

## PRESSMEDDELANDE

### Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) – Delårsrapport jan-sep 2017

Datum: 2017-11-24

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) är ett fastighetsbolag vars kapitalandelslån är noterat vid NDX, Nordic Derivatives Exchange.

- Hyresintäkterna för perioden ökade till 34,8 miljoner kronor (24,2 miljoner kronor föregående år).
  - Driftnettot var 28,4 (20,7) miljoner kronor.
  - Förvaltningsresultatet uppgick till 2,9 (5,4) miljoner kronor.
  - Periodens totalresultat var 1,5 (-0,4) miljoner kronor.
  - Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 4,4 (7,3) miljoner kronor.
  - Omvärderingar av koncernens fastigheter har påverkat resultatet med 1,2 (12,9) miljoner kronor.
  - I början av april avyttrades fastigheten Hedenstorp 2:16 i Jönköping till ett underliggande fastighetsvärde om 93,7 miljoner kronor. Realisationsvinsten efter beaktande av transaktionskostnader samt återföring av uppskjuten skatt uppgick till 0,4 miljoner kronor, jämfört med senaste värdering.
  - Koncernen har under perioden investerat 110,9 (117,1) miljoner kronor i nya fastigheter.
  - Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick vid periodens slut till 687,0 miljoner kronor (667,0 vid utgången av föregående år).
  - Kapitalandelslånet har värderats till marknadsvärde. Vid rapportperiodens slut har kapitalandelslånet värderats till 391,0 miljoner kronor (286,8 miljoner kronor vid utgången av föregående år). Bolagets genomförda emission har ökat värdet med 101,6 miljoner kronor och omvärdering med 2,6 miljoner kronor.
- Den i balansräkningen ökade skulden (på grund av högre slutkurs på kapitalandelslånet än föregående period) har påverkat resultatet med -2,6 miljoner kronor före skatt men resultatposten har ingen påverkan på bolagets kassaflöde.
- NAV-värdet uppgick vid periodens slut till 107,7 procent (109,4 procent vid utgången av föregående år).

#### Resultat- och balansposter i sammandrag samt nyckeltal

| Belopp i miljoner kronor               | 2017<br>jan-sep | 2016<br>jan-sep | 2016<br>jan-dec | 2015<br>jan-dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hyresintäkter                          | 34,8            | 24,2            | 34,9            | 3,2             |
| Driftnetto                             | 28,4            | 20,7            | 29,3            | 2,6             |
| Förvaltningsresultat                   | 2,9             | 5,4             | 7,1             | -2,4            |
| Totalresultat                          | 1,5             | -0,4            | 25,7            | 20,1            |
| Förvaltningsfastigheter, marknadsvärde | 687,0           | 525,0           | 667,0           | 395,0           |
| Kapitalandelslån, marknadsvärde        | 391,0           | 183,0           | 286,8           | 104,2           |
| Skulder till kreditinstitut            | 281,6           | 313,6           | 334,4           | 247,0           |
| Eget kapital                           | 51,2            | 23,6            | 49,7            | 23,6            |
| Balansomslutning                       | 765,7           | 550,9           | 716,1           | 417,4           |
| <b>Nyckeltal i %</b>                   |                 |                 |                 |                 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad               | 89              | 99              | 99              | 98              |
| Överskottsgrad                         | 82              | 85              | 84              | 81              |
| Direktavkastning                       | 5,9             | 6,0             | 5,9             | 6,0             |
| Medelränta kreditinstitut              | 1,84            | 1,84            | 1,77            | 1,79            |
| Belåningsgrad                          | 41,0            | 59,7            | 50,1            | 62,5            |
| Justerad soliditet                     | 57,7            | 37,5            | 47,0            | 30,6            |
| Ränta kapitalandelslån                 | 6,25            | 6,25            | 6,25            | 6,25            |
| NAV-värde                              | 107,7           | 107,6           | 109,4           | 100,1           |
| Marknadskurs                           | 98,4            | 99,4            | 97,0            | 84,0            |

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

KOMMENTAR:

*”Koncernen äger på rapportdagen sex fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 36 400 kvm där de totala kontrakterade hyresintäkterna uppgår till cirka 46,3 MSEK på årsbasis. Portföljen utgör en bra förvaltningsenhet med visst inslag av utvecklingsmöjligheter, där det i framför allt fastigheten Möllan 1 i Stockholm finns utrymme för vidareutveckling och förädling. Hyresintäkterna var för perioden 34,8 MSEK och driftnettot uppgick till 28,4 MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 4,4 MSEK. Hyresintäkterna och driftnettot har ökat som en följd av att koncernen, jämfört med samma period föregående år, har förvärvat ytterligare fastigheter. Vid utgången belåningsgraden av fastighetsbeståndet till 41,0 procent, vilket får anses som försiktigt och som ger oss utrymme till fler fastighetsförvärv. Målsättningen är som tidigare kommunicerats att bygga upp ett fastighetsbestånd av hög kvalitet med stabila hyresintäkter och kassaflöden. Vi analyserar och utvärderar löpande ett flertal investeringsmöjligheter och vi bedömer att det finns bra möjligheter att växa bolaget vidare. Vi ser därför goda möjligheter till en fortsatt positiv utveckling för Estea Sverigefastigheter 3 AB.”*

*Johan Eriksson, VD Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)*

**För ytterligare information, vänligen kontakta:**

Johan Eriksson, VD Estea AB, tfn 08 679 05 00, [johan.eriksson@estea.se](mailto:johan.eriksson@estea.se)

David Ekberg, vVD Estea AB, tfn 08 679 05 00, [david.ekberg@estea.se](mailto:david.ekberg@estea.se)

Leif Vang Hansen, Kommunikationschef & IR Estea AB, tfn 08 679 05 00, [leif.hansen@estea.se](mailto:leif.hansen@estea.se)

För mer information om fastighetsinvesteringar och kommande erbjudanden se: [www.estea.se](http://www.estea.se)

---

**Om Estea AB**

Estea är ett oberoende fastighets- och förvaltningsföretag som verkar på de nordiska fastighets- och kapitalmarknaderna. Esteas verksamhet, som är reglerad enligt lagen (2013:561) om förvaltare av Alternativa Investeringsfonder ("LAIF"), är fokuserad på att äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter. Affärsmodellen innebär att Estea AB genom förvaltningsuppdrag tillhandahåller teknisk, administrativ och finansiell förvaltning av fastigheter och fastighetsägande bolag. Bland investerare i de verksamhetsbolag som Estea förvaltar finns institutioner, stiftelser och privata investerare. Estea har varit verksamt sedan 2002.