



Verksamhetsbolag

ESTEA SVERIGEFASTIGHETER 3 AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT JAN-SEP 2018

PERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2018 I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna för perioden ökade till 55,8 miljoner kronor (34,8 miljoner kronor föregående år).
 - Driftnetto uppgick till 43,0 (28,4) miljoner kronor.
 - Förvaltningsresultatet var 8,3 (2,9) miljoner kronor.
 - Periodens totalresultat var -19,5 (1,5) miljoner kronor.
 - Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 9,3 (4,4) miljoner kronor.
 - Omvärderingar av koncernens fastigheter har påverkat resultatet med 5,1 (1,2) miljoner kronor.
 - Koncernen har under perioden investerat 369,0 (110,9) miljoner kronor i nya fastigheter och 4,4 (-) miljoner kronor i befintliga fastigheter.
 - Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick vid periodens slut till 1 277,0 miljoner kronor (908,0 vid utgången av föregående år).
 - Kapitalandelslånet har värderats till marknadsvärde. Vid rapportperiodens slut har kapitalandelslånet värderats till 420,8 miljoner kronor (360,0 miljoner kronor vid utgången av föregående år). Bolagets genomförda nyemission har ökat värdet med 30,0 miljoner kronor och omvärdering med 30,7 miljoner kronor.
- Den i balansräkningen ökade skulden (på grund av högre slutkurs på kapitalandelslånet än föregående period) har påverkat resultatet med -30,7 miljoner kronor före skatt men resultatposten har ingen påverkan på bolagets kassaflöde.
- NAV-värdet uppgick vid periodens slut till 108,2 procent (106,7 procent vid utgången av föregående år).

Resultat- och balansposter i sammandrag samt nyckeltal

Belopp i miljoner kronor	2018 jan-sep	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Hyresintäkter	55,8	47,3	34,9	3,2
Driftnetto	43,0	37,1	29,3	2,6
Förvaltningsresultat	8,3	1,8	7,1	-2,4
Totalresultat	-19,5	27,2	25,7	20,1
Förvaltningsfastigheter, marknadsvärde	1 277,0	908,0	667,0	395,0
Kapitalandelslån, marknadsvärde	420,8	360,0	286,8	104,2
Skulder till kreditinstitut	776,9	487,4	334,4	247,0
Eget kapital	57,4	76,9	49,7	23,6
Balansomslutning	1 311,1	996,9	716,1	417,4
Nyckeltal i % (för definition se sid 20-21)				
Ekonomisk uthyrningsgrad	92	93	99	98
Överskottsgrad	77	79	84	81
Direktavkastning	5,0	5,9	5,9	6,0
Medelränta kreditinstitut	2,15	1,92	1,77	1,79
Belåningsgrad	60,8	53,7	50,1	62,5
Justerad soliditet	36,5	43,8	47,0	30,6
Ränta kapitalandelslån	6,25	6,25	6,25	6,25
NAV-värde	108,2	106,7	109,4	100,1
Marknadskurs	98,5	90,6	97,0	84,0

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Bolaget har under oktober 2018, med stöd av punkt 4 i de Allmänna Villkoren för kapitalandelslånet, emitterat kapitalandelsbevis om cirka 68,7 MSEK, vilka togs upp till handel den 31 oktober 2018.

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 åtta stycken fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 52 500 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 427,3 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 427,3 MSEK i kapitalandelslån och detta kapital har vi successivt allokaterat till förvärv av fastigheter. Vid utgången av perioden äger koncernen fastigheter till ett marknadsvärde om 1 277,0 MSEK bestående av olika typer av fastigheter belägna på olika orter som därmed genererar diversifierade hyresintäkter.

Hyresintäkter, förvaltningsresultat och Kassaflöde

Hyresintäkterna var för perioden 55,8 MSEK och driftnettot uppgick till 43,0 MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 9,3 MSEK.

Koncernens kapitalandelslån

Koncernens emitterade kapitalandelslån om totalt nominellt 427,3 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 108,2 procent, det vill säga det teoretiska värdet på kapitalandelslånet baserat på den fastställda balansräkningen har sedan starten ökat med 8,2 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 98,5 procent, vilket innebär att kapitalandelslånet i koncernens redovisning tagits upp till ett värde om 420,8 MSEK.

