



Verksamhetsbolag

ESTEÅ SVERIGEFÅSTIGHETER 3 AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT JAN-SEP 2017



PERIODEN JANUARI - SEPTEMBER 2017 I SAMMANDRAG

- 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 jan-sep	2016 jan-sep	2016 jan-dec	2015 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
Nyckeltal i % (för definition se sid 21-22)				
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.

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.

Koncernen ägde vid periodens utgång sex stycken fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 36 400 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 397,3 miljoner kronor. Kapitalandelslånet är noterat på Nordic Derivatives Exchange (NDX) under kortnamnet: ESTEA KAPBEVIS3.

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

Estea Sverigefastigheter 3 AB etablerades under 2015 med målsättningen att bygga upp en fastighetsportfölj bestående av olika typer av fastigheter med ett diversifierat intäktstillflöde från olika typer av hyresgäster. Fastighetsportföljen uppgick vid utgången av perioden till 687,0 Mkr. Under april månad emitterade moderbolaget ytterligare 101,6 MSEK i kapitalandelslån, vilket innebär att moderbolaget vid periodens utgång emitterat totalt 397,3 MSEK i kapitalandelslån. Under perioden avyttrades fastigheten Hedenstorp 2:16 samt förvärvades fastigheten Raseborg 1. Efter genomförda köp och försäljningar beräknas koncernen ha ett outnyttjat förvärvsutrymme om ca 400-500 MSEK, där avsikten är att ett flertal fastigheter kommer att förvärvas under det innevarande året och/eller under 2018.

Hyresintäkter, förvaltningsresultat och Kassaflöde 2017

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.

Koncernens kapitalandelslån

Koncernen har emitterat 397,3 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 NGM och handlas i procent av nominellt belopp, där 100 procent utgör hela det nominella beloppet.

Per rapportdagen var NAV-värdet på kapitalandelslånet 107,7 procent, dvs. det teoretiska värdet på kapitalandelslånet baserat på den fastställda balansräkningen har ökat med 7,7 procentenheter jämfört med det nominella värdet om 100 procent. Eftersom kapitalandelslånet utgör ett finansiellt instrument skall det i koncernens redovisning tas upp till s.k. verkligt värde vilket utgörs av vid perioden aktuell marknadskurs på börsen. Vid rapportdagen uppgick marknadskursen till 98,4 procent, vilket innebär att kapitalandelslånet i koncernens redovisning tagits upp till ett värde om 391,0 MSEK.

Fastighetsportföljen

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. I denna fastighet är vår avsikt att öka andelen uthyrningsbar yta relaterat till vård, omsorg och skola vilket vi bedömer har en betydande värdepotential för fastigheten. Vidare jobbar vi i samma fastighet med att skapa möjliga byggrätter för bostäder, vård, omsorg och skola. Planarbetet är sedan tidigare förberett och vi går nu in i en mer intensiv arbetsfas kring detta.

Kommande fastighetstransaktioner

Vid utgången av perioden uppgick 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)

RESULTAT-, BALANS- OCH KASSAFLÖDESPOSTER FÖR PERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2017

Resultat-, balans- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari-september 2017. Jämförelsetal angivna inom parentes avser motsvarande period 2016. Balansposter inom parentes avser ställningen vid utgången av föregående år. Koncernen förvaltar enbart kommersiella fastigheter. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Resultat januari-september 2017

Periodens totalresultat uppgick till 1,5 (-0,4) MSEK.

Driftnettot ökade till 28,4 (20,7) MSEK och förvaltningsresultatet var 2,9 (5,4) MSEK.

Utöver ett positivt förvaltningsresultat och skatt har realiserade samt realiserade värdeförändringar i fastigheter påverkat resultatet med 1,6 (12,9) MSEK och realiserad värdeförändring i kapitalandelslånet påverkat resultatet med -2,6 (-18,8) MSEK.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade till 34,8 MSEK (hyresintäkterna uppgick till 24,2 MSEK jämförande period föregående år). Intäktsökningen är bland annat en effekt av att koncern ägde fler fastigheter vid periodens slut i jämförelse med motsvarande period föregående år. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 89 (99) procent.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 6,4 (3,5) MSEK. Kostnaderna för drift- och underhåll uppgick till 5,3 (2,9) MSEK och kostnaden för fastighetsskatt till 1,1 (0,6) MSEK.

