

# Delårsrapport

## PERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2020 I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna för perioden ökade till 105,9 miljoner kronor (64,3 miljoner kronor föregående år).
- Driftnettot uppgick till 82,6 (51,0) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet var 11,0 (6,5) miljoner kronor.
- Periodens totalresultat var 164,9 (-28,3) miljoner kronor, vilket främst är en effekt av omvärderingen av kapitalandelslånet och bolagets fastigheter.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 7,0 (3,7) miljoner kronor.
- Omvärderingar av koncernens fastigheter har påverkat resultatet med 156,9 (4,6) miljoner kronor.
- Koncernen har under perioden investerat 47,2 (41,9) miljoner kronor i befintliga fastigheter och 195,9 (-) miljoner kronor i nya fastigheter.
- Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick vid periodens slut till 2 360,0 miljoner kronor (1 960,0 vid utgången av föregående år).
- Kapitalandelslånet har värderats till marknadsvärde. Vid rapportperiodens slut har kapitalandelslånet värderats till 782,1

miljoner kronor (799,8 miljoner kronor vid utgången av föregående år). Bolagets genomförda emissioner har ökat värdet med 17,1 (279,0) miljoner kronor och omvärdering med -34,7 (-32,7) miljoner kronor. Den i balansräkningen minskade skulden (på grund av lägre slutkurs på kapitalandelslånet än föregående period) har påverkat resultatet med 34,7 miljoner kronor före skatt, men resultatposten har ingen påverkan på bolagets kassaflöde.

- NAV-värdet uppgick vid periodens slut till 119,8 procent (107,6 procent vid utgången av föregående år).

### Händelser efter periodens utgång

- Bolaget har ingått ett aktieöverlåtelseavtal med Nyfosa om att avyttra koncernens samtliga fastigheter. Planerat frånträde är 16 november 2020. Överenskommet fastighetsvärde uppgår till 2 500,0 MSEK. Återbetalningsbeloppet efter vinstdelning, avräkningar mot Nyfosa och avvecklingskostnader beräknas uppgå till omkring 125,0-130,0 procent.

### Resultat- och balansposter i sammandrag samt nyckeltal

Belopp i miljoner kronor	2020	2019	2018	2017	2016
	jan-sep	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Hyresintäkter	105,9	88,1	77,6	47,3	34,9
Driftnetto	82,6	71,1	59,3	37,1	29,3
Förvaltningsresultat	11,0	6,4	8,1	1,8	7,1
Totalresultat	164,9	-38,1	19,0	27,2	25,7
Förvaltningsfastigheter, marknadsvärde	2 360,0	1 960,0	1 408,0	908,0	667,0
Kapitalandelslån, marknadsvärde	782,1	799,8	466,2	360,0	286,8
Skulder till kreditinstitut	1 304,6	1 080,3	831,0	487,4	334,4
Eget kapital	222,7	57,8	95,9	76,9	49,7
Balansomslutning	2 470,5	2 071,3	1 464,7	996,9	716,1
Nyckeltal i % (för definition se sid 20)					
Ekonomisk uthyrningsgrad	95	95	92	93	99
Överskottsgrad	78	81	76	79	84
Direktavkastning	4,9	5,1	5,0	5,9	5,9
Medelränta kreditinstitut	2,28	2,12	1,69	1,92	1,77
Belåningsgrad	55,3	55,1	59,0	53,7	50,1
Justerad soliditet	40,7	41,4	38,4	43,8	47,0
Ränta kapitalandelslån	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25
NAV-värde	119,8	107,6	109,4	106,7	109,4
Marknadskurs kapitalandelslån	98,8	103,2	94,0	90,6	97,0

# 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 sexton stycken fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 91 923 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 792,1 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, på olika orter, med ett diversifierat intäktflöde från olika typer av hyresgäster. Totalt har vi emitterat cirka 792,1 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 2 360,0 MSEK.

## Fastighetsförsäljning efter periodens utgång

Detta VD-ord väljer jag att starta med kommentarer kring händelser efter periodens utgång. Detta känns naturligt eftersom vi per 2020-10-23, efter periodens utgång, avyttrade koncernens samtliga fastigheter till ett av Nyfosa AB helägt dotterbolag.

Försäljningen innebär att samtliga fastigheter kommer att frånträdas per 2020-11-16. Koncernens verksamhet kommer därefter att avvecklas.

Som vi tidigare har kommunicerat uppgår försäljningspriset till cirka 2 500 MSEK vilket överstiger det marknadsvärde på fastigheterna som framgår av denna rapport.

I anslutning till frånträdet kommer avvecklingsarbetet att påbörjas. Detta innebär bland annat att vi kommer återbetala emitterat kapitalandelslån, tillsammans med uppnådda försäljningsvinster. I ett första steg kommer en förtida delåterbetalning att genomföras med ett belopp om 792 MSEK (efter delåterbetalningen kommer 1 krona per kapitalandelsbevis att kvarstå av tekniska skäl). Denna utbetalning beräknas ske under första halvan av december 2020.

I ett andra steg kommer resultatandelen att utbetalas genom en slutlig återbetalning. Resultatandelen är föremål för ett antal osäkerhetsfaktorer, så som avräkningar gentemot Nyfosa och avvecklingskostnader, och denna ska granskas av Bolagets revisorer innan slutlig återbetalning kan ske. Den slutliga återbetalningen beräknas uppgå till cirka 125-130 procent av nominellt belopp, varvid resultatandelen skulle uppgå till cirka 25-30 procent.

