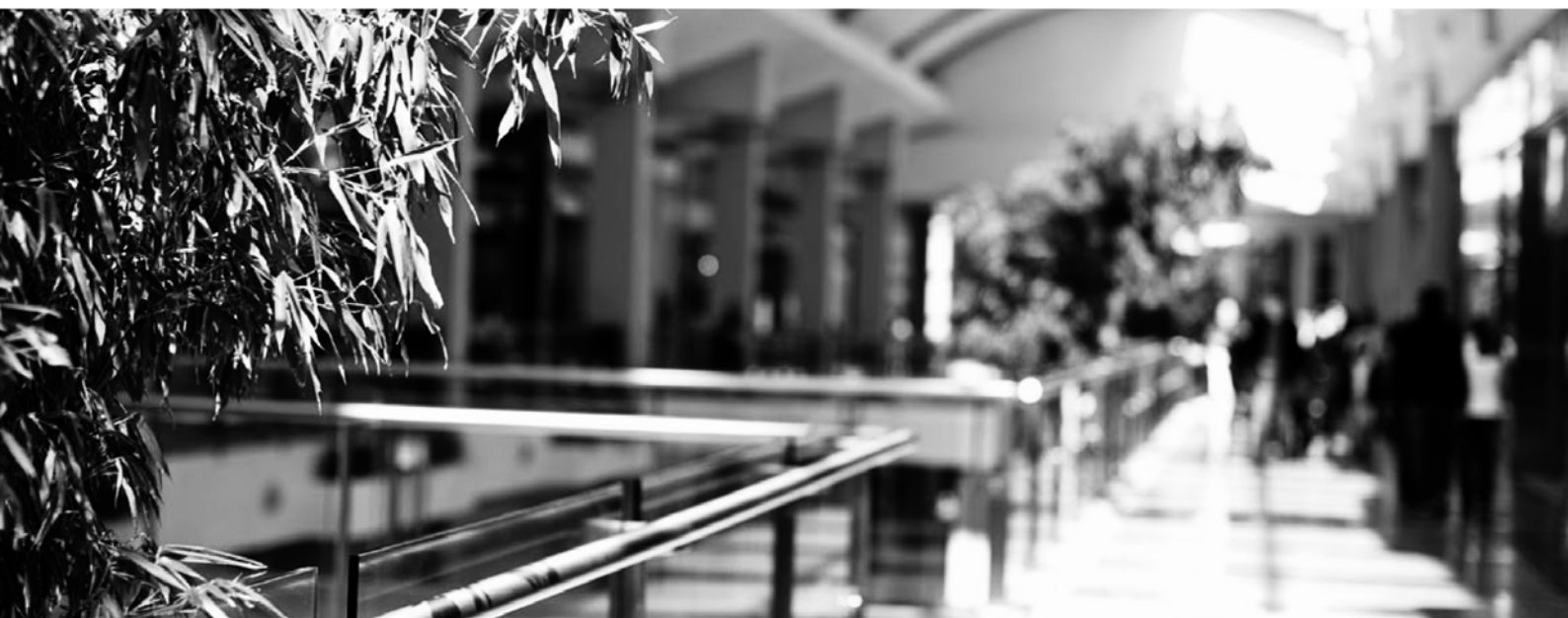




Verksamhetsbolag

ESTEÅ SVERIGEFÅSTIGHETER 3 AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT JANUARI – SEPTEMBER 2015

ESTEA SVERIGEFASTIGHETER 3 AB (PUBL)

PERIODEN JANUARI - SEPTEMBER 2015 I SAMMANDRAG

- Bolaget är nystartat under år 2015.
- Bolaget emitterade i juni 2015 kapitalandelsbevis till ett sammanlagt värde om 124,1 miljoner kronor. Kapitalandelsbevisen noterades på NGM's lista NDX Debt Securities den 18 juni med beteckningen ESTEA KAPBEVIS3.
- Bolaget förvärvade 30 september fastigheten Hemlingby 52:13. Förvärvspriset uppgick till 149,7 miljoner kronor efter avdrag för latent skatt. Fastigheten har en uthyrningsbara yta om 8 251 kvm med beräknade årliga hyresintäkter om cirka 10,4 miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet uppgick till -2,0 miljoner kronor.
- Kapitalandelslånets slutkurs den 30 september 2015 uppgick till 88,49 procent av nominellt värde. Kapitalandelsbevisen värderas till marknadskurs och den lägre slutkursen (än nominellt belopp) har i linje med bolagets redovisningsprinciper påverkat resultatet positivt med 14,3 miljoner kronor före skatt men resultatposten har ingen påverkan på bolagets kassaflöde.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 9,6 miljoner kronor.

SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2015 januari-september*	2015 juli-september
Hyresintäkter	-	-
Förvaltningsresultat	-2,0	-0,1
Resultat efter skatt	9,6	2,4
Fastigheter, marknadsvärde	149,7	149,7
Kapitalandelslån, marknadsvärde	109,8	121,6
Nyckeltal		
NAV, %	96,2	96,2
Ränta kapitalandelslån, % **	6,25	6,25

* Verksamhetens kostnader har genererats under perioden 15 juni-30 september i samband med att nyemittering av kapitalandelsbevis skett.

** Avser ränta i enlighet med villkoren för kapitalandelslånet och beräknas som 6,25 procent på emitterat belopp om 10 000 kronor per kapitalandelsbevis.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Per den 12 oktober har första ränteutbetalningen på kapitalandelslånen skett.
- Efter periodens utgång har bolaget tecknat avtal om att förvärva en nybyggd logistikanläggning i Jönköping med beräknat tillträde i juni 2016. Fastigheten kommer att omfatta cirka 8 100 kvm och kommer att från och med tillträdet vara fullt uthyrd på ett 10-årigt hyresavtal med årliga beräknade hyresintäkter om 5,9 miljoner kronor. Preliminärt förvärvspris uppskattas till 86 miljoner kronor.

DETTA ÄR ESTEA SVERIGEFASTIGHETER 3 AB (PUBL)

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) etablerades under våren 2015 och är ett helägt dotterbolag till Estea AB. 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 väl diversifierad fastighetsportfölj som genererar en förutsägbar och stabil avkastning. Denna rapport avser koncernens period januari-september där kapitalandelslån tillfördes bolaget i juni 2015 och där bolagets första förvärv, fastigheten Gävle Hemlingby 52:13, genomfördes 30 september 2015. Efter periodens slut har avtal om ytterligare fastighetsförvärv träffats vilket omfattar en fastighet om cirka 12 000 kvm uthyrbar area.

Alternativ investeringsfond (AIF)

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) är ett svenskt aktiebolag, men också 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

Emission av kapitalandelsbevis

I april 2015 fattades beslut på extra bolagsstämma i Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) att uppta ett kapitalandelslån om maximalt 1 000 MSEK i en eller flera emissioner av kapitalandelsbevis. Under juni genomfördes en första emission av kapitalandelsbevis som tillförde koncernen 124,1 MSEK.

Kapitalandelsbevisen löper med en årlig ränta om 6,25 procent. Räntan betalas kvartalsvis i efterskott, där den första räntebetalningsdagen fastställdes till 12 oktober 2015 och avser ränta från och med 10 juli 2015. Utöver den fastställda räntan ger kapitalandelsbevisen möjlighet till ytterligare avkastning (positiv eller negativ) som är kopplad till koncernens ackumulerade resultat vid kapitalandelslånets återbetalningstillfälle.

Fastighetsförvärv

I enlighet med våra tidigare kommunicerade målsättningar genomförde koncernen under det andra kvartalet det första fastighetsförvärvet. Fastigheten Hemlingby 52:13 är en modern detaljhandelsfastighet som är belägen i handelsområdet Hemlingby i Gävle. Fastigheten är fullt uthyrd till hyresgäster såsom ÖoB, Stadium Outlet, Jysk och Rusta. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till ca 8 300 kvm. Handelsområdet Hemlingby har utvecklats starkt de senaste åren och inom området finns ett flertal kända

företag, bl.a. ICA Maxi, Biltema, Systembolaget, Julia och Citygross. Förvärvet av fastigheten ligger helt i linje med bolagets fastställda investeringsinriktning och vi tror att Hemlingby har goda förutsättningar att utvecklas i fortsatt positiv riktning.

Genom förvärvet äger koncernen vid utgången av det tredje kvartalet fastigheter till ett marknadsvärde om ca 150 mkr.

Fastighetsförvärv efter utgången av perioden

Efter utgången av perioden har, som tidigare kommunicerats, koncernen förvärvat ytterligare en fastighet. Fastigheten är belägen i Hedenstorp utmed riksväg 26/40 väster om Jönköping. Förvärvet avser en nybyggnation av en modern lager- och logistikanläggning om totalt ca 8 100 kvm. Förvärvet innefattar även en möjlighet att uppföra ytterligare byggnader på intilliggande fastighet. Byggnaden, som redan innan uppförandet är fullt uthyrd till en hyresgäst, beräknas vara färdigställd under juni månad 2016 då även tillträde till fastigheten kommer att ske. Hyresavtalet löper i 10 år (från och med färdigställandet) med en kontrakterad årshyra om ca 5,9 Mkr.

Kommande fastighetsförvärv

De förvärv som koncernen nu har gjort är ett led i att bygga en fastighetsportfölj som kan generera stabil löpande avkastning över tid. Emissionen av kapitalandelsbevis som genomfördes under juni månad säkerställde en förvärvskapacitet om ca 200-300 Mkr. Vår bedömning är att koncernen har, utöver nämnda fastigheter, viss kapacitet att förvärva ytterligare fastigheter varför sådana möjligheter löpande utvärderas.