Central administration

Kostnader för central administration var 4,4 (3,6) MSEK.

Finansnetto

Koncernens finansnetto uppgick till -21,1 (-11,7) MSEK och avser ränta på skulder till kreditinstitut med -4,3 (-4,0) MSEK och ränta på kapitalandelslånet med -16,8 (-7,7) MSEK.

Värdeförändring av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 1,2 (12,9) MSEK. Värdeförändringarna har ej haft någon påverkan på koncernens kassaflöde. Realiserade värdeförändringar har påverkat resultatet med 0,4 (-) MSEK.

Värdeförändring av finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -2,6 (-18,8) MSEK och avsåg i sin helhet värdeförändring

av kapitalandelslånet. Värdeförändringarna har ej haft någon påverkan på koncernens kassaflöde.

Skatt

Skatt för perioden uppgick till -0,4 (0,1) MSEK och avsåg i sin helhet uppskjuten skatt.

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter är vid periodens slut värderade till 687,0 (667,0) MSEK. Under perioden har investeringar i nya fastigheter skett med 110,9 MSEK. Försäljningar har påverkat värdet med -92,0 MSEK. Periodens värdeförändringar har påverkat fastighetsvärdet med 1,1 MSEK.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 51,2 (49,7) MSEK.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder var vid periodens slut 672,6 (621,2) MSEK varav skuld för kapitalandelslånet uppgick till 391,0 (286,8) MSEK och skulder till kreditinstitut uppgick till 281,6 (334,4) MSEK. Av de räntebärande skulderna avsåg 579,3 (567,4) MSEK skulder med en kapitalbindningstid längre än 12 månader och 93,3 (53,8) MSEK skulder med en kapitalbindningstid kortare än 12 månader.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 27,4 (5,0) MSEK, varav kassaflöde från den löpande verksamheten var -1,2 (-4,9) MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 4,4 (7,3) MSEK.

Likvida medel vid periodens slut var 67,6 MSEK (40,2 MSEK vid utgången av år 2016).

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 3,5 (2,4) MSEK. Moderbolaget erhöll en utdelning från dotterbolag under perioden om totalt 200,0 MSEK och gjorde i samband med utdelningen en nedskrivning på sina andelar i dotterbolag med 163,0 MSEK. Periodens totalresultat var 24,1 (-1,5) MSEK. Vid periodens slut uppgick de likvida medlen till 21,2 (19,9) 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 3,5 (2,4) MSEK försäljning till dotterbolag, vilket motsvarade 100 (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 perioden uppgick debiterat arvode till 3,5 (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 under året genomförda

emissioner samt under perioden investerat i kapitalandelslån till ett värde om nominellt 2,1 (4,5) MSEK och ägde vid periodens slut kapitalandelsbevis om totalt 13,6 (11,6) 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

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

FINANSIERING

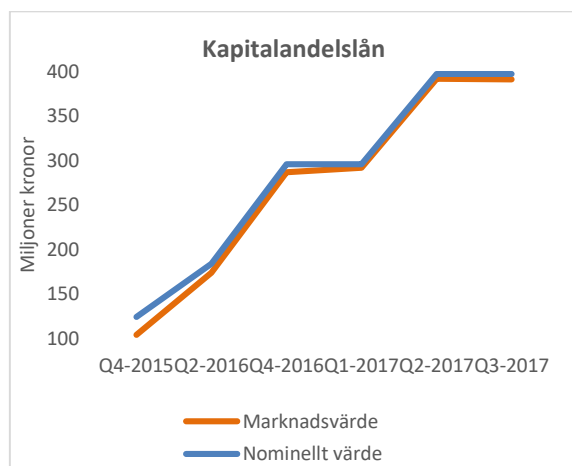
En grundförutsättning för att äga fastigheter är tillgång till kapital. Sedan finanskrisen 2007/2008 har marknaden i Sverige anpassat sig till en mer sund fördelning mellan eget kapital och lånat kapital. Koncernen Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) (nedan Estea) ägde vid periodens slut sex fastigheter till ett värde om 687,0 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 39 731 kapitalandelsbevis uppgående till nominellt 397,3 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 98,4 procent av nominellt värde motsvarande 391,0 MSEK.



