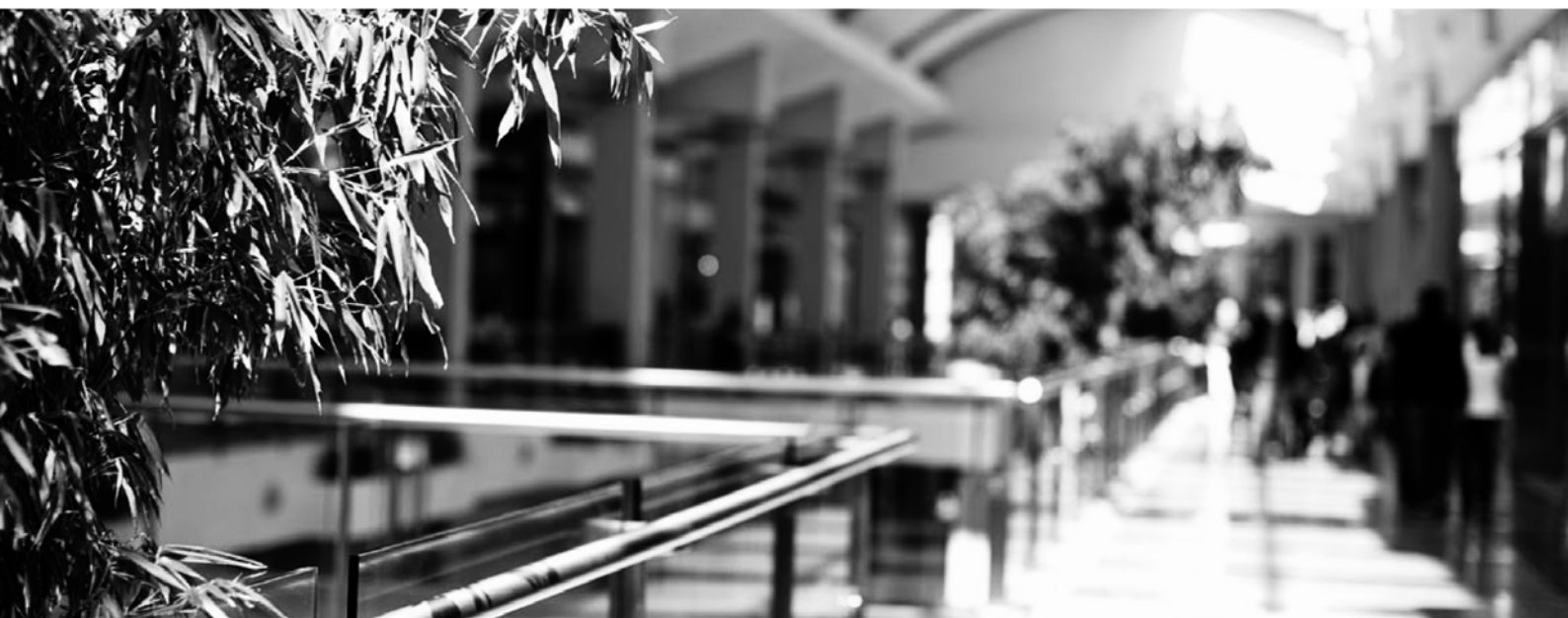




Verksamhetsbolag

ESTEÅ SVERIGEFÅSTIGHETER 3 AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT JAN-MARS 2018

PERIODEN JANUARI – MARS 2018 I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna för perioden ökade till 16,1 miljoner kronor (11,7 miljoner kronor föregående år).
- Driftnettot uppgick till 11,2 (9,4) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet var 0,5 (1,5) miljoner kronor.
- Periodens totalresultat var -8,9 (-2,9) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 0,4 (1,4) miljoner kronor.
- Omvärderingar av koncernens fastigheter har påverkat resultatet med 5,3 (-) miljoner kronor.
- Koncernen har under perioden investerat 0,2 (-) miljoner kronor befintliga fastigheter.
- Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick vid periodens slut till 912,0 miljoner kronor (908,0 vid utgången av föregående år).
- Kapitalandelslånet har värderats till marknadsvärde. Vid rapportperiodens slut har kapitalandelslånet värderats till 373,5 miljoner kronor (360,0 miljoner kronor vid utgången av föregående år). Den i balansräkningen ökade skulden (på grund av högre slutkurs på kapitalandelslånet än föregående period) har påverkat resultatet med -13,4 miljoner kronor före skatt men resultatposten har ingen påverkan på bolagets kassaflöde.
- NAV-värdet uppgick vid periodens slut till 107,6 procent (106,7 procent vid utgången av föregående år).