Fastighetsportföljen

Från starten år 2015 fram tills nu har vi byggt upp en fastighetsportfölj med 52 500 kvm uthyrningsbar yta, med ett marknadsvärde om knappt 1 300 MSEK. Portföljen består av olika typer av fastigheter belägna på olika orter. Detta har varit en medveten strategi och vi har härigenom uppnått en bra diversifiering. Flera av våra fastigheter ser vi som renodlade kassaflödesgenererande investeringar där vi primärt fokuserar på optimering av intäkter och kostnader för att kunna erhålla ett stabilt kassaflöde över tid. I vissa andra fastigheter jobbar vi med mer tydliga utvecklings- och förädlingsstrategier, som vi hoppas på sikt kommer kunna vara värdeskapande och generera en bra avkastning till portföljen.

Händelser efter periodens utgång

Under oktober genomförde vi ytterligare en emission av kapitalandelsbevis. Totalt tillfördes moderbolaget cirka 68,7 MSEK. Detta kapital, som har tillförts av såväl tidigare som nytillkomna investerare, kommer vi att använda i verksamheten för investeringar i befintliga och nya fastigheter. Totalt har moderbolaget nu emitterat cirka 496,0 MSEK i kapitalandelslån.

Kommande fastighetstransaktioner

Vår målsättning att växa fastighetportföljen kvarstår och vi har därför för avsikt att genomföra fler fastighetsförvärv. Vi kommer fortsatt prioritera fastigheter av hög kvalitet med förhoppning om att skapa stabila och diversifierade hyresintäkter och kassaflöden. Genom den senaste emissionen har vi redan nu en viss investeringsberedskap och möjligheten att emittera ytterligare kapitalandelslån gör att vi löpande utvärderar ett flertal intressanta investeringsmöjligheter.

Johan Eriksson
VD

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

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

Resultat januari-september 2018

Periodens totalresultat var -19,5 (1,5) MSEK.

Driftnettot ökade till 43,0 (28,4) MSEK och förvaltningsresultatet var 8,3 (2,9) MSEK.

Utöver ett positivt förvaltningsresultat och skatt har realiserade värdeförändringar i fastigheter påverkat resultatet med 5,1 (1,6) MSEK och realiserad värdeförändring i kapitalandelslånet påverkat resultatet med -30,7 (-2,6) MSEK.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade till 55,8 MSEK (hyresintäkterna uppgick till 34,8 MSEK jämförande period föregående år). Intäktsökningen är en effekt av att koncernen ägde fler fastigheter vid periodens slut i jämförelse med motsvarande period föregående år. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 92 (89) procent.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 12,8 (6,4) MSEK. Kostnaderna för drift- och underhåll uppgick till 11,3 (5,3) MSEK och kostnaden för fastighetsskatt till 1,5 (1,1) MSEK.

Central administration

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

Finansnetto

Koncernens finansnetto uppgick till -28,1 (-21,1) MSEK och avser ränta på skulder till kreditinstitut med -8,4 (-4,3) MSEK och ränta på kapitalandelslånet med -19,7 (-16,8) MSEK.

Värdeförändring av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 5,1 (1,2) MSEK. Värdeförändringarna har ej haft någon påverkan på koncernens kassaflöde.

Värdeförändring av finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -30,7 (-2,6) MSEK och avsåg i sin helhet värdeförändring av kapitalandelslånet. Värdeförändringarna har ej haft någon påverkan på koncernens kassaflöde.

Skatt

Skatt för perioden uppgick till -2,2 (-0,4) MSEK och avsåg i sin helhet uppskjuten skatt. Bolagets uppskjutna skatteskuld har under perioden omräknats som en följd av den ändrade företagsbeskattningen som innebär en sänkning av bolagsskatten från dagens 22 procent till 20,6 procent från 2021. Omräkningen har påverkat resultatet positivt med 0,6 MSEK.

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter är vid periodens slut värderade till 1 277,0 (908,0) MSEK. Under perioden har investeringar i nya och befintliga fastigheter skett med 373,4 MSEK. Periodens värdeförändringar samt slutreglering av förvärv har påverkat fastighetsvärdet med -4,4 MSEK.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 57,4 (76,9) MSEK.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder var vid periodens slut 1 197,7 (847,4) MSEK varav skuld för kapitalandelslånet uppgick till 420,8 (360,0) MSEK och skulder till kreditinstitut uppgick till 776,9 (487,4) MSEK. Av de räntebärande skulderna avsåg 882,4 (469,0) MSEK skulder med en kapitalbindningstid längre än 12 månader och 315,3 (378,4) MSEK skulder med en kapitalbindningstid kortare än 12 månader.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -57,6 (31,1) MSEK, varav kassaflöde från den löpande verksamheten var -13,6 (23,9) MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 9,3 (3,4) MSEK.

