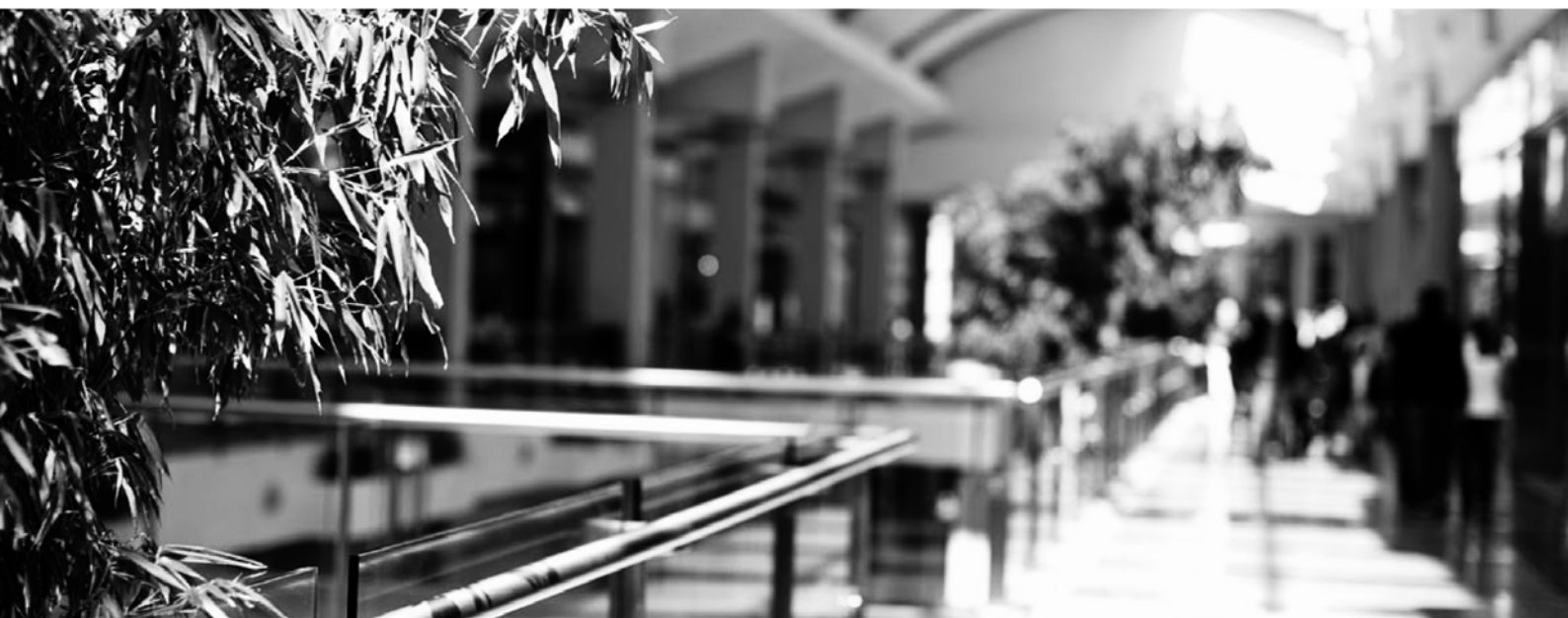




Verksamhetsbolag

ESTEA SVERIGEFASTIGHETER 3 AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2016

PERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2016 I SAMMANDRAG

- Fastigheten Hemlingby 71:4 i Gävle tillträdde per 31 augusti 2016 till ett totalt förvärvspris om 30,5 miljoner kronor.
- Hysesintäkterna för perioden ökade till 24,2 miljoner kronor (- miljoner kronor föregående år).
- Driftnettot var 20,7 (-) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 5,4 (-2,0) miljoner kronor.
- Periodens totalresultat var -0,4 (9,6) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 7,3 (-0,2) miljoner kronor.
- Omvärderingar av koncernens fastigheter har påverkat resultatet med 12,9 (-) miljoner kronor.
- Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick vid periodens slut till 525,0 miljoner kronor (395,0 vid utgången av föregående år).
- Kapitalandelslånet har värderats till marknadsvärde. Vid rapportperiodens slut har kapitalandelslånet värderats till 183,0 miljoner kronor (104,2 miljoner kronor vid utgången av föregående år). Bolagets genomförda nyemission har ökat värdet med 60,0 miljoner kronor och omvärdering med 18,8 miljoner kronor.
- Den i balansräkningen ökade skulden (på grund av högre slutkurs på kapitalandelslånet än föregående period) har påverkat resultatet med -18,8 miljoner kronor före skatt men resultatposten har ingen påverkan på bolagets kassaflöde.
- NAV-värdet uppgick vid periodens slut till 107,6 procent (100,1 procent vid utgången av föregående år).

Resultat- och balansposter i sammandrag samt nyckeltal*

Belopp i miljoner kronor	2016 januari-september	2015 januari-december
Hysesintäkter	24,2	3,2
Driftnetto	20,7	2,6
Förvaltningsresultat	5,4	-2,4
Totalresultat	-0,4	20,1
Förvaltningsfastigheter, marknadsvärde	525,0	395,0
Kapitalandelslån, marknadsvärde	183,0	104,2
Skulder till kreditinstitut	313,6	247,0
Eget kapital	23,6	23,6
Balansomslutning	550,9	417,4
Nyckeltal i % (för definition se sid 21-23)		
Ekonomisk uthyrningsgrad	99	98
Överskottsgrad	85	81
Direktavkastning	6,0	6,0
Medelränta kreditinstitut	1,84	1,79
Belåningsgrad	59,7	62,5
Justerad soliditet	37,5	30,6
Ränta kapitalandelslån	6,25	6,25
NAV-värde	107,6	100,1
Marknadskurs	99,4	84,0

* Koncernen har valt att i sammandraget inte redovisa jämförande period 2015 då koncernens första fastighetsförvärv genomfördes 30 september 2015 och de flesta nyckeltalen saknar jämförelsetal. Koncernen bildades 23 januari 2015.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Efter periodens utgång har, med stöd av punkt 4 i de Allmänna Villkoren för kapitalandelslånet, en nyemission om 111,6 miljoner kronor av nya kapitalandelsbevis genomförts. Bolaget har även, efter periodens utgång, tillträtt två fastigheter i Norrtälje kommun. Fastigheterna, som är fullt uthyrda, omfattar 4 733 kvm uthyrningsbar area med beräknade årliga hyresintäkter om 8,5 MSEK.

