljer sig från det fastighetsvärde som är upptaget i balansräkningen, ej heller de transaktionsomkostnader som kan uppstå vid en avyttring av fastighetstillgångarna. I diagrammet nedan redovisas utvecklingen av NAV och marknadskurs från kapitalandelslånets startdag.



FASTIGHETSBESTÅNDET

Typ av fastigheter

Handel-, kontors- och centrumfastigheter

Inom kategorin handel-, kontors- och centrumfastigheter ryms fastigheter med många olika karaktärsdrag. Generellt kan man tala om två ytterligheter, varav den ena utgörs av moderna och uppdaterade fastigheter som normalt erbjuder flexibla och effektiva ytor som enkelt kan anpassas till olika hyresgästers specifika behov. Den andra utgörs av äldre fastigheter som inte uppdaterats och inte uppfyller dagens krav på standard och således i vissa fall kan vara svåra att hyra ut och därför kräver omfattande investeringar för att uppnå en modern standard.

På fastighetsmarknaden görs ofta stor skillnad mellan A, B och C läge, vilket klassificerar fastighetens belägenhet och attraktionskraft. Tillgång till allmänna kommunikationer och kollektivtrafik är en viktig parameter för att avgöra attraktionskraften hos fastigheter.

Lager-, - och industrifastigheter

Denna typ av fastigheter är normalt belägna i industriområden i utkanten av större städer. I Stockholm kan nämnas områden som Västberga, Lunda och Märsta Industriområde. Hyresgäster till denna typ av fastigheter är normalt mindre och medelstora företag inom distribution, transport och lagerhållning eller lättare industriell tillverkning. Byggnaderna är vanligen uppförda på 1960-, 70- eller 80-talen. Den tekniska standarden på en lagerfastighet kan variera men normalt erbjuder en moderniserad och uppdaterad lagerbyggnad bättre uthyrningsmöjligheter jämfört med en byggnad som håller äldre standard. Givet rätt geografiskt läge, finns ofta en god efterfrågan på lagerlokaler av såväl äldre som av modernare standard. Detta innebär i sig bra möjligheter till om- och tillbyggnationer i samband med kontraktsomförhandlingar och nyuthyrning. Hyrorna kan variera stort, men vanligen finns tydliga marknadshyresnivåer i mer etablerade områden.

Investeringar

Koncernen har under perioden investerat totalt 2,8 MSEK i ombyggnation för hyresgäster i fastigheterna Vreten 12 och Tranbäret 4.

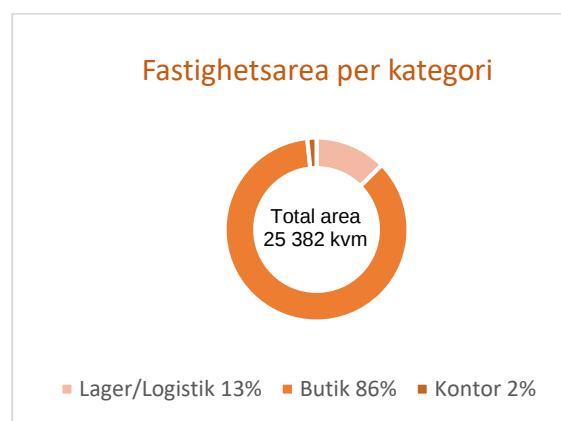
Försäljningar

I början av mars avyttrades centrumfastigheten Klädeshandlaren 15 i Nyköping om cirka 12 100 kvm till ett underliggande fastighetsvärde om 190,0 MSEK. Efter försäljningen koncentreras koncernens fastigheter till handels- och industrifastigheter i Motala och Stockholm.

Verkligt värde, MSEK	År 2017	År 2016	Antal
Fastighetsvärde 1 januari	480,0	433,5	9 (8)
+ Förvärv av fastigheter	-	29,9	- (1)
+ Ny- till- och ombyggnation	2,8	19,3	-
- Försäljning av fastigheter	-186,0	-	-1 -
+/- Värdeförändringar	-2,8	-2,7	-
Fastighetsvärde 31 mar/31 dec	294,0	480,0	8 (9)

Fastigheterna

Den 31 mars omfattade fastighetsbeståndet 8 (9) fastigheter med en uthyrningsbar area om cirka 25 400 kvm (37 500 kvm). Av uthyrningsbar area utgjorde butikslokaler cirka 86 procent, kontorslokaler 2 procent och lager och övriga areor utgjorde 13 procent.