Vidare har moderbolaget möjlighet att emittera kapitalandelslån utöver den emission som genomfördes i juni månad. Beslut om ytterligare emissioner kommer att fattas utifrån vid var tidpunkt rådande marknadsläge, men vid full emission kommer koncernen över tid ha kapacitet att förvärva fastigheter för 2 000-3 000 MSEK.

Fastighetsmarknaden

Liksom för föregående period har aktiviteten på den svenska fastighetsmarknaden varit hög. Vi tror att det finns goda förutsättningar för att den höga aktiviteten kommer att bestå, vilket är positivt då detta skapar många intressanta investeringsmöjligheter.

Vår inriktning på orter och städer i Mellansverige tror vi är rätt så som marknaden just nu utvecklas. Vi kan se en ökad efterfrågan bland större aktörer för investeringar även i mindre orter, vilket skapar bra underlag för en stabil utveckling av fastighetspriserna även på orter och i regioner utanför storstäderna.

NAV-värde

Moderbolagets emitterade kapitalandelslån är sedan juni 2015 noterat på Nordic Derivatives Exchange (NDX). Enligt villkoren för kapitalandelslånet har innehavare av kapitalandelsbevis rätt till vinstdelning av det ackumulerade resultatet efter att avyttring av koncernens samtliga tillgångar har skett. Vinstdelningen uppgår till 75 procent av fastställt ackumulerat resultat. I denna rapport har vi infört ett nytt nyckeltal, ett NAV-värde, som syftar till att visa det totala teoretiska värdet på kapitalandelsbevisen vid varje rapporttillfälle och där beräkningen är baserad på den, vid var redovisad tidpunkt, fastställda balansräkningen. 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.

Johan Eriksson

VD

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)

RESULTAT-, BALANS- OCH KASSAFLÖDESPOSTER FÖR PERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2015

Resultat-, balans- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari-september 2015. Jämförelsetal saknas då bolaget är nystartat 2015.

Resultat januari-september 2015

Förvaltningsresultatet uppgick till -2,0 MSEK. Orealiserad värdeförändring av kapitalandelslånet har påverkat resultatet positivt med 14,3 MSEK. Periodens resultat efter skatt uppgick till 9,6 MSEK.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till -0,2 MSEK.

Värdeförändring av finansiella instrument

Värdeförändringar av finansiella instrument, vilket i sin helhet avser kapitalandelslånet, uppgick till 14,3 MSEK. Kapitalandelslånet är noterat på NGM's marknad för "structured products" och skall i enlighet med IFRS värderas till balansdagens slutkurs. Slutkursen per den 30 september 2015 uppgick till 88,49 % av det nominella värdet 10 000 kronor vilket ger en positiv resultateffekt för koncernen, men resultatposten har ingen påverkan på bolagets kassaflöde.

Skatt

Skatt för perioden uppgick till -2,7 MSEK och avser i sin helhet uppskjuten skatt.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 13,1 MSEK.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder består av lån från kreditinstitut och kapitalandelslån vilka vid periodens slut uppgick till 143,8 MSEK. Av de räntebärande skulderna avser 143,1 MSEK skulder med en kapitalbindningstid längre än 12 månader och 0,7 MSEK skulder med en kapitalbindningstid kortare än 12 månader.

Kassaflöde

Kassaflödet uppgick under verksamhetsperioden till 13,4 MSEK, varav kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 1,2 MSEK, kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -146,9 MSEK och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 159,1 MSEK. Likvida medel vid periodens slut uppgick till 13,4 MSEK.

Moderbolaget

Moderbolaget Estea Sverigefastigheter 3 AB ägde vid periodens slut dotterbolaget Estea SF3 MidCo AB som i sin tur ägde 100 procent av aktierna i Estea SF3 PropCo AB. Estea SF3 PropCo AB förvärvade den 30 september samtliga aktier i Estea Hemlingby 52:13 AB med fastigheten Hemlingby 52:13.

Transaktioner med närstående

Estea AB ägde vid periodens slut samtliga aktier i moderbolaget. Inga transaktioner mellan Estea AB och Estea Sverigefastigheter 3 AB eller dess dotterbolag har skett.

Närstående personer har i samband med emissionen investerat i kapitalandelsbevis med 0,5 MSEK och därefter investerat ytterligare 0,4 MSEK och äger vid periodens slut kapitalandelsbevis om totalt 0,9 MSEK.

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

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Efter periodens utgång har bolaget tecknat avtal om att förvärva en nybyggd logistikanläggning i Jönköping med beräknat tillträde i juni 2016. Fastigheten kommer att omfatta cirka 8 100 kvm och kommer att vara fullt uthyrt på ett 10-årigt hyresavtal med årliga beräknade hyresintäkter om 5,9 miljoner kronor.

Per den 12 oktober har första ränteutbetalningen på kapitalandelslånen skett.

