

Inbjudan till teckning av preferensaktier i NP3 Fastigheter AB (publ)



Notera att Teckningsrätterna kan ha ett ekonomiskt värde.

För att inte Teckningsrätternas värde ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- utnyttja de erhållna Teckningsrätterna och teckna nya preferensaktier senast den 28 februari 2018, eller
- senast den 26 februari 2018 sälja de erhållna Teckningsrätterna som inte avses utnyttjas för teckning av nya preferensaktier.

Observera att aktieägare med förvaltarregistrerade innehav tecknar nya preferensaktier genom respektive förvaltare.

Distribution av prospektet och teckning av nya preferensaktier är föremål för begränsningar i vissa jurisdiktioner, se avsnittet *Viktig information*.

VIKTIG INFORMATION

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats av NP3 Fastigheter AB (publ) i enlighet med lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument samt Kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april 2004 om genomförande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG. Med "NP3", "Bolaget" eller "Koncernen" avses, beroende på sammanhanget, NP3 Fastigheter AB (publ) eller den koncern vari NP3 Fastigheter AB (publ) är moderbolag. Med "Carnegie" avses Carnegie Investment Bank AB. Med "Företrädesemissionen" eller "Erbjudandet" avses erbjudandet att teckna nya preferensaktier enligt villkoren i Prospektet.

Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 §§ lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännandet och registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna är riktiga eller fullständiga. För Prospektet och Erbjudandet enligt Prospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av Prospektet, Erbjudandet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt. NP3 har inte vidtagit och kommer inte att vidta några åtgärder för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i någon annan jurisdiktion än Sverige. Erbjudandet i nyemissionen riktar sig inte till personer med hemvist i USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller i någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Prospektet får följaktligen inte distribueras i eller till nämnda länder respektive något annat land eller någon annan jurisdiktion där distribution eller Erbjudandet enligt Prospektet kräver sådana åtgärder eller annars strider mot reglerna i sådant land eller sådan jurisdiktion. Teckning av aktier och förvärv av värdepapper i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltig. Personer som mottar exemplar av Prospektet måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. En investering i värdepapper är förenad med vissa risker (se avsnittet *Risikfaktorer*). När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av NP3 och Erbjudandet enligt Prospektet, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Investerare får endast förlita sig på informationen i Prospektet samt eventuella tillägg till Prospektet. Ingen person är behörig att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i Prospektet och, om så ändå sker, ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av NP3 och NP3 ansvarar inte för sådan information eller sådana uttalanden. Varken offentliggörandet av Prospektet eller några transaktioner som genomförs med anledning härav ska inte under några omständigheter anses innebära att informationen i Prospektet är korrekt och gällande vid någon annan tidpunkt än per dagen för offentliggörandet av Prospektet eller att det inte har förekommit någon förändring i NP3s verksamhet efter nämnda dag. Om det sker väsentliga förändringar av informationen i Prospektet kommer sådana förändringar att offentliggöras enligt bestämmelserna om tillägg till prospekt i lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Som ett villkor för att få teckna nya preferensaktier enligt Erbjudandet i Prospektet, kommer varje person som tecknar nya preferensaktier att anses ha lämnat eller, i vissa fall, bli ombedda att lämna, utfästelser och garantier som NP3 och dess uppdragstagare kommer att förlita sig på. NP3 förbehåller sig rätten att efter eget bestämmande ogiltigförklara aktieteckning som NP3 eller dess uppdragstagare anser kan inbegripa en överträdelse eller ett åsidosättande av lagar, regler eller föreskrifter i någon jurisdiktion.

Information till investerare i USA

Inga teckningsrätter, betalda tecknade aktier eller nya preferensaktier utgivna av NP3 ("Värdepapper") har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act från 1933 ("Securities Act") eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och inga Värdepapper får erbjudas, tecknas, utnyttjas, pantsättas, säljas, återförsäljas, levereras eller överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA, förutom enligt ett tillämpligt undantag från registreringskraven i Securities Act och i enlighet med värdepapperslagstiftningen i relevant delstat eller annan jurisdiktion i USA. Värdepapperna erbjuds utanför USA med stöd av Regulation S under Securities Act. Det kommer inte att genomföras något erbjudande av Värdepapper till allmänheten i USA. Eventuellt förvärv av Värdepapper i USA kommer endast att kunna göras av ett begränsat antal befintliga aktieägare som (i) bedöms vara qualified institutional buyers enligt definitionen i Rule 144A under Securities Act i enlighet med ett undantag från registrering enligt Securities Act i en transaktion som inte utgör ett erbjudande till allmänheten, och (ii) har undertecknat och skickat ett så kallat investor letter till NP3. Fram till 40 dagar efter påbörjandet av nyemissionen kan ett erbjudande eller en överlåtelse av Värdepapper inom USA som genomförs av en värdepappersmäklare (oavsett om denne deltar i nyemissionen eller inte) innebära ett åsidosättande av registreringskraven i Securities Act såvida inte gjorts i enlighet med ett undantag från registreringskraven i Securities Act. Värdepapperna har varken godkänts eller underkänts av amerikanska Securities and Exchange Commission (SEC), någon delstatlig värdepappersmyndighet eller annan myndighet i USA. Inte heller har någon sådan myndighet bedömt eller uttalat sig om Erbjudandet enligt Prospektet respektive riktigheten och tillförlitligheten av detta dokument. Att påstå motsatsen är en brottslig handling i USA.

Information till investerare i EES

Inom det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet ("EES") lämnas inget erbjudande till allmänheten av Värdepapper i andra länder än Sverige. I andra medlemsländer i EES som har implementerat Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG ("Prospektdirektivet") kan ett erbjudande av Värdepapper endast lämnas i enlighet med undantag i Prospektdirektivet samt varje relevant implementeringsåtgärd (inklusive åtgärd för implementering av Europaparlamentets och rådets direktiv 2010/73/EU).

Framåtriktad information

Prospektet innehåller viss framåtriktad information som återspeglar NP3s aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avses", "bedöms", "förväntas", "kan", "planerar", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender, och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information. Faktorer som kan medföra att NP3s framtida resultat och utveckling avviker från vad som uttalas i framåtriktad information innefattar bland annat dem som beskrivs i avsnittet *Risikfaktorer*. Framåtriktad information i Prospektet gäller endast per dagen för Prospektets offentliggörande. NP3 lämnar inga utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktad information till följd av ny information, framtida händelser eller liknande omständigheter annat än vad som följer av tillämplig lagstiftning.

