

PRESSMEDDELANDE

**Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) – Delårsrapport jan - sep 2017**

Datum: 2017-11-24

**Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) är ett fastighetsbolag vars kapitalandelslån är noterat vid NDX, Nordic Derivatives Exchange.**

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 20,4 miljoner kronor (27,8 miljoner kronor föregående år).
- Driftnetto uppgick till 16,0 (20,3) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet var 4,6 (7,9) miljoner kronor.
- Periodens totalresultat uppgick till 0,5 (-0,8) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 5,0 (7,9) miljoner kronor.
- I början av mars avyttrades fastigheten Klädeshandlaren 15 i Nyköping till ett underliggande fastighetsvärde om 190,0 miljoner kronor. Realisationsresultatet efter beaktande av transaktionskostnader samt återföring av uppskjuten skatt uppgick till -1,3 miljoner kronor, jämfört med senaste värdering.
- Den 29 september avyttrades fastigheten Vreten 12 i Stockholm till ett underliggande fastighetsvärde om 117,5 miljoner kronor. Realisationsresultatet efter beaktande av transaktionskostnader samt återföring av uppskjuten skatt uppgick till -1,1 miljoner kronor, jämfört med senaste värdering.
- Omvärderingar av koncernens fastigheter har påverkat resultatet med -4,3 (10,2) miljoner kronor.
- Koncernen har under perioden investerat 0,3 (7,9) miljoner kronor i befintliga fastigheter.
- Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick vid periodens slut till 175,0 miljoner kronor (480,0 miljoner kronor vid utgången av föregående år).
- Kapitalandelslånet har vid periodens slut värderats till 161,5 miljoner kronor (164,3 miljoner kronor vid utgången av föregående år). Den i balansräkningen minskade skulden har påverkat resultatet med 2,7 miljoner kronor före skatt men resultatposten har ingen påverkan på bolagets kassaflöde.
- NAV-värdet uppgick vid periodens slut till 129,1 procent (130,3 procent vid utgången av föregående år).

RESULTAT- OCH BALANSPOSTER I SAMMANDRAG SAMT NYCKELTAL

Belopp i miljoner kronor	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Hyresintäkter	20,4	27,8	37,3	33,6
Driftnetto	16,0	20,3	26,6	25,0
Förvaltningsresultat	4,6	7,9	9,8	7,8
Totalresultat	0,5	-0,8	-14,6	32,6
Förvaltningsfastigheter	175,0	451,6	480,0	433,5
Kapitalandelslån	161,5	157,4	164,3	138,3
Skulder till kreditinstitut	62,8	247,9	270,2	233,3
Eget kapital	29,5	42,8	29,0	43,6
Balansomslutning	263,6	474,8	494,8	447,3
<b>Nyckeltal i %</b>				
Ekonomisk uthyrningsgrad	95	91	90	96
Överskottsgrad	78	73	71	75
Direktavkastning	7,0	6,0	6,0	6,5
Medelränta kreditinstitut	1,69	1,67	1,75	1,93
Belåningsgrad	35,9	54,9	56,3	53,8
Justerad soliditet	72,5	42,2	39,1	40,7
Ränta, kapitalandelslån	6,25	6,25	6,25	6,25
NAV-värde	129,1	134,1	130,3	124,1
Marknadskurs	118,0	115,0	120,0	101,0

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Bolaget har efter periodens utgång fattat beslut om en förtida delåterbetalning av bolagets kapitalandelslån. Återbetalningen kommer att ske genom en delåterbetalning om 40 procent av nominellt belopp om 136,9 MSEK och erläggas i samband med nästa ränteutbetalning den 5 januari 2018. Det nominella värdet för varje kapitalandelsbevis kommer, efter att den förtida delåterbetalningen genomförts, att uppgå till 6 000 kronor.

## KOMMENTAR:

*” Den pågående försäljningsprocessen gör att koncernens likvida medel ökar i takt med att fastigheter avyttras. Koncernens kassa och bankmedel uppgår vid periodens utgång till 73,4 MSEK och samtidigt har koncernens belåningsgrad sjunkit till 35,9 procent, att jämföra med 56,3% vid ingången av året. Då avsikten är att resterande fastigheter skall avyttras, samt att inga nya fastigheter skall förvärfvas, har koncernen inte behov av denna omfattning av likvida medel i den löpande verksamheten. Styrelsen har därför, efter periodens utgång, fattat beslut om en förtida delåterbetalning av det av moderbolaget emitterade kapitalandelslånet. Återbetalningen kommer att uppgå till 40 procent av kapitalandelslånets nominella belopp om 136,9 MSEK, det vill säga 54,8 MSEK. Delåterbetalningen kommer att ske i samband med nästa ränteutbetalning den 5 januari 2018. Slutlig återbetalning av kapitalandelslånet, inklusive eventuella värdejusteringar, kommer att ske i anslutning till att koncernens kvarvarande fastigheter har avyttrats.”*

*David Ekberg, VD Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ)*

## För ytterligare information, vänligen kontakta:

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

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

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

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

---

## Om Estea AB

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