Likvida medel vid periodens slut var 13,7 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 koncernens fastighetsägande bolag. Moderbolagets samtliga intäkter under perioden bestod av tjänster tillhandahållna dotterbolagen. Omsättningen uppgick under perioden till 5,6 (3,5) MSEK. Periodens totalresultat var -13,5 (24,1) MSEK. Vid periodens slut uppgick de likvida medlen till 0,4 (21,6) 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 5,6 (3,5) 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 5,6 (3,5) 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 (13,6) 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

Bolaget har under oktober 2018, med stöd av punkt 4 i de Allmänna Villkoren för kapitalandelslånet, emitterat kapitalandelsbevis om cirka 68,7 MSEK, vilka togs upp till handel den 31 oktober 2018.

FINANSIERING

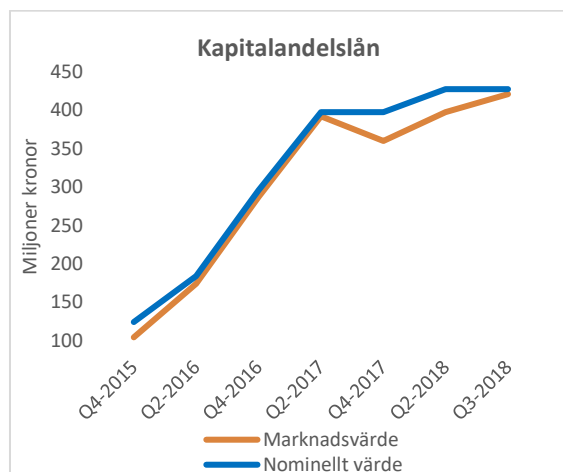
En grundförutsättning för att äga fastigheter är tillgång till kapital. Sedan finanskrisen 2007/2008 har marknaden i Sverige anpassat sig till en mer sund fördelning mellan eget kapital och lånat kapital. Koncernen Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) (nedan Estea) ägde vid periodens slut åtta fastigheter till ett värde om 1 277,0 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 42 731 kapitalandelsbevis uppgående till nominellt 427,3 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 98,5 (98,4) procent av nominellt värde motsvarande 420,8 (391,0) MSEK.



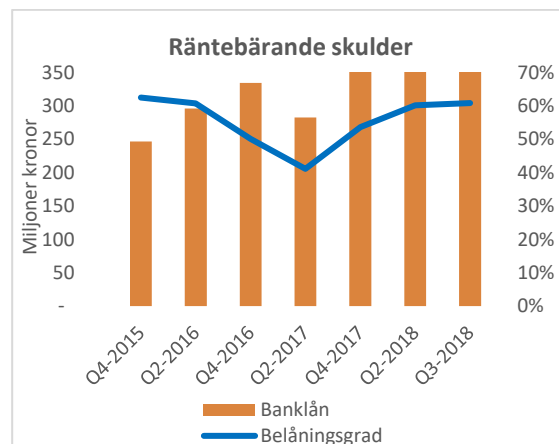
Skulder till kreditinstitut

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 776,9 (487,4) MSEK varav 315,3 (378,4) MSEK har en kortare kapitalbindningstid än 12 månader, vilka kommer att förlängas på marknadsmässiga villkor. Under perioden har koncernen amorterat totalt 5,4 MSEK och utökat lånen med 294,9 MSEK. Medelräntan på koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens slut till 2,15 procent (1,92 procent jämförande period föregående år) med en räntebindningstid om 0,1 (0,1) år.

Koncernens belåningsgrad uppgick vid periodens slut till 60,8 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 4,3 MSEK vilket motsvarar en ökning med 56 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 42 731 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 427,3 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 420,8 MSEK (nominellt inbetalt belopp uppgick vid emissionerna till 427,3 MSEK).