Presentation av finansiell information

Viss finansiell och annan information som presenteras i Prospektet har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner exakt med angiven totalsumma.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2	Utvald finansiell information	56
Risikfaktorer	13	Kommentar till den finansiella utvecklingen	60
Inbjudan till teckning av preferensaktier i NP3	19	Kapitalstruktur och annan finansiell information	64
Bakgrund och motiv	20	Aktien, aktiekapital och ägarförhållanden	68
NP3s preferensaktier i korthet	21	Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	71
Villkor och anvisningar	23	Bolagsstyrning	76
VD har ordet	27	Bolagsordning	79
Marknadsöversikt	29	Legala frågor och kompletterande information	81
Verksamhetsbeskrivning	37	Vissa skattefrågor i Sverige	85
Fastighetsbestånd	42	Fastighetsförteckning	87
NP3s affärsområden	48	Definitioner och ordlista	92
Värderingsintyg	52	Adresser	93
Intjäningsförmåga	54		
Revisorsrapport avseende intjäningsförmåga	55		

Erbjudandet i sammandrag

Företrädesrätt

För varje befintlig aktie som innehas på avstämningsdagen den 8 februari 2018 erhålls en (1) Teckningsrätt. Fem (5) Teckningsrätter berättigar innehavaren till teckning av en (1) ny preferensaktie. I den mån samtliga nya preferensaktier inte tecknas med företrädesrätt erbjuds dessa aktieägare och övriga intressenter till teckning.

Teckningskurs

Teckningskursen är 26,50 kronor per preferensaktie. Courtage utgår ej.

Viktiga datum

Avstämningsdag för rätt till deltagande i Erbjudandet	8 februari 2018
Teckningsperiod	12 februari – 28 februari 2018
Handel med Teckningsrätter	12 februari – 26 februari 2018
Handel med BTA	12 februari – 5 mars 2018

Övrig information

Kortnamn

Preferensaktier	NP3 PREF
Teckningsrätter	NP3 PREF TR
BTA	NP3 PREF BTA

ISIN-koder

Preferensaktier	SE0010820514
Teckningsrätter	SE0010820480
BTA	SE0010820498

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2017	23 februari 2018
Delårsrapport januari – mars 2018	2 maj 2018
Årsstämma	2 maj 2018

Sammanfattning

Avsnitt A – Introduktion och varningar

A.1	<i>Introduktion och varningar</i>	<p>Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen ska baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet från investerarens sida.</p> <p>Om yrkande avseende uppgifterna i Prospektet anförs vid domstol kan den investerare som är kärande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds.</p> <p>Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.</p>
A.2	<i>Finansiella mellanhänder</i>	Ej tillämplig. Finansiella mellanhänder har inte rätt att använda Prospektet för efterföljande återförsäljning eller slutlig placering av värdepapper.

Avsnitt B – Emittent och eventuell garantigivare

B.1	<i>Firma och handelsbeteckning</i>	NP3 Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556749-1963. Bolagets preferensaktie kommer handlas på Nasdaq Stockholm under kortnamnet NP3 PREF.
B.2	<i>Säte, bolagsform, lagstiftning och land</i>	Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag och har sitt säte i Sundsvalls kommun. Bolaget bildades den 27 december 2007 i Sverige och bedriver sin verksamhet enligt svensk rätt. Bolagets associationsform regleras av aktiebolagslagen.
B.3	<i>Huvudsaklig verksamhet</i>	<p>NP3 är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag med fokus på kommersiella förvaltningsfastigheter med hög direktavkastning i norra Sverige. Bolagets vision är att genom gott affärsmannaskap och med nöjda hyresgäster, investerare och intressenter, skapa Sveriges långsiktigt mest lönsamma fastighetsbolag.</p> <p>NP3s fastighetsbestånd utgörs främst av kommersiella fastigheter i norra Sverige inom fastighetskategorierna handel, kontor, industri, logistik och övrigt. Fastighetsbeståndet är indelat i de sex affärsområdena Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå och Luleå. Fastighetsbeståndet bestod per 30 september 2017 av 222 förvaltningsfastigheter med en total uthyrbar area om 897 000 kvm. Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 7 261 miljoner kronor. Kontrakterade årshyresintäkter uppgick till 685 miljoner kronor och bedömt hyresvärde till 747 miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent.</p>
B.4a	<i>Betydande trender</i>	<p>Intresset för fastighetsinvesteringar är fortsatt gott vilket illustreras av en fortsatt hög transaktionsvolym under 2017. Låga räntor och god kapitaltillgång innebär en hög efterfrågan från investerare, vilket avspeglas i historiskt fortsatt låga direktavkastningskrav med historiskt höga priser som följd. Denna trend har framförallt varit tydlig i storstadsområdena, men även till stor del i NP3s hemmamarknader. Direktavkastningskraven har sjunkit med högre kvadratmeterpriser på förvävsobjekt som följd. En effekt av detta är att kalkyler för nyproduktion av kommersiella lokaler vuxit som ett avkastningsmässigt bra alternativ till rena förvärv. NP3 har förvärvat och tillträtt fastigheter om drygt 1 miljard kronor under 2017 varav ca 70 miljoner kronor avser nyproduktion. I de förvärvade fastigheterna har dessa skett till lägre direktavkastningsnivåer, men högre uthyrningspotential än för fastighetsportföljen som helhet. På hyresmarknaden är efterfrågan på lokaler fortsatt god, vilket i kombination med ett lågt utbud innebär stabila vakansgrader. NP3s ekonomiska uthyrningsgrad uppgick till 92 procent per 30 september 2017 och givet efterfrågan och en genomsnittlig hyresduration om 4,7 år räknar Bolaget med en fortsatt god uthyrningsgrad framöver.</p>