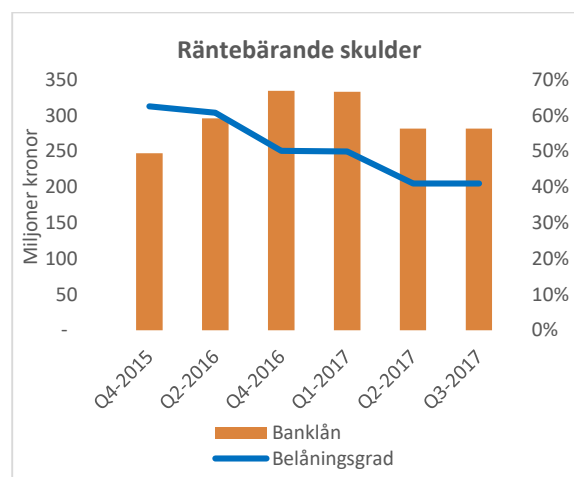
Skulder till kreditinstitut

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 fastighetsinteckningar. 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 281,6 (334,4) MSEK. Under perioden har koncernen amorterat totalt 3,3 MSEK. Medelräntan på koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens slut till 1,84 procent (1,84 procent jämförande period föregående år) med en räntebindningstid om 0,1 (0,1) år.

Koncernens belåningsgrad uppgick vid periodens slut till 41,0 procent (50,1 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 1,2 MSEK vilket motsvarar en ökning med 41 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 39 731 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 397,3 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 391,0 MSEK (nominellt inbetalt belopp uppgick vid emissionerna till 397,3 MSEK).

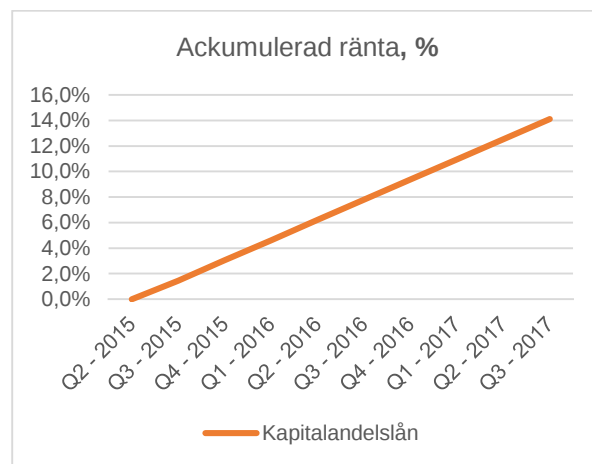
Finansiella instrument värderas i enlighet med IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Kapitalandelslånet är klassificerat i nivå 1 enligt IFRS värderingshierarki vilket innebär att kapitalandelslånet är värderat till slutkursen vid periodens slut. Slutkursen 30 september uppgick till 98,4 procent (97,0 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 14,1 procent motsvarande 32,3 MSEK.

I diagrammet nedan redovisas den ackumulerade räntan sedan emissionstillfället, uttryckt i procent av nominellt värde (10 000 kronor) och justerat för under året genomförda emissioner.