Kapitalandelslånet ger rätt till 75 procent av låntagarkoncernens resultat om det är positivt, vilket det genom försäljningen blir. De ovan angivna cirka 25-30 procenten har tagit hänsyn till deltagandegraden om 75 procent.

Vi kommer löpande informera om avvecklingsarbetet och tidplan för den slutliga återbetalningen.

## Allmänna kommentarer kring verksamheten

Som vi tidigare har kommunicerat har vi lyckats hantera situationen med COVID-19 på ett förhållandevis bra sätt. Vi har inte upplevt några allvarliga eller omfattande konsekvenser i vår verksamhet. En anledning till detta är att vår fastighetsportfölj i stor utsträckning har fokuserats på samhällsfastigheter. Dessa fastigheter har ofta hyresgäster där intäkter direkt eller indirekt är finansierade genom statliga medel. Som exempel kan nämnas vår fastighet Möllan 1 i Stockholm där stora hyresgäster är Stockholms Läns Landsting och det privata vårdföretaget Aleris. Sammantaget genereras cirka 65 procent av våra hyresintäkter från offentligt finansierade hyresgäster och bostäder, vilket i sammanhanget ger oss en trygghet då det är verksamheter som vi bedömer upplever begränsade effekter till följd av COVID-19.

## Fastighetstransaktioner under perioden

Under perioden har vi förvärvat tre fastigheter. Björnen 12 i Karlstad förvärvades i april till ett värde om cirka 90,0 MSEK och har Folkuniversitetet som största hyresgäst. Fastighetens uthyrningsbara yta uppgår till 3 757 kvm.

I början av juni förvärvade vi Ribby 1:451 i Västerhaninge till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 69,0 MSEK. Säljare var Hemsö Fastighets AB och vi tillträdde fastigheten den 15 juni 2020. Fastigheten är belägen vid Västerhaninge Centrum och har nära anknäring till pendeltågstation, 30 minuter från T-centralen i Stockholm. Hyresintäkterna kommer till största delen från Akka Hälsocentral, Västerhaninge Montessoriskola, Wellness i Tungelsta och Folkvandvården. Förvärvet omfattar 6 951 kvm uthyrningsbar yta och årliga kontrakterade hyresintäkter för fastigheten beräknas uppgå till cirka 8,9 MSEK.

Den 30 juni förvärvade vi tomtmarken Nacken 1 i Eskilstuna. Marken är belägen i Norra Munktelstaden, i samma område som vi sedan tidigare äger fastigheten Namnsdagen 1. Tomten omfattar 5 073 kvm och vår avsikt är att uppföra flerbostadshus om drygt 10 000 kvm innehållande fler än 200 hyresrätter. Samarbetsavtal angående projektets genomförande har ingåtts med Whass Projektpartner AB.

## Fastighetsbeståndet

Vårt totala bestånd uppgår vid periodens slut till cirka 91 900 kvm fördelat på sexton fastigheter. Vid periodens utgång uppgår de kontrakterade årshyrorna, inklusive tillägg, till cirka 152 MSEK. Koncernens 10 största hyresgäster hyr sammanlagt cirka 28 procent av total uthyrningsbar area med en årshyra motsvarande 28 procent av hyresvärdet inklusive hyrestillägg.

## Koncernens kapitalandelslån och NAV-värde

Vid periodens utgång uppgår NAV-värdet till 119,8 procent, vilket är beräknat utifrån vid tidpunkten gällande marknadsvärdering av fastigheterna. Detta NAV-värde är ett teoretiskt värde per rapportdagen för att påvisa värdet på kapitalandelslånet baserat på den fastställda balansräkningen.

Jag vill särskilt upplysa om att detta NAV-värde inte har beaktat avyttringen av koncernens samtliga fastigheter som har ägt rum efter periodens utgång. Dock har vi i ovan angivna cirka 25-30 procent i resultatandel tagit hänsyn till de positiva resultat effekter som beräknas uppstå efter utgången av denna rapport.

## Avslutande kommentarer

Vi har jobbat hårt under flera år för att bygga upp denna attraktiva fastighetsportfölj som vi nu har avyttrat till Nyfosa. Resultatet av det arbetet ser vi nu och vi är mycket glada över den avkastning som alla investerare i fonden får. Vi har sedan starten av verksamheten utbetalat 6,25 procent årligen i kvartalsvisa ränteutbetalningar och efter försäljningen skapas ytterligare avkastning i form av cirka 25-30 procentens kapitaltillväxt i förhållande till den nominella investeringen.

Vi är mycket glada och stolta över den totalavkastning vi beräknas uppnå och sett till riskprofilen på den underliggande fastighetsportföljen tycker vi att vi har överträffat våra egna förväntningar. Jag vill passa på att gratulera alla investerare i bolaget och samtidigt tacka för det stora förtroendet ni ger oss i utövandet av vår verksamhet.

För Estea Sverigefastigheter 3 AB går vi nu in i en avvecklingsfas, vilket kommer innebära visst administrativt arbete innan slutlig återbetalning av kapitalandelslånet kan ske. Vi kommer givetvis att återkomma löpande med mer information och tidplan för detta arbete.

Inom Estea fortsätter vi att fokusera på att skapa nya investeringsstrategier i fastighetsbranschen och vår förhoppning är att vi inom kort skall kunna presentera fler intressanta och förhoppningsvis lönsamma investeringsmöjligheter.