Resultat- och balansposter i sammandrag samt nyckeltal

Belopp i miljoner kronor	2018 jan-mar	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Hyresintäkter	16,1	47,3	34,9	3,2
Driftnetto	11,2	37,1	29,3	2,6
Förvaltningsresultat	0,5	1,8	7,1	-2,4
Totalresultat	-8,9	27,2	25,7	20,1
Förvaltningsfastigheter, marknadsvärde	912,0	908,0	667,0	395,0
Kapitalandelslån, marknadsvärde	373,5	360,0	286,8	104,2
Skulder till kreditinstitut	486,0	487,4	334,4	247,0
Eget kapital	68,0	76,9	49,7	23,6
Balansomslutning	983,5	996,9	716,1	417,4
Nyckeltal i % (för definition se sid 19-20)				
Ekonomisk uthyrningsgrad	89	93	99	98
Överskottsgrad	70	79	84	81
Direktavkastning	5,9	5,9	5,9	6,0
Medelränta kreditinstitut	2,01	1,92	1,77	1,79
Belåningsgrad	53,3	53,7	50,1	62,5
Justerad soliditet	44,9	43,8	47,0	30,6
Ränta kapitalandelslån	6,25	6,25	6,25	6,25
NAV-värde	107,6	106,7	109,4	100,1
Marknadskurs	94,0	90,6	97,0	84,0

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Bolaget har, efter periodens utgång, tillträtt fastigheten Namnsdagen 1 i centrala Eskilstuna. På fastigheten kommer det att uppföras totalt 164 lägenheter med planerad inflytt i april, maj och september 2018. Beräknade årliga hyresintäkter efter färdigställande uppgår till cirka 19,5 MSEK. Fastigheten förvärvades till ett överenskommet fastighetsvärde om 365,0 MSEK. Del av köplikvid betalades med kapitalandelsbevis via en riktad nyemission till säljaren som beslöts av styrelsen vid en extra bolagsstämma den 27 april 2018. Den riktade nyemissionen uppgick till 30,0 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.

Koncernen ägde vid periodens utgång sju stycken fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 43 300 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. Totalt har vi emitterat cirka 397,3 MSEK i kapitalandelslån (samt ytterligare 30 MSEK efter periodens utgång), och detta kapital har vi successivt allokaterat till förvärv av fastigheter. Vid utgången av perioden äger koncernen fastigheter till ett marknadsvärde om 912,0 MSEK bestående av olika typer av fastigheter belägna på olika orter som därmed genererar diversifierade hyresintäkter.

Hyresintäkter, förvaltningsresultat och Kassaflöde

Hyresintäkterna var för perioden 16,1 MSEK och driftnettot uppgick till 11,2 MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 0,4 MSEK.

Koncernens kapitalandelslån

Koncernens emitterade kapitalandelslån om totalt nominellt 397,3 MSEK löper med en årlig ränta om 6,25

procent. Räntan betalas kvartalsvis i efterskott. Utöver den fastställda räntan ger kapitalandelsbevisen möjlighet till ytterligare avkastning 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 107,6 procent, det vill säga det teoretiska värdet på kapitalandelslånet baserat på den fastställda balansräkningen har under året ökat med 7,6 procentenheter. 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 94,0 procent, vilket innebär att kapitalandelslånet i koncernens redovisning tagits upp till ett värde om 373,5 MSEK.

Fastighetsportföljen

Koncernen äger vid rapportdagen sju fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 43 300 kvm där de totala kontrakterade hyresintäkterna uppgår till ca 57,5 MSEK på årsbasis. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 89 procent och ekonomiska hyresdurationen uppgår till 2,8 år. Portföljen utgör en bra förvaltningsenhet med stabila kassaflöden, men även med visst inslag av utvecklingsmöjligheter, där det i framför allt fastigheten Möllan 1 i Stockholm finns utrymme för vidareutveckling och förädling. Utvecklings- och förädlingsarbetet pågår och vår ambition är att över tid öka hyresintäkter och driftnetto och vi hoppas även kunna skapa utvecklingsmöjligheter genom till exempel nya byggrätter för kontors- och bostadsändamål.

Kommande fastighetstransaktioner

Det kapital som tillförts koncernen från externa investerare har successivt allokaterats till fastighetsförvärv. Vid utgången av rapportperioden har koncernen en relativt försiktig belåning av fastighetsbeståndet. Efter förvärv av fastigheten Namnsdagen 1, vilket skedde efter periodens utgång, kommer belåningsgraden öka, vilket skapar en mer effektiv allokering av koncernens kapital.

Koncernen har som strategi att bygga upp ett fastighetsbestånd av hög kvalitet med stabila och diversifierade hyresintäkter och kassaflöden. Vi har nu kommit en god bit på väg och möjligheten att emittera ytterligare kapitalandelslån gör att vi löpande utvärderar nya investeringsmöjligheter.

