

**Sammanfattande värdebedömning
av objekt tillhörande
Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)**

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



1. Sammanfattande värdebedömning

Uppdrag och förutsättningar

På uppdrag av Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) genom Carl Beck-Friis, har Svefa getts i uppdrag att göra en marknadsvärdebedömning av 2 värderingsobjekt belägna i Norrtälje kommun. Värdetidpunkt är april 2019. Värderingsobjekten redovisas i tabell nedan. Inget av objekten är upplåtna med tomträtt.

Värderingsobjekten avser

1. Fastigheterna Norrtälje Orren 2 och Orren 3
2. Fastigheten Norrtälje Förrådet 9

Objekten består av bebyggda förvaltningsfastigheter avseende i huvudsak kontorsändamål med en total area om 4 733 kvm.

Värderingsmetod

Samtliga värderingsobjekt har besiktigats under april månad 2019. Uppdraget har utförts av auktoriserade värderingsmän på Svefa. De två senaste värderingarna 2018 och 2019 avser uppdatering av fullständiga värderingar utförd av Svefa 2017. De senaste värderingarna av värderingsobjekten 2018 och 2019 har utförts med syfte att nyttjas för internt bruk av Estea.

Värdebedömningen av de bebyggda fastigheterna grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastigheternas värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden tio år.

Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån följande analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Bedömda marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i de aktuella fastigheterna samt driftstatistik för aktuella värderingsobjekt

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden (maj 2019 till maj 2029) och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrarna som använts i värderingen motsvarar Svefas tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

För värderingsuppdraget gäller "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

Marknadsvärde

Marknadsvärdet av fastighetsbeståndet enligt ovan vid värdetidpunkten 14 april 2019 bedöms till följande:

119 000 000 kronor

(Ettthundra nitton miljoner kronor)

Stockholm den 9 september 2019

Svefa AB



Stefan Dahlman

av Samhällsbyggarna

auktoriserad fastighetsvärderare

Svefa AB



Jan Tärnell

av Samhällsbyggarna

auktoriserad fastighetsvärderare

MRICS, Registered Valuer

Denna rapportens användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll ansvaras enligt ovan.