



*Verksamhetsbolag*

---

# **ESTEALOGISTIC PROPERTIES 5 AB (PUBL)**

**DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2016**

## PERIODEN JANUARI - JUNI 2016 I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 33,2 miljoner kronor (27,7 miljoner kronor föregående år).
- Driftnettot ökade med 4,1 miljoner kronor till 28,6 (24,5) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet förbättrades till 4,6 (1,9) miljoner kronor.
- Periodens totalresultat var 0,1 (1,1) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 4,8 (2,0) miljoner kronor.
- Koncernen har under verksamhetsåret, i ombyggnationer för hyresgäster, investerat 23,8 (-) miljoner kronor i koncernens fastigheter.
- Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick vid periodens slut till 983,4 miljoner kronor (958,7 miljoner kronor vid utgången av föregående år).
- Kapitalandelslånet har vid periodens slut värderats till 337,1 miljoner kronor (331,6 miljoner kronor vid utgången av föregående år). Den i balansräkningen ökade skulden på kapitalandelslånet, jämfört med föregående period, har påverkat resultatet med -5,4 miljoner kronor före skatt men resultatposten har ingen påverkan på bolagets kassaflöde.
- NAV-värdet uppgick vid periodens slut till 121,2 procent (119,6 procent vid utgången av föregående år).

### Resultat- och balansposter i sammandrag samt nyckeltal

Belopp i miljoner kronor	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Hyresintäkter	33,2	27,7	60,8	56,0
Driftnetto	28,6	24,5	53,8	50,9
Förvaltningsresultat	4,6	1,9	7,4	3,0
Totalresultat	0,1	1,1	17,0	3,5
Förvaltningsfastigheter	983,4	904,0	958,7	724,6
Kapitalandelslån	337,1	291,5	331,6	290,7
Obligationslån	162,0	162,0	162,0	162,0
Skulder till kreditinstitut	446,1	433,6	429,9	290,1
Eget kapital	21,8	5,8	21,7	4,7
Balansomslutning	1 013,4	939,8	992,2	785,3
<b>Nyckeltal i % (för definition se sid 21)</b>				
Ekonomisk uthyrningsgrad	88	87	91	84
Överskottsgrad	86	89	89	91
Direktavkastning	5,9	6,4	6,0	7,0
Medelränta kreditinstitut	1,88	1,94	1,68	2,85
Belåningsgrad	61,8	65,9	61,7	62,4
Justerad soliditet	35,4	31,6	35,6	37,6
Ränta, kapitalandelslån	7,00	7,00	7,00	7,00
Ränta, obligationslån	6,00	6,00	6,00	6,00
NAV-värde	121,2	103,8	119,6	103,2

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

## DETTA ÄR ESTEA LOGISTIC PROPERTIES 5 AB (PUBL)

Estea Logistic Properties 5 AB (publ) etablerades under hösten 2013. Koncernens verksamhets- och investeringsinriktning är att äga och förvalta lager- och logistikfastigheter. Bolaget prioriterar investeringar i fastigheter som är belägna i väl etablerade logistiklägen i Sverige. Under 2015 kompletterades fastighetsportföljen genom förvärv av två lager- och logistikfastigheter strax utanför Göteborg.

Koncernen äger vid periodens utgång nio stycken fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 119 000 kvm.

Koncernens fastighetsförvärv har finansierats med lån hos kreditinstitut och av moderbolaget emitterade kapitalandelslån och obligationslån. Investeringar i kapitalandelslånet och obligationslånet utgörs i huvudsak av institutionella investeringar. Kapitalandelslånet, som löper med en årlig ränta om 7,00 procent, uppgår till nominellt 283 MSEK och obligationslånet, som löper med en årlig ränta om 6,00 procent, uppgår till 162 MSEK. Kapitalandelslånet och obligationslånet är noterade vid Nasdaq OMX.

### **Alternativ investeringsfond (AIF)**

Estea Logistic Properties 5 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 Logistic Properties 5 AB (publ) är Estea AB som har tillstånd av Finansinspektionen att bedriva förvaltning i enlighet med LAIF (2013:546).

## VD har ordet

### **Hyresintäkter, förvaltningsresultat och kassaflöde**

Hyresintäkterna var för perioden 33,2 MSEK vilket är en ökning med 5,5 MSEK jämfört med samma period 2015. Ökningen är huvudsakligen en effekt av att koncernens två fastigheter i Göteborg bidrar med fulla hyresintäkter (fastigheterna tillträdades 30 april 2015). Effekten syns i bland annat driftnettot som ökat till 28,6 MSEK (25,5 MSEK) samt att förvaltningsresultatet förbättrades till 4,6 MSEK. Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 4,8 MSEK (2,0 MSEK), även här en tydlig förbättring jämfört med föregående år.

### **Fastighetsportföljen**

Marknadsvärdet på koncernens fastigheter uppgick till 983,4 MSEK, vilket är en ökning med 24,7 MSEK sedan årsskiftet. Ökningen är dels en effekt av att marknadsvärdet på fastighetsportföljen har ökat

generellt, och dels en uppvärdering av den tidigare projektfastigheten Grönsta 2:49 då vi under våren genomfört omfattande nyuthyrning. Fastighetsportföljen omfattar totalt nio fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 119 000 kvm. Samtliga fastigheter är belägna i etablerade logistiklägen som vi tror har goda förutsättningar att utvecklas bra de kommande åren. Den genomsnittliga kontraktstiden för koncernens hyresavtal uppgick till 3 år, men genom nytecknade hyresavtal i bl.a. fastigheten Grönsta 2:49 kommer löptiden förlängas där effekten slår igenom under det andra och tredje kvartalet 2016.

### **Fastighetsförvaltningen**

Under perioden har vi i fastighetportföljen investerat 23,8 MSEK avseende ombyggnationer för hyresgäster. Investeringarna är bl.a. förknippade med de nyuthyrningar som vi under året har genomfört i fastigheten Grönsta 2.49. Efter dessa omfattande investeringar går vi nu in i en mer renodlad förvaltningsfas av koncernens fastigheter. Fokus kommer att ligga på driftoptimering och driftnettoförbättrande åtgärder samt förhandlingar och dialog med hyresgäster i syfte att förlänga portföljens kontraktsduration.

### **Koncernens finansiella ställning**

Koncernen har gentemot långgivare av obligationslånet ett åtagande om att koncernens banklån inte skall överstiga 50 procent av fastigheternas marknadsvärde. Detta åtagande gör att vi i koncernen har en medvetet låg belåningsgrad av våra fastigheter. Vid periodens utgång uppgick räntebärande skulder till svenska kreditinstitut till 446,1 MSEK, vilket i förhållande till marknadsvärdet av fastighetsportföljen motsvarar en belåningsgrad om cirka 45 procent. Om moderbolagets emitterade obligationslån om 162 MSEK inkluderas i de externa lånen så uppgår belåningsgraden till cirka 62 procent.

### **NAV-värde**

Moderbolagets emitterade kapitalandelslån är sedan oktober 2014 noterat på Nasdaq OMX. Enligt villkoren för kapitalandelslånet har innehavare av kapitalandelsbevis rätt till vinstdelning av koncernens ackumulerade resultat efter att avyttring av koncernens samtliga tillgångar har skett. Vinstdelningen uppgår till 80 procent av fastställt ackumulerat resultat. Sedan 2015 rapporterar vi ett NAV-värde, som syftar till att visa vilket det totala teoretiska värdet på kapitalandelsbevisen är 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. Vid periodens utgång uppgick NAV-värdet till 121,2 jämfört med 119,6 föregående år.