FINANSIERING

En grundförutsättning för att äga fastigheter är tillgång till kapital. Sedan finanskrisen 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) äger vid periodens slut en fastighet till ett värde om 149,7 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, vilka är noterade på NGM' lista över "Structured products" är emitterade till ett nominellt värde om 10 000 SEK per kapitalandelsbevis och registrerade hos Euroclear. Fullständiga villkor framgår av "Allmänna villkor Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)" vilka finns att tillgå på bolagets hemsida www.estea.se.

Av de allmänna villkoren framgår att Estea maximalt kan utfärda 100 000 stycken kapitalandelsbevis till ett värde om maximalt 1 miljard kronor. På balansdagen har bolaget utfärdat 12 408 kapitalandelsbevis uppgående till nominellt 124,1 MSEK. Genom kapitalandelslånet har Estea en långfristig finansiering som skall återbetalas senast

2020-06-30. Kapitalandelslånet löper utan säkerheter.

Externa lån

Estea har rätt att utan Långivarnas godkännande uppta externa lån, förutsatt att dessa maximalt uppgår till ett belopp motsvarande 80 procent av marknadsvärdet på koncernens fastighetsinvesteringar och att koncernens justerade egna kapital (justerad soliditet) inte understiger 15 procent. Estea har ingått låneavtal med svenska banker. 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 även kortfristiga krediter vilket skapar flexibilitet och möjlighet att anpassa belåningsgraden om förändringar i företagets omvärld kräver kortsiktiga åtgärder. Genom kontinuerlig bedömning av marknadsräntans utveckling upprätthåller bolaget beredskap att vidta åtgärder om bolagets räntebelastning når, för verksamheten, kritiska nivåer.

Ränta

Koncernens 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 med 0,2 MSEK vilket motsvarar en ökning om 15 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 12 408 kapitalandelsbevis och det totala nominella lånebeloppet som upptagits uppgår till 124,1 miljoner kronor. 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 124,1 miljoner kronor. Kapitalandelsbevisen är fritt överlåtbara utan belastningar. Kapitalandelsbevisen handlas i procent (%) av nominellt värde (10 000 kronor), exklusive upplupen ränta (6,25 procent), ett så kallat "clean price". Det gör att marknadspriset på kapitalandelsbevisen varierar över tid beroende på vad marknaden är villig att betala vid ett specifikt tillfälle. Kapitalandelsbevisen kan innehas av alla typer av fondkonton, aktiedepåer, kapitalförsäkringar och investerarsparkonton (ISK).

Ränta

Kapitalandelsbevisen ger en årsvis nominell ränta om 6,25 procent (kupongränta) med en kvartalsvis utbetalning i efterskott (den effektiva räntan uppgår till 6,40 procent). Varje ränteperiod löper på 3 månader med utbetalning 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober vart år samt på lånets förfallodag 30 juni 2020.

Efterställt lån

Kapitalandelslånet utgör en ej säkerställd förpliktelse för låntagaren. Kapitalandelslånet är efterställt samtliga låntagarens icke efterställda förpliktelser.

Slutlig återbetalning av kapitalandelslånet

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.

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.

Långivaragent och långivarmöte

Intertrust CN (Sweden) AB (f.d. CorpNordic) 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 CN (Sweden) AB har engagerats som långivaragent vilket innebär att de tillvaratar långivarnas gemensamma intressen. Som långivaragent är Intertrust CN (Sweden) AB berättigad att företräda långivarna vid bland annat omförhandlingar av villkor och eventuella villkorsbrott eller betalningsinställelser. Till Intertrust CN (Sweden) AB utgår ett årligt arvode vilket betalas av bolaget.

Avkastning kapitalandelsbevis

Den fastställda årliga räntan på kapitalandelsbevisen är 6,25 procent (effektiv ränta 6,40 procent). Därutöver är avkastningen ett resultat av koncernens egna kapital (vinstdelning på 75 procent).