Johan Eriksson

VD

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)

RESULTAT-, BALANS- OCH KASSAFLÖDESPOSTER FÖR PERIODEN JANUARI – MARS 2018

Resultat-, balans- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari-mars 2018. Jämförelsetal angivna inom parentes avser motsvarande period 2017. Balansposter inom parentes avser ställningen vid utgången av föregående år. Koncernen förvaltar enbart kommersiella fastigheter. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Resultat januari-mars 2018

Periodens totalresultat var -8,9 (-2,7) MSEK.

Driftnettot ökade till 11,2 (9,4) MSEK och förvaltningsresultatet var 0,5 (1,5) MSEK.

Utöver ett positivt förvaltningsresultat och skatt har realiserade värdeförändringar i fastigheter påverkat resultatet med 5,3 (-) MSEK och realiserad värdeförändring i kapitalandelslånet påverkat resultatet med -13,4 (-5,0) MSEK.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade till 16,1 MSEK (hyresintäkterna uppgick till 11,7 MSEK jämförande period föregående år). Intäktsökningen är 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 90 (93) procent.

Fastighetskostnader

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

Central administration

Kostnader för central administration var 2,0 (1,7) MSEK.

Finansnetto

Koncernens finansnetto uppgick till 8,7 (-6,2) MSEK och avser ränta på skulder till kreditinstitut med -2,5 (-1,6) MSEK och ränta på kapitalandelslånet med -6,2 (-4,6) MSEK.

Värdeförändring av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 5,3 (-) MSEK. Värdeförändringarna har ej haft någon påverkan på koncernens kassaflöde.

Värdeförändring av finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -13,4 (-5,0) MSEK och avsåg i sin helhet värdeförändring av kapitalandelslånet. Värdeförändringarna har ej haft någon påverkan på koncernens kassaflöde.

Skatt

Skatt för perioden uppgick till -1,3 (0,8) MSEK och avsåg i sin helhet uppskjuten skatt.

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter är vid periodens slut värderade till 912,0 (908,0) MSEK. Under perioden har investeringar i befintliga fastigheter skett med 0,2 MSEK. Periodens värdeförändringar samt slutreglering av förvärv har påverkat fastighetsvärdet med 3,8 MSEK.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 68,0 (76,9) MSEK.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder var vid periodens slut 859,5 (847,4) MSEK varav skuld för kapitalandelslånet uppgick till 373,5 (360,0) MSEK och skulder till kreditinstitut uppgick till 486,0 (487,4) MSEK. Av de räntebärande skulderna avsåg 482,3 (469,0) MSEK skulder med en kapitalbindningstid längre än 12 månader och 377,2 (378,4) MSEK skulder med en kapitalbindningstid kortare än 12 månader.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -17,8 (31,1) MSEK, varav kassaflöde från den löpande verksamheten var -16,2 (23,9) MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 0,4 (3,4) MSEK.

Likvida medel vid periodens slut var 53,5 MSEK (71,3 MSEK vid utgången av år 2017).

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 1,6 (1,1) MSEK. Periodens totalresultat var -4,2 (33,0) MSEK. Vid periodens slut uppgick de likvida medlen till 19,9 (21,6) MSEK.

Transaktioner med närstående

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) har en närstående relation med sina dotterföretag samt Estea AB som äger samtliga aktier i moderbolaget. Tjänster mellan koncernföretag debiteras i enlighet med avtal. Av moderbolagets omsättning utgjorde 1,6 (1,1) 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 1,6 (1,1) 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 ägde vid periodens slut kapitalandelsbevis om totalt 13,8 (13,8) 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

Bolaget har, efter periodens utgång, tillträtt fastigheten Namnsdagen 1 i centrala Eskilstuna. På fastigheten kommer det att uppföras totalt 164 lägenheter med planerad inflytt i april, maj och september 2018. Beräknade årliga hyresintäkter efter färdigställande uppgår till cirka 19,5 MSEK. Fastigheten förvärvades till ett överenskommet fastighetsvärde om 365,0 MSEK. Del av köplikvid betalades med kapitalandelsbevis via en riktad nyemission till säljaren som beslöts av styrelsen vid en extra bolagsstämma den 27 april 2018. Den riktade nyemissionen uppgick till 30,0 MSEK.