Johan Eriksson  
VD

# RESULTAT-, BALANS- OCH KASSAFLÖDESPOSTER FÖR PERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2020

Resultat-, balans- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari-september 2020. Jämförelsetal angivna inom parentes avser motsvarande period 2019. Balansposter inom parentes avser ställningen vid utgången av föregående år. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

## Resultat januari-september 2020

Periodens totalresultat var 164,9 (-28,3) MSEK. Driftnettet ökade till 82,6 (51,0) MSEK och förvaltningsresultatet var 11,0 (6,5) MSEK.

Utöver ett positivt förvaltningsresultat och skatt har realiserade värdeförändringar i fastigheter påverkat resultatet med 156,9 (4,6) MSEK och realiserad värdeförändring i kapitalandelslånet påverkat resultatet med 34,7 (-32,7) MSEK.

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna under perioden uppgick till 105,9 (64,3) MSEK. Hyresintäkterna ökade med 64 procent och är främst en effekt av fastighetsförvärv samt nyuthyrningar i samband med färdigställda projekt.

Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 2,3 MSEK motsvarande 4 procent och förklaras främst genom indexering samt nyuthyrningar.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 95 (90) procent.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 23,3 (13,3) MSEK, en ökning med 75 procent som främst är en effekt av fastighetsförvärv. Kostnaderna för drift- och underhåll uppgick till 19,8 (11,7) MSEK och kostnaden för fastighetsskatt till 3,5 (1,6) MSEK.

I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 0,6 MSEK motsvarande 4 procent, vilket främst är en effekt av ökade underhållskostnader på grund av två olika vattenskadorna i fastigheterna Orren 2 och Stora Mans 1.

## Driftnetto

Driftnettet uppgick till 82,6 (51,0) MSEK, en ökning med 62 procent som främst är en effekt av fastighetsförvärv. Överskottsgraden uppgick till 78 (79) procent.

## Central administration

Kostnader för central administration var 11,7 (9,5) MSEK. Kostnadsökningen om 2,2 MSEK förklaras främst av högre förvaltningskostnader då koncernens fastighetsbestånd förändrats.

## Finansnetto

Koncernens finansnetto uppgick till -59,9 (-35,0) MSEK och avser ränta på skulder till kreditinstitut med -23,0 (-11,3) MSEK och ränta på kapitalandelslånet med -36,9 (-23,5) MSEK. Det ökade finansnettot förklaras främst av att koncernens räntebärande skulder har ökat samt en högre genomsnittlig ränta. Den genomsnittliga räntan på skulder till kreditinstitut uppgick till 2,28 (1,87) procent.

I posten ingår även tomträttsavgälder med -0,4 (-0,4) MSEK till följd av IFRS 16.

## Värdeförändring av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 156,9 (4,6) MSEK. Värdeförändringarna har ej haft någon påverkan på koncernens kassaflöde. Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,9 (4,8) procent.

## Värdeförändring av finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 34,7 (-32,7) MSEK och avsåg i sin helhet värdeförändring av kapitalandelslånet. Värdeförändringarna har ej haft någon påverkan på koncernens kassaflöde.

## Skatt

Skatt för perioden uppgick till -37,7 (-2,9) MSEK varav -4,9 (-1,9) MSEK avsåg aktuell skatt och -32,8 (-1,0) MSEK avsåg uppskjuten skatt.

## Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter är vid periodens slut värderade till 2 360,0 (1 960,0) MSEK. Under perioden har investeringar i nya och befintliga fastigheter skett med 243,1 (59,4) MSEK. Periodens värdeförändringar har påverkat fastighetsvärdet med 156,9 (31,0) MSEK.

Verkligt värde, MSEK	År 2020	År 2019	Antal
Fastighetsvärde 1 januari	1 960,0	1 408,0	13 (9)
+ Förvärv av fastigheter	-	621,6	3 (6)
+ Ny- till- och ombyggnation	243,1	59,4	-
+ Försäljning av fastigheter	-	-160,0	- (-2)
+/- Värdeförändringar	156,9	31,0	-
Fastighetsvärde 30 sep / 31 dec	2 360,00	1 960,0	16 (13)

## Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 222,7 (57,8) MSEK. Ökningen i koncernens egna kapital förklaras av periodens totalresultat.

## Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna har ökat till 2 086,7 (1 880,1) MSEK varav skuld för kapitalandelslånet uppgick till 782,1 (799,8) MSEK och skulder till kreditinstitut uppgick till 1 304,6 (1 080,3) MSEK. Av de räntebärande skulderna avsåg 1 811,0 (1 545,4) MSEK skulder med en kapitalbindningstid längre än 12 månader och 275,7 (334,7) MSEK skulder med en kapitalbindningstid kortare än 12 månader.

## Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -4,0 (84,7) MSEK, varav kassaflöde från den löpande verksamheten var 8,8 (4,9) MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 7,0 (3,7) MSEK.

Likvida medel vid periodens slut var 53,4 MSEK (57,4 MSEK vid utgången av år 2019).

## 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 11,8 (7,2) MSEK. Periodens totalresultat var 4,3 (-19,9) MSEK. Vid periodens slut uppgick de likvida medlen till 0,2 (13,7) 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 11,8 (7,2) MSEK försäljning till dotterbolag, vilket motsvarade 100 (100) procent av moderbolagets omsättning. För koncerninterna lån debiteras ränta.

Estea AB debiterar i enlighet med avtal arvode för förvalningstjänster. Under perioden uppgick debiterat arvode till 11,8 (7,2) 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 17,7 (17,4) MSEK.

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

#### **Väsentliga händelser efter periodens utgång**

Bolaget har efter periodens utgång ingått ett ovillkorat aktieöverlåtelseavtal med Nyfosa om att avyttra koncernens samtliga fastigheter till ett överenskommet fastighetsvärde om 2 500,0 MSEK med ett planerat frånträde den 16 november 2020.