### **Transaktionsmarknaden**

Trots "Brexit" och efterföljande oro på de finansiella marknaderna gör vi bedömningen att vi kommer ha en fortsatt starkt transaktionsmarknad i Sverige. Under det första halvåret har det i Sverige omsatts kommersiella fastigheter till ett värde om ca 92 miljarder SEK (ökning med 44 procent). Detta inkluderar även Castellums förvärv av Norrporten för ca 26 miljarder SEK. Men även utan denna affär är transaktionsnivåerna något högre än samma period förra året, vilket är ett tecken på fortsatt god investeringsvilja och riskaptit bland investerare, banker och fastighetsbolag. Intresset för logistikfastigheter bedöms som fortsatt stort och vår uppfattning är att det närmast råder brist på attraktiva investeringsobjekt inom segmentet. Detta talar för en fortsatt god utveckling och vi gör bedömningen att vi har en bra position på marknaden med den fastighetsportfölj som vi nu äger och förvaltar.

*Johan Eriksson*

VD

Estea Logistic Properties 5 AB (publ)

## RESULTAT-, BALANS- OCH KASSAFLÖDESPOSTER FÖR PERIODEN JANUARI – JUNI 2016

Resultat-, balans- och kassaflödesposter nedan avser perioden januari-juni 2016. Jämförelsetal angivna inom parentes avser motsvarande period 2015. Balansposter inom parentes avser ställningen vid utgången av föregående år. Koncernen förvaltar enbart kommersiella fastigheter. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

### Resultat januari-juni 2016

Periodens totalresultat uppgick till 0,1 (1,1) MSEK.

Driftnettot ökade till 28,6 (24,5) MSEK och förvaltningsresultatet steg till 4,6 (1,9) MSEK.

Orealiserade värdeförändringar i fastigheter har påverkat resultatet med 0,9 (0,2) MSEK och orealiserad värdeförändring i kapitalandelslånet har påverkat resultatet med -5,4 (-0,8) miljoner kronor.

### Hysesintäkter

Hysesintäkter ökade med 5,5 MSEK till 33,2 (27,7) MSEK. Intäktsökningen är en effekt av att koncernen under hela perioden ägt fastigheterna Högsbo 26:6 och Kobbegården 6:249 (som förvärvades 30 april 2015) jämfört med föregående år. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 88 (87) procent.

### Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnader uppgick sammanlagt till 3,2 (1,9) MSEK, vilket är en ökning med 1,3 MSEK. Av de högre drift- och underhållskostnaderna beror 1,0 MSEK på att koncernen ägde fler fastigheter under det första halvåret 2016 i jämförelse med samma period föregående år och 0,3 MSEK på ökade kostnader. Fastighetsskatten uppgick till 1,4 (1,3) MSEK.

### Central administration

Kostnader för central administration ökade till 5,0 (4,1) MSEK.

### Finansnetto

Koncernens finansnetto uppgick till -19,0 (-18,5) MSEK och avser ränta på skulder till kreditinstitut med -4,1 (-3,6) MSEK och ränta på obligations- och kapitalandelslånen med -14,9 (-14,9) MSEK.

### Värdeförändring av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 0,9 (0,2) MSEK.

### Värdeförändring av finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -5,4 (-0,6) MSEK varav värdeförändring av kapitalandelslånet var -5,4 (-0,8) och värdeförändring på

räntederivat var - (0,2) MSEK. Värdeförändringen har ej haft någon påverkan på bolagets kassaflöde.

### Skatt

Skatt för perioden uppgick till mindre än <0,1 (-0,4) och avsåg i sin helhet uppskjuten skatt.

### Fastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter är vid periodens slut värderade till 983,4 (958,7) MSEK. Värdeförändringen har påverkats av investeringar under perioden med 23,8 MSEK och värdejustering med 0,9 MSEK.

### Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 21,8 (21,7) MSEK.

### Räntebärande skulder

Räntebärande skulder var vid periodens slut 945,2 (923,5) MSEK, varav skuld för kapitalandelslånet uppgick till 337,1 (331,6) MSEK, skuld för obligationslånet uppgick till 162,0 (162,0) MSEK och skulder till kreditinstitut var 446,1 (429,9) MSEK. Av de räntebärande skulderna avsåg 921,3 (870,7) MSEK skulder med en kapitalbindningstid längre än 12 månader och 23,9 (52,8) MSEK skulder med en kapitalbindningstid kortare än 12 månader.

### Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 3,7 (-26,4) MSEK, varav kassaflöde från den löpande verksamheten var 11,3 (7,1) MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 4,8 (2,0) MSEK. Likvida medel vid periodens slut var 10,0 MSEK (6,3 MSEK vid utgången av år 2015).

### Moderbolaget

Moderbolaget Estea Logistic Properties 5 AB ägde vid periodens slut direkt eller indirekt samtliga aktier i fastighetsägande bolag. Moderbolagets samtliga intäkter under perioden bestod av tjänster tillhandahållna dotterbolagen. Omsättningen uppgick under perioden till 3,3 (2,9) MSEK. Periodens totalresultat uppgick till -1,1 (-0,6) MSEK. Vid periodens slut var likvida medel 0,2 (0,0) MSEK.

### Transaktioner med närstående

Estea Logistic Properties 5 AB (publ) har en närståenderelation med sina dotterföretag samt Estea AB som äger samtliga aktier i bolaget. Tjänster mellan koncernföretag debiteras i enlighet med avtal. Omsättningen i Estea Logistic Properties 5 AB (publ) uppgick till 3,3 (2,9) MSEK och avsåg i sin helhet försäljning till dotterbolag. För koncerninterna lån debiteras ränta. Samtliga transaktioner inom Estea Logistic Properties 5 AB (publ) och dess dotterbolag har genomförts på marknadsmässiga villkor.

Estea AB debiterar i enlighet med avtal marknadsmässigt arvode för förvaltningstjänster. Estea AB har under perioden debiterat Estea Logistic Properties 5 AB (publ) förvaltningsarvode uppgående till 3,3 (2,9) MSEK.

I samband med utgivandet av kapitalandelslån och obligationslån i december 2013 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 ägde vid periodens slut kapitalandelsbevis om totalt 23,0 MSEK (23,0 MSEK vid utgången av föregående år).

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

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång

## FINANSIERING

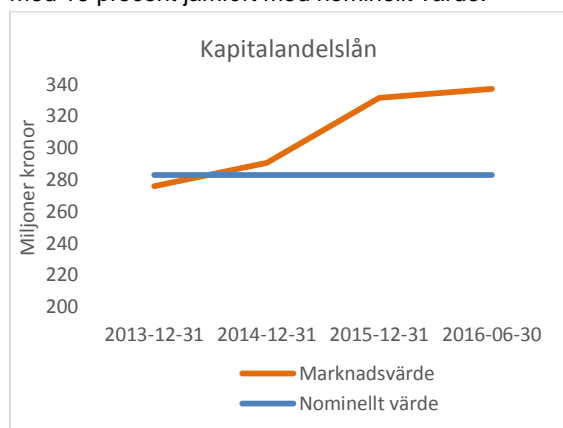
En grundförutsättning för att äga fastigheter är tillgång till kapital. Sedan finanskrisen 2007/2008 har marknaden i Sverige anpassat sig till en mer sund fördelning mellan eget kapital och lånat kapital. Koncernen Estea Logistic Properties 5 AB (publ) (nedan Estea) ägde vid periodens slut nio fastigheter till ett värde om 983,4 MSEK. Koncernen har valt att finansiera sina fastighetsförvärv genom belåning hos svenska kreditinstitut samt genom upptagande av kapitalandelslån och obligationslån.