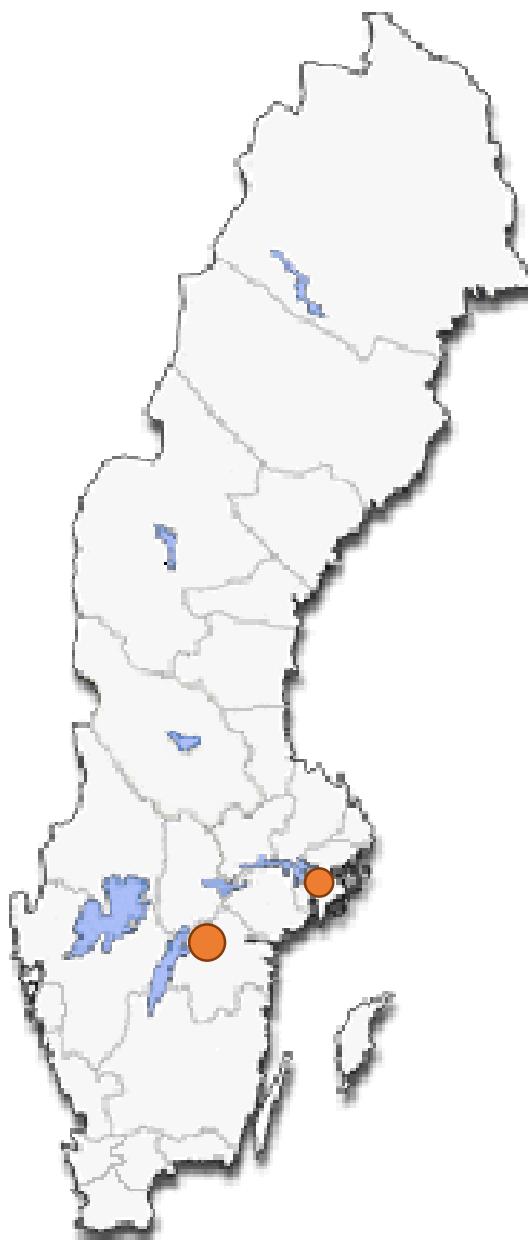


I Motala är fastigheterna belägna i Bråstorp handelsområde där koncernen äger totalt sju fastigheter i området. Samtliga fastigheter är uppförda 2007 eller senare och uppfyller de krav som idag ställs på moderna handelsfastigheter.

Vreten 12 är belägen i Västberga industriområde i ett område som med sin närhet till E4:an och centrala Stockholm är attraktiv för flera olika kategorier av hyresgäster.

Bolagets delmarknader

Bolagets fastigheter är belägna i Motala och Stockholm.



Hyresgäster

Koncernens åtta fastigheter inrymmer vid periodens slut totalt 12 hyresgäster. Koncernens 5 största hyresgäster hyr areor motsvarande 57 procent av total uthyrningsbar area med en årshyra uppgående till cirka 61 procent av hyresvärdet exklusive

hyrestillägg. Koncernens enskilt största hyresgäst hyr cirka 23 procent av uthyrningsbara areor och står för cirka 29 procent av hyresintäkterna.

Av koncernens totala uthyrningsbara area uppgick vid periodens slut vakanta areor till cirka 3 200 kvm motsvarande cirka 13 (11) procent. Den ekonomiska vakansgraden uppgick vid periodens slut till 12 (7) procent.

Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 4,5 (2,9) år. Kontrakterade årshyror uppgick vid periodens slut till 22,2 MSEK inklusive avtalade hyrestillägg (41,8 MSEK vid utgången av föregående år).