I anslutning till frånträdet kommer avvecklingsarbetet att påbörjas, vilket innebär bland annat att återbetala kapitalandelslånet tillsammans med uppnådda försäljningsvinster. Initialt kommer en förtida delåterbetalning att genomföras med ett belopp motsvarande 99,99 procent av nominellt belopp om 792,1 MSEK (efter delåterbetalningen kommer 1 krona per kapitalandelsbevis att kvarstå av tekniska skäl). Denna utbetalning beräknas ske under första halvan av december 2020.

I ett andra steg kommer resultatandelen att utbetalas genom en slutlig återbetalning. Resultatandelen är föremål för ett antal osäkerhetsfaktorer, så som avräkningar gentemot Nyfosa och avvecklingskostnader. Den slutliga resultatandelsberäkningen ska granskas av Bolagets revisorer innan slutlig återbetalning kan ske. Den slutliga återbetalningen beräknas uppgå till cirka 125-130 procent av nominellt belopp, varvid resultatandelen motsvarar cirka 25-30 procent.

# FINANSIERING

Koncernen Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) (nedan Estea) ägde vid periodens slut sexton fastigheter till ett värde om 2 360,0 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.

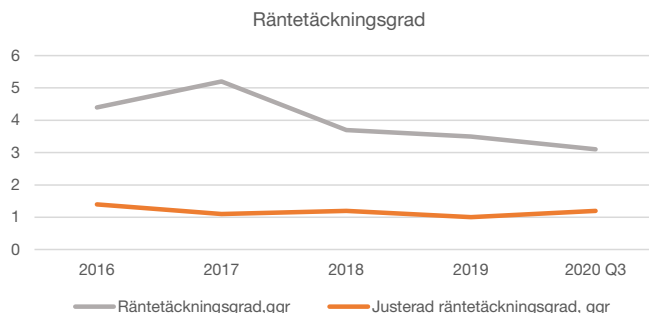
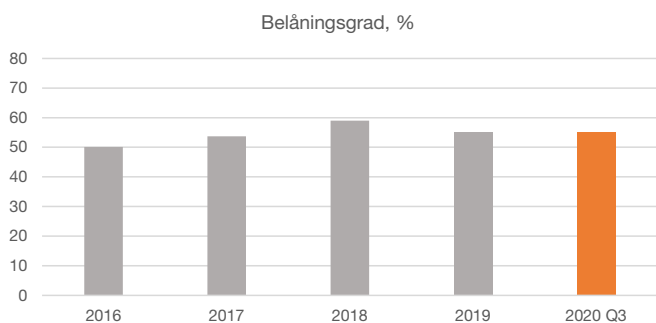
### Kapitalandelslån

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 79 205 kapitalandelsbevis uppgående till nominellt 792,1 MSEK. Genom kapitalandelslånet har Estea en långfristig finansiering som förfaller till återbetalning 2022-06-30 i och med påkallandet av Förlägningsrätten genom ett beslut vid extra bolagsstämman 25 juni 2019. Kapitalandelslånet löper utan säkerheter. Marknadskursen på kapitalandelslånet uppgick på balansdagen till 98,8 procent av nominellt värde motsvarande 782,1 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 långivaren 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 företagens omvärld kräver kortsiktiga åtgärder. 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 1 304,6 (1 080,3) MSEK varav 275,7 (334,7) MSEK har en kortare kapitalbindningstid än 12 månader, vilka kommer att förlängas på marknadsmässiga villkor. Under perioden har koncernen amorterat totalt 16,0 MSEK och utökat lånen med 246,3 MSEK. Medelräntan på koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens slut till 2,28 procent (1,87 procent jämförande period föregående år) med en räntebindningstid om 0,2 (0,1) år.

Koncernens belåningsgrad uppgick vid periodens slut till 55,3 procent (55,1 procent vid utgången av föregående år).



# KAPITALANDELSEBEVISEN

## 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 79 205 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 1,0 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 792,1 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 förvärspris 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 782,1 MSEK (nominellt inbetalt belopp uppgick vid emissionerna till 792,1 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 98,8 procent (103,2 procent vid utgången av föregående år) av nominellt belopp 10 000 kronor. Den lägre kursen jämfört med föregående år har inneburit en positiv resultat effekt 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 33,1 procent motsvarande 139,7 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.

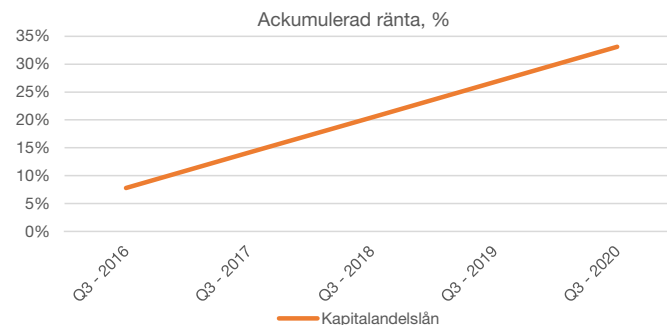
### Efterställt lån

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 2022-06-30. 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](http://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.

### Långivaragent 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 långivaragent vilket innebär att de tillvaratar långivarnas gemensamma intressen. Som långivaragent är Intertrust berättigad att företräda långivarna vid bland annat omförhandlingar av villkor och eventuella villkorsbrott eller betalningsinställelser. Till Intertrust utgår ett årligt arvode.