FINANSIERING

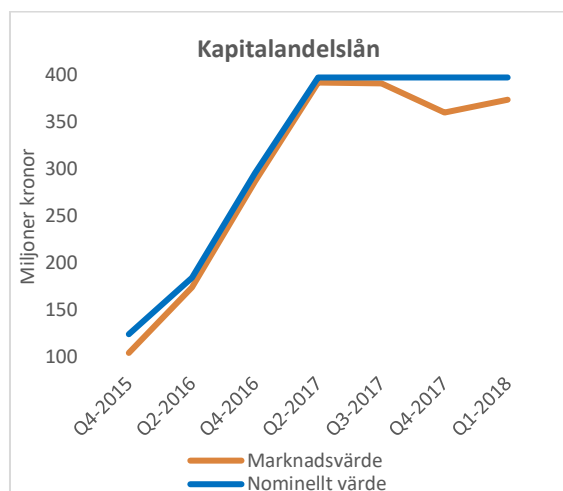
En grundförutsättning för att äga fastigheter är tillgång till kapital. Sedan finanskrisen 2007/2008 har marknaden i Sverige anpassat sig till en mer sund fördelning mellan eget kapital och lånat kapital. Koncernen Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) (nedan Estea) ägde vid periodens slut sju fastigheter till ett värde om 912,0 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

Estea's 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 94,0 procent av nominellt värde motsvarande 373,5 MSEK.



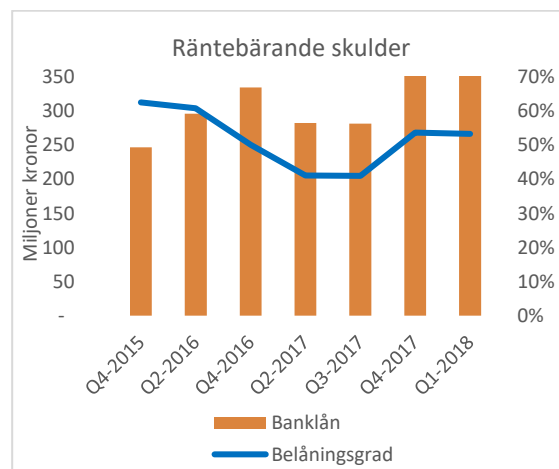
Skulder till kreditinstitut

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 486,0 (487,4) MSEK varav 377,2 (378,4) MSEK har en kortare kapitalbindningstid än 12 månader, vilka kommer att förlängas på marknadsmässiga villkor. Under perioden har koncernen amorterat totalt 1,4 MSEK. Medelräntan på koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens slut till 2,01 procent (1,92 procent jämförande period föregående år) med en räntebindningstid om 0,1 (0,1) år.

Koncernens belåningsgrad uppgick vid periodens slut till 53,3 procent (53,7 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 2,5 MSEK vilket motsvarar en ökning med 52 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 373,5 MSEK (nominellt inbetalt belopp uppgick vid emissionerna till 397,3 MSEK).

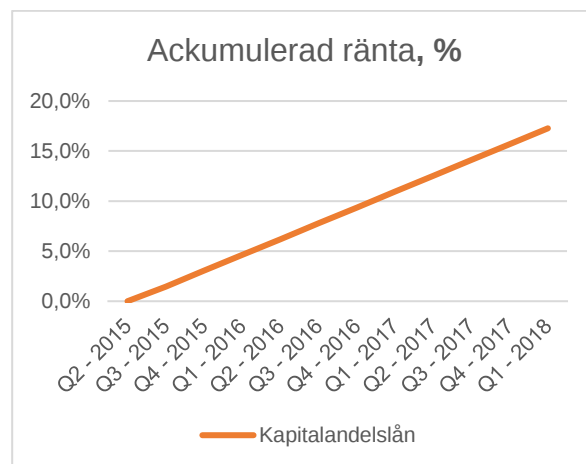
Finansiella instrument värderas i enlighet med IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Kapitalandelslånet är klassificerat i nivå 1 enligt IFRS värderingshierarki vilket innebär att kapitalandelslånet är värderat till slutkursen vid periodens slut. Slutkursen 31 mars uppgick till 94,0 procent (90,6 procent 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 17,3 procent motsvarande 44,9 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 44,9 MSEK