DETTA ÄR ESTEA SVERIGEFASTIGHETER 3 AB (PUBL)

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) etablerades under våren 2015. Koncernens verksamhets- och investeringsinriktning är att äga och förvalta kommersiella fastigheter inom olika segment och på olika orter i Sverige. Målsättningen är att koncernen över tid skall bygga upp en diversifierad fastighetsportfölj som genererar en förutsägbar och stabil avkastning. I september 2015 genomförde bolaget sitt första fastighetsförvärv, fastigheten Hemlingby 52:13 i Gävle och under december 2015 förvärvades fastigheten Möllan 1 i Stockholm. Under 2016 har bolaget tillträtt ytterligare två fastigheter, en logistikbyggnad uppförd i Hedenstorp utanför Jönköping och ytterligare en fastighet i handelsområdet Hemlingby i Gävle.

Koncernen ägde vid periodens utgång fyra stycken fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 32 200 kvm.

Koncernens fastighetsförvärv har finansierats med banklån tillsammans med av moderbolaget emitterade kapitalandelslån. Kapitalandelslånet löper med en årlig ränta om 6,25 procent. Kapitalandelslånet är noterat på Nordic Derivatives Exchange (NDX) under kortnamnet: ESTEA KAPBEVIS3. Noterad volym uppgår till 184,1 miljoner kronor.

Alternativ investeringsfond (AIF)

Estea Sverigefastigheter 3 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 3 AB (publ) är Estea AB som har tillstånd av Finansinspektionen att bedriva förvaltning i enlighet med LAIF (2013:546).

VD har ordet

För drygt ett år sedan etablerade vi Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) med målsättningen att bygga upp en fastighetsportfölj bestående av olika typer av fastigheter med ett diversifierat intäktsflöde från olika typer av hyresgäster. Totalt har vi emitterat cirka 184,1 MSEK i kapitalandelslån, och detta kapital har vi successivt allokaterat till förvärv av fastigheter. Vid utgången av perioden äger koncernen fastigheter till ett marknadsvärde om 525,0 MSEK och vi har därmed uppnått ett viktigt steg i bolagets utveckling, nämligen att skapa en tydlig och effektiv förvaltningsenhet bestående av attraktiva kommersiella fastigheter som vi bedömer kan generera en stabil avkastning över tid.

Hyresintäkter, förvaltningsresultat och kassaflöde

Hyresintäkterna var för perioden 24,2 MSEK och driftnettot uppgick till 20,7 MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 7,3 MSEK.

Koncernens kapitalandelslån

Koncernen har emitterat 184,1 MSEK i kapitalandelslån, vilket utgör nominellt emitterat belopp. Kapitalandelsbevisen löper med en årlig ränta om 6,25 procent. Räntan betalas kvartalsvis i efterskott. Utöver den fastställda räntan ger kapitalandelsbevisen möjlighet till ytterligare avkastning (positiv eller negativ) som är kopplad till koncernens ackumulerade resultat vid kapitalandelslånets återbetalningstillfälle. Kapitalandelslånet är noterat på NDX och handlas i procent av nominellt belopp, där 100 procent utgör hela det nominella beloppet.

Per rapportdagen var NAV-värdet på kapitalandelslånet 107,6 procent, dvs. det teoretiska värdet på kapitalandelslånet baserat på den fastställda balansräkningen har ökat med 7,6 procent. Eftersom kapitalandelslånet utgör ett finansiellt instrument skall det i koncernens redovisning tas upp till verkligt värde vilket utgörs av vid perioden aktuell marknadskurs på börsen. Vid rapportdagen uppgick marknadskursen till 99,4 procent, vilket innebär att kapitalandelslånet i koncernens redovisning tagits upp till ett värde om 183,0 MSEK.

Fastighetsportföljen

Koncernen äger vid rapportdagen fyra fastigheter. Fastigheterna Hemlingby 52:13 och Hemlingby 71:4 är moderna handelsfastigheter belägna i handelsområdet Hemlingby i Gävle. Fastigheterna, vilka omfattar cirka 12 100 kvm, är fullt uthyrda. Fastigheten Möllan 1 är en kontors- och vårdfastighet belägen i Stockholm och har en total uthyrningsbar yta om cirka 12 000 kvm. Bland de största hyresgästerna finns Stockholm Läns Landsting och vårdföretaget Aleris. Fastigheten, Hedenstorp 2:16, är en nybyggd logistikfastighet om 8 100 kvm belägen i det expansiva området Hedenstorp väster om Jönköping. Samtliga fastigheter har bra lägen i områden som växer och vi bedömer att det finns goda förutsättningar för att utveckla fastigheterna vidare.

Totalt omfattar fastighetsportföljen 32 159 kvm uthyrningsbar yta och de totala kontrakterade hyresintäkterna uppgår till cirka 36 MSEK på årsbasis.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Under oktober månad genomfördes ytterligare en nyemission av kapitalandelslån. Totalt tillfördes koncernen 111,6 MSEK i nytt kapital. Syftet med emissionen, som var riktad till ett fåtal kvalificerade investerare, var att bredda bolagets kapitalbas för att möjliggöra ytterligare fastighetsförvärv samt investeringar i befintliga fastigheter. Efter emissionen har moderbolaget emitterat totalt 295,7 MSEK i kapitalandelslån.

Som ett första steg efter den genomförda emissionen förvärvades i början av november två fastigheter i Norrtälje. Fastigheterna omfattar totalt 4 733 kvm i uthyrningsbar yta och de kontrakterade hyresintäkterna beräknas uppgå till 8,5 MSEK. De största hyresgästerna är Lantmäteriet och TioHundra AB som är ett, mellan Landstinget och Norrtälje kommun, samägt bolag. Förvärvspriset för fastigheterna uppgick till 115 MSEK. Förvärvet ligger väl i linje med koncernens fastställda investeringskriterier och vi gör bedömningen att fastigheterna på ett bra sätt kommer att bidra till en fortsatt tillväxt och diversifiering av koncernens fastighetsportfölj.