Kursen

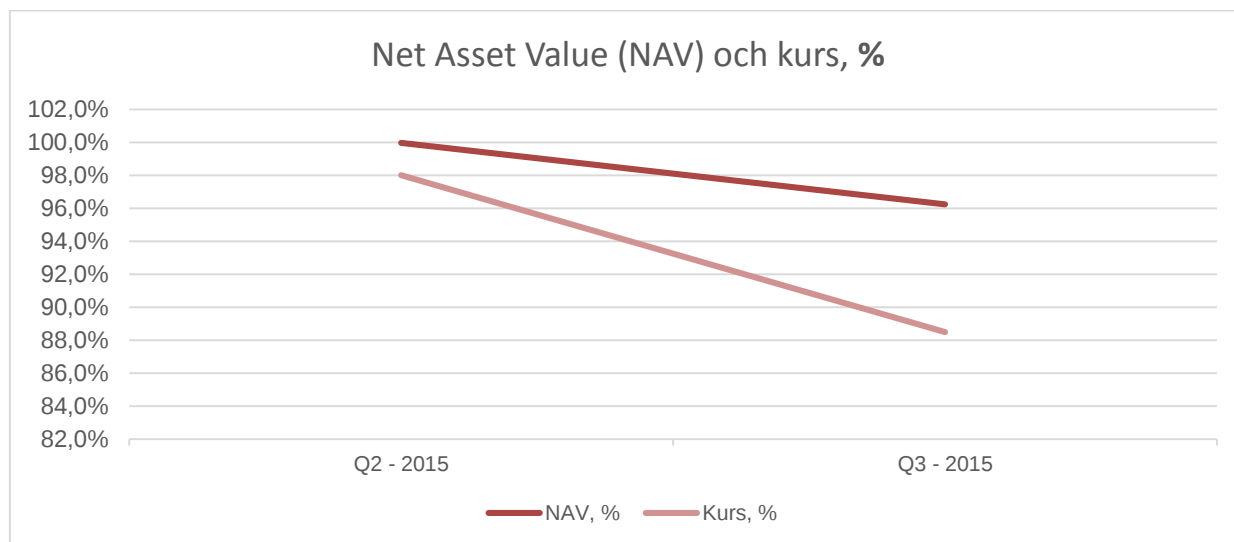
Kapitalandelsbevisen handlas i procent av nominellt värde (där nominellt värde är 100 procent motsvarande 10 000 kronor) exklusive räntan. Det innebär att investerare kan ha olika ingångsvärden på sina kapitalandelsbevis men den nominella skulden för låntagaren är fortfarande 10 000 kronor per kapitalandelsbevis.

Fullständiga villkor framgår av "allmänna villkor Estea kapbevis3" med ISIN nr. SE0007131883 vilka finns att tillgå på bolagets hemsida www.estease.se.

Net Asset Value (NAV)

Estea AB äger samtliga aktier i Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ). Estea Sverigefastigheter 3 AB (nedan Koncernen) har utgivit totalt 12 408 kapitalandelsbevis. Ägarna av kapitalandelsbevisen har genom avtal rätt till vinstdelning av koncernens ackumulerade resultat efter att avyttring av koncernens samtliga tillgångar har skett. Vinstdelningen uppgår till 75 procent av

fastställt ackumulerat resultat. Redovisningen av NAV, vid periodens utgång beräknat till 96,2 procent, visar det totala teoretiska värdet på kapitalandelsbevisen vid rapporttillfället baserat på den, vid var redovisad tidpunkt, fastställda balansräkningen. 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.



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.

Bolagets delmarknader

Bolagets för närvarande enda fastighet är belägen i Gävle. Fastighetens uthyrningsbara area om cirka 8 250 kvm utgörs av butiksytor som är uthyrda till Jysk, Rusta, Stadium outlet, Sängjätten och ÖoB.

Hyresgäster

Av koncernens totala uthyrningsbara area var samtliga areor uthyrda. Även den ekonomiska

uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 100 procent.

Samtliga hyresgäster utom Sängjätten hyr areor som överstiger 1 000 kvm med årshyror överstigande 10 procent av koncernens hyresintäkter.

Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 7,8 år.

Kontrakterade årshyror uppgick vid periodens slut till 10,4 MSEK inklusive avtalade hyrestillägg.

Fastigheter

Den 30 september omfattade fastighetsbeståndet i koncernen en (1) fastighet med en uthyrningsbar area om cirka 8 250 kvm. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick vid periodens slut till 7,8 år.

Fastigheterna värderas externt minst en gång under en rullande tolv månadersperiod och däremellan värderas fastigheterna internt. Fastigheterna har i samband med förvärvet värderats internt per 30 september 2015.

Fastighetsbeståndet har värderats med ett initialt avkastningskrav på 5,8 procent med en långsiktig inflation om i snitt 1,0 procent. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Fastigheten är vid periodens utgång värderade till 149,7 MSEK.

Fastighetsportfölj 2015-09-30



Fastighetsbeteckning	Kommun	Läge	Byggår	Tomtarea, kvm	Uthyrningsbar area, kvm
Hemlingby 52:13	Gävle	Hemlingby handelsområde	2012	25 853	8 251
Summa				25 853	8 251

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK	2015 23 jan-30 sep*	2015 1 jul-30 sep
Hyresintäkter	-	-
Kostnader		
Central administration	-0,2	-0,1
Finansiella intäkter/kostnader	-1,8	-1,8
Summa	-2,0	-1,9
Förvaltningsresultat	-2,0	-1,9
Värdeförändringar		
Orealiserade värdeförändring på kapitalandelslån	14,3	11,8
Resultat före skatt	12,3	9,9
Skatt	-2,7	-2,7
Periodens resultat	9,6	7,2
Övrigt totalresultat	-	-
Periodens totalresultat**	9,6	7,2

*Bolaget kostnader har genererats under perioden 18 juni-30 september då verksamheten påbörjades i samband med att kapitalandelslån upptogs.