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, om inte bolaget utnyttjar sin rätt till förlängning enligt villkoren. 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 26,0 MSEK

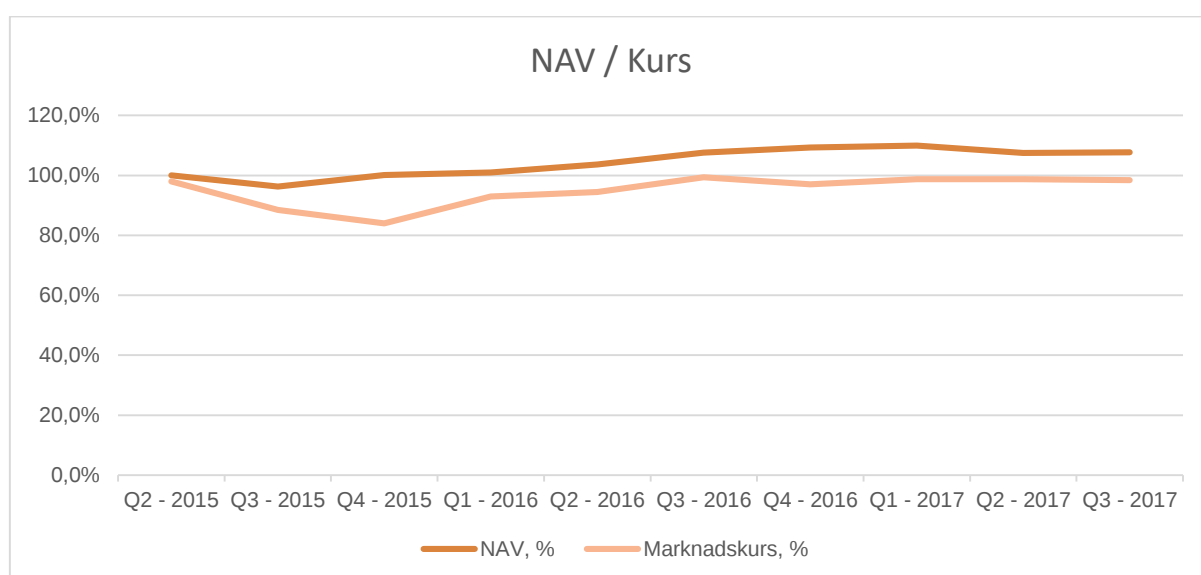
utbetalats till innehavare av kapitalandelsbevisen. Koncernens egna kapital uppgick till 51,2 MSEK efter omvärdering av kapitalandelslånet.

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 98,4 procent.

Net Asset Value (NAV)

Sverigefastigheter 3 AB (nedan Koncernen) har utgivit totalt 39 731 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 107,7 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.

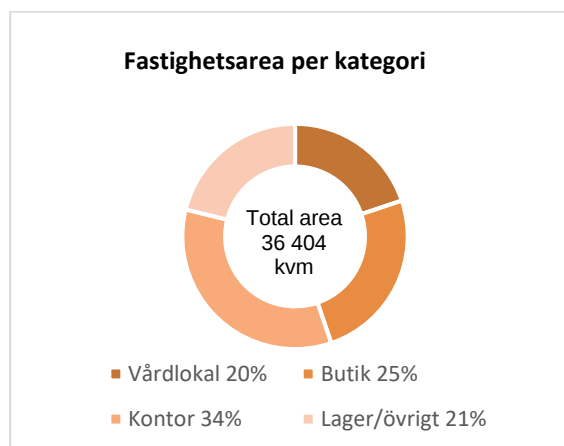
Investeringar

Den 15 juni tillträdde fastigheten Raseborg 1 i Kista med total uthyrningsbar area om 7 612 kvm.

Fastigheterna

Den 30 september 2017 omfattade fastighetsbeståndet i koncernen sex fastigheter med en uthyrningsbar area om cirka 36 404 kvm. I början av april avyttrades fastigheten Hedenstorp 2:16 i Jönköping och den 15 juni tillträdde fastigheten Raseborg 1 i Stockholm. Av de totala uthyrningsbara ytorna utgjorde vårdlokaler 20 procent, butikslokaler 25 procent, kontorslokaler 34 procent och lager och övriga areor utgjorde sammanlagt 21 procent.