Johan Eriksson

VD

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)

RESULTAT-, BALANS- OCH KASSAFLÖDESPOSTER FÖR PERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2016

Resultat-, balans- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari-september 2016. Jämförelsetal angivna inom parentes avser motsvarande period 2015. Balansposter inom parentes avser ställningen vid utgången av föregående år. Koncernen förvaltar enbart kommersiella fastigheter. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Resultat januari-september 2016

Periodens totalresultat uppgick till -0,4 (9,6) MSEK.

Driftnettot ökade till 20,7 (-) MSEK och förvaltningsresultatet steg till 5,4 (-2,0) MSEK.

Utöver ett positivt förvaltningsresultat och skatt har orealiserade värdeförändringar i fastigheter påverkat resultatet med 12,9 (-) MSEK och orealiserad värdeförändring i kapitalandelslånet påverkat resultatet med -18,8 (14,3) MSEK.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade till 24,2 MSEK (hyresintäkterna uppgick till mindre än 0,1 MSEK jämförande period föregående år då koncernen tillträdde sin första fastighet 30 september 2015). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 99 procent.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 3,5 (-) MSEK. Kostnaderna för drift- och underhåll uppgick till 2,9 (-) MSEK och kostnaden för fastighetsskatt till 0,6 (-) MSEK.

Central administration

Kostnader för central administration var 3,6 (0,2) MSEK.

Finansnetto

Koncernens finansnetto uppgick till -11,7 (-1,8) MSEK och avser ränta på skulder till kreditinstitut med -4,0 (-) MSEK och ränta på kapitalandelslånet med -7,7 (-1,8) MSEK.

Värdeförändring av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 12,9 (-) MSEK. Värdeförändringarna har ej haft någon påverkan på koncernens kassaflöde.

Värdeförändring av finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -18,8 (14,3) MSEK och avsåg i sin helhet värdeförändring av kapitalandelslånet. Värdeförändringarna har ej haft någon påverkan på koncernens kassaflöde.

Skatt

Skatt för perioden uppgick till 0,1 (-2,7) MSEK och avsåg i sin helhet uppskjuten skatt.

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter är vid periodens slut värderade till 525,0 (395,0) MSEK. Värdeförändringen har påverkats av förvärv av fastighet under perioden med 117,1 MSEK och värdejustering med 12,9 MSEK.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 23,6 (23,6) MSEK. Moderbolaget har under perioden tillskjutits ett aktieägartillskott om 0,4 (2,5) MSEK.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder var vid periodens slut 496,6 (351,2) MSEK varav skuld för kapitalandelslånet uppgick till 183,0 (104,2) MSEK och skulder till kreditinstitut uppgick till 313,6 (247,0) MSEK. Av de räntebärande skulderna avsåg 442,8 (347,8) MSEK skulder med en kapitalbindningstid längre än 12 månader och 53,8 (3,4) MSEK skulder med en kapitalbindningstid kortare än 12 månader.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 5,0 (11,5) MSEK, varav kassaflöde från den löpande verksamheten var -4,9 (1,2) MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 7,3 (-0,2) MSEK.

Likvida medel vid periodens slut var 16,5 MSEK (11,5 MSEK vid utgången av år 2015).

Moderbolaget

Moderbolaget Estea Sverigefastigheter 3 AB ägde vid periodens slut direkt eller indirekt samtliga aktier i fastighetsägande bolag. Moderbolagets samtliga intäkter under perioden bestod av tjänster tillhandahållna dotterbolagen. Omsättningen uppgick under perioden till 2,4 (-) MSEK. Periodens totalresultat var -1,5 (-1,5) MSEK. Vid periodens slut uppgick de likvida medlen till 0,2 (2,9) MSEK.

Transaktioner med närstående

Estea Sverigefastigheter 3 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 2,4 (-) MSEK försäljning till dotterbolag, vilket motsvarade 100 (-) procent av moderbolagets omsättning. För koncerninterna lån debiteras ränta. Samtliga transaktioner inom koncernen Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) och dess dotterbolag har genomförts på marknadsmässiga villkor.

Estea AB debiterar i enlighet med avtal marknadsmässigt arvode för förvaltningstjänster. Under året uppgick debiterat arvode till 2,4 (-) MSEK.

I samband med utgivandet av kapitalandelslån i juni 2015 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 har i samband med nyemissionen under kvartal 2 samt under perioden investerat i kapitalandelsbevis till ett värde om nominellt 4,5 MSEK och ägde vid periodens slut kapitalandelsbevis om totalt 9,6 MSEK.

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

Efter periodens utgång har, med stöd av punkt 4 i de Allmänna Villkoren för kapitalandelslånet, en nyemission om 111,6 miljoner kronor av nya kapitalandelsbevis genomförts. Bolaget har även, efter periodens utgång, tillträtt två fastigheter i Norrtälje kommun. Fastigheterna, som är fullt uthyrda, omfattar 4 733 kvm uthyrningsbar area med beräknade årliga hyresintäkter om 8,5 MSEK.

FINANSIERING

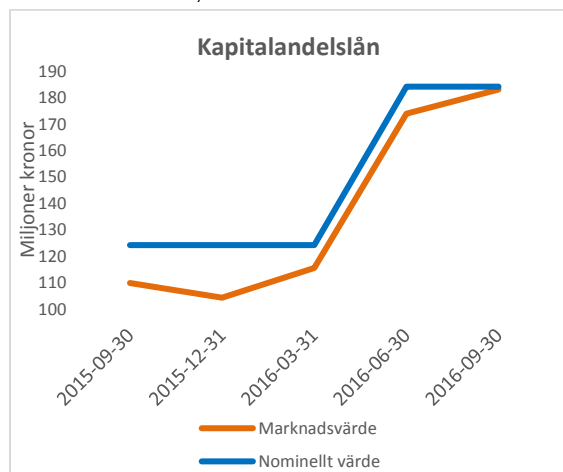
En grundförutsättning för att äga fastigheter är tillgång till kapital. Sedan finanskrisen 2007/2008 har marknaden i Sverige anpassat sig till en mer sund fördelning mellan eget kapital och lånat kapital. Koncernen Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) (nedan Estea) ägde vid periodens slut fyra fastigheter till ett värde om 525,0 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. Under perioden emitterade bolaget ytterligare 6 000 kapitalandelsbevis till nominellt 60,0 MSEK. På balansdagen har bolaget utfärdat 18 408 kapitalandelsbevis uppgående till nominellt 184,1 MSEK. Genom kapitalandelslånet har Estea en långfristig finansiering som förfaller till återbetalning 2020-06-30 men med rätt till förlängning fram till och med 2022-06-30. Kapitalandelslånet löper utan säkerheter. Marknadskursen på kapitalandelslånet uppgick på balansdagen till 99,4 procent av nominellt värde motsvarande 183,0 MSEK.