**Hela resultatet tillhör i sin helhet moderbolagets aktieägare.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2015 30 september
Tillgångar	
Anläggningstillgångar	
Förvaltningsfastigheter	149,7
Summa anläggningstillgångar	149,7
Omsättningstillgångar	
Kortfristiga fordringar	1,4
Kassa och bank	13,4
Summa omsättningstillgångar	14,8
Summa tillgångar	164,5
Eget kapital och skulder	
Eget kapital inkl. periodens resultat	13,1
Summa eget kapital	13,1
Långfristiga skulder	
Uppskjuten skatteskuld	2,7
Långfristiga skulder	143,1
Summa långfristiga skulder	145,8
Kortfristiga skulder	
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	0,7
Övriga kortfristiga skulder	4,9
Summa kortfristiga skulder	5,6
Summa eget kapital och skulder	164,5
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	83,2
Eventuallförpliktelser	-

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2015-01-23	-	-	-	-
Aktiekapital vid nybildning	1,0	-	-	1,0
Aktieägartillskott	-	2,5	-	2,5
Totalresultat januari-september 2015	-	-	9,6	9,6
Eget kapital 2015-09-30	1,0	2,5	9,6	13,1

*Eget kapital tillhör i sin helhet moderbolagets aktieägare.

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK	2015 23 jan-30 sep	2015 1 jul-30 sep
Driftnetto	-	-
Central administration	-0,2	-0,1
Betalt finansnetto	-	-
Betald/erhållen skatt	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-0,2	-0,1
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar	-1,1	122,9
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	2,5	2,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1,2	125,3
Förvärv av likvida medel	2,8	2,8
Investeringar i fastigheter	-149,7	-149,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-146,9	-146,9
Aktiekapital vid bolagsbildning	1,0	-
Upptagande av lån	158,1	34,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	159,1	34,0
Periodens kassaflöde	13,4	12,4
Varav förvärvad kassa och bank	2,8	-
Kassa och bank periodens ingång	-	1,0
Kassa och bank vid periodens utgång	13,4	13,4

MODERBOLAGET

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

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

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK	2015 23 jan - 30 sep
Rörelsens intäkter	
Nettoomsättning	-
Rörelsens kostnader	
Övriga externa kostnader	-0,1
Rörelseresultat	-0,1
Finansiella poster	
Finansiella intäkter och kostnader	-1,8
Resultat efter finansiella poster	-1,9
Resultat före skatt	-1,9
Skatt	0,4
Periodens resultat	-1,5
Övrigt totalresultat	-
Periodens totalresultat	-1,5

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK	2015 30 september
Tillgångar	
Finansiella anläggningstillgångar	
Andelar i koncernföretag	1,0
Fordringar koncernföretag	111,9
Uppskjuten skattefordran	0,4
Summa finansiella anläggningstillgångar	113,3
Omsättningstillgångar	
Kortfristiga fordringar*	7,6
Kassa och bank	13,0
Summa omsättningstillgångar	20,6
Summa tillgångar	133,9
Eget kapital och skulder	
Eget kapital	
Eget kapital	2,0
Summa eget kapital	2,0
Långfristiga skulder	
Kapitalandelslån	124,1
Summa långfristiga skulder	124,1
Kortfristiga skulder	
Kortfristiga skulder	7,8
Summa kortfristiga skulder	7,8
Summa eget kapital och skulder	133,9
Ställda panter och säkerheter	-
Ansvarsförbindelser	34,0

NYCKELTAL

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2015	2015
	23 jan-30 sep	1 jul-30 sep
Antal fastigheter	1	1
Uthyrningsbar area, kvm	8 251	8 251
Hysesvärde, MSEK	8,8	8,8
Verkligt värde fastigheter, MSEK	149,7	149,7
Genomsnittlig kontraktstid, år	7,8	7,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	100
Uthyrningsgrad area, %	100	100
Finansiella nyckeltal		
Ränta kapitalandelslån, %	6,25	6,25
NAV, %	96,2	96,2
Kapitalbindning, år	4,3	4,3
Belåningsgrad, %	22,7	22,7
Soliditet, %	8,0	8,0
Justerad soliditet, %	74,7	74,7

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) (nedan Estea), org.nr: 559001-4105, är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, besöksadress Hamngatan 27, 103 87 Stockholm. Estea skall långsiktigt äga, förvalta och utveckla fastigheter i Sverige.

Bolaget registrerades 23 januari 2015 och verksamheten startade i samband med upptagande och notering av kapitalandelslån den 18 juni 2015. Bolagets delårsrapport omfattar perioden januari-september 2015.

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

Grunder för redovisningen

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), antagna av EU samt tolkningar av dessa (IFRIC). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen.

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen.

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor, vilket också är moderbolagets och koncernens rapporteringsvaluta. Jämförelseposter saknas då verksamhetsåret är bolagets första verksamhetsår.