### Avkastning och ränta på kapitalandelsbevis

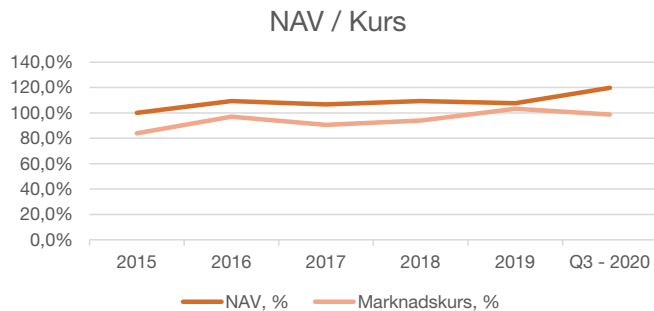
Den fastställda årliga räntan på kapitalandelsbevisen är 6,25 procent (effektiv ränta 6,49 procent). Därutöver är avkastningen ett resultat av koncernens egna kapital (vinstdelning på 75 procent). Vid periodens slut har räntor om totalt 139,7 MSEK utbetalats till innehavare av kapitalandelsbevisen. Koncernens egna kapital uppgick till 222,7 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 98,8 (103,2) procent.

### Net Asset Value (NAV)

Sverigefastigheter 3 AB (nedan Koncernen) har utgivit totalt 79 205 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 119,8 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. Slutåterbetalningen kan således skilja sig från det senaste rapporterade NAV-värdet innan återbetalning. I diagrammet nedan redovisas utvecklingen av NAV och marknadskurs från kapitalandelslånets startdag.





# FASTIGHETSBESTÅNDET

## Våra fastigheter

Den 30 september 2020 omfattade fastighetsbeståndet i koncernen sexton (7) fastigheter med en uthyrningsbar area om cirka 91 923 (45 400) kvm. Av de totala uthyrningsbara ytorna utgjorde vårdlokaler 15 (22) procent, kontorslokaler 53 (19) procent, utbildning 9 (16) procent, bostäder 10 (20) procent, hotellverksamhet 5 (11) procent och lager och övriga areor utgjorde sammanlagt 8 (12) procent.

Den totala vakansen i portföljen uppgår till 7,0 procent av arean och 5,0 procent av hyresintäkten.

Koncernen har 194 (44) kommersiella hyreskontrakt. Av koncernens totala kommersiella uthyrningsbara area uppgick vid periodens slut vakanta areor i kommersiella fastigheter till cirka 4 100 kvm (3 835) motsvarande cirka 5,0 (11,0) procent. Den ekonomiska vakansgraden för koncernens kommersiella ytor uppgick till cirka 3,0 (10,0) procent.

Koncernens tio största hyresgäster sett till area hyr sammanlagt cirka 28 procent (63%) av total uthyrningsbar area och dess hyresvärde utgör 28 procent (67) av det totala hyresvärdet. Portföljens vägda, genomsnittliga kontraktslängd (WAULT) är 4,0 år (5,0). Kontrakterade årshyror uppgick vid periodens slut till 152,0 (68,0) MSEK inklusive avtalade hyrestillägg och rabatter. Av hyresintäkterna kommer 65,0 procent från bostäder och offentligt finansierade hyresgäster.

Fastighetsbeståndet omfattar 172 (164) bostäder varav 135 (145) är kontrakterade till årshyror om cirka 14 MSEK inklusive hyrestillägg. Av koncernens totala uthyrningsbara area uppgick vakanta bostäder till 2,3 procent.

## Investeringar

Per 30 september 2020 uppgick koncernens investeringar i fastigheter till 243,1 (41,9) MSEK varav investeringar i nya fastigheter uppgick till 195,9 (-) MSEK och investeringar i befintliga fastigheter var 47,2 (41,9) MSEK. Investeringarna i befintliga fastigheter utgörs främst av hyresgästanpassningar i fastigheten Möllan 1 för hyresgästerna Stockholms läns landsting och Polismyndigheten samt i Alkotten där trapphus, hissar och styrsystem uppgraderas.

En mindre nyuthyrning har gjorts i Möllan 1 om 93 kvm butik för apotek.

## Bolagets delmarknader

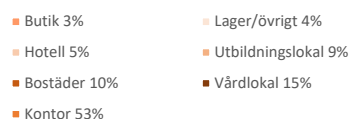
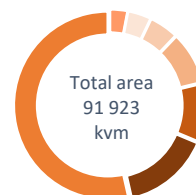
Fastigheterna är belägna i Norrtälje, Eskilstuna, Karlstad, Nynäshamn, Västerhaninge samt Stockholm.

## 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 övriga 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 sed-

Fastighetsarea per kategori



vanligt sätt varit ute till försäljning på marknaden och under i övrigt normala förhållanden vid en fastighetsförsäljning.

## Fastighetsvärderingar

Samtliga koncernens fastigheter har värderats internt under perioden, då samtliga fastigheter värderades externt under Q2. Koncernen har ett antal fastigheter inom segmenten samhällsfastigheter och kontor med hyresgäster inom offentlig sektor, vilka inte bedöms ha påverkats i större utsträckning av Covid-19 pandemin. Värdeförändringen sedan föregående kvartal är till ett resultat av högre driftnetto och lägre direktavkastningskrav. Efter rapportperiodens utgång har samtliga fastigheter avyttrats. Affärens exakta förutsättningar var vid rapportperiodens utgång ej fastställda, varmed marknadsvärdet vid försäljningen ej återspeglas fullt ut. I genomsnitt har det befintliga fastighetsbeståndet värderats med ett avkastningskrav på 5,2 procent baserat på en vägd direktavkastning om 123,7 MSEK och med en långsiktig inflation som är i linje med Riksbankens långsiktiga inflationsmål om 2,0 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 2 360,0 MSEK.