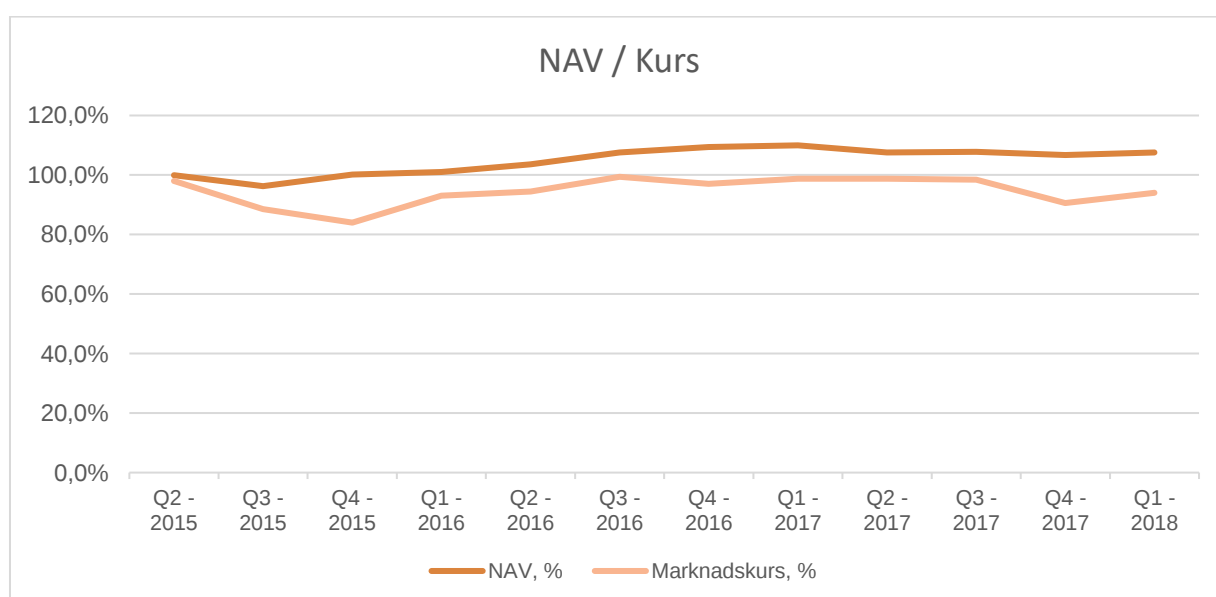
utbetalats till innehavare av kapitalandelsbevisen. Koncernens egna kapital uppgick till 68,0 MSEK efter omvärdering av kapitalandelslånet.

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 94,0 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 107,6 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

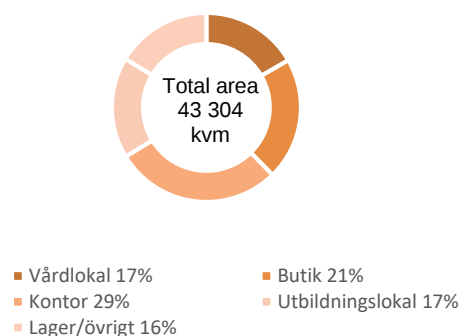
Under perioden har 0,2 MSEK investerats i hyresgäst Anpassningar i fastigheterna Möllan 1 samt Raseborg 1.

Fastigheterna

Den 31 mars 2018 omfattade fastighetsbeståndet i koncernen sju fastigheter med en uthyrningsbar area om cirka 43 300 kvm. Av de totala uthyrningsbara ytorna utgjorde vårdlokaler 17 procent, butikslokaler 21 procent, kontorslokaler 29 procent, utbildningslokaler 17 procent och lager och övriga areor utgjorde sammanlagt 21 procent.

Verkligt värde, MSEK	År 2018	År 2017	Antal
Fastighetsvärde 1 januari	908,0	667,0	7 (6)
+ Förvärv av fastigheter	-	337,4	- (2)
+ Ny- till- och ombyggnation	0,2	1,7	-
+ Försäljning av fastigheter	-	-92,0	- (-1)
+/- Värdeförändringar	3,8	-6,1	-
Fastighetsvärde 31 mars	912,0	908,0	7 (7)