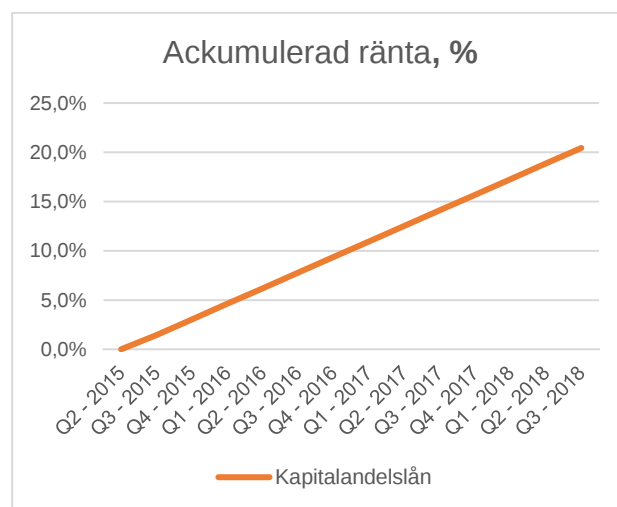
Finansiella instrument värderas i enlighet med IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Kapitalandelslånet är klassificerat i nivå 1 enligt IFRS värderingshierarki vilket innebär att kapitalandelslånet är värderat till slutkursen vid periodens slut. Slutkursen 30 september uppgick till 98,5 procent (90,6 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 20,4 procent motsvarande 59,1 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 59,1 MSEK

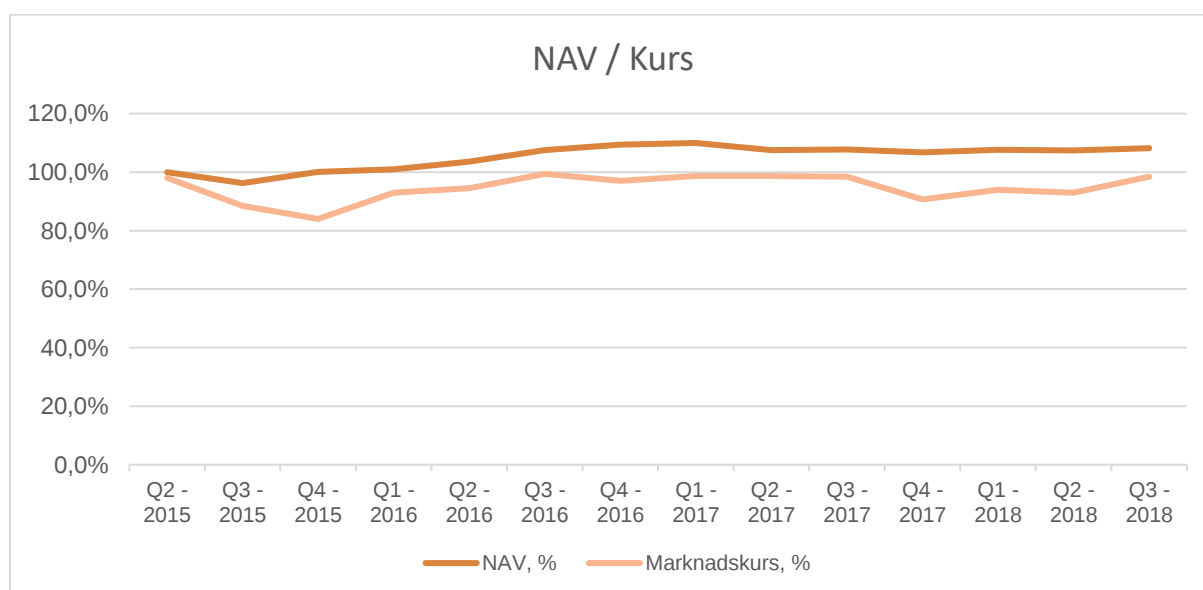
utbetalats till innehavare av kapitalandelsbevisen. Koncernens egna kapital uppgick till 57,4 MSEK efter omvärdering av kapitalandelslånet.

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 98,5 (98,4) procent.

Net Asset Value (NAV)

Sverigefastigheter 3 AB (nedan Koncernen) har utgivit totalt 42 731 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 108,2 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.