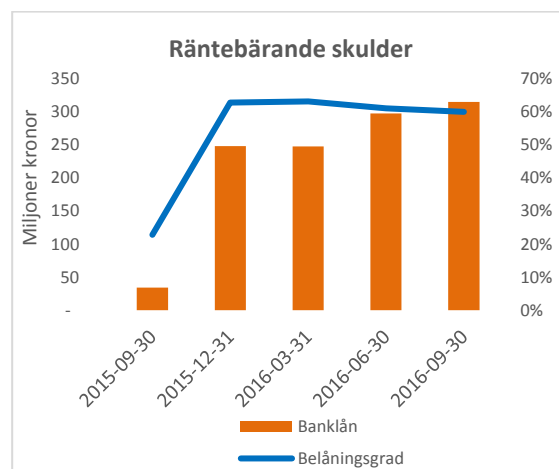
Skulder till kreditinstitut

Estea har rätt att uppta externa lån uppgående till maximalt 80 procent av marknadsvärdet på koncernens fastigheter. Estea har ingått låneavtal med svenska kreditinstitut. Som säkerhet lämnas i normalfallet fastighetsintekningar. I villkoren för

låneavtalen förekommer även allmänna åtaganden och nyckeltal som ej får överskridas. Om bolaget bryter mot dessa åtaganden har långgivaren 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 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 313,6 (247,0) MSEK. Under perioden har koncernen amorterat totalt 1,4 MSEK men samtidigt utökat lånen med 68,0 MSEK vilket ger en nettoökning av skulder till kreditinstitut med 66,6 MSEK. Medelräntan på koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens slut till 1,84 procent (1,60 procent jämförande period föregående år) med en räntebindningstid om 0,2 (0,1) år.

Koncernens belåningsgrad uppgick vid periodens slut till 59,7 procent (62,5 procent vid utgången av föregående år).



Ränta

Förvaltningsresultatets enskilt största kostnadspost är normalt räntor på räntebärande skulder. Hur snabbt en ränteförändring får genomslag i räntenettet är beroende av den räntebindningstid bolaget har valt. En höjning av marknadsräntan med en procentenhet skulle innebära en ökad årlig räntekostnad om 1,6 MSEK vilket motsvarar en ökning med 50 räntepunkter.

KAPITALANDELSBEVISEN I KORTHET

Kapitalandelsbevis

Kapitalandelslånet, beslutat i enlighet med 11 kap. 11 § aktiebolagslagen (2005:551), representeras av kapitalandelsbevis, vars nominella belopp initialt uppgår till 10 000 kronor. Bolaget (låntagaren) har utfärdat 18 408 kapitalandelsbevis. Endast en serie av kapitalandelsbevis emitteras och ISIN kod för dessa är SE0007131883. Bolaget kan utfärda totalt 100 000 kapitalandelsbevis till ett nominellt lånebelopp om

1 miljard kronor.

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 KAPBEVIS3. Noterad volym uppgår till 184,1 miljoner kronor. 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 är fritt överlåtbara utan belastningar. Kapitalandelsbevisen kan innehas av alla typer av fondkonton, aktiedepåer, kapitalförsäkringar och investeringssparkonton (ISK).

Kapitalandelsbevis, värdering

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) redovisar sina kapitalandelsbevis till verkligt värde. Kapitalandelsbevisen är vid periodens slut värderade till 183,0 MSEK (nominellt inbetalt belopp uppgick vid emissionerna till 184,1 MSEK).

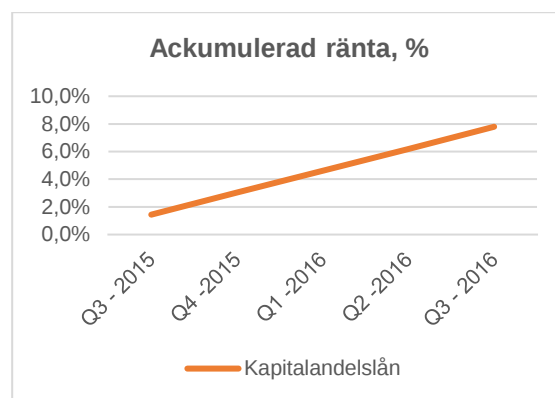
Finansiella instrument värderas i enlighet med IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Kapitalandelslånet är klassificerat i nivå 1 enligt IFRS värderingshierarki vilket innebär att kapitalandelslånet är värderat till slutkursen vid periodens slut. Slutkursen 30 september uppgick till 99,4 procent (84,0 procent vid utgången av föregående år) av nominellt belopp 10 000 kronor. Den högre kursen jämfört med

föregående år har inneburit en negativ 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 6,49 procent). Varje ränteperiod löper på 3 månader med utbetalning 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober vart år samt på lånets förfallodag. Den ackumulerade räntan vid periodens utgång uppgick till 7,8 procent motsvarande 11,5 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 2020-06-30. Avyttringsdagen kan dock, om Bolaget finner det ekonomiskt lönsamt, ske när som helst dessförinnan. 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 Estea kapbevis3" med ISIN nr. SE0007131883 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 först närmast följande bankdag.