### 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 Nasdaq OMX, är emitterat till ett nominellt värde om 1,0 MSEK per kapitalandelsbevis. På balansdagen har bolaget utfärdat 283 kapitalandelsbevis uppgående till nominellt 283,0 MSEK. Genom kapitalandelslånet har Estea en långfristig finansiering som förfaller till återbetalning 2019-06-30. Kapitalandelslånet löper utan säkerheter. Värdet på kapitalandelslånet uppgick på balansdagen till 337,1 MSEK, en ökning med 19 procent jämfört med nominellt värde.



#### Obligationslån

Esteas obligationslån, vilket är noterat på Nasdaq OMX, är emitterat till ett nominellt värde om 1,0 MSEK per obligationsbevis. Per balansdagen har bolaget utfärdat 162 obligationsbevis uppgående till nominellt 162,0 MSEK. Genom obligationslånet har Estea en långfristig finansiering som skall återbetalas senast 2019-03-31. Obligationslånet löper utan säkerheter.

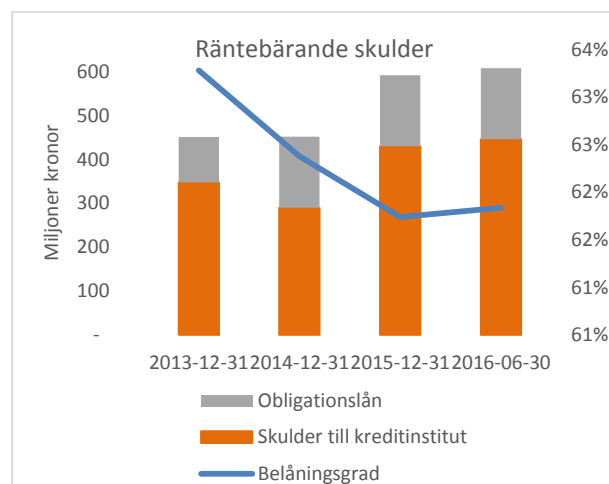
#### Skulder till kreditinstitut

Estea har rätt att uppta externa lån exklusive obligationslånet uppgående till maximalt 50 procent av marknadsvärdet på koncernens fastigheter (inklusive obligationslånet maximalt 65 procent).

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 både kortfristiga och långfristiga krediter, vilket skapar flexibilitet och möjlighet att anpassa belåningsgraden om förändringar i företagets omvärld kräver kortsiktiga åtgärder. Genom kontinuerlig bedömning av marknadsröntans utveckling upprätthåller bolaget beredskap att vidta åtgärder om bolagets räntebelastning når, för verksamheten, kritiska nivåer.

Räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens slut till 446,1 (429,9) MSEK och till obligationslångivare med 162,0 (162,0) MSEK. Under perioden har koncernen amorterat totalt 3,8 MSEK men samtidigt upptagit nya lån med 20,0 MSEK vilket ger en nettoökning av skulder till kreditinstitut med 16,2 MSEK. Medelräntan på koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens slut till 1,88 (1,68) procent.

Koncernens belåningsgrad uppgick vid periodens slut till 61,8 procent (61,7 procent vid utgången av föregående år).



### Ränta

Förvaltningsresultatets enskilt största kostnadspost är normalt räntor på räntebärande skulder. Hur snabbt en ränteförändring får genomslag i räntenettet är beroende av den räntebindningstid bolaget har valt. En ökning av marknadsräntan med en procentenhet skulle innebära en ökad årlig räntekostnad om 4,1 MSEK vilket motsvarar en ökning med 45 räntepunkter.

## KAPITALANDELSBEVISEN I KORTHET

### Kapitalandelsbevis

Kapitalandelslånet, beslutat i enlighet med 11 kap. 11 § aktiebolagslagen (2005:551), representeras av kapitalandelsbevis, vars nominella belopp uppgår till 1 000 000 kronor. Bolaget (låntagaren) har utfärdat 283 kapitalandelsbevis och det totala nominella lånebeloppet som upptagits uppgår till 283,0 MSEK. Endast en serie av kapitalandelsbevis har emitterats och ISIN kod för dessa är SE0005569662.

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 7,00 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 sedan den 31 oktober 2014 upptagna till handel på Nasdaq OMX under kortnamnet: ESLP 02. Noterad volym uppgår till 283,0 MSEK. Kapitalandelsbevisen är fritt överlåtbara utan belastningar. Kapitalandelsbevisen handlas i procent (%) av nominellt värde (1 000 000 kronor), exklusive upplupen ränta (7,00 procent), ett så kallat "clean price". Kapitalandelsbevisen kan innehas via alla typer av fondkonton, aktiedepåer, kapitalförsäkringar och investerarsparkonton (ISK).

### Kapitalandelsbevis, värdering

Koncernens kapitalandelslån är ett finansiellt instrument värderat till verkligt värde i balansräkningen. Upplysning skall 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).

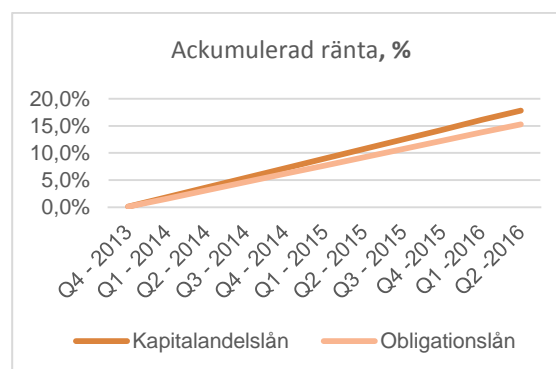
Styrelsen bedömer att innevarande års handelsvolym i instrumentet ej kan anses vara en aktiv handel i enlighet med värderingshierarkin i IFRS 13. Värderingsmodellen för verkligt värde utgår från de Allmänna villkoren och bygger på ett kapitaliserat nuvärde av bedömd framtida ränta i enlighet med villkoren samt nuvärde av andelen eget kapital som är hänförligt till innehavaren av kapitalandelsbeviset.

Kapitalandelslånet är värderat till 337,1 MSEK vid periodens utgång.

### Ränta

Kapitalandelsbevisen ger en årsvis nominell ränta (kupongränta) om 7,00 procent med kvartalsvis utbetalning i efterskott (den effektiva räntan uppgår till 7,29 procent). Varje ränteperiod löper på 3 månader med utbetalning 5 januari, 5 april, 5 juli och 5 oktober vart år samt på lånets förfallodag. Den ackumulerade räntan vid periodens slut uppgick till 17,8 procent motsvarande 50,5 MSEK.