Samhälls- och bostadsfastigheter

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 Samhällsbyggnadsbolaget, Hemsö, Rikshem och Hemfosa m.fl. Inom kategorin bostadsfastigheter finns traditionella hyreslägenheter, som hyrs ut till privatpersoner. Förvaltningen skiljer sig något från andra kommersiella fastigheter då till exempel hyresnivån bestäms genom en så kallad förhandlingsordning mellan fastighetsägare och hyresgästföreträdare. Vakansnivåerna på bostäder i alla Sveriges större städer är väldigt låg, och efterfrågan är stor på lägenheter med god standard och rimliga hyresnivåer.

Investeringar

Under perioden har fastigheten Namnsdagen 1 förvärvats för totalt 369,0 MSEK. Bolagets investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 4,4 MSEK och avsåg hyresgäst Anpassningar i fastigheterna Möllan 1 samt Raseborg 1.

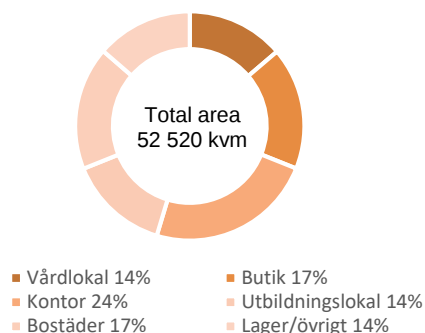
Fastigheterna

Den 30 september 2018 omfattade fastighetsbeståndet i koncernen åtta fastigheter med en uthyrningsbar area om cirka 52 500 kvm. Av de

totala uthyrningsbara ytorna utgjorde vårdlokaler 14 procent, butikslokaler 17 procent, kontorslokaler 24 procent, utbildningslokaler 14 procent, bostäder 17 procent och lager och övriga areor utgjorde sammanlagt 14 procent.

Verkligt värde, MSEK	År 2018	År 2017	Antal
Fastighetsvärde 1 januari	908,0	667,0	7 (6)
+ Förvärv av fastigheter	359,5	337,4	1 (2)
+ Ny- till- och ombyggnation	4,4	1,7	-
+ Försäljning av fastigheter	-	-92,0	- (-1)
+/- Värdeförändringar	5,1	-6,1	-
Fastighetsvärde 30 sep/31 dec	1 277,0	908,0	8 (7)

Fastighetsarea per kategori



Hyresgäster

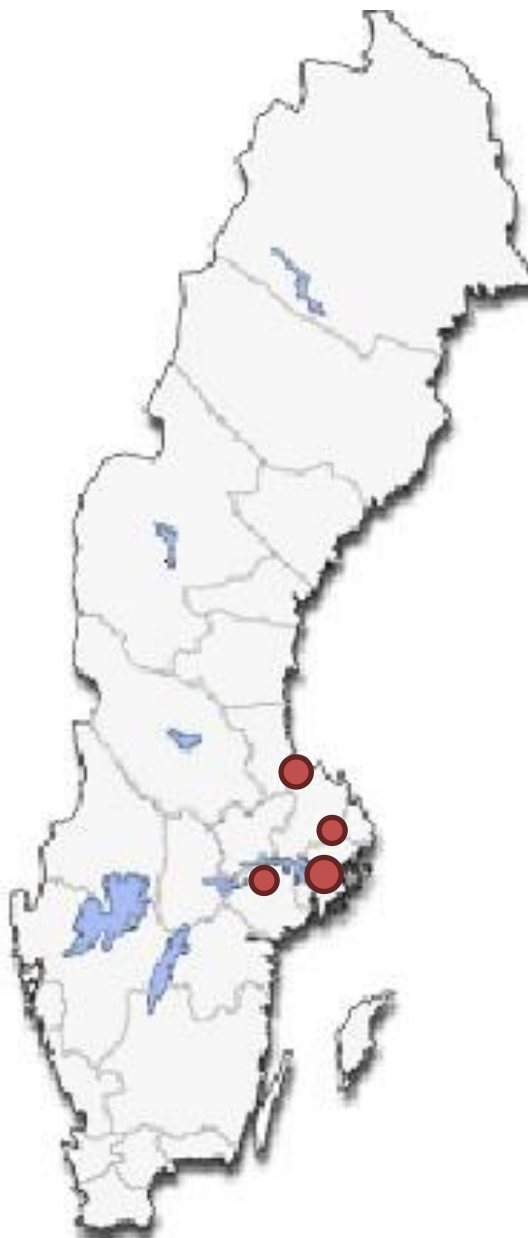
Koncernen har 44 kommersiella hyreskontrakt. Därtill har koncernen cirka 160 tecknade kontrakt avseende bostäderna i Namnsdagen 1. Koncernens 10 största hyresgäster hyr sammanlagt cirka 57 procent av total uthyrningsbar area med en årshyra motsvarande 67 procent av hyresvärdet inklusive hyrestillägg. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen för dessa större hyresgäster uppgick vid periodens utgång till 5,7 år.