B.5	<i>Koncernstruktur</i>	Koncernen utgörs av moderbolaget NP3 Fastigheter AB (publ) samt 93 dotterbolag.																																																																																																																																										
B.6	<i>Större aktieägare</i>	I Sverige är den lägsta gränsen för anmälningspliktigt innehav 5 procent av samtliga aktier eller av röstetalet för samtliga aktier. Per den 31 december 2017, med därefter kända förändringar, innehade Lars Göran Bäckvall (tillsammans med närstående) 19,73 procent, AB Sagax (publ) (genom Satrap Kapitalförvaltning AB) 17,12 procent, Fjärde AP-fonden 8,60 procent, Länsförsäkringar Fondförvaltning Aktiebolag 7,18 procent och Didner & Gerge Fonder Aktiebolag 5,78 procent av aktierna och rösterna i Bolaget. Utöver dessa aktieägare finns per dagen för Prospektets offentliggörande inga fysiska eller juridiska personer som på grund av sitt innehav är anmälningspliktiga.																																																																																																																																										
B.7	<i>Utvald historisk finansiell information</i>	<p>Den finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från NP3s årsredovisningar för räkenskapsåren 2016, 2015 och 2014 samt delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 september 2017. Årsredovisningarna för 2016, 2015 och 2014, vilka har upprättats i enlighet med IFRS, har reviderats av NP3s revisorer. Delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 september 2017, vilken har upprättats i enlighet med IAS 34, har varit föremål för översiktlig granskning av Bolagets revisorer. Förutom vad som uttryckligen anges i Prospektet har ingen finansiell information i Prospektet reviderats eller granskats av Bolagets revisorer.</p> <p>Prospektet innehåller vissa nyckeltal som inte beräknats enligt IFRS. NP3s uppfattning är att dessa mått i stor utsträckning används av investerare som kompletterande mått på Bolagets prestation. Eftersom företag beräknar icke-IFRS finansiella mått på olika sätt, är dessa inte alltid jämförbara med liknande definierade begrepp som används av andra företag.</p> <p>Rapport över koncernens totalresultat</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Belopp i MKR</th> <th>2017 jan–sep</th> <th>2016 jan–sep</th> <th>2016 jan–dec</th> <th>2015 jan–dec</th> <th>2014 jan–dec</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hysesintäkter</td> <td>497</td> <td>375</td> <td>529</td> <td>408</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>Fastighetskostnader</td> <td>(129)</td> <td>(90)</td> <td>(129)</td> <td>(93)</td> <td>(49)</td> </tr> <tr> <td>Fastighetsskatt</td> <td>(15)</td> <td>(12)</td> <td>(17)</td> <td>(13)</td> <td>(7)</td> </tr> <tr> <td>Driftöverskott</td> <td>353</td> <td>273</td> <td>383</td> <td>302</td> <td>194</td> </tr> <tr> <td>Central administration</td> <td>(29)</td> <td>(26)</td> <td>(36)</td> <td>(35)</td> <td>(23)</td> </tr> <tr> <td>Finansiella intäkter</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Finansiella kostnader</td> <td>(88)</td> <td>(69)</td> <td>(94)</td> <td>(66)</td> <td>(60)</td> </tr> <tr> <td>Förvaltningsresultat</td> <td>236</td> <td>177</td> <td>253</td> <td>202</td> <td>111</td> </tr> <tr> <td>Värdeförändringar förvaltningsfastigheter</td> <td>173</td> <td>129</td> <td>243</td> <td>68</td> <td>57</td> </tr> <tr> <td>Värdeförändringar derivat</td> <td>5</td> <td>(5)</td> <td>3</td> <td>0</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Resultat före skatt</td> <td>414</td> <td>301</td> <td>500</td> <td>270</td> <td>171</td> </tr> <tr> <td>Aktuell skatt</td> <td>(22)</td> <td>(14)</td> <td>(21)</td> <td>(19)</td> <td>(7)</td> </tr> <tr> <td>Uppskjuten skatt</td> <td>(60)</td> <td>(31)</td> <td>(72)</td> <td>(62)</td> <td>(23)</td> </tr> <tr> <td>Periodens resultat</td> <td>332</td> <td>257</td> <td>407</td> <td>188</td> <td>141</td> </tr> <tr> <td>Övrigt totalresultat</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>Summa periodens totalresultat</td> <td>332</td> <td>257</td> <td>407</td> <td>188</td> <td>141</td> </tr> <tr> <td>Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</td> <td>332</td> <td>257</td> <td>407</td> <td>188</td> <td>141</td> </tr> <tr> <td>Totalresultat hänförligt till minoriteten</td> <td>0,4</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>Resultat per aktie, kr</td> <td>6,12</td> <td>5,09</td> <td>7,89</td> <td>3,83</td> <td>4,45</td> </tr> <tr> <td colspan="6">(Antal aktier anges i tusental)</td> </tr> <tr> <td>Antal aktier vid periodens utgång</td> <td>54 339</td> <td>50 598</td> <td>54 339</td> <td>50 351</td> <td>48 451</td> </tr> <tr> <td>Vägt genomsnittligt antal aktier</td> <td>54 339</td> <td>50 461</td> <td>51 548</td> <td>49 227</td> <td>33 628</td> </tr> </tbody> </table>	Belopp i MKR	2017 jan–sep	2016 jan–sep	2016 jan–dec	2015 jan–dec	2014 jan–dec	Hysesintäkter	497	375	529	408	250	Fastighetskostnader	(129)	(90)	(129)	(93)	(49)	Fastighetsskatt	(15)	(12)	(17)	(13)	(7)	Driftöverskott	353	273	383	302	194	Central administration	(29)	(26)	(36)	(35)	(23)	Finansiella intäkter	0	0	1	1	1	Finansiella kostnader	(88)	(69)	(94)	(66)	(60)	Förvaltningsresultat	236	177	253	202	111	Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	173	129	243	68	57	Värdeförändringar derivat	5	(5)	3	0	3	Resultat före skatt	414	301	500	270	171	Aktuell skatt	(22)	(14)	(21)	(19)	(7)	Uppskjuten skatt	(60)	(31)	(72)	(62)	(23)	Periodens resultat	332	257	407	188	141	Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	Summa periodens totalresultat	332	257	407	188	141	Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	332	257	407	188	141	Totalresultat hänförligt till minoriteten	0,4	–	–	–	–	Resultat per aktie, kr	6,12	5,09	7,89	3,83	4,45	(Antal aktier anges i tusental)						Antal aktier vid periodens utgång	54 339	50 598	54 339	50 351	48 451	Vägt genomsnittligt antal aktier	54 339	50 461	51 548	49 227	33 628
Belopp i MKR	2017 jan–sep	2016 jan–sep	2016 jan–dec	2015 jan–dec	2014 jan–dec																																																																																																																																							
Hysesintäkter	497	375	529	408	250																																																																																																																																							
Fastighetskostnader	(129)	(90)	(129)	(93)	(49)																																																																																																																																							
Fastighetsskatt	(15)	(12)	(17)	(13)	(7)																																																																																																																																							
Driftöverskott	353	273	383	302	194																																																																																																																																							
Central administration	(29)	(26)	(36)	(35)	(23)																																																																																																																																							
Finansiella intäkter	0	0	1	1	1																																																																																																																																							
Finansiella kostnader	(88)	(69)	(94)	(66)	(60)																																																																																																																																							
Förvaltningsresultat	236	177	253	202	111																																																																																																																																							
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	173	129	243	68	57																																																																																																																																							
Värdeförändringar derivat	5	(5)	3	0	3																																																																																																																																							
Resultat före skatt	414	301	500	270	171																																																																																																																																							
Aktuell skatt	(22)	(14)	(21)	(19)	(7)																																																																																																																																							
Uppskjuten skatt	(60)	(31)	(72)	(62)	(23)																																																																																																																																							
Periodens resultat	332	257	407	188	141																																																																																																																																							
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–																																																																																																																																							
Summa periodens totalresultat	332	257	407	188	141																																																																																																																																							
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	332	257	407	188	141																																																																																																																																							
Totalresultat hänförligt till minoriteten	0,4	–	–	–	–																																																																																																																																							
Resultat per aktie, kr	6,12	5,09	7,89	3,83	4,45																																																																																																																																							
(Antal aktier anges i tusental)																																																																																																																																												
Antal aktier vid periodens utgång	54 339	50 598	54 339	50 351	48 451																																																																																																																																							
Vägt genomsnittligt antal aktier	54 339	50 461	51 548	49 227	33 628																																																																																																																																							