## Fastighetsportfölj 2020-09-30

Fastighetsbeteckning	Kommun	Läge	Byggår	Tomtare, kvm	Uthyrningsbar area, kvm
Förrådet 9	Norrtälje	Norrtälje centrum	2010	2 758	3 182
Möllan 1	Stockholm	Rinkeby/Rissne	1991	7 731	12 144
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	Munktellstaden	2018	6 098	9 136
Knarrarnäs 10	Stockholm	Kista	1987	-	4 795
Björnen 13	Karlstad	Karlstad centrum	1906	4 059	7 453
Bromsen 6	Karlstad	Våxnäs industriområde	1967	6 606	3 606
Ekorren 11	Karlstad	Karlstad centrum	1929	3 367	6 638
Kanoten 10	Karlstad	Inre hamnområdet	1989	18 662	10 457
Alkotten 2	Nynäshamn	Nynäshamn centrum	1983	1 581	4 126
Cirkeln 2	Stockholm	Kungens Kurva	1990	5 368	3 559
Björnen 12	Karlstad	Karlstad centrum	1976	1 499	3 757
Ribby 1:451	Västerhaninge	Västerhaninge centrum	1973	9 770	6 951
Nacken 1 (projekt)	Eskilstuna	Munktellstaden	n/a	5 073	n/a
Summa				92 377	91 923

## Resultaträkning för koncernen

Belopp i MSEK	2020	2019	2020	2019	2019
	1 jan-30 sep	1 jan-30 sep	1 jul-30 sep	1 jul-30 sep	1 jan-31 dec
Hysesintäkter	105,9	64,3	37,5	19,1	88,1
Fastighetskostnader					
Driftkostnader	-15,3	-10,5	-5,1	-2,8	-13,2
Underhållskostnader	-4,5	-1,2	-2,5	-0,3	-1,6
Fastighetsskatt	-3,5	-1,6	-1,2	-0,4	-2,2
<b>Driftnetto</b>	<b>82,6</b>	<b>51,0</b>	<b>28,7</b>	<b>15,6</b>	<b>71,1</b>
Central administration	-11,7	-9,5	-1,8	-2,9	-13,5
Finansiella intäkter/kostnader	-59,9	-35,0	-20,8	-11,3	-51,2
<b>Summa</b>	<b>-71,6</b>	<b>-44,5</b>	<b>-22,6</b>	<b>-14,2</b>	<b>-64,7</b>
Förvaltningsresultat	11,0	6,5	6,1	1,4	6,4
Värdeförändringar					
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	156,9	4,6	53,7	1,7	31,0
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-	-3,8	-	-	-3,8
Orealiserad värdeförändring på kapitalandelslån	34,7	-32,7	-53,5	-6,7	-54,6
<b>Resultat före skatt</b>	<b>202,6</b>	<b>-25,4</b>	<b>6,3</b>	<b>-3,6</b>	<b>-21,0</b>
Skatt	-37,7	-2,9	-15,3	-1,7	-17,1
<b>Periodens resultat</b>	<b>164,9</b>	<b>-28,3</b>	<b>-9,0</b>	<b>-5,3</b>	<b>-38,1</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat*</b>	<b>164,9</b>	<b>-28,3</b>	<b>-9,0</b>	<b>-5,3</b>	<b>-38,1</b>

\*Hela resultatet tillhör i sin helhet moderbolagets aktieägare.

## Balansräkning i sammandrag för koncernen

Belopp i MSEK	2020 30-sep	2019 30-sep	2019 31-dec
<b>Tillgångar</b>			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 360,0	1 289,0	1 960,00
Nyttjanderätt tomträtt	9,9	9,9	9,9
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>2 369,9</b>	<b>1 298,9</b>	<b>1 969,9</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hysesfordringar	27,0	12,9	15,2
Kortfristiga fordringar	20,2	17,7	28,8
Kassa och bank	53,4	108,7	57,4
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>100,6</b>	<b>139,3</b>	<b>101,4</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 470,5</b>	<b>1 438,2</b>	<b>2 071,3</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital inkl. periodens resultat	222,7	67,6	57,8
<b>Summa eget kapital</b>	<b>222,7</b>	<b>67,6</b>	<b>57,8</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	61,3	15,5	29,8
Skulder till kreditinstitut	1 028,9	501,0	745,6
Kapitalandelslån	782,1	499,0	799,8
Leasingskulld tomträtter	9,9	9,9	9,9
Övriga långfristiga skulder	7,3	7,2	18,2
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 889,5</b>	<b>1 032,6</b>	<b>1 603,3</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	275,7	288,4	334,7
Övriga kortfristiga skulder	82,6	49,6	75,5
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>358,3</b>	<b>338,0</b>	<b>410,2</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 470,5</b>	<b>1 438,2</b>	<b>2 071,3</b>

## Förändring i eget kapital

Belopp i MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2019-01-01	1,0	2,9	92,0	95,9
Totalresultat januari-september 2019	-	-	-28,3	-28,3
Eget kapital 2019-09-30	1,0	2,9	63,7	67,6
Totalresultat oktober-december 2019	-	-	-9,8	-9,8
Eget kapital 2019-12-31	1,0	2,9	53,9	57,8
Totalresultat januari-september 2020	-	-	164,9	164,9
Eget kapital 2020-09-30*	1,0	2,9	218,8	222,7

\*Hela resultatet tillhör i sin helhet moderbolagets aktieägare.