Fastighetsarea per kategori



Hyresgäster

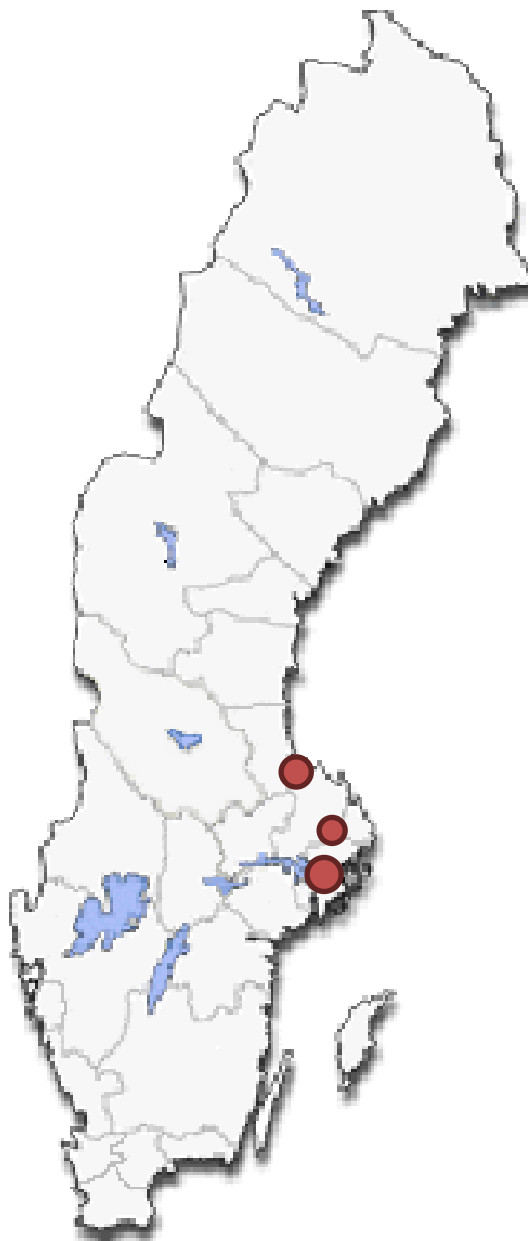
Koncernen har 45 kommersiella hyreskontrakt. Koncernens 10 största hyresgäster hyr sammanlagt cirka 68 procent av total uthyrningsbar area med en årshyra motsvarande 67 procent av hyresvärdet inklusive hyrestillägg. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen för dessa större hyresgäster uppgick vid periodens utgång till 6,3 år.

Av koncernens totala uthyrningsbara area uppgick vid periodens slut vakanta areor till 4 425 kvm motsvarande cirka 10 procent. Den ekonomiska vakansgraden uppgick till cirka 11 procent.

Den genomsnittliga återstående löptiden (hyresduration) på samtliga hyresavtal uppgick till 2,8 år. Kontrakterade årshyror uppgick vid periodens slut till 57,7 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 två av koncernens sju fastigheter värderats externt och fem har värderats internt.

I genomsnitt har det befintliga fastighetsbeståndet värderats med ett avkastningskrav på 5,8 procent baserat på en vägd direktavkastning om 53,3 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 912,0 MSEK.

Fastighetsportfölj 2018-03-31

Hemlingby 52:13



Möllan 1



Raseborg 1



Hemlingby 71:4



Orren 2 & 3



Förrådet 9



Stora Mans 1



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	6 920
Stora Mans 1	Stockholm	Älvsjö	1909	8 636	7 592
Summa				65 065	43 304

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

Belopp i MSEK	2018 1 jan-31 mar	2017 1 jan-31 mar	2017 1 jan-31 dec	Rullande 12 månader
Hysesintäkter	16,1	11,7	47,3	51,7
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	-4,0	-1,7	-6,2	-8,6
Underhållskostnader	-0,4	-0,2	-2,5	-2,7
Fastighetsskatt	-0,5	-0,4	-1,5	-1,5
Driftnetto	11,2	9,4	37,1	38,9
Central administration	-2,0	-1,7	-6,3	-6,7
Finansiella intäkter/kostnader	-8,7	-6,2	-29,0	-31,5
Summa	-10,7	-7,9	-35,3	-38,2
Förvaltningsresultat	0,5	1,5	1,8	0,7
Värdeförändringar				
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	5,3	-	-6,1	-0,8
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-	-	0,4	0,4
Orealiserad värdeförändring på kapitalandelslån	-13,4	-5,0	28,4	20,0
Resultat före skatt	-7,6	-3,5	24,5	20,3
Skatt	-1,3	0,8	2,7	0,6
Periodens resultat	-8,9	-2,7	27,2	
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat*	-8,9	-2,7	27,2	20,9

*Hela resultatet tillhör i sin helhet moderbolagets aktieägare.

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

Belopp i MSEK	2018 31 mars	2017 31 mars	2017 31 december
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	912,0	667,0	908,0
Summa anläggningstillgångar	912,0	667,0	908,0
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar	8,2	3,5	8,2
Kortfristiga fordringar	9,8	6,0	9,4
Kassa och bank	53,5	40,5	71,3
Summa omsättningstillgångar	71,5	50,0	88,9
Summa tillgångar	983,5	717,0	996,9
Eget kapital och skulder			
Eget kapital inkl. periodens resultat	68,0	47,0	76,9
Summa eget kapital	68,0	47,0	76,9
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	9,4	11,6	8,1
Skulder till kreditinstitut	108,8	279,5	109,0
Kapitalandelslån	373,5	291,8	360,0
Övriga långfristiga skulder	1,0	-	1,0
Summa långfristiga skulder	492,7	582,9	478,1
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	377,2	53,7	378,4
Övriga kortfristiga skulder	45,6	33,4	63,5
Summa kortfristiga skulder	422,8	87,1	441,9
Summa eget kapital och skulder	983,5	717,0	996,9

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2017-01-01	1,0	2,9	45,8	49,7
Totalresultat januari-mars 2017	-	-	-2,7	-2,7
Eget kapital 2017-03-31	1,0	2,9	43,1	47,0
Totalresultat april-december 2017	-	-	29,9	29,9
Eget kapital 2017-12-31	1,0	2,9	73,0	76,9
Totalresultat januari-mars 2018	-	-	-8,9	-8,9
Eget kapital 2018-03-31	1,0	2,9	64,1	68,0

*Hela resultatet tillhör i sin helhet moderbolagets aktieägare.