Värderingsgrunder

Förvaltningsfastigheter och derivatinstrument redovisas till verkligt värde. Övriga tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden eller upplupna anskaffningsvärden vad gäller finansiella skulder och finansiella tillgångar som inte är derivat.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller förfaller mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

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. Inga väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som påverkat resultatet har uppstått under den korta verksamhetsperioden.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) och de företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har ett bestämmande inflytande (dotterföretag). Alla bolag i koncernen är helägda och varken intresseföretag eller joint ventures förekommer. Koncernen omfattar utöver moderbolaget även Estea SF3 MidCo AB, Estea SF3 PropCo AB samt Estea Hemlingby 52:13 AB. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden vilket innebär att dotterföretagens egna kapital vid förvärvstidpunkten, fastställt som skillnaden mellan det förvärvade bolagets tillgångar och skulder, eliminerats i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. I koncernens resultaträkning ingår intäkter och kostnader endast för den period då dotterföretaget ingått i koncernen. Samtliga internförsäljningar eller vinster och förluster som uppstått vid interna transaktioner samt koncerninterna mellanhavanden har eliminerats i koncernredovisningen.

Förvärv

Dotterföretag är företag vari bolaget direkt eller indirekt har ett bestämmande inflytande från moderföretaget. Samtliga bolag, vilka ägs direkt eller indirekt av Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ), är helägda dotterföretag vari bestämmande inflytande föreligger.

Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv vars syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt till det värde den åsatts vid förvärvet. Bolagets hittills genomförda bolagsförvärv klassificeras som tillgångsförvärv.

Interna resultatposter och mellanhavanden inom koncernen elimineras i koncernredovisningen. De vid förvärvet övertagna tillgångarna och skulderna i dotterföretaget redovisas till det i förvärvsanalysen fastställda värdet. Transaktionsutgifter balanseras i koncernredovisningen och ingår i förvärvsanalysen.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehåses i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier.

Koncernens fastighet värderas till verkligt värde. Bedömningar och antaganden i samband med värderingen kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömningar och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställande av avkastningskrav.

Intäkter

Intäkterna utgörs huvudsakligen av hyror för tillhandahållande av lokaler. Intäkterna, som ur ett redovisningsperspektiv anses vara operationella, redovisas linjärt över den period då lokalen är upplåten. Rabatter och andra hyresreduktioner periodiseras över hyreskontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägningar av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter redovisas från och med tillträdesdagen.

Fastighetskostnader

Kostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs. Fastighetsrelaterade kostnader består av driftkostnader, underhållskostnader och fastighetsskatt.

Central administration

Kostnader för central administration består av kostnader för bland annat koncerngemensamma funktioner och ägande av dotterföretag samt kostnader hänförliga till det i moderbolaget upptagna kapitalandelslånet. Även moderbolagets kostnader för bland annat ekonomisk förvaltning, koncernledning, IT och revision ingår i central administration. Koncernen har ingen anställd personal och saknar därmed lönekostnader, både fasta och rörliga. Koncernen saknar avtal om resultatbaserade ersättningar till bolagets funktioner såsom VD, koncernledning och administrativ personal.

Finansiella kostnader

Med finansiella kostnader avses ränta, avgifter och andra kostnader förknippade med räntebärande skulder. Utgifter för uttagande av pantbrev kostnadsförs i bolagsredovisningen medan posten aktiveras i koncernredovisningen.

Värdeförändringar

Värdeförändringar i resultaträkningen består av såväl realiserade som realiserade värdeförändringar och avser värdeförändringar på finansiella instrument. Värdeförändringar beräknas som skillnaden mellan värdet vid periodens början och värdet vid periodens slut. I de fall fastigheter, finansiella instrument eller övriga

derivat förvärvats under året jämförs värdet vid periodens slut med förvärvsvärdet.

Skatter

Skatt avser aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt med justeringar av tidigare års aktuella skatter. Skattepliktigt resultat kan skilja sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader hänförliga till perioden. Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader med nominell skattesats utan diskontering och beräknas som skillnaden mellan det redovisade och skattemässiga värdet på en tillgång eller skuld. En uppskjuten skatt kan vara både en fordran och en skuld vilken kan realiseras om tillgången eller skulden avyttras. Vid förvärv som är att betrakta som tillgångsförvärv (Asset Deal) redovisas uppskjuten skatt till det värde den har åsatts vid förvärvet. Vid beräkning av uppskjuten skatt på temporära skillnader i fastigheter som uppstår efter förvärvstidpunkten beaktas inte att fastigheter ofta kan avyttras på ett skatteeffektivt sätt. Bolagets skatt avser i sin helhet uppskjuten skatt.

Koncernen har redovisat samtliga genomförda bolagsförvärv som tillgångsförvärv.