Verkligt värde, MSEK	År 2017	År 2016	Antal
Fastighetsvärde 1 januari	667,0	395,0	6 (2)
+ Förvärv av fastigheter	110,9	235,5	1 (4)
+ Ny- till- och ombyggnation	-	-	-
+ Försäljning av fastigheter	-92,0	-	-1 (-)
+/- Värdeförändringar	1,1	36,5	-
Fastighetsvärde 30 sep/31 dec	687,0	667,0	6 (6)



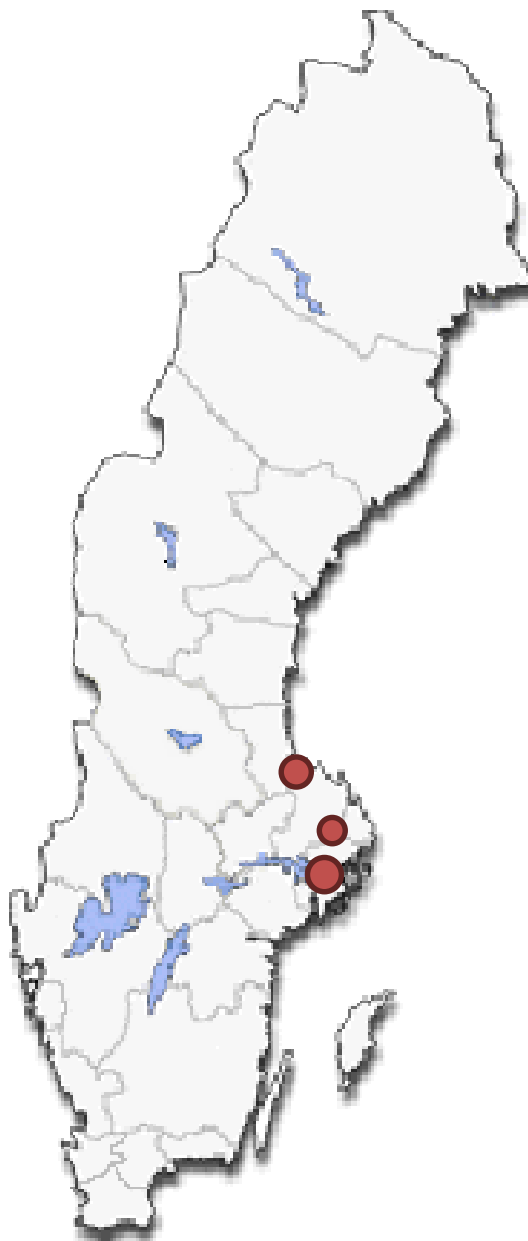
Hyresgäster

Koncernen har 34 kommersiella hyreskontrakt. Koncernens större hyresgäster (större hyresgäster förhyr mer än 10 procent av uthyrningsbar area) hyr sammanlagt cirka 37 procent av total uthyrningsbar area med en årshyra motsvarande 34 procent av hyresvärdet inklusive hyrestillägg. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen för dessa större hyresgäster uppgick vid periodens utgång till 2,6 år.

Av koncernens totala uthyrningsbara area utgjorde cirka 11 procent vakanta areor vilket även motsvarade den ekonomiska vakansgraden, 11 procent. Den genomsnittliga återstående löptiden (hyresduration) på samtliga hyresavtal uppgick till 2,7 år. Kontrakterade årshyror uppgick vid periodens slut till 40,1 MSEK exklusive avtalade hyrestillägg och rabatter.

Bolagets delmarknader

Fastigheterna är belägna i Gävle, Norrtälje 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

Vid periodens slut har samtliga av koncernens fastigheter värderats internt.

I genomsnitt har det befintliga fastighetsbeståndet värderats med ett avkastningskrav på 6,0 procent baserat på en vägd direktavkastning om 41,3 MSEK och med en långsiktig inflation som är i linje med Riksbankens långsiktiga inflationsmål om 1,9 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 687,0 MSEK.