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK	2018 3 mån 1 jan-31 mar	2017 3 mån 1 jan-31 mar	2017 12 mån 1 jan-31 dec
Den löpande verksamheten			
Driftnetto	11,2	9,4	37,1
Central administration	-2,0	-1,7	-6,3
Betalt finansnetto	-8,8	-6,3	-27,4
Betald/erhållen skatt	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	0,4	1,4	3,4
Förändring av rörelsekapital			
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar	-0,4	-0,4	-8,6
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	-16,2	0,5	29,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-16,2	1,5	23,9
Investeringsverksamheten			
Försäljning av fastigheter	-	-	42,3
Investeringar i fastigheter	-0,2	-	-339,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-0,2	-	-296,8
Finansieringsverksamheten			
Upptagande av lån	-	-	308,4
Amorteringar av lån	-1,4	-1,2	-4,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1,4	-1,2	304,0
Periodens kassaflöde	-17,8	0,3	31,1
Kassa och bank periodens ingång	71,3	40,2	40,2
Kassa och bank vid periodens utgång	53,5	40,5	71,3

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	2018 1 jan-31 mar	2017 1 jan-31 mar	2017 1 jan-31 dec
Nettoomsättning	1,6	1,1	4,7
Övriga externa kostnader	-1,7	-1,6	-6,0
Rörelseresultat	-0,1	-0,5	-1,3
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	-	37,0	37,0
Finansiella intäkter	0,9	-	2,0
Finansiella kostnader	-6,2	-4,6	-23,2
Resultat efter finansiella poster	-5,4	31,9	14,5
Bokslutsdispositioner	-	-	8,2
Resultat före skatt	-5,4	31,9	22,7
Skatt	1,2	1,1	3,1
Periodens resultat	-4,2	3,3	25,8
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	-4,2	33,0	25,8

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2018 31 mars	2017 31 mars	2017 31 december
Tillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	95,6	95,6	95,6
Fordringar hos koncernföretag	90,0	-	90,0
Uppskjutna skattefordringar	4,3	1,1	3,1
Summa anläggningstillgångar	189,9	96,7	188,7
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	224,9	227,5	227,9
Kortfristiga fordringar	5,1	3,0	4,6
Kassa och bank	19,9	15,2	21,6
Summa omsättningstillgångar	249,9	245,7	254,1
Summa tillgångar	439,9	342,4	442,8
Eget kapital och skulder			
Eget kapital inklusive periodens resultat	25,5	36,9	29,7
Långfristiga skulder			
Långfristigt kapitalandelslån	397,3	295,7	397,3
Summa långfristiga skulder	397,3	295,7	397,3
Kortfristiga skulder			
Skulder hos koncernföretag	11,3	5,1	9,8
Kortfristiga skulder	5,8	4,7	6,0
Summa kortfristiga skulder	17,1	9,8	15,8
Summa eget kapital och skulder	439,9	342,4	442,8

NYCKELTAL

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2018	2017	2017
	1 jan-31 mar	1 jan-31 mar	1 jan-31 dec
Antal fastigheter	7	6	7
Uthyrningsbar area, kvm	43 304	36 892	43 304
Hyresvärde, MSEK	64,8	44,5	64,5
Förvaltningsfastigheter, MSEK	912,0	667,0	908,0
Driftnetto, MSEK	11,2	9,4	37,1
Direktavkastning, %	5,9	5,8	5,9
Överskottsgrad, %	70	81	79
Hyresduration, år	2,8	2,9	2,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	99	93
Uthyrningsgrad area, %	90	100	90
Finansiella nyckeltal			
Medelränta kreditinstitut, %	2,01	1,88	1,92
Kapitalbindning, år	1,5	3,7	1,7
Räntetäckningsgrad, gånger	1,1	1,2	1,1
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	3,7	4,9	5,2
Belåningsgrad, %	53,3	50,0	53,7
Soliditet, %	6,9	6,6	7,7
Justerad soliditet, %	44,9	47,3	43,8
Emitterat kapitalandelslån, MSEK	397,3	295,7	397,3
Ränta kapitalandelslån, %	6,25	6,25	6,25
Akkumulerad ränta kapitalandelslån, %	17,3	10,9	15,7
NAV-värde, %	107,6	110,0	106,7
Marknadskurs, %*	94,0	98,7	90,6

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 Stureplan 2, 114 35 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-mars 2018.