Långvaragent och långvarmöte

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 långvaragent vilket innebär att de tillvaratar långgivarnas gemensamma intressen. Som långvaragent 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 6,49 procent). Därutöver är avkastningen ett resultat av koncernens egna kapital (vinstdelning på 75 procent). Vid periodens slut har räntor om totalt 11,5 MSEK

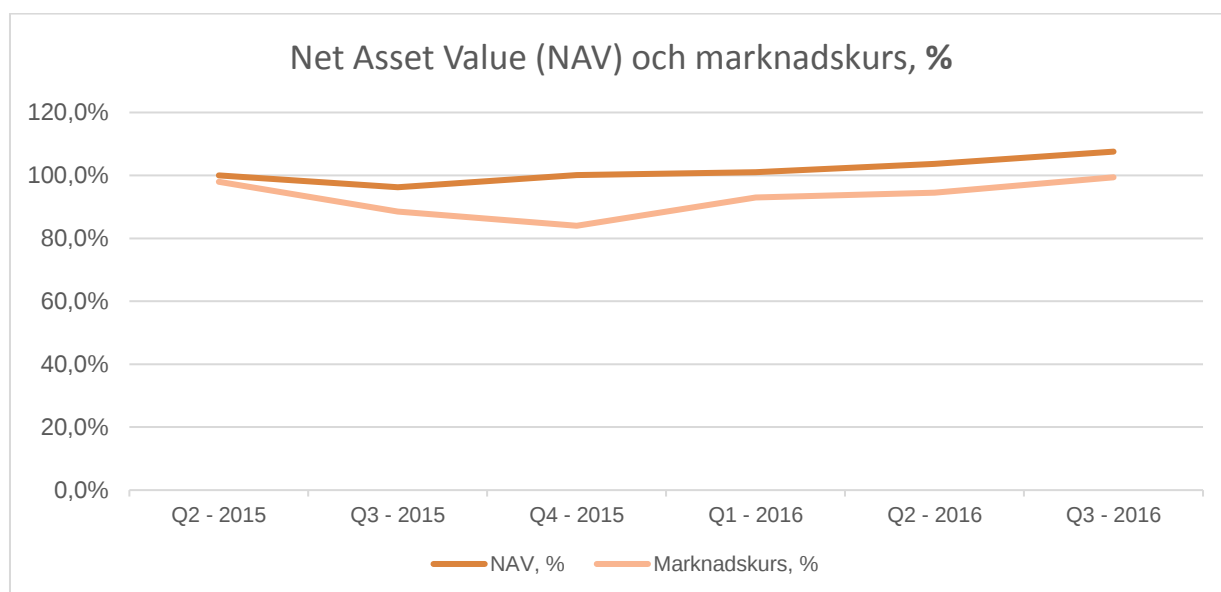
utbetalats till innehavare av kapitalandelsbevisen. Koncernens egna kapital uppgick till 23,6 MSEK efter omvärdering av kapitalandelslånet.

Kursen

Kapitalandelsbevisen handlas i procent av nominellt värde (där nominellt värde är 100 procent motsvarande 10 000 kronor) exklusive räntan, ett så kallat "clean price". Det innebär att investerare kan ha olika ingångsvärden på sina kapitalandelsbevis men den nominella skulden för låntagaren (Estea) är fortfarande 10 000 kronor per kapitalandelsbevis. Slutkursen vid periodens utgång var 99,4 procent.

Net Asset Value (NAV)

Sverigefastigheter 3 AB (nedan Koncernen) har utgivit totalt 18 408 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 107,6 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.

Samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter är fastigheter där en stor del av hyresintäkterna kommer från verksamhet inom vård och omsorg, äldreboende, skolor och liknande. Gemensamt för dessa fastigheter är att de ofta har längre hyreskontrakt och/eller hyresgäster som är statligt eller kommunalt finansierade. Samhällsfastigheter är ett tillgångsslag som på senare år blivit allt mer efterfrågade och idag återfinns flera stora bolag inom segmentet såsom Hemsö, Rikshem, Hemfosa, Stenvalvet och Blackstone.

Investeringar

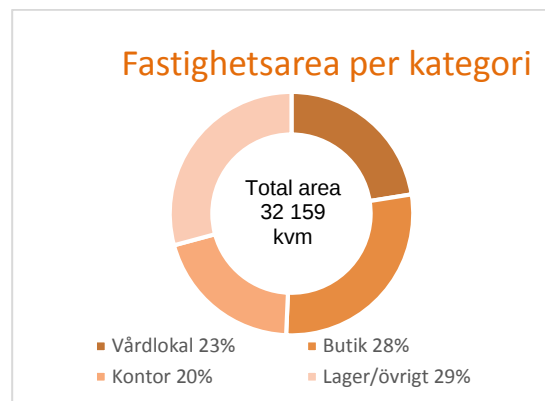
Under perioden har två fastigheter förvärvats för totalt 117,1 MSEK. Fastigheten Hedenstorp 2:16 i Jönköping tillträdde 1 juni till ett förvärvsvärde om 86,6 MSEK och Hemlingby 71:4 i Gävle tillträdde 31 augusti till ett förvärvsvärde om 30,5 MSEK.

Verkligt värde, MSEK	2016	2015	Antal
Fastighetsvärde 1 januari	395,0	-	2 (-)
+ Förvärv av fastigheter	117,1	386,9	2 (2)
+ Ny- till- och ombyggnation	-	-	-
+/- Värdeförändringar	12,9	8,1	-
Fastighetsvärde 30 sep/31 dec	525,0	395,0	4 (2)

Fastigheterna

Den 30 september 2016 omfattade fastighetsbeståndet i koncernen fyra fastigheter med en uthyrningsbar area om cirka 32 200 kvm. Av de totala uthyrningsbara ytorna utgjorde vårdlokaler 23 procent, butikslokaler 28 procent, kontorslokaler 20

procent och lager och övriga areor utgjorde sammanlagt 29 procent.