Av koncernens totala uthyrningsbara area uppgick vid periodens slut vakanta areor till 4 197 kvm motsvarande cirka 8 procent. Den ekonomiska vakansgraden uppgick till cirka 8 procent.

Den genomsnittliga återstående löptiden (hyresduration) på samtliga hyresavtal uppgick till 3,0 år. Kontrakterade årshyror uppgick vid periodens slut till 81,2 MSEK exklusive avtalade hyrestillägg och rabatter.

Bolagets delmarknader

Fastigheterna är belägna i Gävle, Norrtälje, Eskilstuna 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 åtta fastigheter värderats internt.

I genomsnitt har det befintliga fastighetsbeståndet värderats med ett avkastningskrav på 5,3 procent baserat på en vägd direktavkastning om 67,6 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 1 277,0 MSEK.

Fastighetsportfölj 2018-09-30

Hemlingby 52:13



Möllan 1



Raseborg 1



Hemlingby 71:4



Orren 2 & 3



Förrådet 9



Stora Mans 1



Namnsdagen 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	6 976
Stora Mans 1	Stockholm	Älvsjö	1909	8 636	7 592
Namnsdagen 1	Eskilstuna	Östermalm	2018	6 098	9 160
Summa				71 163	52 520

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

Belopp i MSEK	2018 1 jan-30 sep	2017 1 jan-30 sep	2018 1 jul-30 sep	2017 1 jul-30 sep	2017 1 jan-31 dec	Rullande 12 månader
Hysesintäkter	55,8	34,8	19,7	12,6	47,3	68,3
Fastighetskostnader						
Driftkostnader	-10,0	-4,2	-2,9	-1,2	-6,2	-12,1
Underhållskostnader	-1,3	-1,1	-0,5	-0,5	-2,5	-2,7
Fastighetsskatt	-1,5	-1,1	-0,5	-0,3	-1,5	-1,8
Driftnetto	43,0	28,4	15,8	10,6	37,1	51,7
Central administration	-6,6	-4,4	-2,3	-1,0	-6,3	-8,5
Finansiella intäkter/kostnader	-28,1	-21,1	-9,9	-7,7	-29,0	-36,0
Summa	-34,7	-25,5	-12,2	-8,7	-35,3	-44,5
Förvaltningsresultat	8,3	2,9	3,6	1,9	1,8	7,2
Värdeförändringar						
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	5,1	1,2	2,2	-	-6,1	-2,1
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-	0,4	-	-	0,4	-
Orealiserad värdeförändring på kapitalandelslån	-30,7	-2,6	-23,4	1,0	28,4	0,2
Resultat före skatt	-17,3	1,9	-17,6	2,9	24,5	5,3
Skatt	-2,2	-0,4	-1,2	-0,8	2,7	0,9
Periodens resultat	-19,5	1,5	-18,8	2,1	27,2	6,2
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat*	-19,5	1,5	-18,8	2,1	27,2	6,2

*Hela resultatet tillhör i sin helhet moderbolagets aktieägare.

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

Belopp i MSEK	2018 30 sep	2017 30 sep	2017 31 december
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 277,0	687,0	908,0
Summa anläggningstillgångar	1 277,0	687,0	908,0
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar	8,5	5,1	8,2
Kortfristiga fordringar	11,9	6,0	9,4
Kassa och bank	13,7	67,6	71,3
Summa omsättningstillgångar	34,1	78,7	88,9
Summa tillgångar	1 311,1	765,7	996,9
Eget kapital och skulder			
Eget kapital inkl. periodens resultat	57,4	51,2	76,9
Summa eget kapital	57,4	51,2	76,9
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	10,3	11,2	8,1
Skulder till kreditinstitut	461,6	188,3	109,0
Kapitalandelslån	420,8	391,0	360,0
Övriga långfristiga skulder	0,2	-	1,0
Summa långfristiga skulder	892,9	590,5	478,1
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	315,3	93,3	378,4
Övriga kortfristiga skulder	45,5	30,7	63,5
Summa kortfristiga skulder	360,8	124,0	441,9
Summa eget kapital och skulder	1 311,1	765,7	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-september 2017	-	-	1,5	1,5
Eget kapital 2017-09-30	1,0	2,9	47,3	51,2
Totalresultat oktober-december 2017	-	-	25,7	25,7
Eget kapital 2017-12-31	1,0	2,9	73,0	76,9
Totalresultat januari-september 2018	-	-	-19,5	-19,5
Eget kapital 2018-09-30	1,0	2,9	53,5	57,4