B.7	<i>Utvald historisk finansiell information forts.</i>	Rapport över koncernens finansiella ställning i sammandrag					
		Belopp i MKR	2017 30 sep	2016 30 sep	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec
		Förvaltningsfastigheter	7 261	5 759	6 165	4 580	3 333
		Övriga anläggningstillgångar	15	52	16	20	19
		Reversfordringar	8	–	–	–	–
		Derivat	8	–	3	–	–
		Summa anläggningstillgångar	7 292	5 811	6 185	4 600	3 352
		Övriga omsättningstillgångar exkl. likvida medel	87	64	77	59	63
		Likvida medel	178	98	151	288	300
		Summa omsättningstillgångar	265	162	228	347	362
		Summa tillgångar	7 557	5 973	6 413	4 947	3 715
		Eget kapital	2 469	1 951	2 266	1 774	1 540
		Uppskjuten skatt	245	146	188	116	54
		Långfristiga skulder till kreditinstitut	3 719	3 161	3 218	2 482	1 887
		Obligationslån	786	425	425	300	–
		Derivat	–	5	–	–	–
		Övriga långfristiga skulder	–	3	3	21	13
		Summa långfristiga skulder och derivat	4 749	3 739	3 833	2 919	1 953
		Kortfristiga räntebärande skulder	91	84	98	67	60
		Rörelseskulder	248	199	215	188	161
		Summa kortfristiga skulder	339	283	314	255	222
		Summa eget kapital och skulder	7 557	5 973	6 413	4 947	3 715
		Rapport över koncernens kassaflöden					
		Belopp i MKR	2017 jan–sep	2016 jan–sep	2016 jan–dec	2015 jan–dec	2014 jan–dec
		Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	231	172	229	190	112
		Kassaflöde från den löpande verksamheten	237	141	213	(83)	(373)
		Kassaflöde från investeringsverksamheten	(506)	(656)	(897)	(518)	(791)
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	296	326	548	589	1 407		
Periodens / Årets kassaflöde	26	(190)	(137)	(12)	243		
Likvida medel ingående balans	151	288	288	300	57		
Likvida medel utgående balans	178	98	151	288	300		

B.7	Utvald historisk finansiell information forts.	Finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS							
		Nyckeltal	Visas för att	Definition	2017 1/1–30/9	2016 1/1–30/9	2016 1/1–31/12	2015 1/1–31/12	2014 1/1–31/12
		Överskottsgrad, %	Överskottsgraden betraktar NP3 som relevant då det	Hyresintäkter, MKR	497	375	529	408	250
		(Driftöverskott / Hyresintäkter)	visar fastigheternas driftöverskottsmarginal.	Driftskostnader, MKR	(144)	(102)	(146)	(106)	(56)
				Driftöverskott, MKR	353	273	383	302	194
				Överskottsgrad, %	71,0	72,8	72,4	74,0	77,6
		Direktavkastning, %	Direktavkastning betraktar NP3 som relevant då det	Driftöverskott, MKR	353	273	383	302	194
		(Driftöverskott senaste 12 månader / Genomsnittligt fastighetsvärde)	visar direktavkastningen på de förvaltningsfastigheter som ägts under hela perioden.	Driftöverskott kvartal 4 2016 och 2015, MKR	110	82			
				Driftöverskott senaste 12 månaderna, MKR	463	355	383	302	194
				Fastigheternas (justerade för utv.fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MKR	6 766	5 109	5 320	3 877	2 420
				Direktavkastning, %	6,8	6,9	7,2	7,8	8,0
		Avkastning på eget kapital, %	Avkastning på eget kapital är ett nyckeltal som	Resultat efter skatt, MKR	332	257	407	188	141
		(Resultat efter skatt senaste 12 månader / Genomsnittligt eget kapital)	NP3 betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det egna kapitalet i Koncernen.	Resultat efter skatt kvartal 4, 2016 och 2015, MKR	150	40			
				Resultat efter skatt för de senaste 12 månaderna, MKR	482	297	407	188	141
				Genomsnittligt eget kapital, MKR	2 280	1 803	1 932	1 645	926
				Avkastning på eget kapital, %	21,1	16,5	21,1	11,5	15,2
		Skuldsättningsgrad, ggr	NP3 betraktar nyckeltalet som relevant då det	Räntebärande skulder, MKR	4 596	3 670	3 741	2 849	1 947
		(Räntebärande skulder / Eget kapital)	visar hur Koncernens skuldsättning förhåller sig i förhållande till det egna kapitalet.	Eget kapital, MKR	2 469	1 951	2 266	1 774	1 540
				Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	1,9	1,7	1,6	1,3

B.7	Utvald historisk finansiell information forts.	Finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS, forts							
		Nyckeltal	Visas för att	Definition	2017 1/1–30/9	2016 1/1–30/9	2016 1/1–31/12	2015 1/1–31/12	2014 1/1–31/12
		Räntetäckningsgrad, ggr	Räntetäckningsgrad är ett nyckeltal som NP3 betraktar som relevant för att bedöma Koncernens förmåga och känslighet att betala ränta på de räntebärande skulderna.	Periodens resultat före skatt, MKR	414	301	500	270	171
		(Resultat före finansiella kostnader, värdeförändringar och skatt / Finansiella kostnader)		Återläggning värdeförändringar, MKR	(178)	(124)	(246)	(68)	(60)
				Återläggning finansiella kostnader, MKR	88	69	94	66	60
				Justerat resultat före skatt, MKR	324	246	348	268	171
				Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	3,7	3,6	3,7	4,1	2,8
		Belåningsgrad fastigheter, %	Belåningsgrad är ett nyckeltal som NP3 betraktar som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor del av marknadsvärdet på fastigheterna som utgörs av räntebärande skulder.	Räntebärande skulder, MKR	4 596	3 670	3 741	2 849	1 947
		(Netto räntebärande skulder / Fastighetsvärde)		Likvida medel, MKR	(178)	(98)	(151)	(288)	(300)
				Fastighetsvärde, MKR	7 261	5 759	6 165	4 580	3 333
				Belåningsgrad fastigheter, %	60,8	62,0	58,2	55,9	49,4
		Soliditet, %	Soliditet betraktar NP3 som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutning som utgörs av eget kapital.	Eget kapital, MKR	2 469	1 951	2 266	1 774	1 540
		(Eget kapital / Balansomslutning)		Balansomslutning, MKR	7 557	5 973	6 413	4 947	3 715
				Soliditet, %	32,7	32,7	35,3	35,9	41,5
		Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, kr per aktie	NP3 betraktar nyckeltalet som relevant då substansvärdet är det samlade kapital som NP3 förvaltar åt sina ägare.	Eget kapital, MKR	2 469	1 951	2 266	1 774	1 540
		(Eget kapital + uppskjuten skatt + derivat / Antal utestående stamaktier)	Långsiktigt substansvärde utgår från Koncernens bokförda egna kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i NP3s fall derivat och uppskjuten skatteskuld, fördelat per stamaktie.	Återläggning uppskjuten skatt, MKR	245	146	188	116	54
				Återläggning räntederivat, MKR	(8)	5	(3)	0	0
				Justerat eget kapital, MKR ¹⁾	2 706	2 102	2 451	1 890	1 594
				Antal utestående stamaktier, '000 st	54 339	50 598	54 339	50 351	48 451
				Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK	49,80	41,54	45,11	37,53	32,90
		Förvaltningsresultat, kr per aktie	NP3 betraktar nyckeltalet som relevant då det visar hur Koncernens förvaltningsresultat för perioden fördelar sig per genomsnittlig utestående aktie för motsvarande period.	Förvaltningsresultat, MKR	236	177	253	202	111
		(Förvaltningsresultat / Genomsnittligt antal utestående stamaktier)		Genomsnittligt antal stamaktier, '000 st	54 339	50 461	51 548	49 227	33 628
				Förvaltningsresultat, kr per aktie	4,34	3,52	4,91	4,10	3,30
				1) EPRA NAV					