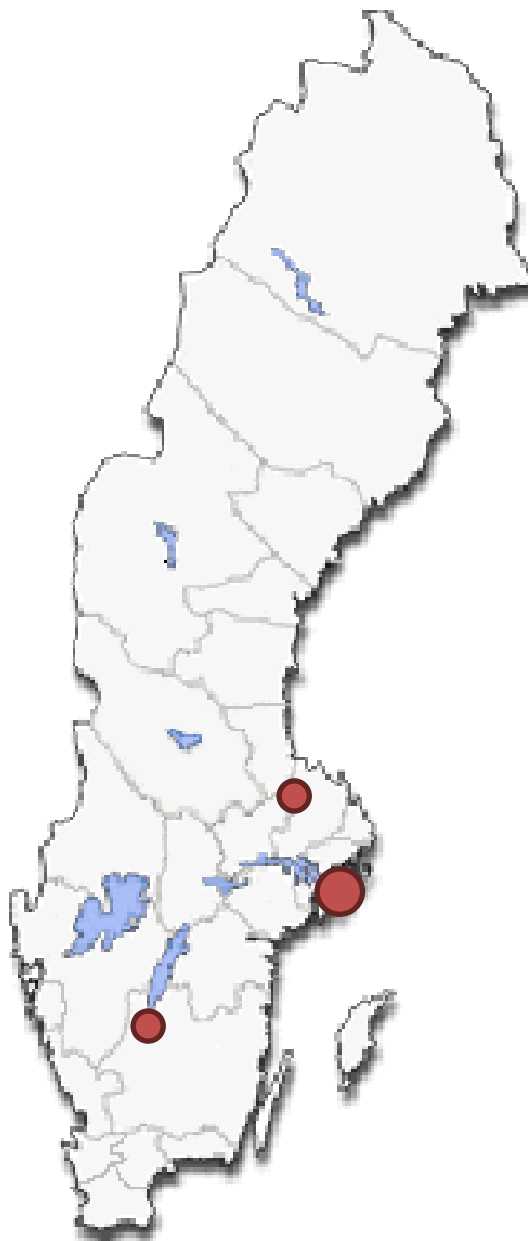
Hyresgäster

Koncernen har 30 kommersiella hyreskontrakt. Koncernens större hyresgäster (större hyresgäster förhyr mer än 10 procent av uthyrningsbar area) hyr sammanlagt cirka 65 procent av total uthyrningsbar area med en årshyra motsvarande 63 procent av hyresvärdet inklusive hyrestillägg. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen för dessa större hyresgäster uppgick vid periodens utgång till 3,3 år.

Av koncernens totala uthyrningsbara area utgjorde mindre än 1 procent vakanta areor vilket även motsvarade den ekonomiska vakansgraden, 1 procent. Den genomsnittliga återstående löptiden (hyresduration) på samtliga hyresavtal uppgick till 3,0 år. Kontrakterade årshyror uppgick vid periodens slut till 35,6 MSEK exklusive avtalade hyrestillägg och rabatter.

Bolagets delmarknader

Fastigheterna är belägna i Gävle, Jönköping samt Stockholm.



Värdering, grunder

Estea Sverigefastigheter 3 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.

Fastighetsvärderingar

Fastighetsmarknaden har under år 2016 har präglats av fortsatt hög aktivitet. Per 30 september 2016 har alla fastigheter värderats internt. I genomsnitt har fastighetsbeståndet värderats med ett avkastningskrav på 6,0 procent baserat på en vägd direktavkastning om 31,4 MSEK och med en långsiktig inflation som är i linje med Riksbankens långsiktiga inflationsmål om 2,0 procent. 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 525,0 MSEK.

Fastighetsportfölj 2016-09-30

Hemlingby 52:13



Möllan 1



Hedenstorp 2:16



Hemlingby 71:4



Fastighetsbeteckning	Kommun	Läge	Byggår	Tomtarea, kvm	Uthyrningsbar area, kvm
Hemlingby 52:13	Gävle	Hemlingby handelsområde	2012	25 853	8 251
Möllan 1	Stockholm	Rinkeby/Rissne	1991	7 731	11 953
Hedenstorp 2:16	Jönköping	Hedenstorp Industriområde	2016	16 859	8 100
Hemlingby 71:4	Gävle	Hemlingby handelsområde	2001	8 918	3 855
Summa				59 361	32 159

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

Belopp i MSEK	2016 1 jan-30 sep	2015 1 jan-30 sep	2016 1 jul-30 sep	2015 1 jul-30 sep	2015 23 jan-31 dec
Hysesintäkter	24,2	-	9,0	-	3,2
Fastighetskostnader					
Driftkostnader	-2,7	-	-0,7	-	-0,4
Underhållskostnader	-0,2	-	-0,1	-	-
Fastighetsskatt	-0,6	-	-0,2	-	-0,2
Driftnetto	20,7	-	8,0	-	2,6
Central administration	-3,6	-0,2	-1,3	-0,1	-0,9
Finansiella intäkter/kostnader	-11,7	-1,8	-4,4	-1,8	-4,1
Summa	-15,3	-2,0	-5,7	-1,9	-5,0
Förvaltningsresultat	5,4	-2,0	2,3	-1,9	-2,4
Värdeförändringar					
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	12,9	-	7,5	-	8,1
Orealiserad värdeförändring på kapitalandelslån	-18,8	14,3	-9,0	11,8	19,9
Resultat före skatt	-0,5	12,3	0,8	9,9	25,6
Skatt	0,1	-2,7	-0,2	-2,7	-5,5
Periodens resultat	-0,4	9,6	0,6	7,2	20,1
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat*	-0,4	9,6	0,6	7,2	20,1

*Hela resultatet tillhör i sin helhet moderbolagets aktieägare.

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

Belopp i MSEK	2016 30 september	2015 30 september	2015 31 december
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	525,0	149,7	395,0
Summa anläggningstillgångar	525,0	149,7	395,0
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar	4,3	-	4,9
Kortfristiga fordringar	5,1	1,4	6,0
Kassa och bank	16,5	13,4	11,5
Summa omsättningstillgångar	25,9	14,8	22,4
Summa tillgångar	550,9	164,5	417,4
Eget kapital och skulder			
Eget kapital inkl. periodens resultat	23,6	13,1	23,6
Summa eget kapital	23,6	13,1	23,6
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	5,4	2,7	5,5
Skulder till kreditinstitut	259,8	33,3	243,6
Kapitalandelslån	183,0	109,8	104,2
Summa långfristiga skulder	448,2	145,8	353,3
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	53,8	0,7	3,4
Övriga kortfristiga skulder	25,3	4,9	37,1
Summa kortfristiga skulder	79,1	5,6	40,5
Summa eget kapital och skulder	550,9	164,5	417,4
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	304,0	83,2	236,0
Eventuallförpliktelser	-	-	-

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2015-01-23	-	-	-	-
Aktiekapital vid nybildning	0,1	-	-	0,1
Nyemission	0,9	-	-	0,9
Aktieägartillskott	-	2,5	-	2,5
Totalresultat januari-september 2015	-	-	9,6	9,6
Eget kapital 2015-09-30	1,0	2,5	9,6	13,1
Totalresultat oktober-december 2015	-	-	10,5	10,5
Eget kapital 2015-12-31	1,0	2,5	20,1	23,6
Aktieägartillskott	-	0,4	-	0,4
Totalresultat januari-september 2016	-	-	-0,4	-0,4
Eget kapital 2016-09-30	1,0	2,9	19,7	23,6

*Hela resultatet tillhör i sin helhet moderbolagets aktieägare.