Fastighetsportfölj 2017-09-30

Hemlingby 52:13



Möllan 1



Raseborg 1



Hemlingby 71:4



Orren 2 & 3



Förrådet 9



Fastighetsbeteckning	Kommun	Läge	Byggår	Tomtarea, kvm	Uthyrningsbar area, kvm
Förrådet 9	Norrtälje	Norrtälje centrum	2010	2 758	3 182
Hemlingby 52:13	Gävle	Hemlingby handelsområde	2012	25 853	8 251
Hemlingby 71:4	Gävle	Hemlingby handelsområde	2001	8 918	3 855
Möllan 1	Stockholm	Rinkeby/Rissne	1991	7 731	11 953
Orren 2&3	Norrtälje	Norrtälje centrum	1970	3 018	1 551
Raseborg 1	Stockholm	Akalla/Kista	1991	8 151	7 612
Summa				56 429	36 404

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

Belopp i MSEK	2017 1 jan-30 sep	2016 1 jan-30 sep	2017 1 jul-30 sep	2016 1 jul-30 sep	2016 1 jan-31 dec
Hysesintäkter	34,8	24,2	12,6	9,0	34,9
Fastighetskostnader					
Driftkostnader	-4,2	-2,7	-1,2	-0,7	-4,1
Underhållskostnader	-1,1	-0,2	-0,5	-0,1	-0,5
Fastighetsskatt	-1,1	-0,6	-0,3	-0,2	-1,0
Driftnetto	28,4	20,7	10,6	8,0	29,3
Central administration	-4,4	-3,6	-1,0	-1,3	-4,9
Finansiella intäkter/kostnader	-21,1	-11,7	-7,7	-4,4	-17,3
Summa	-25,5	-15,3	-8,7	-5,7	-22,2
Förvaltningsresultat	2,9	5,4	1,9	2,3	7,1
Värdeförändringar					
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	1,2	12,9	-	7,5	36,5
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	0,4	-	-	-	-
Orealiserad värdeförändring på kapitalandelslån	-2,6	-18,8	1,0	-9,0	-11,0
Resultat före skatt	1,9	-0,5	2,9	0,8	32,6
Skatt	-0,4	0,1	-0,8	-0,2	-6,9
Periodens resultat	1,5	-0,4	2,1	0,6	25,7
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat*	1,5	-0,4	2,1	0,6	25,7

*Hela resultatet tillhör i sin helhet moderbolagets aktieägare.

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

Belopp i MSEK	2017 30 september	2016 30 september	2016 31 december
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	687,0	525,0	667,0
Summa anläggningstillgångar	687,0	525,0	667,0
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar	5,1	4,3	1,7
Kortfristiga fordringar	6,0	5,1	7,2
Kassa och bank	67,6	16,5	40,2
Summa omsättningstillgångar	78,7	25,9	49,1
Summa tillgångar	765,7	550,9	716,1
Eget kapital och skulder			
Eget kapital inkl. periodens resultat	51,2	23,6	49,7
Summa eget kapital	51,2	23,6	49,7
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	11,2	5,4	12,4
Skulder till kreditinstitut	188,3	259,8	280,6
Kapitalandelslån	391,0	183,0	286,8
Summa långfristiga skulder	590,5	448,2	579,8
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	93,3	53,8	53,8
Övriga kortfristiga skulder	30,7	25,3	32,8
Summa kortfristiga skulder	124,0	79,1	86,6
Summa eget kapital och skulder	765,7	550,9	716,1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
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
Totalresultat oktober-december 2016	-	-	26,1	26,1
Eget kapital 2016-12-31	1,0	2,9	45,8	49,7
Totalresultat januari-september 2017	-	-	1,5	1,5
Eget kapital 2017-09-30	1,0	2,9	47,3	51,2

*Hela resultatet tillhör i sin helhet moderbolagets aktieägare.