B.7	<i>Utvald historisk finansiell information forts.</i>	<p>Väsentliga händelser sedan offentliggörandet av delårsrapporten för perioden januari – september 2017</p> <p>Den 15 december 2017 offentliggjorde NP3 att Bolaget ingått avtal om förvärv av det Förvärvade Fastighetsbeståndet som huvudsakligen förvärvas från Poularde AB, samt att beslut fattats om att kalla till extra bolagsstämma för att besluta dels om att godkänna förvärvet, dels om företrädesemissionen, som ett led i att finansiera förvärven av det Förvärvade Fastighetsbeståndet. Den 5 februari 2018 röstade den extra bolagsstämman för och godkände styrelsens beslut. Den 7 november 2017 offentliggjorde Bolaget att en emission av obligationer om 150 miljoner kronor skett. Utöver detta har det inte skett några väsentliga förändringar för NP3s finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan den 30 september 2017.</p>																																	
B.8	<i>Utvald proforma-redovisning</i>	Ej tillämplig. Bolaget har inte upprättat någon proformaredovisning.																																	
B.9	<i>Resultatprognos</i>	<p>Nedan presenteras Bolagets intjäningsförmåga på tolv månaders basis per 1 oktober 2017 samt förvärvad fastighetsportföljs intjäningsförmåga på tolv månaders basis per 1 januari 2018. Intjäningsförmåga ska betraktas som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning för kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer. Intjäningsförmågan ska läsas tillsammans med övrig information i Prospektet.</p> <p>Intjäningsförmågan beaktar endast kontrakterade hyresintäkter, fastighetskostnader, fastighetsskatt, centrala administrationskostnader och finansnetto. NP3s resultat påverkas även av värdeförändringar för fastigheter och derivat, bolagsskatter samt eventuella framtida förvärv och försäljningar av fastigheter.</p> <p>Tabell intjäningsförmåga</p> <table border="1" data-bbox="512 1070 1441 1429"> <thead> <tr> <th>MKR</th> <th>NP3 2017-10-01</th> <th>Förvärv 2018-01-01</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hyresvärde</td> <td>743</td> <td>56</td> </tr> <tr> <td>Hyresgarantier enl. avtal</td> <td>–</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Vakans</td> <td>–62</td> <td>–11</td> </tr> <tr> <td>Hyresintäkter</td> <td>680</td> <td>49</td> </tr> <tr> <td>Fastighetskostnader</td> <td>–166</td> <td>–8</td> </tr> <tr> <td>Fastighetsskatt</td> <td>–21</td> <td>–2</td> </tr> <tr> <td>Driftöverskott</td> <td>494</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>Central administration</td> <td>–37</td> <td>–3</td> </tr> <tr> <td>Finansnetto</td> <td>–124</td> <td>–4</td> </tr> <tr> <td>Förvaltningsresultat*</td> <td>333</td> <td>33</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Förvärven av Fastighetsbeståndet finansieras med preferensaktier, vilka i enlighet med bolagsordningen berättigar innehavarna till en årlig utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie, sammantaget cirka 22 miljoner kronor för samtliga preferensaktier. Detta har inte belastat den sammanställda intjäningsförmågan.</p>	MKR	NP3 2017-10-01	Förvärv 2018-01-01	Hyresvärde	743	56	Hyresgarantier enl. avtal	–	4	Vakans	–62	–11	Hyresintäkter	680	49	Fastighetskostnader	–166	–8	Fastighetsskatt	–21	–2	Driftöverskott	494	40	Central administration	–37	–3	Finansnetto	–124	–4	Förvaltningsresultat*	333	33
MKR	NP3 2017-10-01	Förvärv 2018-01-01																																	
Hyresvärde	743	56																																	
Hyresgarantier enl. avtal	–	4																																	
Vakans	–62	–11																																	
Hyresintäkter	680	49																																	
Fastighetskostnader	–166	–8																																	
Fastighetsskatt	–21	–2																																	
Driftöverskott	494	40																																	
Central administration	–37	–3																																	
Finansnetto	–124	–4																																	
Förvaltningsresultat*	333	33																																	
B.10	<i>Anmärkningar i revisionsberättelsen</i>	Ej tillämplig. Det finns inga anmärkningar i revisionsberättelserna.																																	
B.11	<i>Otillräckligt rörelsekapital</i>	<p>Rörelsekapital i detta sammanhang definieras som Bolagets möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter det förfaller till betalning. Bolagets befintliga rörelsekapital är ej tillräckligt för både Bolagets nuvarande verksamhet och förvärvet av det Förvärvade Fastighetsbeståndet varvid Bolagets befintliga rörelsekapital ej är tillräckligt för den kommande tolv månadersperioden.</p> <p>Genom Företrädesemissionen om cirka 288 miljoner kronor före emissionskostnader samt nya banklån om cirka 214 miljoner kronor stärks rörelsekapitalet så att förvärvet av det Förvärvade Fastighetsbeståndet kan genomföras samtidigt som rörelsekapitalet är tillräckligt för den kommande tolv månadersperioden. Förvärvet beräknas tillräddas under första kvartalet 2018.</p> <p>Skulle Företrädesemissionen inte genomföras eller inte tecknas i tillräckligt hög grad, har NP3 förvisso inte tillräckligt rörelsekapital för att fullfölja förvärven av det Förvärvade Fastighetsbeståndet. Bolaget har enligt förvärvsavtalet ett så kallat finansieringsförbehåll som ger Bolaget rätt att inte fullfölja förvärvet, utan kostnad för Bolaget, om Bolaget inte kan erhålla finansiering för förvärvet (inklusive refinansiering av koncerninterna skulder och bankkulder) vilket skulle kunna bli konsekvensen om Företrädesemissionen ej genomförs eller inte tecknas i tillräckligt hög grad.</p>																																	