I diagrammet nedan redovisas den ackumulerade räntan sedan emissionstillfället, uttryckt i procent av nominellt värde (1 000 000 kronor).



### 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 2019-06-30. Avyttringsdagen kan dock, om Bolaget finner det ekonomiskt lönsamt, ske när som helst dessförinnan. Bolaget har en skyldighet att från och med 2017-12-31 påbörja arbetet med att avyttra samtliga investeringar. Bolaget ska senast 45 bankdagar efter avyttringsdagen upprätta en av bolagets revisor särskilt granskad resultaträkning för låntagarkoncernen fram till och med avyttringsdagen, varpå beräkningen av den slutliga återbetalningen ska grundas. Resultaträkningen ska upprättas enligt de redovisningsprinciper som bolaget följer med justering i enlighet med vad som anges i de Allmänna villkoren för Esteas kapitalandelslån.

Den slutliga återbetalningen ska uppgå till summan av det totala lånebeloppet per förfallodagen och 80 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" vilka finns att tillgå på bolagets hemsida [www.estea.se](http://www.estea.se).

#### Utbetalningar av ränta och återbetalning

Låntagarens betalningar av ränta och slutlig återbetalning ska ske till de personer som är registrerade som långgivare på avstämningsdagen. 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 närmast följande bankdag.

#### Långivaragent och långivarmöte

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.

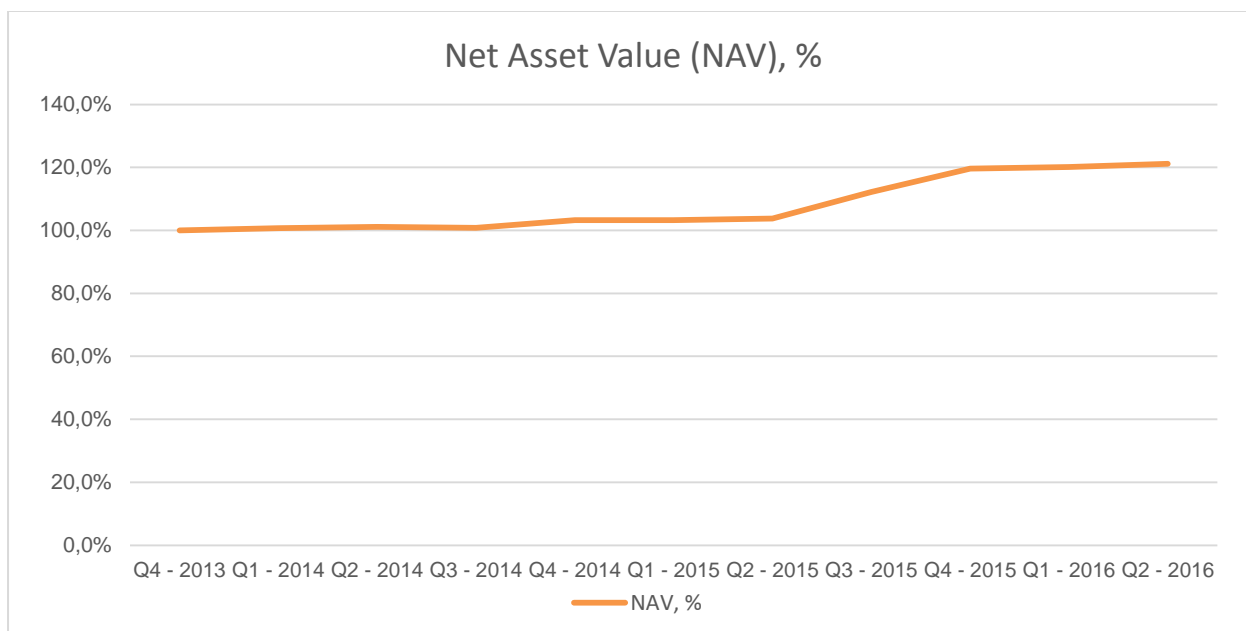
Intertrust har engagerats som långivaragent vilket innebär att de tillvaratar långivarnas gemensamma intressen. Som långivaragent är Intertrust berättigad att företräda långivarna vid bland annat omförhandlingar av villkor och eventuella villkorsbrott eller betalningsinställelser. Till Intertrust utgår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

#### Avkastning och ränta på kapitalandelsbevis

Den fastställda årliga räntan på kapitalandelsbevisen är 7,00 procent (effektiv ränta 7,29 procent). Därutöver är avkastningen ett resultat av koncernens egna kapital (vinstdelning på 80 procent). Vid periodens slut har räntor om totalt 50,5 MSEK utbetalats till innehavare av kapitalandelsbevisen. Koncernens egna kapital uppgick till 21,8 MSEK efter omvärdering av kapitalandelslånet.

#### Net Asset Value (NAV)

Estea Logistic Properties 5 AB (nedan Koncernen) har utgivit totalt 283 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 80 procent av fastställt ackumulerat resultat. Redovisningen av NAV, vid periodens utgång beräknat till 121,2 procent, visar det totala teoretiska värdet på kapitalandelsbevisen vid rapporttillfället baserat på den, vid var redovisad tidpunkt, fastställda balansräkningen och beräknat utifrån förutsättningarna i de Allmänna villkoren. Vid beräkningen av NAV har hänsyn ej tagits till att en genomförd avyttring kan ske till ett pris som skiljer sig från det fastighetsvärde som är upptaget i balansräkningen samt de transaktionsomkostnader som kan uppstå vid en avyttring av fastighetstillgångarna. I diagrammet nedan redovisas utvecklingen av NAV från kapitalandelslånets startdag.



## OBLIGATIONEN I KORTHET

### Obligationen

Utöver kapitalandelslån och lån från kreditinstitut, har moderbolaget upptagit ett obligationslån som tillfört koncernen 162,0 miljoner kronor. Obligationslånet har ett fastställt rambelopp om maximalt 500,0 miljoner kronor varför ytterligare 338,0 miljoner kronor i en eller flera emissioner kan tillföras bolaget. Fullständiga villkor framgår av "General Terms and Conditions för Estea Logistic Properties 5 AB (publ), Senior Unsecured Fixed Rate Notes med ISIN SE0005569670." (allmänna villkor) vilka finns att tillgå på bolagets hemsida [www.estea.se](http://www.estea.se).

### Ränta

Obligationen ger en årsvis nominell ränta om 6,0 procent med kvartalsvis utbetalning i efterskott (den effektiva räntan uppgår till 6,22 procent). Varje ränteperiod löper på 3 månader. Lånet har en löptid till och med 2019-03-31. Vid periodens slut har bolaget utbetalt ränta om totalt 24,8 MSEK (15,3 procent) till innehavarna av obligationslånen. I grafen på sidan 7 redovisas den ackumulerade räntan sedan emissionstillfället uttryckt i procent av nominellt värde.

### Efterställt lån

Obligationen utgör en ej säkerställd förpliktelse för låntagaren. Obligationen är efterställt låntagarens bankfinansiering men förställt låntagarens kapitalandelslån och egna kapital.

### Notering Nasdaq OMX

Obligationslånet är sedan november 2014 noterat på Nasdaq OMX:s obligationslista. Obligationen handlas i procent (%) av nominellt värde (1,0 MSEK), exklusive upplupen ränta (6,0 procent), ett så kallat "clean price". Det gör att marknadspriset på obligationen varierar över tid beroende på vad marknaden är villig att betala vid ett specifikt tillfälle. Obligationen kan innehåsa av alla typer av fondkonton, aktiedepåer, kapitalförsäkringar och investeringssparkonton (ISK).