Värdering, grunder

Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) (nedan "Estea") redovisar sina fastigheter till verkligt värde. Estea skall minst en gång under en rullande tolv månadersperiod värdera fastigheterna externt och däremellan värdera fastigheterna i enlighet med bolagets interna värderingsmodell. För att uppnå enhetlighet skall värderingsmodellerna basera sig på samma värderingsmodell. Grunden för marknadsvärderingen är alltid analys av försålda objekt i kombination med kunskap om övrig data om marknaden och marknadsaktörer. Värdering sker individuellt för varje fastighet, dels av framtida intjäningsförmåga, dels av marknadens avkastningskrav men även ett inflationsantagande som är i linje med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

Med begreppet marknadsvärde avses ett 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.

Fastighetsvärdering

Per 31 mars 2017 har samtliga av koncernens fastigheter värderats internt. I genomsnitt har fastighetsbeståndet värderats med ett avkastningskrav på 6,4 (6,5) procent baserat på en vägd direktavkastning om 18,8 (28,1) MSEK år 1 och med en långsiktig inflation som är i linje med Riksbankens långsiktiga inflationsmål om 2,0 procent. Det ökade fastighetsvärdet har framförallt påverkats av genomförda investeringar. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Ingen av fastigheterna har ändrat klassificering.

Fastigheterna är vid periodens utgång värderade till 294,0 (480,0) MSEK.

Fastighetsportfölj 2017-03-31

Slånbäret 1



Blåbäret 2



Lingonet 3



Slånbäret 2



Tranbäret 4



Tranbäret 3



Lingonet 2



Vreten 12



Fastighetsbeteckning	Kommun	Läge	Byggår	Tomtarea, kvm	Uthyrningsbar area, kvm
Blåbäret 2	Motala	Bråstorps handelsområde	2008/2012	3 258	1 288
Lingonet 3	Motala	Bråstorps handelsområde	2007/2011	7 229	1 500
Slånbäret 1	Motala	Bråstorps handelsområde	2012	6 976	2 000
Slånbäret 2	Motala	Bråstorps handelsområde	2016	13 726	3 000
Tranbäret 4	Motala	Bråstorps handelsområde	2011	12 851	3 536
Tranbäret 3	Motala	Bråstorps handelsområde	2011	8 000	2 360
Lingonet 2	Motala	Bråstorps handelsområde	2007	15 488	3 300
Vreten 12	Stockholm	Västberga	1955	3 976	8 398
Summa				71 504	25 382

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK	2017 1 jan-31 mar	2016 1 jan-31 mar	2016 1 jan-31 dec	2015 1 jan-31 dec
Hysesintäkter	9,3	9,6	37,3	33,6
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	-1,8	-2,3	-7,6	-6,5
Underhållskostnader	-0,3	-	-1,1	-0,3
Fastighetsskatt	-0,5	-0,5	-2,0	-1,8
Driftnetto	6,7	6,8	26,6	25,0
Central administration	-1,0	-1,1	-3,7	-3,1
Finansiella intäkter	-	-	-	0,1
Finansiella kostnader	-3,2	-3,2	-13,1	-14,2
Summa	-4,2	-4,3	-16,8	-17,2
Förvaltningsresultat	2,5	2,5	9,8	7,8
Värdeförändringar				
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	-2,8	-2,4	-2,7	33,0
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-0,8	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument och derivat	4,1	-6,8	-26,0	0,6
Resultat före skatt	3,0	-6,7	-18,9	41,4
Skatt	1,5	1,5	4,3	-8,8
Periodens / årets resultat	4,5	-5,2	-14,6	32,6
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens / årets totalresultat*	4,5	-5,2	-14,6	32,6