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK	2017 9 mån 1 jan-30 sep	2016 9 mån 1 jan-30 sep	2017 3 mån 1 jul-30 sep	2016 3 mån 1 jul-30 sep	2016 12 mån 1 jan-31 dec
Den löpande verksamheten					
Driftnetto	28,4	20,6	10,6	8,0	29,3
Central administration	-4,4	-3,6	-1,0	-1,2	-4,9
Betalt finansnetto	-19,6	-9,7	-7,7	-4,0	-13,7
Betald/erhållen skatt	-	-	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	4,4	7,3	1,9	2,8	10,7
Förändring av rörelsekapital					
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar	-2,2	1,5	-3,3	-0,8	2,0
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	-3,4	-13,7	2,5	1,2	-7,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1,2	-4,9	1,1	3,2	4,8
Investeringsverksamheten					
Försäljning av fastigheter	41,1	-	-	-	-
Investeringar i fastigheter	-110,8	-117,1	-	-30,5	-235,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-69,7	-117,1	-	-30,5	-235,5
Finansieringsverksamheten					
Erhållna aktieägartillskott	-	0,4	-	0,4	0,4
Upptagande av lån	101,6	128,0	-	18,0	261,0
Amorteringar av lån	-3,3	-1,4	-1,1	-0,5	-2,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	98,3	127,0	-1,1	17,9	259,4
Periodens kassaflöde	27,4	5,0	-	-9,4	28,7
Kassa och bank periodens ingång	40,2	11,5	67,6	25,9	11,5
Kassa och bank vid periodens utgång	67,6	16,5	67,6	16,5	40,2

MODERBOLAGET

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

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

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK	2017 1 jan-30 sep	2016 1 jan-30 sep	2016 1 jan-31 dec
Nettoomsättning	3,5	2,4	3,5
Övriga externa kostnader	-4,3	-3,4	-4,9
Rörelseresultat	-0,8	-1,0	-1,4
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	37,0	-	-
Finansiella intäkter	1,1	6,7	10,3
Finansiella kostnader	-16,8	-7,7	-11,8
Resultat efter finansiella poster	20,5	-2,0	-2,9
Bokslutsdispositioner	-	-	5,2
Resultat före skatt	-	-2,0	2,3
Skatt	3,6	0,5	-0,5
Periodens resultat	24,1	-1,5	1,8
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	24,1	-1,5	1,8

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2017 30 september	2016 30 september	2016 31 december
Tillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	95,6	1,0	258,6
Fordringar hos koncernföretag	90,0	162,6	-
Uppskjutna skattefordringar	3,6	0,9	-
Summa anläggningstillgångar	189,2	164,5	258,6
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	227,3	22,3	26,1
Kortfristiga fordringar	3,1	3,2	4,5
Kassa och bank	21,2	0,2	19,9
Summa omsättningstillgångar	251,6	25,7	50,5
Summa tillgångar	440,8	190,2	309,1
Eget kapital och skulder			
Eget kapital inklusive periodens resultat	28,0	0,6	3,9
Långfristiga skulder			
Långfristigt kapitalandelslån	397,3	184,1	295,7
Summa långfristiga skulder	397,3	184,1	295,7
Kortfristiga skulder			
Skulder hos koncernföretag	9,8	2,7	5,1
Kortfristiga skulder	5,7	2,8	4,4
Summa kortfristiga skulder	15,5	5,5	9,5
Summa eget kapital och skulder	440,8	190,2	309,1

NYCKELTAL

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2017 1 jan-30 sep	2016 1 jan-30 sep	2017 1 jul-30 sep	2016 1 jul-30 sep	2016 1 jan-31 dec
Antal fastigheter	6	4	6	4	6
Uthyrningsbar area, kvm	36 404	32 159	36 404	32 159	36 892
Hyresvärde, MSEK	45,4	38,1	45,4	38,1	44,1
Förvaltningsfastigheter, MSEK	687,0	525,0	687,0	525,0	667,0
Driftnetto, MSEK	28,4	20,7	10,6	8,0	29,3
Direktavkastning, %	5,9	6,0	6,2	6,3	5,9
Överskottsgrad, %	82	85	84	89	84
Hyresduration, år	2,7	3,0	2,7	3,0	3,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	99	89	99	99
Uthyrningsgrad area, %	89	99	89	99	100
Finansiella nyckeltal					
Medelränta kreditinstitut, %	1,84	1,84	1,84	1,84	1,77
Kapitalbindning, år	2,1	2,4	2,1	2,4	3,9
Räntetäckningsgrad, gånger	1,1	1,4	1,3	1,5	1,4
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	5,5	4,3	7,3	4,7	4,4
Belåningsgrad, %	41,0	59,7	41,0	59,7	50,1
Soliditet, %	6,7	4,3	6,7	4,3	6,9
Justerad soliditet, %	57,7	37,5	57,7	37,5	47,0
Emitterat kapitalandelslån, MSEK	397,3	184,1	397,3	184,1	295,7
Ränta kapitalandelslån, %	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25
Akkumulerad ränta kapitalandelslån, %	14,1	7,8	14,1	7,8	9,4
NAV-värde, %	107,7	107,6	107,7	107,6	109,4
Marknadskurs, %*	98,4	99,4	98,4	99,4	97,0

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.