*Hela resultatet tillhör i sin helhet moderbolagets aktieägare.

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK	2018 9 mån 1 jan-30 sep	2017 9 mån 1 jan-30 sep	2018 3 mån 1 jul-30 sep	2017 3 mån 1 jul-30 sep	2017 12 mån 1 jan-31 dec
Den löpande verksamheten					
Driftnetto	43,0	28,4	15,8	10,6	37,1
Central administration	-6,6	-4,4	-2,3	-1,0	-6,3
Betalt finansnetto	-27,1	-19,6	-9,4	-7,7	-27,4
Betald/erhållen skatt	-	-	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	9,3	4,4	4,1	1,9	3,4
Förändring av rörelsekapital					
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar	-2,8	-2,2	-4,4	-3,3	-8,6
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	-20,1	-3,4	-19,7	2,5	29,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-13,6	-1,2	-20,0	1,1	23,9
Investeringsverksamheten					
Försäljning av fastigheter	-	41,1	-	-	42,3
Investeringar i fastigheter	-363,6	-110,8	4,0	-	-339,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-363,6	-69,7	4,0	-	-296,8
Finansieringsverksamheten					
Upptagande av lån	315,0	101,6	-	-	308,4
Amorteringar av lån	-5,3	-3,3	-2,0	-1,1	-4,4
Förändring checkräkningskredit	9,9	-	9,9	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	319,6	98,3	7,9	-1,1	304,0
Periodens kassaflöde	-57,6	27,4	-8,1	-	31,1
Kassa och bank periodens ingång	71,3	40,2	21,8	67,6	40,2
Kassa och bank vid periodens utgång	13,7	67,6	13,7	67,6	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-30 sep	2017 1 jan-30 sep	2017 1 jan-31 dec
Nettoomsättning	5,6	3,5	4,7
Övriga externa kostnader	-6,4	-4,3	-6,0
Rörelseresultat	-0,8	-0,8	-1,3
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	-	37,0	37,0
Finansiella intäkter	3,6	1,1	2,0
Finansiella kostnader	-19,8	-16,8	-23,2
Resultat efter finansiella poster	-17,0	20,5	14,5
Bokslutsdispositioner	-	-	8,2
Resultat före skatt	-17,0	-	22,7
Skatt	3,5	3,6	3,1
Periodens resultat	-13,5	24,1	25,8
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	-13,5	24,1	25,8

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2018 30 september	2017 30 september	2017 31 december
Tillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	95,6	95,6	95,6
Fordringar hos koncernföretag	120,0	90,0	90,0
Uppskjutna skattefordringar	6,7	3,6	3,1
Summa anläggningstillgångar	222,3	189,2	188,7
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	233,9	227,3	227,9
Kortfristiga fordringar	3,1	3,1	4,6
Kassa och bank	0,4	21,2	21,6
Summa omsättningstillgångar	237,4	251,6	254,1
Summa tillgångar	459,7	440,8	442,8
Eget kapital och skulder			
Eget kapital inklusive periodens resultat	16,2	28,0	29,7
Långfristiga skulder			
Långfristigt kapitalandelslån	427,3	397,3	397,3
Summa långfristiga skulder	427,3	397,3	397,3
Kortfristiga skulder			
Skulder hos koncernföretag	9,2	9,8	9,8
Kortfristiga skulder	7,0	5,7	6,0
Summa kortfristiga skulder	16,2	15,5	15,8
Summa eget kapital och skulder	459,7	440,8	442,8