Avsnitt C – Värdepapper

C.1	<i>Värdepapper som erbjuds</i>	Preferensaktier i NP3 Fastigheter AB (publ). ISIN: SE0010820514.
C.2	<i>Valuta</i>	Aktierna är denominerade i svenska kronor (SEK).
C.3	<i>Antal utgivna aktier</i>	NP3 har två aktieklasser; stamaktier, och preferensaktier. Enligt NP3s bolagsordning som antogs den 5 februari 2018 ska aktiekapitalet vara lägst 190 050 000 kronor och högst 760 200 000 kronor fördelat på lägst 54 300 000 antal aktier och högst 217 200 000 antal aktier. Bolagets registrerade aktiekapital uppgår före Företrädesemissionen till 190 186 311 kronor och fördelas på 54 338 946 stamaktier. Samtliga stamaktier är emitterade och fullt betalda. Bolaget ägde per 30 september 2017 inga egna aktier. Givet att Företrädesemissionen kommer att fulltecknas kommer Bolagets aktiekapital att ökas med 38 037 261,50 kronor till 228 223 572,50 kronor och antalet aktier i Bolaget kommer att uppgå till 65 206 735 att fördelas på 54 338 946 stamaktier och 10 867 789 preferensaktier.
C.4	<i>Aktiernas rättigheter</i>	Varje stamaktie berättigar till en (1) röst och varje preferensaktie berättigar till en tiondels (1/10) röst. Varje röstberättigad aktieägare får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädda aktier. Aktierna är denominerade i svenska kronor och har emitterats i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen.
C.5	<i>Inskränkningar i aktiernas fria överlåtbarhet</i>	Ej tillämplig. Preferensaktierna är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar.
C.6	<i>Upptagande till handel</i>	NP3 kommer att ansöka om att preferensaktierna tas upp till handel på Nasdaq Stockholm. En förutsättning för att ansökan ska godkännas och preferensaktierna tas upp till handel är att det så kallade spridningskravet är uppfyllt.
C.7	<i>Utdelningspolicy</i>	Bolaget har som mål att merparten av förvaltningsresultatet efter betald skatt ska lämnas i utdelning till aktieägarna. Bolagets ambition är att utdelningen årligen ska öka.

Avsnitt D – Risker

D.1	<i>Huvudsakliga risker relaterade till emittenten eller branschen</i>	<p>En investering i aktier är förenad med risk. Nedan anges risker som kan få betydelse för NP3s verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna är inte rangordnade efter sannolikhet, betydelse eller potentiell påverkan på Bolagets verksamhet, resultat eller finansiella ställning. Beskrivningen av riskfaktorer är inte fullständig utan innehåller endast exempel på sådana riskfaktorer som en investerare bör beakta tillsammans med övrig information i Prospektet.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Fastighetsbranschen, och därmed Bolaget, påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer. NP3s fastighetsbestånd är särskilt exponerat mot makroekonomiska faktorer som påverkar norra Sverige då Koncernen främst är verksam där. ■ Utbud och efterfrågan avseende fastigheter och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar skiljer sig mellan olika geografiska marknader och kan därmed komma att utvecklas på olika sätt. NP3 är verksam i främst norra Sverige. Efterfrågan kan komma att sjunka på denna geografiska marknad även om den inte sjunker generellt i riket. ■ NP3s hyresintäkter kommer att påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad och avtalad hyresnivå samt hyresgästernas betalningsförmåga. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. NP3 är vidare beroende av att Bolagets hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och är därmed exponerat mot risken för att dessa hyresgäster inte rätteligen fullgör sina förpliktelser, vilket skulle kunna leda till lägre hyresintäkter. ■ Fastighetsförvärv utgör en del av NP3s löpande verksamhet och är till sin natur förenad med viss osäkerhet. Förvärv är förenade med risker kopplade till den förvärvade verksamheten, säljaren, mäklare eller andra parter som handlar på uppdrag av annan, finansiering samt fastighets- och transaktionsmarknaden. ■ NP3s verksamhet omfattar också fastighetsutvecklingsprojekt. Vid nybyggnation eller utveckling och förädling av befintliga fastigheter uppstår vissa risker. Projekt kan försenas eller fördras, vilket kan resultera i ökade kostnader och minskade intäkter. ■ All operationell verksamhet är förenad med risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller att oegentligheter eller interna eller externa händelser förorsakar störningar eller skada i verksamheten. ■ Bolagets långsiktiga lönsamhet bygger på att hyresgäster och andra aktörer på fastighetsmarknaden förknippar NP3s kännetecken med positiva värden och god kvalitet. ■ Fastighetsverksamhet är i hög utsträckning beroende av lagar och andra regler samt myndighetsbeslut avseende till exempel plan- och bygglagen, miljö, säkerhet, regler kring tillåtna byggmaterial och byggnormer, antikvarisk byggnadsklassning och olika former av kulturmärkningar, uthyrning och den reglerade hyressättningen för bostäder. ■ Det pågår ständigt arbete med förändringar i lagar, regler och praxis gällande beskattning av företag. I samband med fastighetsutvecklingsprojekt och, i förekommande fall, vid externa avyttringar av förvaltningsfastigheter genomför NP3, enligt gällande regler, skattefria försäljningar av fastigheter genom bolag. En eventuellt förändrad skattelagstiftning skulle kunna medföra begränsningar avseende möjligheten för NP3 att genomföra sådana skattefria försäljningar. ■ Skatt utgör en betydande kostnadspost för fastighetsbolag. Nya eller ändrade lagar och regler inom det skatterättsliga området kan innebära oväntade kostnader eller begränsningar som kan ha en negativ effekt för NP3. ■ Räntekostnaden för skulder hos kreditinstitut är en av Bolagets största kostnadsposter. NP3 löper således en ränterisk. Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar NP3s finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. <p>Inträffar någon av riskerna ovan kan det ha en väsentlig negativ inverkan på NP3s verksamhet, finansiella ställning och resultat.</p>
-----	---	---