*Hela resultatet tillhör i sin helhet moderbolagets aktieägare.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2017 31 mars	2016 31 mars	2016 31 december	2015 31 december
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	294,0	432,0	480,0	433,5
Uppskjuten skattefordran	2,4	-	-	-
Summa anläggningstillgångar	296,4	432,0	480,0	433,5
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar	4,2	5,3	7,9	4,3
Kassa och bank	33,6	5,3	6,9	9,5
Summa omsättningstillgångar	37,8	10,6	14,8	13,8
Summa tillgångar	334,2	442,6	494,8	447,3
Eget kapital och skulder				
Eget kapital inkl. periodens resultat	33,5	38,4	29,0	43,6
Summa eget kapital	33,5	38,4	29,0	43,6
Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld	-	7,1	4,3	8,6
Skulder till kreditinstitut	84,3	139,7	115,5	140,3
Kapitalandelslån	160,2	145,1	164,3	138,3
Summa långfristiga skulder	244,5	291,9	284,1	287,2
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	43,1	95,5	154,7	93,0
Övriga kortfristiga skulder	13,1	16,8	27,0	23,5
Summa kortfristiga skulder	56,2	112,3	181,7	116,5
Summa eget kapital och skulder	334,2	442,6	494,8	447,3

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

Belopp i MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2015-12-31	1,0	-	42,6	43,6
Totalresultat januari-mars 2016	-	-	-5,2	-5,2
Eget kapital 2016-03-31	1,0	-	37,4	38,4
Totalresultat april-december 2016	-	-	-9,4	-9,4
Eget kapital 2016-12-31	1,0	-	28,0	29,0
Totalresultat januari-mars 2017	-	-	4,5	4,5
Eget kapital 2017-03-31*	1,0	-	32,5	33,5

*Eget kapital tillhör i sin helhet moderbolagets aktieägare

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK	2017 3 mån 1 jan-31 mar	2016 3 mån 1 jan-31 mar	2016 12 mån 1 jan-31 dec	2015 12 mån 1 jan-31 dec
Driftnetto	6,7	6,8	26,6	25,0
Central administration	-1,0	-1,1	-3,7	-3,1
Erhållen ränta	-	-	-	0,1
Betald ränta	-3,5	-3,1	-13,1	-14,2
Betald skatt	-	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2,2	2,6	9,8	7,8
Ökning – /minskning + av rörelsefordringar	3,6	-1,0	-3,6	-3,6
Ökning + /minskning – av rörelseskulder	-16,1	-3,4	3,5	3,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-10,3	-1,8	9,7	14,7
Försäljning av fastigheter	76,8	-	-	-
Investeringar i fastigheter	-2,8	-0,9	-49,2	-170,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	74,0	-0,9	-49,2	-170,5
Utdelning	-	-	-	-0,6
Upptagande av lån	-	-	39,2	107,0
Amorteringar av lån	-32,2	-1,5	-6,2	-5,4
Ökning + /minskning – av checkräkningskredit	-4,9	-	3,9	1,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-37,1	-1,5	36,9	102,0
Periodens kassaflöde	26,6	-4,2	-2,6	-53,8
Likvida medel vid periodens ingång	6,9	9,5	9,5	63,3
Likvida medel vid periodens utgång	33,5	5,3	6,9	9,5

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK	2017 1 jan-31 mar	2016 1 jan-31 mar	2016 1 jan-31 dec	2015 1 jan-31 dec
Nettoomsättning	0,5	0,6	2,3	2,1
Övriga externa kostnader	-0,9	-0,8	-3,4	-2,9
Rörelseresultat	-0,4	-0,2	-1,1	-0,8
Finansiella poster				
Resultat från derivat	-	-	-	0,6
Finansiella intäkter	1,2	1,1	4,6	3,7
Finansiella kostnader	-2,9	-2,1	-8,7	-9,3
Resultat efter finansiella poster	-2,1	-1,2	-5,2	-5,8
Värdeförändringar				
Värdeförändring aktier	-1,8	-5,5	1,2	46,5
Värdeförändring finansiella instrument	4,1	-6,8	-26,0	-
Resultat efter värdeförändringar	0,2	-13,5	-30,0	40,7
Bokslutsdispositioner				
Erhållna/lämnade koncernbidrag	-	-	7,1	3,6
Resultat före skatt	0,2	-13,5	-22,9	44,3
Skatt	-	0,3	-0,4	0,6
Periodens resultat	-	-13,2	-23,3	44,9
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	0,2	-13,2	-23,3	44,9