## Kassaflödesanalys

Belopp i MSEK	2020	2019	2020	2019	2019
	9 mån	9 mån	3 mån	3 mån	12 mån
	1 jan-30 sep	1 jan-30 sep	1 jul-30 sep	1 jul-30 sep	1 jan-31 dec
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Driftnetto	82,6	51,0	28,7	15,6	71,1
Central administration	-11,7	-9,5	-1,8	-2,9	-13,5
Betalt finansnetto	-58,9	-36,0	-19,9	-12,7	-47,7
Betald/erhållen skatt	-5,0	-1,8	-3,9	-1,4	-1,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>7,0</b>	<b>3,7</b>	<b>3,1</b>	<b>-1,4</b>	<b>8,1</b>
<b>Förändring av rörelsekapital</b>					
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar	-4,2	-1,1	-11,8	-8,9	-15,0
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	6,0	2,3	2,9	0,2	24,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>8,8</b>	<b>4,9</b>	<b>-5,8</b>	<b>-10,1</b>	<b>17,6</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Försäljning av fastigheter	-	157,4	-	-	157,5
Investeringar i fastigheter	-243,1	-36,0	-25,3	-6,8	-681,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-243,1</b>	<b>121,4</b>	<b>-25,3</b>	<b>-6,8</b>	<b>-523,5</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Upptagande av lån	246,3	79,9	49,3	60,0	663,6
Amorteringar av lån	-16,0	-113,8	-5,5	-4,6	-116,6
Förändring checkräkningskredit	-	-7,7	-	-	-7,7
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>230,3</b>	<b>-41,6</b>	<b>43,8</b>	<b>55,4</b>	<b>539,3</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-4,0</b>	<b>84,7</b>	<b>12,7</b>	<b>38,5</b>	<b>33,4</b>
<b>Kassa och bank periodens ingång</b>	<b>57,4</b>	<b>24,0</b>	<b>40,7</b>	<b>70,2</b>	<b>24,0</b>
<b>Kassa och bank vid periodens utgång</b>	<b>53,4</b>	<b>108,7</b>	<b>53,4</b>	<b>108,7</b>	<b>57,4</b>

## 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	2020	2019	2019
	1 jan-30 sep	1 jan-30 sep	1 jan-31 dec
Nettoomsättning	11,8	7,2	9,8
Övriga externa kostnader	-13,0	-8,4	-12,0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1,2</b>	<b>-1,2</b>	<b>-2,2</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	20,0	-	-
Finansiella intäkter	26,0	4,8	8,0
Finansiella kostnader	-40,5	-23,5	-35,9
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>4,3</b>	<b>-19,9</b>	<b>-30,1</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	16,0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>4,3</b>	<b>-19,9</b>	<b>-14,1</b>
Skatt	-	-	-5,1
<b>Periodens resultat</b>	<b>4,3</b>	<b>-19,9</b>	<b>-19,2</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>4,3</b>	<b>-19,9</b>	<b>-19,2</b>



## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2020 30 september	2019 30 september	2019 31 december
<b>Tillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	95,6	95,6	95,6
Fordringar hos koncernföretag	650,0	150,0	430,0
Uppskjutna skattefordringar	-	5,1	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>745,6</b>	<b>250,7</b>	<b>525,6</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	153,6	240,5	247,9
Kortfristiga fordringar	7,8	5,8	7,0
Kassa och bank	0,2	8,5	13,7
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>161,6</b>	<b>254,8</b>	<b>268,6</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>907,2</b>	<b>505,5</b>	<b>794,2</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital inklusive periodens resultat	7,1	2,1	2,8
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	95,0	-	-
Långfristigt kapitalandelslån	792,1	496,0	775,0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>887,1</b>	<b>496,0</b>	<b>775,0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder hos koncernföretag	-	-	-
Kortfristiga skulder	13,0	7,4	16,4
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>13,0</b>	<b>7,4</b>	<b>16,4</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>907,2</b>	<b>505,5</b>	<b>794,2</b>

## Nyckeltal

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2020	2019	2019
	1 jan-30 sep	1 jan-30 sep	1 jan-31 dec
Antal fastigheter	16	7	13
Uthyrningsbar area, kvm	91 923	45 311	80 830
Hysesvärde, MSEK	152,0	80,9	126,2
Förvaltningsfastigheter, MSEK	2 360,0	1 289,0	1 960,0
Driftnetto, MSEK	82,6	51,0	71,1
Direktavkastning, %	4,9	4,8	5,1
Överskottsgrad, %	78	79	81
Hyesduration, år	4,0	5,0	4,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	90	95
Uthyrningsgrad area, %	93	89	90
Finansiella nyckeltal			
Medelränta kreditinstitut, %	2,28	1,87	2,12
Kapitalbindning, år	0,7	1,9	0,7
Räntetäckningsgrad, gånger	1,2	1,2	1,1
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	3,1	3,5	3,5
Belåningsgrad, %	55,3	61,2	55,1
Soliditet, %	9,0	4,7	2,8
Justerad soliditet, %	40,7	39,4	41,4
Emitterat kapitalandelslån, MSEK	792,1	496,0	775,0
Ränta kapitalandelslån, %	6,25	6,25	6,25
Ackumulerad ränta kapitalandelslån, %	33,1	26,8	28,4
NAV-värde, %	119,8	110,1	107,6
Marknadskurs kapitalandelslån, %*	98,8	100,6	103,2

# 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 Birger Jarlsgatan 25, 114 45 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 792,1 miljoner kronor.