Estea skall långsiktigt äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter i Sverige.

Bolagets kapitalandelsbevis är noterade på Nordic Derivatives Exchange (NDX) under kortnamnet: ESTEA KAPBEVIS3. Noterad volym uppgår till 397,3 miljoner kronor.

Bolagets rapport omfattar perioden januari-september 2017.

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). 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 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 rapport har i all väsentlighet varit oförändrade från de redovisningsprinciper som beskrivs i not 1 i Årsredovisningen för år 2016.

IFRS 15 Redovisning av intäkter skall ersätta samtliga tidigare standarder om intäktsredovisning och börjar gälla från 1 januari 2018. Standarden bedöms inte ha några väsentliga effekter på koncernens redovisning

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 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 3,5 (2,4) MSEK försäljning till dotterbolag, vilket motsvarade 100 (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 3,5 (2,4) MSEK.

Styrelse och övriga närstående

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 ägde vid periodens slut kapitalandelsbevis om totalt 13,6 (11,6) MSEK.

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

NOT 4 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

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 23 november 2017

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 2017 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 23 november 2017

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 rapporten 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

gånge 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		2017 jan-sep	2016 jan-sep	2017 jul-sep	2016 jul-sep	2016 jan-dec
Soliditet	Eget kapital	51,2	23,6	51,2	23,6	49,7
Eget kapital / Balansomslutning	Balansomslutning	765,7	550,9	765,7	550,9	716,1
	Soliditet	6,7%	4,3%	6,7%	4,3%	6,9%
Justerad soliditet	Eget kapital	51,2	23,6	51,2	23,6	49,7
(Eget kapital + Kapitalandelslån) /	Kapitalandelslån	391,0	183,0	391,0	183,0	286,6
Balansomslutning	Balansomslutning	765,7	550,9	765,7	550,9	716,1
	Justerad soliditet	57,7%	37,5%	57,7%	37,5%	47,0%
Justerad räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat	2,9	5,4	1,9	2,3	7,1
Justerat förvaltningsresultat /	Återläggning av finansiella kostnader	<u>21,1</u>	<u>11,7</u>	<u>7,7</u>	<u>4,1</u>	<u>17,3</u>
Justerad finansiell kostnad	Justerat förvaltningsresultat	24,0	17,1	9,6	6,4	24,4
	Finansiella kostnader minskat med ränta på kapitalandelslån (justerad finansiell kostnad)	4,3	4,0	1,3	1,5	5,5
	Justerad räntetäckningsgrad	5,5	4,3	7,3	4,6	4,4
NAV-värde	Eget kapital	51,2	23,6	51,2	23,6	49,7
(Investerarandel + Emitterat Kapitalandelslån) / Emitterat kapitalandelslån	Avdrag för aktiekapital och andra tillskott	-3,9	-3,9	-3,9	-3,9	-3,9
	Redovisat värde av kapitalandelslån minskat med nominellt belopp	<u>-6,3</u>	<u>-1,1</u>	<u>-6,3</u>	<u>-1,1</u>	<u>-8,9</u>
	Summa eget kapital att fördelas					
	till investerarna (s1)	41,0	18,6	41,0	18,6	36,9
	Investerarandel 75% av s1	30,8	14,0	30,8	14,0	27,7
	NAV-värde	107,7	107,6%	107,7%	107,6%	109,4%

Kalendarium

Ränteutbetalning från Euroclear
Bokslutskommuniké 2017
Ränteutbetalning från Euroclear
Årsredovisning 2017

10 januari 2018
28 februari 2018
10 april 2018
25 april 2018

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 Suleyman Serhanoglu 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