<p>D.3</p>	<p><i>Huvudsakliga risker relaterade till värdepapperen</i></p>	<p>Nedan beskrivs de huvudsakliga riskerna relaterade till Erbjudandet och NP3s preferensaktier</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Värdepappershandel är alltid förknippad med risk och risktagande. Eftersom en investering i aktier både kan komma att öka och minska i värde finns det en risk för att en investerare inte kommer få tillbaka vad denne investerat. Det finns en risk att preferensaktierna inte omsätts dagligen och att avståndet mellan köp- och säljkurs kan vara stort. ■ Efter den 28 februari 2018 kommer ej utnyttjade Teckningsrätter, utan avisering från Euroclear Sweden, att bokas bort från innehavarens VP-konto, varvid innehavaren går miste om det förväntade ekonomiska värdet för Teckningsrätterna. Handeln i BTA och Teckningsrätter kan komma att vara begränsad, vilket kan medföra problem för enskilda innehavare att avyttra sina Teckningsrätter och/eller BTA. ■ NP3 kommer att ansöka om att preferensaktierna tas upp till handel på Nasdaq Stockholm. Om Nasdaq Stockholms så kallade spridningskrav inte är uppfyllt finns en risk att Bolagets ansökan om upptagande till handel av preferensaktierna avslås eller att tidsutdräkten innan Bolaget hinner vidta eventuella åtgärder för att spridningskravet ska kunna uppfyllas och preferensaktierna tas upp till handel på Nasdaq Stockholm blir betydligt längre än beräknat. ■ NP3s större aktieägare kan komma att påverka bland annat sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämma och om Bolagets större aktieägare skulle minska sina aktieinnehav – oavsett orsak – kan detta komma att medföra att kontrollen över Bolaget övergår till någon annan nuvarande eller tillkommande aktieägare. Ett sådant eventuellt kontroll- ägarskifte kan påverka omvärldens syn på Bolaget, innefattande bland annat förändrad kredit- värdighet, och kan eventuellt utlösa avtalsvillkor som medför att dessa avtal sägs upp eller måste omförhandlas. ■ Sammanlagt föreligger tecknings- och garantiåtaganden motsvarande cirka 75 procent av Företrädesemissionen. Dessa tecknings- och garantiåtaganden är dock inte säkerställda genom bankgaranti, pantsättning eller liknande arrangemang. Följaktligen finns det en risk att en eller flera av de som ingått tecknings- eller garantiåtagande inte kommer att uppfylla sina respektive åtaganden. Uppfylls inte tecknings- eller garantiåtagandena kan detta inverka negativt på NP3s möjlighet att genom Företrädesemissionen tillföras ett belopp om cirka 288 miljoner kronor före emissionskostnader. <p>Det är möjligt att NP3 inte kommer att kunna prestera resultat som möjliggör utdelning på preferensaktierna. Villkoren i framtida kreditavtal kan också förhindra att utdelning sker. Vidare föreligger det en risk att NP3s bolagsstämma beslutar om utebliven utdelning på preferensaktierna. På motsvarande sätt finns det även risk att preferensaktieägare inte fullt ut kompenseras vid Bolagets upplösning.</p>
-------------------	---	--

Avsnitt E – Erbjudande

E.1	<i>Emissionsbelopp och emissionskostnader</i>	Förutsatt att Företrädesemissionen fulltecknas kommer den totala emissionslikviden att uppgå till cirka 288 miljoner kronor. NP3s emissionskostnader väntas uppgå till cirka fem miljoner kronor.
E.2a	<i>Motiv och användning av emissionslikviden</i>	<p>Den 15 december 2017 offentliggjorde NP3 att Bolaget ingått avtal om förvärv av ett fastighetsbestånd genom förvärv av samtliga aktier i Norrlandspojkarna Fastighetsaktiebolag ("Norrlandspojkarna") och Industrifastigheter i Timrå AB ("Industrifastigheter") ("Förvärven"). Säljare är Poularde AB. Mot bakgrund av att Förvärven utgjorde närståendetransaktioner var Förvärven villkorade av bolagsstämmans godkännande. Den 5 februari 2018 godkände den extra bolagsstämman styrelsens beslut om förvärv av samtliga aktier i Norrlandspojkarna och Industrifastigheter.</p> <p>Norrlandspojkarna och Industrifastigheter innehar ett fastighetsbestånd bestående av totalt 82 000 kvm uthyrningsbar area fördelat på 23 fastigheter, varav 19 stycken är belägna i Sundsvalls kommun. Förvärven baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 514 miljoner kronor före avdrag för latent skatt. Avdraget uppgår till cirka 14 miljoner kronor. Totalt uppgår markarealen till 450 000 kvm. Per 1 januari 2018 uppgår det årliga hyresvärdet till 56,5 miljoner kronor och de kontrakterade intäkterna på årsbasis uppgår till 45,0 miljoner kronor, vilket innebär en ekonomisk uthyrningsgrad om cirka 80 procent. De tre största hyresavtalen svarar för 21 procent av kontrakterade hyresintäkter. Den genomsnittliga hyresavtalslängden för hela beståndet uppgår till cirka fyra år. Säljaren har ställt ut hyresgarantier avseende befintliga vakanser om fyra miljoner kronor per år under tre år. Driftöverskott exklusive hyresgarantier kommer på årsbasis per 1 januari 2018 uppgå till cirka 36 miljoner kronor respektive cirka 40 miljoner kronor inklusive hyresgarantier. Detta motsvarar cirka 7,0 procent direktavkastning respektive 7,8 procent avkastning räknat på underliggande fastighetsvärde. Tillträde beräknas ske under första kvartalet 2018. Förvärven är villkorade av att NP3 erhåller nödvändig finansiering enligt nedan.</p> <p>Två av varandra och till NP3 oberoende externa värderingsinstitut har värderat det Förvärvade Fastighetsbeståndet. Genomsnittet av dessa båda bedömningar av det Förvärvade Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgår till cirka 543 miljoner kronor. Den externa värderingen ovan är gjord utan hänsyn till ställda hyresgarantier. Förvärven baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 514 miljoner kronor före avdrag för latent skatt. Avdraget uppgår till cirka 14 miljoner kronor.</p> <p>Styrelsen bedömer att fastigheterna passar väl in i NP3s förvaltning och investeringsstrategi samt att de kommersiella villkoren för Förvärven är attraktiva för Bolaget. Styrelsen bedömer även det som fördelaktigt att öka Bolagets finansiella flexibilitet genom införandet av preferensaktier.</p> <p>Förvärven finansieras genom banklån om 214 miljoner kronor och resterande del med emissionslikvid från Företrädesemissionen. Tillträde beräknas ske under första kvartalet 2018. Förvärven är villkorade av att NP3 erhåller nödvändig finansiering enligt ovan.</p> <p>Som ett led i finansieringen av förvärven av Norrlandspojkarna och Industrifastigheter samt för att skapa förutsättningar för andra fastighetsförvärv och investeringar i befintliga fastigheter beslutade styrelsen den 15 december 2017, under förutsättning av bolagsstämmans godkännande, att öka Bolagets aktiekapital genom nyemission av preferensaktier med företrädesrätt för NP3s aktieägare. Den 5 februari 2018 godkände den extra bolagsstämman styrelsens beslut. Likviden från Företrädesemissionen kommer initialt att användas till att delfinansiera Förvärven. Resterande del finansieras genom banklån om 214 miljoner kronor och befintliga likvida medel. För det fall att Företrädesemissionen inte tecknas i tillräckligt hög grad har NP3 rätt att inte fullfölja Förvärven. Efter tillträdet avser NP3 att refinansiera Förvärven, varigenom del av emissionslikviden kommer att frigöras och skapa finansiell kapacitet till ytterligare fastighetsförvärv och investeringar i befintliga fastigheter.</p>