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK	2016 9 mån 1 jan-30 sep	2015 9 mån 1 jan-30 sep	2016 3 mån 1 jul-30 sep	2015 3 mån 1 jul-30 sep	2015 12 mån 23 jan-31 dec
Den löpande verksamheten					
Driftnetto	20,6	-	8,0	-	2,6
Central administration	-3,6	-0,2	-1,2	-0,1	-0,9
Betalt finansnetto	-9,7	-	-4,0	-	-2,1
Betald/erhållen skatt	-	-	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	7,3	-0,2	2,8	-0,1	-0,4
Förändring av rörelsekapital					
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar	1,5	-1,1	-0,8	122,9	-10,9
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	-13,7	2,5	1,2	2,5	34,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4,9	1,2	3,2	125,3	23,5
Investeringsverksamheten					
Förvärv av likvida medel	-	2,8	-	2,8	2,8
Investeringar i fastigheter	-117,1	-149,7	-30,5	-149,7	-386,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-117,1	-146,9	-30,5	-146,9	-384,1
Finansieringsverksamheten					
Aktiekapital vid bolagsbildning	-	1,0	-	-	1,0
Erhållna aktieägartillskott	0,4	-	0,4	-	-
Upptagande av lån	128,0	158,1	18,0	34,0	371,1
Amorteringar av lån	-1,4	-	-0,5	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	127,0	159,1	17,9	34,0	372,1
Periodens kassaflöde	5,0	13,4	-9,4	12,4	11,5
Kassa och bank periodens ingång	11,5	-	25,9	1,0	-
Kassa och bank vid periodens utgång	16,5	13,4	16,5	13,4	11,5

MODERBOLAGET

Moderbolaget Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) ansvarar för frågor gentemot marknaden såsom koncernrapportering och övrig marknadsinformation.

Moderbolaget är delaktig i den rörelse dotterbolagen bedriver genom kapitalallokering och styrelsearbete i dotterbolagen.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK	2016 1 jan-30 sep	2015 23 jan-30 sep	2016 1 jul-30 sep	2015 1 jul-30 sep	2015 23 jan-31 dec
Nettoomsättning	2,4	-	0,9	-	0,3
Övriga externa kostnader	-3,4	-0,1	-1,1	-	-0,7
Rörelseresultat	-1,0	-0,1	-0,2	-	-0,4
Finansiella poster					
Finansiella intäkter	6,7	-	2,6	-	1,9
Finansiella kostnader	-7,7	-1,8	-2,9	-1,8	-3,8
Resultat efter finansiella poster	-2,0	-1,9	-0,5	-1,8	-2,3
Resultat före skatt	-2,0	-1,9	-0,5	-1,8	-2,3
Skatt	0,5	0,4	0,2	0,4	0,5
Periodens resultat	-1,5	-1,5	-0,3	-1,4	1,8
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-1,5	-1,5	-0,3	-1,4	1,8

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2016 30 september	2015 30 september	2015 31 december
Tillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	1,0	1,0	1,0
Fordringar hos koncernföretag	162,6	111,9	115,7
Uppskjutna skattefordringar	0,9	0,4	0,5
Summa anläggningstillgångar	164,5	113,3	117,2
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	22,3	-	6,3
Kortfristiga fordringar	3,2	7,6	2,5
Kassa och bank	0,2	13,0	2,9
Summa omsättningstillgångar	25,7	20,6	11,7
Summa tillgångar	190,2	133,9	128,9
Eget kapital och skulder			
Eget kapital inklusive periodens resultat	0,6	2,0	1,7
Långfristiga skulder			
Långfristigt kapitalandelslån	184,1	124,1	124,1
Summa långfristiga skulder	184,1	124,1	124,1
Kortfristiga skulder			
Skulder hos koncernföretag	2,7	1,0	-
Kortfristiga skulder	2,8	6,8	3,1
Summa kortfristiga skulder	5,5	7,8	3,1
Summa eget kapital och skulder	190,2	133,9	128,9
Ställda panter och säkerheter			
Eventuallånpfiktelsor (borgen dotterföretag)	313,6	34,0	247,0

NYCKELTAL

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2016	2015	2016	2015	2015
	1 jan-30 sep	23 jan-30 sep	1 jul-30 sep	1 jul-30 sep	23 jan-31 dec
Antal fastigheter	4	1	4	1	2
Uthyrningsbar area, kvm	32 159	8 251	32 159	8 251	20 204
Hyresvärde, MSEK	38,1	8,8	38,1	8,8	29,7
Förvaltningsfastigheter, MSEK	525,0	149,7	525,0	149,7	395,0
Driftnetto, MSEK	20,7	-	8,0	-	2,6
Direktavkastning, %	6,0	-	6,3	-	6,0
Överskottsgrad, %	85	-	89	-	81
Hyresduration, år	3,0	7,8	3,0	7,8	3,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99	100	99	100	98
Uthyrningsgrad area, %	99	100	99	100	99
Finansiella nyckeltal					
Medelränta kreditinstitut, %	1,84	1,60	1,84	1,60	1,79
Kapitalbindning, år	2,4	4,3	2,4	4,3	3,4
Räntetäckningsgrad, gånger	1,4	-	1,5	-	0,4
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	4,3	-	4,7	-	5,4
Belåningsgrad, %	59,7	22,7	59,7	22,7	62,5
Soliditet, %	4,3	8,0	4,3	8,0	5,6
Justerad soliditet, %	37,5	74,7	37,5	74,7	30,6
Emitterat kapitalandelslån, MSEK	184,1	124,1	184,1	124,1	124,1
Ränta kapitalandelslån, %	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25
Akkumulerad ränta kapitalandelslån, %	7,8	1,4	7,8	1,4	3,0
NAV-värde, %	107,6	96,2	107,6	96,2	100,1
Marknadskurs, %*	99,4	88,5	99,4	88,5	84,0

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) (nedan Estea), org.nr: 559001-4105, är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, besöksadress Hamngatan 27, 103 87 Stockholm.