NOT 2 VERKLIGT VÄRDE FINANSIELLA INSTRUMENT

Ett finansiellt instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller finansiell skuld. Enligt IFRS betraktas kassa och bank, hyresfordringar, övriga fordringar, aktier och lånefordringar som finansiella tillgångar och derivatinstrument, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder som finansiella skulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader med undantag för de finansiella instrument vilka redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. En finansiell tillgång upphör i balansräkningen när rättigheterna enligt avtal realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld upphör i balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt avtalats bort. För samtliga finansiella instrument förutom kapitalandelslånet bedöms verkligt värde överensstämmande med historiska anskaffningsvärden eller upplupet anskaffningsvärde. 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.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde

Finansiell skuld	Kapitalandelslån	Nivå
Vid periodens början	-	-
Förvärv under perioden	124,1	3
Orealiserad värdeförändring	-14,3	1
Värde vid periodens slut	109,8	1

Kortfristiga fordringar

Kortfristiga fordringar bedöms individuellt och värderas till det belopp varmed de beräknas inflyta vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde utan diskontering med reservering för osäkra fordringar.

Kassa och bank

Likvida medel utgörs av tillgodohavanden hos bank och redovisas till nominellt värde.

Övriga finansiella skulder

Övriga finansiella skulder avser kapitalandelslån och kortfristiga skulder. Kapitalandelslånet redovisas som finansiell skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen. För finansiella instrument värderade till verkligt värde i balansräkningen ska upplysning lämnas om vilken nivå av verkligt värde instrumentet tillhör. Kortfristiga skulder redovisas till nominellt anskaffningsvärde. Långfristiga skulder har en förväntad löptid överstigande ett år medan kortfristiga skulder har en förväntad löptid kortare än ett år.

NOT 3 RISKBEDÖMNING

Koncernen är som fastighetsbolag utsatt för olika risker i sin dagliga verksamhet. Styrelsen och verkställande direktören har gjort en genomgång av koncernens och moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer. Styrelsens bedömning är att inga väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som påverkat resultatet har uppstått under koncernens korta verksamhetsperiod.

NOT 4 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE-TRANSAKTIONER

Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) har en närståenderelation med sina dotterföretag samt Estea AB som äger samtliga aktier i bolaget. Under perioden har inga transaktioner skett mellan Estea AB och Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) eller dess dotterbolag.

Närstående personer har i samband med emissionen investerat i kapitalandelsbevis med 0,5 MSEK och

därefter investerat ytterligare 0,4 MSEK och äger vid periodens slut kapitalandelsbevis om totalt 0,9 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 5 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Efter periodens utgång har bolaget tecknat avtal om att förvärva en nybyggd logistikanläggning i Jönköping med beräknat tillträde i juni 2016. Fastigheten kommer att omfatta cirka 8 100 kvm och kommer att vara fullt uthyrt på ett 10-årigt hyresavtal med årliga beräknade hyresintäkter om 5,9 miljoner kronor.

Per den 12 oktober har första ränteutbetalningen på kapitalandelslånen skett.

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 19 november 2015

Styrelsen i Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)

Jockum Beck-Friis
Styrelseordförande

Johan Eriksson
VD

Viveka Ekberg
Styrelseledamot

David Ekberg
Styrelseledamot

Johan Stern
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 2015 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

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

Stockholm den 20 november 2015
Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Definitioner Fastighetsrelaterade nyckeltal

Driftnetto

Hyresintäkter minus fastighetskostnader

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Redovisade hyresintäkter i förhållande till hyresvärdet.

Genomsnittlig kontraktstid, år

Återstående genomsnittlig löptid i befintliga hyresavtal.

Hyresvärde

Kontrakterad årshyra exklusive hyrestillägg som löper vid periodens utgång med tillägg för rabatter samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Uthyrningsbar area, kvm

Fastighetens totala uthyrningsbara area vid periodens utgång.

Definitioner Finansiella nyckeltal

Belåningsgrad, %

Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas redovisade värde.

Justerad soliditet, %

Eget kapital med tillägg för redovisat värde av kapitalandelslån i förhållande till balansomslutningen.

Kapitalbindning, år

Återstående genomsnittlig löptid i räntebärande krediter innan skulderna förfaller till återbetalning/refinansiering.

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 vad som i övrigt följer av de Allmänna villkoren.

Ränta kapitalandelslån, %

Årsränta på kapitalandelslån.

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Kalendarium

Ränteutbetalning från Euroclear	11 jan 2016
Bokslutskommuniké 2015	23 februari 2016
Ränteutbetalning från Euroclear	11 april 2016
Publicering årsredovisning 2015	26 april 2016
Delårsrapport jan-mar 2016	18 maj 2016
Årsstämma 2016	18 maj 2016
Långivarmöte	23 maj 2016

www.estea.se

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

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

INVESTERING- & TILLGÅNGSFÖRVALTNING PÅ DEN SVENSKA KOMMERSIELLA FASTIGHETSMARKNADEN SEDAN 2002

ESTEASVERIGEFÄSTIGHETER 3 AB (PUBL)

Besök
Hamngatan 27
Stockholm

Post
Box 7135,
103 87 Stockholm

Växel
08-679 05 00

Säte:
Stockholm

Org. nr:
556865-2894

Webb
estea.se