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2017 31 mars	2016 31 mars	2016 31 december	2015 31 december
Tillgångar				
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag	119,3	113,4	121,1	118,9
Fordringar hos koncernföretag	80,8	70,4	80,8	70,4
Uppskjutna skattefordringar	2,0	2,7	2,0	2,4
Summa anläggningstillgångar	202,1	186,5	203,9	191,7
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar	32,0	1,2	0,3	-
Fordringar hos koncernföretag	17,4	10,6	13,8	9,6
Kassa och bank	27,5	-	-	-
Summa omsättningstillgångar	76,9	11,8	14,1	9,6
Summa tillgångar	279,0	198,3	218,0	201,3
Eget kapital och skulder				
Eget kapital inklusive periodens resultat	32,9	42,8	32,7	56,0
Långfristiga skulder				
Långfristigt kapitalandelslån	160,2	145,1	164,3	138,3
Summa långfristiga skulder	160,2	145,1	164,3	138,3
Kortfristiga skulder				
Skulder hos koncernföretag	83,0	3,9	8,9	3,6
Checkräkningskredit	-	-	-	1,0
Derivat	-	-	-	-
Kortfristiga skulder	2,9	6,5	12,1	2,4
Summa kortfristiga skulder	85,9	10,4	21,0	7,0
Summa eget kapital och skulder	279,0	198,3	218,0	201,3

NYCKELTAL

	2017	2016	2016	2015	2014
	1 jan-31 mar	1 jan-31 mar	1 jan-31 dec	1 jan-31 dec	1 jan-31 dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal fastigheter	8	8	9	8	5
Uthyrningsbar area, kvm	25 382	34 580	37 518	34 580	20 492
Hysesvärde, MSEK	24,1	39,8	41,8	39,4	25,2
Förvaltningsfastigheter, MSEK	294,0	432,0	480,0	433,5	230,0
Driftnetto, MSEK	6,7	6,8	26,6	25,0	23,6
Direktavkastning, %	6,4	6,8	6,0	6,5	7,4
Överskottsgrad, %	72	71	71	75	73
Hysesduration, år	4,5	2,9	3,2	3,2	2,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88	93	90	96	99
Uthyrningsgrad yta, %	87	89	88	92	100
Finansiella nyckeltal					
Medelränta kreditinstitut, %	1,61	1,74	1,75	1,93	3,79
Kapitalbinding, år	1,8	2,2	1,7	2,5	3,0
Räntetäckningsgrad, gånger	1,8	1,8	1,7	1,6	1,4
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	5,1	5,5	5,0	3,9	3,1
Belåningsgrad, %	43,3	54,4	56,3	53,8	56,8
Soliditet, %	10,0	8,7	5,9	9,7	3,9
Justerad soliditet, %	57,9	41,5	39,1	40,7	49,9
Emitterat kapitalandelslån, MSEK	136,9	136,9	136,9	136,9	136,9
Ränta kapitalandelslån, %	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25
Akkumulerad ränta kapitalandelslån, %	27,6	21,4	26,1	19,8	13,5
NAV-värde, %	130,5	125,0	130,3	124,1	106,2
Marknadskurs, %*	117,0	106,0	120,0	101,0	101,0

*Avser noterad slutkurs på NDX den 31 mars 2017.

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) (nedan Estea), org.nr: 556865-2894, är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, besöksadress Hamngatan 27, 103 87 Stockholm.

Bolagets kapitalandelsbevis är noterade på Nordic Derivatives Exchange (NDX) under kortnamnet: ESTEA KAPBEVIS1. Noterad volym uppgår till 136,9 miljoner kronor.

Estea skall långsiktigt äga, förvalta och utveckla främst kontors- och centrumfastigheter i Sverige.

Bolagets rapport omfattar perioden januari-mars 2017.

Alla belopp i MSEK, miljoner kronor, om inget annat anges.

Grunder för redovisningen

Koncernens räkenskaper har upprättats i enlighet med de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av dessa (IFRIC). Rapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen.

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor, vilket också är moderbolagets och koncernens rapporteringsvaluta.