Bolagets delårsrapport omfattar perioden januari-september 2016.

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

Grunder för redovisningen

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), antagna av EU samt tolkningar av dessa (IFRIC). Delårsrapporten 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 den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen.

De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport har i all väsentlighet varit oförändrade från de redovisningsprinciper som beskrivs i not 1 i Årsredovisningen för år 2015.

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 2015. 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 16 och 17 i 2015 års årsredovisning.

Styrelsens bedömning är att de osäkerhetsfaktorer som behandlades i årsredovisningen 2015 kvarstår.

NOT 2 VERKLIGT VÄRDE FINANSIELLA INSTRUMENT

De finansiella instrumenten hyresfordringar, övriga fordringar och upplupna intäkter, leverantörsskulder, övriga kortfristiga skulder samt upplupna kostnader redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och det verkliga värdet bedöms därför överensstämma med det redovisade värdet. För skulder till kreditinstitut bedöms upplupet anskaffningsvärde överensstämma med verkligt värde.

Kapitalandelslånet värderas till verkligt värde via resultaträkningen 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.

NOT 3 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE-TRANSAKTIONER

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) har en närståenderelation med sina dotterföretag samt Estea AB som äger samtliga aktier i bolaget. Tjänster mellan koncernföretag debiteras i enlighet med avtal. Av bolagets omsättning utgjorde 2,4 (-) MSEK försäljning till dotterbolag, vilket motsvarade 100 (-) procent av bolagets intäkter. För koncerninterna lån debiteras ränta. Samtliga transaktioner inom Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) och dess dotterbolag har genomförts på marknadsmässiga villkor. Estea AB debiterar i enlighet med avtal marknadsmässigt arvode för förvaltningstjänster. Underperioden uppgick debiterat arvode till 2,4 (-) MSEK.

Styrelse och övriga närstående

Närstående personer har i samband med nyemissionen under kvartal 2 samt under perioden investerat i

kapitalandelsbevis till ett värde om 4,5 MSEK och ägde vid periodens slut kapitalandelsbevis om totalt 9,6 MSEK (omräknat till kapitalandelsbevisets nominella värde).

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 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Efter periodens utgång har, med stöd av punkt 4 i de Allmänna Villkoren för kapitalandelslånet, en nyemission om 111,6 miljoner kronor av nya kapitalandelsbevis genomförts. Bolaget har även, efter periodens utgång, tillträtt två fastigheter i Norrtälje kommun. Fastigheterna, som är fullt uthyrda, omfattar 4 733 kvm uthyrningsbar area med beräknade årliga hyresintäkter om 8,5 MSEK.

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 21 november 2016

Styrelsen i Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)

Jockum Beck-Friis
Styrelseordförande

Johan Eriksson
VD och styrelseledamot

David Ekberg
Styrelseledamot

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen i Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ), org.nr 559001-4105

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) per 30 september 2016 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 21 november 2016

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

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

Hyresintäkter 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

Akkumulerad ränta kapitalandelslån

Akkumulerad 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 3 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 AV IFRS

Belopp i MSEK		2016 jan-sep	2015 jan-sep	2016 jul-sep	2015 jul-sep	2015 jan-dec
Soliditet	Eget kapital	23,6	13,1	23,6	13,1	23,6
Eget kapital / Balansomslutning	Balansomslutning	550,9	164,5	550,9	164,5	417,4
	Soliditet	4,3%	8,0%	4,3%	8,0%	5,6%
Justerad soliditet	Eget kapital	23,6	13,1	23,6	13,1	23,6
(Eget kapital + Kapitalandelslån) /	Kapitalandelslån	183,0	109,8	183,0	109,8	104,2
Balansomslutning	Balansomslutning	550,9	164,5	550,9	164,5	417,4
	Justerad soliditet	37,5%	74,7%	37,5%	74,7%	30,6%
Justerad räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat	5,4	-0,2	2,3	-1,9	-2,4
Justerat förvaltningsresultat /	Återläggning av finansiella kostnader	<u>11,7</u>	<u>1,8</u>	<u>4,1</u>	<u>1,8</u>	<u>4,1</u>
Justerad finansiell kostnad	Justerat förvaltningsresultat	17,1	-0,2	5,4	-0,1	1,7
	Finansiella kostnader minskat med ränta på kapitalandelslån (justerad finansiell kostnad)	4,0	-	1,5	-	0,3
	Justerad räntetäckningsgrad	4,3	-	4,6	-	5,4
NAV-värde	Eget kapital	23,6	13,1	23,6	13,1	23,6
(Investerarandel + Emitterat Kapitalandelslån) / Emitterat kapitalandelslån	Avdrag för aktiekapital och andra tillskott	-3,9	-3,5	-3,9	-3,5	-3,5
	Redovisat värde av kapitalandelslån minskat med nominellt belopp	<u>-1,1</u>	<u>-14,3</u>	<u>-1,1</u>	<u>-14,3</u>	<u>-19,9</u>
	Summa eget kapital att fördelas					
	till investerarna (s1)	18,6	-4,7	18,6	-4,7	0,2
	Investerarandel 75% av s1	14,0	-3,5	14,0	-3,5	0,2
	NAV-värde	107,6%	96,2%	107,6%	96,2%	100,1%

Kalendarium

Ränteutbetalning från Euroclear
Bokslutskommuniké 2016
Ränteutbetalning från Euroclear
Publicering årsredovisning 2016

10 januari 2017
23 februari 2017
10 april 2017
26 april 2017

www.estea.se

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

Ytterligare information kan erhållas av VD Johan Eriksson telefon 08-679 05 00 eller ekonomichef Gerry Sommensjö telefon 08-679 05 00.

INVESTERING- & TILLGÅNGSFÖRVALTNING PÅ DEN SVENSKA KOMMERSIELLA FASTIGHETSMARKNADEN SEDAN 2002

ESTEASVERIGEFÄSTIGHETER 3 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