NYCKELTAL

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2018 1 jan-30 sep	2017 1 jan-30 sep	2017 1 jan-31 dec
Antal fastigheter	8	6	7
Uthyrningsbar area, kvm	52 520	36 404	43 304
Hyresvärde, MSEK	92,1	45,4	64,5
Förvaltningsfastigheter, MSEK	1 277,0	687,0	908,0
Driftnetto, MSEK	43,0	28,4	37,1
Direktavkastning, %	5,0	5,9	5,9
Överskottsgrad, %	77	82	79
Hyresduration, år	3,0	2,7	2,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	89	93
Uthyrningsgrad area, %	92	89	90
Finansiella nyckeltal			
Medelränta kreditinstitut, %	2,15	1,84	1,92
Kapitalbindning, år	0,5	2,1	1,7
Räntetäckningsgrad, gånger	1,3	1,1	1,1
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	4,3	5,5	5,2
Belåningsgrad, %	60,8	41,0	53,7
Soliditet, %	4,4	6,7	7,7
Justerad soliditet, %	36,5	57,7	43,8
Emitterat kapitalandelslån, MSEK	427,3	397,3	397,3
Ränta kapitalandelslån, %	6,25	6,25	6,25
Akkumulerad ränta kapitalandelslån, %	20,4	14,1	15,7
NAV-värde, %	108,2	107,7	106,7
Marknadskurs, %*	98,5	98,4	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 427,3 miljoner kronor.

Bolagets rapport omfattar perioden januari-september 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, med undantag för de standarder som beskrivs nedan och som började gälla från 1 januari 2018.

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 har inga väsentliga effekter på koncernens redovisning.

IFRS 9 Finansiella instrument skall ersätta IAS 39 och börjar gälla 1 januari 2018. Standarden har inga 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.

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. För övriga finansiella instrument överensstämmer verkligt värde i all väsentlighet med redovisade värden.

NOT 3 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE-TRANSAKTIONER

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) har en närstående relation med sina dotterföretag samt Estea AB som äger samtliga aktier i bolaget. Tjänster mellan koncernföretag debiteras i enlighet med avtal. Av

bolagets omsättning utgjorde 5,6 (3,5) 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 5,6 (3,5) 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 (13,6) 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 HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Bolaget har under oktober 2018, med stöd av punkt 4 i de Allmänna Villkoren för kapitalandelslånet, emitterat kapitalandelsbevis om cirka 68,7 MSEK, vilka togs upp till handel den 31 oktober 2018.

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 15 november 2018

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 2018 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 min 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 15 November 2018

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

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-sep	2017 jan-sep	2017 jan-dec
Soliditet	Eget kapital	57,4	51,2	76,9
Eget kapital / Balansomslutning	Balansomslutning	1 311,1	765,7	996,9
	Soliditet	4,4%	6,7%	7,7%
Justerad soliditet	Eget kapital	57,4	51,2	76,9
(Eget kapital + Kapitalandelslån) /	Kapitalandelslån	420,8	391,0	360,0
Balansomslutning	Balansomslutning	1 311,1	765,7	996,9
	Justerad soliditet	36,5%	57,7%	43,8%
Justerad räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat	8,3	2,9	1,8
Justerat förvaltningsresultat /	Återläggning av finansiella kostnader	<u>28,1</u>	<u>21,1</u>	<u>29,0</u>
Justerad finansiell kostnad	Justerat förvaltningsresultat	36,4	24,0	30,9
	Finansiella kostnader minskat med ränta på kapitalandelslån (justerad finansiell kostnad)	8,4	4,3	5,9
	Justerad räntetäckningsgrad	4,3	5,5	5,2
NAV-värde	Eget kapital	57,4	51,2	76,9
(Investerarandel + Emittat Kapitalandelslån) / Emittat kapitalandelslån	Avdrag för aktiekapital och andra tillskott	-3,9	-3,9	-3,9
	Redovisat värde av kapitalandelslån minskat med nominellt belopp	<u>-6,5</u>	<u>-6,3</u>	<u>-37,3</u>
	Summa eget kapital att fördelas			
	till investerarna (s1)	47,0	41,0	35,7
	Investerarandel 75% av s1	35,2	30,8	26,8
	NAV-värde	108,2%	107,7	106,7%

Kalendarium

Ränteutbetalning från Euroclear
Bokslutskommuniké 2018
Ränteutbetalning från Euroclear
Årsredovisning 2018

10 januari 2019
14 februari 2019
10 april 2019
12 april 2019

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