Moderbolaget har upprättat sin redovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. RFR 2 innebär att moderbolaget i redovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen.

Redovisningsprinciperna har varit oförändrade i jämförelse med årsredovisningen föregående år och finns utöver sammandrag i denna rapport utförligt beskrivet i 2016 års årsredovisning.

Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Kritiska bedömningar och antaganden

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS innebär att styrelse och företagsledning gör bedömningar och antaganden som i rapporten påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade värdena av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar baseras på erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga vid tidpunkten för rapporteringen. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa bedömningar och antaganden. Styrelsen och verkställande direktören har gjort en genomgång av den bedömning av koncernens och moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer som presenterades i årsredovisningen för 2016. Den

realekonomiska utvecklingen i Sverige och Europa har haft en fortsatt återhållsam effekt på konsumtion och ekonomi. Koncernens väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer samt hantering av desamma finns beskrivna på sidorna 17 och 18 i 2016 års årsredovisning. Styrelsens bedömning är att de osäkerhetsfaktorer som behandlades i årsredovisningen 2016 kvarstår.

NOT 2 VERKLIGT VÄRDE FINANSIELLA INSTRUMENT

För finansiella instrument värderade till verkligt värde i balansräkningen ska upplysning lämnas om vilken klassificering/nivå av verkligt värde instrumentet tillhör. De olika nivåerna definieras enligt följande:

-Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)

-Andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser enligt nivå 1, antingen direkt som prisnoteringar eller indirekt härledda från prisnoteringar (nivå 2)

-Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (nivå 3).

Kapitalandelslånet klassificeras i nivå 1.

NOT 3 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE-TRANSAKTIONER

Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) har en närståenderelation med sina dotterföretag samt Estea AB som äger samtliga aktier i moderbolaget. Tjänster mellan koncernföretag debiteras i enlighet med avtal. Av moderbolagets omsättning utgjorde 0,5 (0,6) MSEK försäljning till dotterbolag, vilket motsvarade 100 (100) procent av moderbolagets omsättning. För koncerninterna lån debiteras ränta. Samtliga transaktioner inom koncernen Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) och dess dotterbolag har genomförts på marknadsmässiga villkor. Estea AB debiterar i enlighet med avtal marknadsmässigt arvode för förvaltningstjänster. Under perioden uppgick debiterat arvode till 0,5 (0,6) MSEK.

Styrelse och övriga närstående

I samband med utgivandet av kapitalandelslånet har närstående personer, personer i ledande befattningar och bolagets styrelse (direkt eller indirekt) investerat i lånet på samma villkor som övriga investerare. Vid periodens slut ägde styrelse och övriga närstående kapitalandelsbevis om nominellt 8,1 MSEK (8,1 MSEK vid utgången av föregående år).

Inga övriga väsentliga affärstransaktioner med närstående parter har genomförts under perioden och ingen ersättning till styrelsen eller ledande befattningshavare har utgått under perioden.

NOT 4 UTDELNING

Styrelsen föreslår till årsstämman att ingen utdelning sker för räkenskapsåret 2016.

NOT 5 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Bolaget har efter periodens utgång ingått avtal om att avyttra dotterbolaget KB Vreten 12 i Stockholm med tillhörande fastighet Vreten 12 i Stockholm. Avtalat frånträde är den 29 september 2017.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som förekommer i moderbolaget och koncernens verksamhet.

Stockholm den 17 maj 2017

Styrelsen i Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ)

Jockum Beck-Friis
Styrelseordförande

David Ekberg
VD och styrelseledamot

Johan Eriksson
Styrelseledamot

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Ordlista och definitioner

European Securities and Markets Authority (ESMA) har kommit med riktlinjer avseende alternativa nyckeltal. Syftet med de nya riktlinjerna är att främja användbarheten och insynen i alternativa nyckeltal.

För fastighetsbranschen finns en praxis för nyckeltal som offentliggörs i finansiell information. Estea presenterar vissa nyckeltal i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS då bolaget anser att dessa mått ger värdefull information till investerare och övriga intressenter.