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 2017.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder skall ersätta samtliga tidigare standarder om intäktsredovisning och börjar gälla från 1 januari 2018. Bolagets intäkter består till övervägande del av hyresintäkter, vilka inte omfattas av denna standard. Standarden bedöms inte ha några väsentliga effekter på koncernens redovisning.

IFRS 16 Leasingavtal skall ersätta IAS 17 och börjar gälla från 1 januari 2019. Standarden, som främst berör leasetagare, innebär att leasingavtal skall redovisas över balansräkningen som tillgångar. Standarden bedöms inte ha några väsentliga effekter på koncernens redovisning.

IFRS 9 Finansiella instrument skall ersätta IAS 39 och börjar gälla 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 2017. 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 2017 års årsredovisning. Styrelsens bedömning är att de osäkerhetsfaktorer som behandlades i årsredovisningen 2017 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 1,6 (1,1) 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 1,6 (1,1) 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 personer ägde vid periodens slut kapitalandelsbevis om totalt 13,8 (13,8) 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 HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Bolaget har, efter periodens utgång, tillträtt fastigheten Namnsdagen 1 i centrala Eskilstuna. På fastigheten kommer det att uppföras totalt 164 lägenheter med planerad inflytt i april, maj och september 2018. Beräknade årliga hyresintäkter efter färdigställande uppgår till cirka 19,5 MSEK. Fastigheten förvärvades till ett överenskommet fastighetsvärde om 365,0 MSEK. Del av köplikvid betalades med kapitalandelsbevis via en riktad nyemission till säljaren som beslöts av styrelsen vid en extra bolagsstämma den 27 april 2018. Den riktade nyemissionen uppgick till 30,0 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 22 maj 2018

Styrelsen i Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)

Jockum Beck-Friis
Styrelseordförande

Johan Eriksson
VD och styrelseledamot

David Ekberg
Styrelseledamot

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Ordlista och definitioner

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

För fastighetsbranschen finns en praxis för nyckeltal som offentliggörs i finansiell information. Estea presenterar vissa nyckeltal i 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

Ackumulerad ränta kapitalandelslån

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

Belåningsgrad

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

Emitterat kapitalandelslån

Totalt nominellt emitterat kapitalandelslån vid periodens utgång.

Justerad räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultatet med återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader exklusive räntekostnader för kapitalandelslånet. Justerad räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många

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		2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017 jan-dec
Soliditet	Eget kapital	68,0	47,0	76,9
Eget kapital / Balansomslutning	Balansomslutning	983,5	717,0	996,9
	Soliditet	6,9%	6,6%	7,7%
Justerad soliditet	Eget kapital	68,0	47,0	76,9
(Eget kapital + Kapitalandelslån) /	Kapitalandelslån	373,5	291,8	360,0
Balansomslutning	Balansomslutning	983,5	717,0	996,9
	Justerad soliditet	44,9%	47,3%	43,8%
Justerad räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat	0,5	1,5	1,8
Justerat förvaltningsresultat /	Återläggning av finansiella kostnader	<u>8,7</u>	<u>6,2</u>	<u>29,0</u>
Justerad finansiell kostnad	Justerat förvaltningsresultat	9,2	7,7	30,9
	Finansiella kostnader minskat med ränta på kapitalandelslån (justerad finansiell kostnad)	2,5	1,6	5,9
	Justerad räntetäckningsgrad	3,7	4,9	5,2
NAV-värde	Eget kapital	68,0	47,0	76,9
(Investerarandel + Emitterat Kapitalandelslån) / Emitterat kapitalandelslån	Avdrag för aktiekapital och andra tillskott	-3,9	-3,9	-3,9
	Redovisat värde av kapitalandelslån minskat med nominellt belopp	<u>-23,8</u>	<u>-3,9</u>	<u>-37,3</u>
	Summa eget kapital att fördelas			
	till investerarna (s1)	40,3	39,2	35,7
	Investerarandel 75% av s1	30,2	29,4	26,8
	NAV-värde	107,6%	110,0%	106,7%

Kalendarium

Långivarmöte
Ränteutbetalning från Euroclear
Delårsrapport april-juni 2018
Ränteutbetalning från Euroclear

25 maj 2018
10 juli 2018
22 augusti 2017
10 oktober 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
Stureplan 2
Stockholm

Post
Box 7135,
103 87 Stockholm

Växel
08-679 05 00

Säte:
Stockholm

Org. nr:
556865-2894

Webb
estea.se