### Utbetalningar av ränta och återbetalning

Låntagarens betalningar av ränta och återbetalning ska ske till de personer som är registrerade som långivare på avstämningsdagen (se definition i de allmänna villkoren). Har långivare 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 långivaren 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. Lånet förfaller till återbetalning 2019-03-31.

### Långivaragent och långivarmöte

Intertrust CN (Sweden) AB har engagerats som långivaragent vilket innebär att de tillvaratar vissa av 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.

## FASTIGHETSBESTÅNDET

### Typ av fastigheter

#### Lager- och industrifastigheter

Denna typ av fastigheter är normalt belägna i industriområden i utkanten av större städer. I Stockholm kan nämnas områden som Västberga, Lunda och Märsta industriområde. Hyresgäster till denna typ av fastigheter är normalt mindre och medelstora företag inom distribution, transport och lagerhållning eller lättare industriell tillverkning. Byggnaderna är vanligen uppförda på 1960-, 70- eller 80-talen. Den tekniska standarden på en lagerfastighet kan variera men normalt erbjuder en moderniserad och uppdaterad lagerbyggnad bättre uthyrningsmöjligheter jämfört med en byggnad som håller äldre standard. Givet rätt geografiskt läge finns ofta en god efterfrågan på lagerlokaler av såväl äldre som modernare standard. Detta innebär i sig bra möjligheter till om- och tillbyggnationer i samband med kontraktsumförhandlingar och nyuthyrning. Hyrorna kan variera stort men vanligen finns tydliga marknadshyresnivåer i mer etablerade områden. Tekniska besiktningar vid förvärv har stor betydelse då eventuellt eftersatt underhåll kan innebära betydande framtida investeringar.

Bolaget fokuserar på lagerfastigheter belägna i väl etablerade industriområden i anslutning till större städer, där efterfrågan på lagerlokaler kan anses vara stabil och varaktig. Byggnaderna ska hålla god teknisk standard och erbjuda möjligheter till framtida anpassningar.

#### Logistikfastigheter

I Sverige finns ett flertal etablerade logistikområden vilket inte nödvändigtvis behöver vara en specifik ort eller stad. Det är snarare det demografiska upptagningsområdet och tillgång till infrastruktur, till exempel vägar, hamnar, flygplatser och tågförbindelser som avgör. Byggnaderna har specifika karaktärsdrag genom att de normalt är byggda från och med 1990-talet fram till idag och erbjuder takhöjder (lagringshöjder) överstigande 8 meter. Det finns även så kallade terminalbyggnader, som också klassificeras som logistikfastigheter. Särskiljande för denna typ av logistikbyggnader är att de har en lägre takhöjd, normalt 4-6 meter, men istället erbjuder hög flexibilitet och effektivitet för omlastning och varudistribution. Hyrorna för logistikfastigheter varierar beroende på geografiskt läge och är normalt en funktion av tillgänglighet till byggbar mark.

Bolaget fokuserar på logistikfastigheter belägna i väl etablerade logistikområden. Byggnaderna ska innehålla renodlade logistikytor och innefatta de krav (takhöjder, effektivitet, antal portar med mera) som ställs på moderna och effektiva logistikbyggnader.

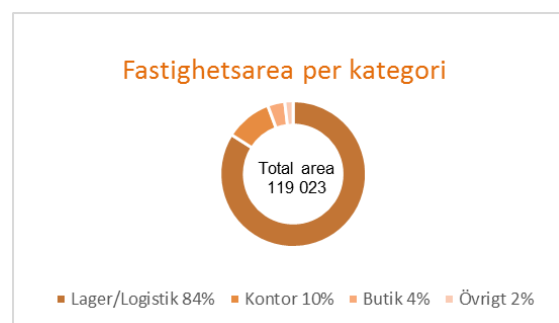
### Investeringar

Under perioden har investeringar om 23,8 MSEK genomförts, varav 22,4 MSEK avsåg fastigheten Grönsta 2:49 i Eskilstuna och 1,4 MSEK fastigheten Myrmalmen 10 i Örebro.

Verkligt värde, MSEK	År 2016	År 2015	Antal
<b>Fastighetsvärde 1 januari</b>	<b>958,7</b>	<b>724,6</b>	<b>9 (7)</b>
+ Förvärv av fastigheter	-	179,3	-(2)
+ Ny- till- och ombyggnation	23,8	0,5	-
+/- Värdeförändringar	0,9	54,3	-
<b>Fastighetsvärde 30 jun/31 dec</b>	<b>983,4</b>	<b>958,7</b>	<b>9 (9)</b>

### Fastigheter

Den 30 juni omfattade fastighetsbeståndet i koncernen nio fastigheter med en uthyrningsbar area om cirka 119 000 kvm. Av de totala uthyrningsbara areorna utgör 84 procent lager- och logistikareor, kontor till dessa lager och logistikareor utgör 10 procent samt att butiker och övrigt utgör 6 procent.



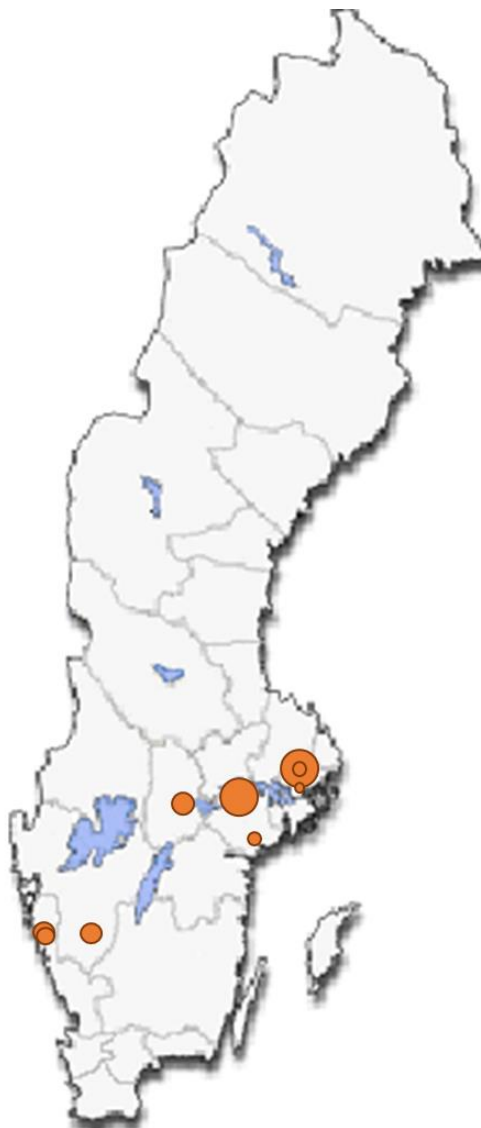
### Hyresgäster

I flertalet av koncernens fastigheter hyr hyresgästen hela fastigheten. Koncernens nio fastigheter inrymmer vid periodens slut totalt 10 hyresgäster. I fastigheten Kobbegården 6:249 finns en mindre vakant lokal om 87 kvm och under perioden uppstod en vakans i fastigheten Högsbo 26:6 om ca 1 500 kvm. Den areamässiga vakansgraden i fastigheterna uppgick vid periodens slut till 1,3 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 88 (84) procent vilket framförallt är en effekt av att hyresgästen i fastigheten Grönsta 2:49 avtalsmässigt kvarstår som hyresgäst men avflyttat från lokalerna. Efter periodens utgång har de nykontrakterade hyresgästerna i Grönsta 2:49 tagit sina lokaler i bruk och den ekonomiska vakansgraden kommer därmed att minska.

Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick vid periodens slut till 3,1 (4,1) år. Kontrakterade årshyror exklusive hyrestillägg uppgick vid periodens slut till 61,4 (48,3) MSEK exklusive avtalade hyrestillägg och rabatter.

### Bolagets delmarknader

Bolagets fastigheter är belägna i Borås, Eskilstuna, Göteborg, Nyköping, Stockholm samt Örebro.



### Värdering, grunder

Estea Logistic Properties 5 AB (publ) (nedan "Estea") redovisar sina fastigheter till verkligt värde. Estea skall minst en gång under en rullande tolv månadersperiod värdera fastigheterna externt och däremellan värdera fastigheterna i enlighet med bolagets interna värderingsmodell. För att uppnå enhetlighet skall värderingsmodellerna basera sig på samma värderingsmodell. Grunden för marknadsvärderingen är alltid analys av försålda objekt i kombination med kunskap om övrig data om marknaden och marknadsaktörer. Värdering sker individuellt för varje fastighet, dels av framtida intjäningsförmåga, dels av marknadens avkastningskrav men även ett inflationsantagande som är i linje med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

Med begreppet marknadsvärde avses ett sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutses ske vid värderingstidpunkten efter att fastigheten på sedvanligt sätt varit ute till försäljning på marknaden och under i övrigt normala förhållanden vid en fastighetsförsäljning.

### Fastighetsvärdering

Fastighetsmarknaden har under år 2016 har präglats av fortsatt hög aktivitet. Vid periodens slut har fyra fastigheter värderats externt av CBRE och fem fastigheter har värderats internt.

I genomsnitt har fastighetsbeståndet värderats med ett avkastningskrav på 7,1 procent baserat på en vägd direktavkastning om 69,7 MSEK och med en långsiktig inflation som är i linje med Riksbankens långsiktiga inflationsmål om 2,0 procent. Det ökade fastighetsvärdet har framförallt påverkats av genomförda investeringar. 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 983,4 MSEK.

## Fastighetsportfölj 2016-06-30



Broby 1:5, Sigtuna Märsta



Broby 1:6, Sigtuna Märsta



Grönsta 2:49, Eskilstuna



Caproni 1, Nyköping



Veddesta 2:42, Järfälla



Myrmalmen 10, Örebro



Telfern 2, Borås



Högsbo 26:6, Göteborg



Kobbegården 6:249, Göteborg

Fastighet	Kommun	Läge	Byggår	Tomtare	Uthyrningsbar area, kvm
Broby 1:5	Sigtuna	Arlandastad	2010	13 549	6 925
Broby 1:6	Sigtuna	Arlandastad	2011	31 580	18 826
Caproni 1	Nyköping	Skavsta Flygplats	1995, -97, -01	39 160	15 175
Grönsta 2:49	Eskilstuna	Svista	2004	122 541	29 716
Högsbo 26:6	Göteborg	Högsbo	2011/2012	8 035	5 805
Kobbegården 6:249	Göteborg	Högsbo	1976	15 500	8 070
Myrmalmen 10	Örebro	Holmen	1969+löpande	18 786	16 874
Telfern 2	Borås	Viared	2008/2009	30 000	13 252
Veddesta 2:42	Järfälla	Veddesta	2004	5 385	4 380
<b>Summa</b>				<b>284 536</b>	<b>119 023</b>

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK	2016 1 jan-30 jun	2015 1 jan-30 jun	2016 1 apr-30 jun	2015 1 apr-30 jun	2015 1 jan-31 dec	Rullande tolv månader
Hysesintäkter	33,2	27,7	16,2	15,0	60,8	66,3
<b>Fastighetskostnader</b>						
Driftkostnader	-3,1	-1,8	-1,3	-0,9	-4,0	-5,3
Underhållskostnader	-0,1	-0,1	-0,1	-	-0,3	-0,2
Fastighetsskatt	-1,4	-1,3	-0,7	-0,7	-2,7	-2,9
<b>Driftnetto</b>	<b>28,6</b>	<b>24,5</b>	<b>14,1</b>	<b>13,4</b>	<b>53,8</b>	<b>57,9</b>
Central administration	-5,0	-4,1	-2,8	-2,1	-8,8	-9,8
Finansiella intäkter	-	0,1	-	-	0,1	-
Finansiella kostnader	-19,0	-18,6	-9,6	-9,2	-37,7	-38,0
<b>Summa</b>	<b>-24,0</b>	<b>-22,6</b>	<b>-12,3</b>	<b>-11,3</b>	<b>-46,4</b>	<b>47,8</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>4,6</b>	<b>1,9</b>	<b>1,8</b>	<b>2,1</b>	<b>7,4</b>	<b>10,1</b>
<b>Värdeförändringar</b>						
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	0,9	0,2	3,2	0,2	54,3	55,1
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-5,4	-0,6	0,5	-0,6	-40,2	-61,0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>0,1</b>	<b>1,5</b>	<b>5,5</b>	<b>1,7</b>	<b>21,5</b>	<b>4,2</b>
Skatt	-	-0,4	-1,2	-0,4	-4,5	-0,6
<b>Periodens / årets resultat</b>	<b>0,1</b>	<b>1,1</b>	<b>4,3</b>	<b>1,3</b>	<b>17,0</b>	<b>3,6</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
<b>Periodens / årets totalresultat*</b>	<b>0,1</b>	<b>1,1</b>	<b>4,3</b>	<b>1,3</b>	<b>17,0</b>	<b>3,6</b>

\*Hela resultatet tillhör i sin helhet moderbolagets aktieägare.

## KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2016 30 juni	2015 30 juni	2015 31 december
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	983,4	904,0	958,7
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>983,4</b>	<b>904,0</b>	<b>958,7</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	20,0	18,6	27,2
Kassa och bank	10,0	17,2	6,3
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>30,0</b>	<b>35,8</b>	<b>33,5</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 013,4</b>	<b>939,8</b>	<b>992,2</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital inkl. periodens resultat	21,8	5,8	21,7
<b>Summa eget kapital</b>	<b>21,8</b>	<b>5,8</b>	<b>21,7</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	11,1	7,0	11,1
Skulder till kreditinstitut	422,2	62,3	377,1
Obligationslån	162,0	162,0	162,0
Kapitalandelslån	337,1	291,5	331,6
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>932,4</b>	<b>522,8</b>	<b>881,8</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	23,9	371,3	52,8
Derivat	-	0,4	-
Övriga kortfristiga skulder	35,3	39,5	35,9
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>59,2</b>	<b>411,2</b>	<b>88,7</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 013,4</b>	<b>939,8</b>	<b>992,2</b>
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	564,2	544,2	544,2
Eventualförpliktelser	-	-	-

## FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

Belopp i MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2015-01-01</b>	<b>1,0</b>	<b>-</b>	<b>3,7</b>	<b>4,7</b>
Totalresultat januari-juni 2015	-	-	1,1	1,1
<b>Eget kapital 2015-06-30</b>	<b>1,0</b>	<b>-</b>	<b>4,8</b>	<b>5,8</b>
Totalresultat juli-december 2015	-	-	15,9	15,9
<b>Eget kapital 2015-12-31</b>	<b>1,0</b>	<b>-</b>	<b>20,7</b>	<b>21,7</b>
Totalresultat januari-juni 2016	-	-	0,1	0,1
<b>Eget kapital 2016-06-30</b>	<b>1,0</b>	<b>-</b>	<b>20,8</b>	<b>21,8</b>

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i MSEK	2016	2015	2016	2015	2015
	6 mån 1 jan-30 jun	6 mån 1 jan-30 jun	3 mån 1 apr-30 jun	3 mån 1 apr-30 jun	12 mån 1 jan-31 dec
<b>Driftnetto</b>	<b>28,6</b>	<b>24,5</b>	<b>14,1</b>	<b>13,4</b>	<b>53,9</b>
Central administration	-5,0	-4,1	-2,8	-2,1	-8,9
Betald ränta	-18,8	-18,4	-10,4	-8,7	-37,4
Betald skatt	-	-	-	-	-0,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>4,8</b>	<b>2,0</b>	<b>0,9</b>	<b>2,6</b>	<b>7,3</b>
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar	7,2	0,1	-3,2	9,6	16,1
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	-0,7	6,5	-6,6	7,2	3,1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>11,3</b>	<b>7,1</b>	<b>-8,9</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>
Förvärv av likvida medel	-	2,2	-	2,2	2,2
Investeringar i fastigheter	-23,8	-179,2	-16,2	-179,2	-179,8
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-23,8</b>	<b>-177,0</b>	<b>-16,2</b>	<b>-177,0</b>	<b>-177,6</b>
Upptagande av lån	20,4	146,0	20,0	146,0	146,0
Amortering av lån	-4,2	-2,5	-2,3	-1,2	-6,1
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>16,2</b>	<b>143,5</b>	<b>17,7</b>	<b>144,8</b>	<b>139,9</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>3,7</b>	<b>-26,4</b>	<b>-7,4</b>	<b>-22,3</b>	<b>-37,3</b>
<b>Likvida medel vid periodens ingång</b>	<b>6,3</b>	<b>43,6</b>	<b>17,4</b>	<b>39,5</b>	<b>43,6</b>
<b>Likvida medel vid periodens utgång</b>	<b>10,0</b>	<b>17,2</b>	<b>10,0</b>	<b>6,3</b>	<b>6,3</b>



## MODERBOLAGET

Moderbolaget Estea Logistic Properties 5 AB (publ) ansvarar för frågor gentemot marknaden såsom koncernrapportering och övrig marknadsinformation.

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

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK	2016	2015	2016	2015	2015
	1 jan-30 jun	1 jan-30 jun	1 apr-30 jun	1 apr-30 jun	1 jan-31 dec
Nettoomsättning	3,3	2,9	1,7	1,3	6,3
Övriga externa kostnader	-4,3	-3,8	-2,2	-1,7	-8,3
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1,0</b>	<b>-0,9</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,4</b>	<b>-2,0</b>
<b>Finansiella poster</b>					
Finansiella intäkter	14,4	15,0	7,2	7,5	29,5
Finansiella kostnader	-14,8	-14,9	-7,4	-7,5	-29,8
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-1,4</b>	<b>-0,8</b>	<b>-0,7</b>	<b>-0,4</b>	<b>-2,3</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>					
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	2,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-1,4</b>	<b>-0,8</b>	<b>-0,7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Skatt	0,3	0,2	0,2	0,1	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-1,1</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,3</b>	<b>-</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-1,1</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,3</b>	<b>-</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2016	2015	2015
	30 juni	30 juni	31 december
<b>Tillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	1,0	1,0	1,0
Fordringar hos koncernföretag	413,0	413,0	413,0
Uppskjutna skattefordringar	0,3	-	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>414,3</b>	<b>414,0</b>	<b>414,0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	47,6	32,7	48,3
Kortfristiga fordringar	4,0	5,3	4,8
Kassa och bank	0,2	1,7	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>51,8</b>	<b>39,7</b>	<b>53,1</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>466,1</b>	<b>453,7</b>	<b>467,1</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital inklusive periodens resultat	-0,1	0,4	1,0
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristigt kapitalandelslån	283,0	283,0	283,0
Långfristigt obligationslån	162,0	162,0	162,0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>445,0</b>	<b>445,0</b>	<b>445,0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder hos koncernföretag	14,1	1,3	13,5
Kortfristiga skulder	7,1	7,0	7,6
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>21,2</b>	<b>8,3</b>	<b>21,1</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>466,1</b>	<b>453,7</b>	<b>467,1</b>
<b>Ställda panter och säkerheter</b>			
Ansvarsförbindelser (borgen dotterföretag)	-	-	-

## NYCKELTAL

	2016	2015	2016	2015	2015
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>	<b>1 jan-30 jun</b>	<b>1 jan-30 jun</b>	<b>1 apr-30 jun</b>	<b>1 apr-30 jun</b>	<b>1 jan-31 dec</b>
Fastigheter	9	9	9	9	9
Uthyrningsbar area, kvm	119 023	119 023	119 023	119 023	119 023
Hysesvärde, MSEK	70,0	70,9	70,0	70,9	70,2
Förvaltningsfastigheter, MSEK	983,4	904,0	983,4	904,0	958,7
Driftnetto, MSEK	28,6	24,5	14,1	13,4	53,8
Direktavkastning, %	5,9	6,4	5,7	6,4	6,0
Överskottsgrad, %	86	89	87	89	89
Hyesduration, år	3,0	3,9	3,0	3,9	3,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88	87	88	87	91
Uthyrningsgrad area, %	99	100	99	100	100
<b>Finansiella nyckeltal</b>					
Medelränta, skulder till kreditinstitut, %	1,88	1,94	1,88	1,94	1,68
Kapitalbindning, år	1,7	2,2	1,7	2,2	2,7
Räntetäckningsgrad, gånger	1,24	1,10	1,18	1,22	1,20
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	2,63	2,38	2,48	2,67	2,56
Belåningsgrad, %	61,8	65,9	61,8	65,9	61,7
Soliditet, %	2,2	0,6	2,2	0,6	2,2
Justerad soliditet, %	35,4	31,6	35,4	31,6	35,6
Emitterat kapitalandelslån, MSEK	283,0	283,0	283,0	283,0	283,0
Ränta kapitalandelslån, %	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
Akkumulerad ränta kapitalandelslån, %	17,83	10,71	17,83	10,71	14,29
NAV-värde, %	121,2	103,8	121,2	103,8	119,6
Emitterat obligationslån, MSEK	162,0	162,0	162,0	162,0	162,0
Ränta obligationslån, %	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
Akkumulerad ränta obligationslån, %	15,28	9,18	15,28	9,18	12,25

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

### NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

#### Allmän information

Estea Logistic Properties 5 AB (publ) (nedan Estea), org.nr: 556949-3058, är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, besöksadress Hamngatan 27, 103 87 Stockholm. Estea skall långsiktigt äga, förvalta och utveckla lager- och logistikfastigheter i Sverige.