Till följd av de nya riktlinjerna har Estea gjort en översyn av definitionerna. Eftersom beräkningen av alternativa nyckeltal kan skilja sig mot mått som används av andra företag kan jämförbarhet mot andra företag i dessa mått saknas. Estea har valt att redovisa vissa nyckeltal i tabellform för att förtydliga för investerarna.

Fastighetsrelaterade begrepp

Direktavkastning

Presenterat driftnetto baserat på resultatet för rullande tolv månader i förhållande till fastigheternas redovisade värden vid periodens utgång. För fastigheter ägda kortare tid än 12 månader används faktiskt utfall tillsammans med bedömt driftnetto från bolagets förvärvskalkyl.

Driftnetto

Hysesintäkter minus fastighetskostnader (exempelvis drift- och underhållskostnader, tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration).

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterade årshyresintäkter vid periodens utgång i förhållande till hyresvärdet. Måttet används för att underlätta bedömningen av hyresintäkter för vakanta areor och övriga ekonomiska vakanser.

Hyresduration

Summan av antal månader som kvarstår, i befintliga hyresavtal, till hyresavtalens upphörande eller förlängning i förhållande till antal hyresavtal. Kontrakterade hyresavtal där lokalen tas i bruk först efter periodens utgång exkluderas i beräkningen.

Hyresvärde

Kontrakterade årshyror som löper vid periodens utgång med tillägg för rabatter samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Uthyrningsbar area

Fastigheternas totala uthyrningsbara areor vid periodens utgång.

Överskottsgrad

Driftnettot i procent av redovisade hyresintäkter. Överskottsgrad visar hur stor del av varje intjänad krona från den operativa verksamheten som bolaget får behålla.

Finansiella begrepp

Ackumulerad ränta kapitalandelslån

Ackumulerad ränta från kapitalandelslånets startdatum till och med rapportdagen i procent av nominellt emitterat kapitalandelslån. Måttet syftar till att ge investerarna information om total ränta som är utbetald och upplupen vid periodens utgång från startdatum.

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas redovisade värde. Belåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av fastighetsportföljens värde som är belånad med räntebärande skulder till kreditinstitut. Kapitalandelslånet, vilket är noterat, som är efterställt bolagets samtliga övriga skulder är exkluderat i beräkningen även om instrumentet löper med ränta och redovisas som skuld i balansräkningen.

Emitterat kapitalandelslån

Totalt nominellt emitterat kapitalandelslån vid periodens utgång.

Justerad räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultatet med återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader exklusive räntekostnader för kapitalandelslånet. Justerad räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor exkluderat ränta på kapitalandelslånet med förvaltningsresultatet (resultat från verksamheten före värdeförändringar).

Justerad soliditet

Redovisat eget kapital och redovisat värde av kapitalandelslånet vid periodens slut i förhållande till balansomslutningen. Måttet används för att visa koncernens finansiella stabilitet när kapitalandelslånet inräknas som eget kapital.

Kapitalbindning

Återstående genomsnittlig löptid i räntebärande krediter innan skulderna förfaller till återbetalning/refinansiering. Måttet används för att belysa koncernens finansiella risk som kan uppstå vid refinansiering.

Marknadskurs

Noterad slutkurs vid periodens utgång redovisat som procent i förhållande till nominellt belopp (10 000 kronor). Måttet indikerar till vilken kurs en investerare slutförde köp/försäljningar av koncernens kapitalandelsbevis vid periodens utgång.

Medelränta kreditinstitut

Genomsnittlig ränta på koncernens totala räntebärande skulder exklusive kapitalandelslån vid periodens utgång. Måttet används för att belysa koncernens finansiella risk.

NAV

En teoretisk beräkning av kapitalandelsbevisens andel av koncernens totala tillgångar minus skulder under förutsättning att tillgångarna avyttras i enlighet med de redovisade värdena och skulderna exklusive kapitalandelslånet återbetalas samt vad som i övrigt följer av de Allmänna villkorens punkt 10.3 och 10.4. NAV redovisas som procent i förhållande till nominellt belopp (10 000 kronor). Måttet används för att ge investerarna en vägledning, om än teoretisk, till vilket värde varje kapitalandelsbevis uppgick till vid periodens slut baserat på aktuell balansräkning.