Bolagets rapport omfattar perioden januari-september 2020. 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 2019.

En ny ändring i IFRS 3 Rörelseförvärv av definitionen på rörelse har antagits och ska tillämpas på räkenskapsår som börjar 1 januari 2020 eller senare. Bland annat kan bolagen välja att utföra en "concentration test" och om det verkliga värdet av tillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång utgör förvärvet tillgångsförvärv. Ändringen bedöms inte ha någon 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 2019. Koncernens väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer samt hantering av desamma finns beskrivna på sidorna 15 och 16 i 2019 års årsredovisning. Styrelsens bedömning är att de osäkerhetsfaktorer som behandlades i årsredovisningen 2019 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 11,8 (7,2) MSEK försäljning till dotterbolag, vilket motsvarade 100 (100) procent av bolagets intäkter. För koncerninterna lån debiteras ränta. Estea AB debiterar i enlighet med avtal arvode för förvaltningstjänster. Underperioden uppgick debiterat arvode till 11,8 (7,2) 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 17,7 (17,4) MSEK.

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

## NOT 4 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Bolaget har efter periodens utgång ingått ett ovillkorat aktieöverlåtelseavtal med Nyfosa om att avyttra koncernens samtliga fastigheter till ett överenskommet fastighetsvärde om 2 500,0 MSEK med ett planerat frånträde den 16 november 2020.

I anslutning till frånträdet kommer avvecklingsarbetet att påbörjas, vilket innebär bland annat att återbetala kapitalandelslånet tillsammans med uppnådda försäljningsvinster. Initialt kommer en förtida delåterbetalning att genomföras med ett belopp motsvarande 99,99 procent av nominellt belopp om 792,1 MSEK (efter delåterbetalningen kommer 1 krona per kapitalandelsbevis att kvarstå av tekniska skäl). Denna utbetalning beräknas ske under första halvan av december 2020.

I ett andra steg kommer resultatandelen att utbetalas genom en slutlig återbetalning. Resultatandelen är föremål för ett antal osäkerhetsfaktorer, så som avräkningar gentemot Nyfosa och avvecklingskostnader. Den slutliga resultatandelsberäkningen ska granskas av Bolagets revisorer innan slutlig återbetalning kan ske. Den slutliga återbetalningen beräknas uppgå till cirka 125-130 procent av nominellt belopp, varvid resultatandelen motsvarar cirka 25-30 procent.

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 11 november 2020

Styrelsen i Estea Sverigefastigheter 3  
AB (publ)

Jockum Beck-Friis  
*Styrelseordförande*

Johan Eriksson Rydermark  
*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 2020 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 11 november 2020

Ernst & Young AB

Oskar Wall

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 uthyringsgrad*

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*

Återstående vägd genomsnittlig löptid på hyresavtalen exklusive garage-/parkeringsplatser samt bostäder uthyrda till privatpersoner. 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.

### *Uthyringsbar area*

Fastigheternas totala uthyringsbara 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

### *Akkumulerad ränta kapitalandelslån*

Akkumulerad 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 gånger 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		2020	2019	2019
		jan-sep	jan-sep	jan-dec
<b>Soliditet</b>	Eget kapital	222,7	67,6	57,8
Eget kapital / Balansomslutning	Balansomslutning	2 470,5	1 438,2	2 071,8
	<b>Soliditet</b>	<b>9,0%</b>	<b>4,7%</b>	<b>2,8%</b>
<b>Justerad soliditet</b>	Eget kapital	222,7	67,6	57,8
(Eget kapital + Kapitalandelslån) /	Kapitalandelslån	782,1	499,0	799,8
Balansomslutning	Balansomslutning	2 470,5	1 438,2	2 071,8
	<b>Justerad soliditet</b>	<b>40,7%</b>	<b>39,4%</b>	<b>41,4%</b>
<b>Justerad räntetäckningsgrad</b>	Förvaltningsresultat	11,0	6,5	6,4
Justerat förvaltningsresultat /	Återläggning av finansiella kostnader	<u>59,9</u>	<u>35,0</u>	<u>52,3</u>
Justerad finansiell kostnad	Justerat förvaltningsresultat	70,9	41,5	58,7
	Finansiella kostnader minskat med ränta på kapitalandelslån (justerad finansiell kostnad)	23,0	11,5	16,9
	<b>Justerad räntetäckningsgrad</b>	<b>3,1</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>
<b>NAV-värde</b>	Eget kapital	222,7	67,6	57,8
(Investerarandel + Emmitterat Kapitalandelslån) / Emmitterat kapitalandelslån	Avdrag för aktiekapital och andra tillskott	-3,9	-3,9	-3,9
	Redovisat värde av kapitalandelslån minskat med nominellt belopp	<u>-10,0</u>	<u>3,0</u>	<u>24,8</u>
	<b>Summa eget kapital att fördelas till investerarna (s1)</b>	<b>208,8</b>	<b>66,7</b>	<b>78,7</b>
	Investerarandel 75% av s1	156,6	50,0	59,0
	<b>NAV-värde</b>	<b>119,8%</b>	<b>110,1%</b>	<b>107,6%</b>

### Kalendarium

Handelsstopp	23 november 2020
Förtida delåterbetalning kapitalandelslån	2 december 2020
Extra ränteutbetalning Euroclear	2 december 2020



Information och finansiella rapporter finns tillgängliga på [www.estease.se](http://www.estease.se)

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