Bolagets delårsrapport omfattar perioden januari-juni 2016.

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

#### Grunder för redovisningen

Estea Logistic Properties 5 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.

Redovisningsprinciperna har varit oförändrade i jämförelse med årsredovisningen föregående år och finns utöver sammandrag i denna delårsrapport utförligt beskrivet i 2015 års årsredovisning.

#### 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. Styrelsen och verkställande direktören har gjort en genomgång av den bedömning av koncernens och moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer som presenterades i årsredovisningen för 2015. Den realekonomiska utvecklingen i Sverige och Europa har

haft en fortsatt återhållsam effekt på konsumtion och ekonomi. Koncernens väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer samt hantering av desamma finns beskrivna på sidorna 18 och 19 i 2015 års årsredovisning. Styrelsens bedömning är att de osäkerhetsfaktorer som behandlades i årsredovisningen 2015 kvarstår.

### 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, vissa övriga fordringar, andelar i koncernföretag, lånefordringar och upplupna intäkter som finansiella tillgångar och leverantörsskulder, vissa övriga skulder, räntederivat, kapitalandelslån, övriga låneskulder och upplupna kostnader 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. Det verkliga värdet överensstämmer i allt väsentligt med de bokförda värdena. En finansiell tillgång upphör i balansräkningen när rättigheterna enligt avtal realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontroll över den. En finansiell skuld upphör i balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt avtalats bort. 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).

Fastigheter klassificeras i nivå 3 och kapitalandelslånet klassificeras i nivå 3.

#### Kortfristiga fordringar

I koncernen återfinns framförallt kundfordringar, fordringar hos moder- och koncernbolag samt övriga 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 på bokslutsdagen och redovisas till nominellt värde.

### Övriga finansiella skulder

Övriga finansiella skulder avser skulder till kreditinstitut, kapitalandelslån, övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder. Skulder till kreditinstitut redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Kapitalandelslånet redovisas som finansiell skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen. Omvärdering av finansiella instrument avser i sin helhet omvärdering av kapitalandelslånet samt räntederivat. För finansiella instrument värderade till verkligt värde i balansräkningen ska upplysning lämnas om vilken nivå av verkligt värde instrumentet tillhör. Kapitalandelslånet har värderats enligt nivå 1 vilket innebär noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder. Övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder redovisas till nominellt anskaffningsvärde. Långfristiga skulder har en förväntad löptid överstigande ett år medan kortfristiga skulder har en förväntad löptid kortare än ett år.

### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på koncernens tillgångar och skulder. Uppskjutna skatteskulder redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjutna skattefordringar hänförliga till underskottsavdrag redovisas i den mån det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan utnyttjas mot underskottsavdrag. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas med de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen.

### Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera i framtiden osäkra händelser. En eventualförpliktelse kan även utgöras av en befintlig förpliktelse som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas alternativt att förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys upprättas enligt indirekt metod vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden.

### Övriga finansiella skulder

Övriga finansiella skulder avser låneskulder, kapitalandelslån, övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder. Låneskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. 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. Kapitalandelslånet har värderats enligt nivå 3. Övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder 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 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE-TRANSAKTIONER

Estea Logistic Properties 5 AB (publ) har en närståenderelation med sina dotterföretag samt Estea AB som äger samtliga aktier i bolaget. Tjänster mellan koncernföretag debiteras i enlighet med avtal. Av bolagets omsättning utgjorde 3,3 (2,9) MSEK försäljning till dotterbolag, vilket motsvarade 100 (100) procent av bolagets intäkter. För koncerninterna lån debiteras ränta. Samtliga transaktioner inom Estea Logistic Properties 5 AB (publ) och dess dotterbolag har genomförts på marknadsmässiga villkor. Estea AB debiterar i enlighet med avtal marknadsmässigt arvode för förvaltningstjänster. Under perioden uppgick debiterat arvode till 3,3 (2,9) MSEK.

I december 2013 i samband med utgivandet av kapitalandelslån och obligationslån har närstående personer, personer i ledande befattningar och bolagets styrelse (direkt eller indirekt) investerat i lånen på samma villkor som övriga investerare. Närstående personer äger vid periodens slut totalt 23,0 MSEK (23,0 MSEK vid utgången av föregående år) i kapitalandelslånet. Under perioden har inga ytterligare transaktioner med personer i ledande befattningar eller bolagets styrelse skett.

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

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

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 29 augusti 2016

Styrelsen i Estea Logistic Properties 5 AB (publ)

*Jockum Beck-Friis*  
Styrelseordförande

*David Ekberg*  
VD

*Johan Eriksson*  
Styrelseledamot

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

# 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 delårsrapporten 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.

## Fastighetsrelaterade begrepp

---

### Direktavkastning

Presenterat driftnetto baserat på resultatet för rullande tolv månader i förhållande till fastigheternas redovisade värden vid periodens utgång. För fastigheter ägda kortare tid än 12 månader används faktiskt utfall tillsammans med bedömt driftnetto från bolagets förvärvskalkyl.

### Driftnetto

Hyresintäkter minus fastighetskostnader (exempelvis drift- och underhållskostnader, tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration).

### Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterade årshyresintäkter vid periodens utgång i förhållande till hyresvärdet. Måttet används för att underlätta bedömningen av hyresintäkter för vakanta areor och övriga ekonomiska vakanser.

### Hyresduration

Summan av antal månader som kvarstår, i befintliga hyresavtal, till hyresavtalens upphörande eller förlängning i förhållande till antal hyresavtal. Kontrakterade hyresavtal där lokalen tas i bruk först efter periodens utgång exkluderas i beräkningen.

### Hyresvärde

Kontrakterade årshyror som löper vid periodens utgång med tillägg för rabatter samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

### Uthyrningsbar area

Fastigheternas totala uthyrningsbara areor vid periodens utgång.

### Överskottsgrad

Driftnettot i procent av redovisade hyresintäkter. Överskottsgrad visar hur stor del av varje intjänad krona från den operativa verksamheten som bolaget får behålla.

## Finansiella begrepp

---

### 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.

### Akkumulerad ränta obligationslån

Akkumulerad ränta från obligationslånets startdatum till och med rapportdagen i förhållande till nominellt emitterat obligationslån. 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.

**Kapitalbindning**

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

**Marknadskurs**

Noterad slutkurs vid periodens utgång redovisat som procent i förhållande till nominellt belopp (10 000 kronor).

**Medelränta kreditinstitut**

Genomsnittlig ränta på koncernens totala räntebärande skulder exklusive kapitalandelslån vid periodens utgång.

**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 9.3 och 9.4. NAV redovisas som procent i förhållande till nominellt belopp (1 000 000 kronor).

**Ränta kapitalandelslån**

Årsränta på kapitalandelslånet.

**Ränta obligationslån, %**

Årsränta på obligationslånet.

**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.

---

Estea Logistic Properties 5 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.

**Kalendarium**

Ränteutbetalning från Euroclear  
Delårsrapport juli-september 2016  
Bokslutskommuniké 2016

5 oktober 2016  
22 november 2016  
23 februari 2017

**[www.estea.se](http://www.estea.se)**

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

## **ESTEALOGISTIC PROPERTIES 5 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](http://estea.se)