Ränta kapitalandelslån

Årsränta på kapitalandelslånet. Måttet upplyser investerarna om vilken årsränta kapitalandelsbeviset löper med.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultatet med återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader. Räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med förvaltningsresultatet (resultat från verksamheten före värdeförändringar).

Soliditet

Redovisat eget kapital vid periodens slut i förhållande till balansomslutningen. Måttet används för att visa koncernens finansiella stabilitet.

Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) har valt att inte redovisa aktierelaterade nyckeltal då bolagets aktier ej är noterade och samtliga aktier ägs av Estea AB, org.nr: 556321-1415.

FINANSIELLA MÅTT SOM INTE DEFINIERAS ENLIGT IFRS

Belopp i MSEK		2017 jan-mar	2016 jan-mar	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Soliditet	Eget kapital	33,5	38,4	29,0	43,6	11,6
Eget kapital / Balansomslutning	Balansomslutning	334,2	442,6	494,8	447,3	300,1
	Soliditet	10,0%	8,7%	5,9%	9,7%	3,9%
Justerad soliditet	Eget kapital	33,5	38,4	29,0	43,6	11,6
(Eget kapital + Kapitalandelslån) /	Kapitalandelslån	160,2	145,1	164,3	138,3	138,3
Balansomslutning	Balansomslutning	334,2	442,6	494,8	447,3	300,1
	Justerad soliditet	57,9%	41,5%	39,1%	40,7%	49,9%
Justerad räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat	2,5	2,5	9,8	7,8	5,4
Justerat förvaltningsresultat /	Återläggning av finansiella kostnader	<u>3,2</u>	<u>3,2</u>	<u>13,1</u>	<u>14,2</u>	<u>15,3</u>
Justerad finansiell kostnad	Justerat förvaltningsresultat	5,7	5,7	22,9	22,0	20,7
	Finansiella kostnader minskat med ränta på kapitalandelslån (justerad finansiell kostnad)	1,1	1,1	4,5	5,6	6,7
	Justerad räntetäckningsgrad	5,2	5,5	5,0	3,9	3,1
NAV-värde	Eget kapital	33,5	38,4	29,0	43,6	11,6
(Investerarandel + Emitterat	Avdrag för aktiekapital och					
Kapitalandelslån) / Emitterat	andra tillskott	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,6
kapitalandelslån	Redovisat värde av kapitalandelslån minskat med nominellt belopp	<u>23,3</u>	<u>8,2</u>	<u>27,4</u>	<u>1,4</u>	<u>1,4</u>
	Summa eget kapital att fördelas till investerarna (s1)	55,8	45,6	55,4	44,0	11,4
	Investerarandel 75% av s1	41,8	34,2	41,5	33,0	8,5
	NAV-värde	130,5%	125,0%	130,3%	124,1%	106,2%

Kalendarium

Långivarmöte	23 maj 2017
Ränteutbetalning från Euroclear	6 juli 2017
Delårsrapport april-juni 2017	30 augusti 2017
Ränteutbetalning från Euroclear	5 oktober 2017
Delårsrapport juli-september 2017	24 november 2017
Ränteutbetalning från Euroclear	5 januari 2018
Bokslutskommuniké	28 februari 2018

www.estea.se

Information och finansiella rapporter finns tillgängliga på www.estea.se

Ytterligare information kan erhållas av VD David Ekberg telefon 08-679 05 00 eller ekonomichef Suleyman Serhanoglu telefon 08-679 05 00.

INVESTERING- & TILLGÅNGSFÖRVALTNING PÅ DEN SVENSKA KOMMERSIELLA FASTIGHETSMARKNADEN SEDAN 2002

ESTEASVERIGEFASTIGHETER 2 AB (PUBL)

Besök
Hamngatan 27
Stockholm

Post
Box 7135,
103 87 Stockholm

Växel
08-679 05 00

Säte:
Stockholm

Org. nr:
556865-2894

Webb
estea.se