<p>E.3</p>	<p><i>Erbjudandets former och villkor</i></p>	<p>Företrädesrätt och teckningsrätter De som på avstämningsdagen den 8 februari 2018 var registrerade som aktieägare i den av Euroclear Sweden för NP3s räkning förda aktieboken äger företrädesrätt att teckna nya preferensaktier i förhållande till det antal stamaktier innehavaren ägde på avstämningsdagen.</p> <p>På avstämningsdagen berättigar en (1) stamaktie i NP3 innehavaren till en (1) Teckningsrätt. Fem (5) Teckningsrätter ger rätt att teckna en (1) ny preferensaktie.</p> <p>De nya preferensaktierna emitteras till en teckningskurs om 26,50 kronor per preferensaktie. Courtage utgår ej.</p> <p>Teckningstid Teckning av de nya preferensaktierna med stöd av Teckningsrätter ska ske genom betalning under tiden från och med den 12 februari 2018 till och med den 28 februari 2018. Under denna period kan också anmälan om teckning av preferensaktier göras utan stöd av Teckningsrätter. NP3s styrelse förbehåller sig rätten att förlänga teckningstiden.</p> <p>Återkallande och offentliggörande Bolaget äger inte rätt att avbryta Företrädesemissionen. Teckning av nya preferensaktier, med eller utan stöd av Teckningsrätter, är oåterkalleligt och tecknaren får inte återkalla eller ändra en teckning av nya preferensaktier, såtillvida inte annat följer av Prospektet eller av tillämplig lag.</p> <p>Teckningsresultatet i Företrädesemissionen kommer att offentliggöras omkring den 5 mars 2018 genom ett pressmeddelande från Bolaget.</p>
<p>E.4</p>	<p><i>Intressen och intressekonflikter av betydelse för erbjudandet</i></p>	<p>NP3s finansiella rådgivare i samband med Erbjudandet är Carnegie, som även är emissionsinstitut avseende Erbjudandet. Carnegie har från tid till annan tillhandahållit och kan i framtiden komma att tillhandahålla finansiella rådgivnings-, placerings-, investerings-, kommersiella och andra tjänster till NP3 för vilka de har erhållit och i framtiden kan komma att erhålla ersättning.</p> <p>Hannes Snellman Advokatbyrå är NP3s legala rådgivare och JLL Capital Markets AB är NP3s fastighetsrådgivare i samband med Erbjudandet.</p> <p>NP3 har ingått avtal om att förvärva ett fastighetsbestånd från Poularde AB, som ägs av Lars Göran Bäckvall med närstående. Transaktionen har skett på marknadsmässiga villkor och godkändes av extra bolagsstämma i NP3 den 5 februari 2018. Lars Göran Bäckvall har inte deltagit vid NP3s styrelses beredning av transaktionen. Emissionslikviden i Erbjudandet avses användas för att finansiera sagda transaktion.</p>
<p>E.5</p>	<p><i>Säljare av värdepapperen och lock up-arrangemang.</i></p>	<p>Ej tillämplig. Bolaget emitterar endast nya aktier.</p>
<p>E.6</p>	<p><i>Utspädnings-effekt</i></p>	<p>För befintliga aktieägare i Bolaget som avstår att teckna preferensaktier i Företrädesemissionen uppstår en utspädning med cirka 20,00 procent i förhållande till antalet utestående aktier och cirka 2,00 procent i förhållande till antalet röster, beräknat på basis av det högsta antal preferensaktier som kan tillkomma genom Företrädesemissionen i förhållande till det högsta antal utestående aktier respektive röster i NP3 efter Företrädesemissionen. Dessa aktieägare kan dock helt eller delvis kompensera sig ekonomiskt för denna utspädning genom att sälja Teckningsrätter.</p>
<p>E.7</p>	<p><i>Kostnader som åläggs investerare</i></p>	<p>Ej tillämplig. Bolaget ålägger inte investerare några kostnader.</p>

Riskfaktorer

En investering i aktier är förenad med risk. Nedan anges risker som kan få betydelse för NP3s verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna är inte rangordnade efter sannolikhet, betydelse eller potentiell påverkan på Bolagets verksamhet, resultat eller finansiella ställning. Beskrivningen av riskfaktorer är inte fullständig utan innehåller endast exempel på sådana riskfaktorer som en investerare bör beakta tillsammans med övrig information i Prospektet. Följaktligen skulle ytterligare riskfaktorer som för närvarande inte är kända eller som för tillfället inte anses vara betydande också väsentligen kunna påverka Bolagets verksamhet, resultat eller finansiella ställning. Värdet på en investering i NP3 kan komma att påverkas väsentligt om någon av de nedan angivna riskfaktorerna förverkligas. Investerare uppmanas därför att göra sin egen bedömning av nedan angivna och andra potentiella riskfaktors betydelse för Bolagets verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna bör beaktas tillsammans med övrig information i Prospektet.

Risker relaterade till Bolaget, branschen och marknaden

Makroekonomiska faktorer

Fastighetsbranschen, och därmed Bolaget, påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, befolkningsstruktur, inflation, räntnivåer med mera. Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden, som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och därmed påverkar vakansgrader och hyresnivåer, dock särskilt för kommersiella fastigheter. Förväntningar om inflationen styr räntan och påverkar därmed Bolagets finansnetto. Räntekostnaden för Bolagets räntebärande skulder är en av Bolagets största kostnadsposter. På längre sikt får förändringar i räntan en väsentlig påverkan på Bolagets resultat och kassaflöde. Inflation påverkar också Bolagets kostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation även avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärden. NP3s fastighetsbestånd är särskilt exponerat mot makroekonomiska faktorer som påverkar norra Sverige då Koncernen främst är verksam där. Om en eller flera av dessa faktorer skulle utvecklas negativt, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på NP3s verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Geografiska risker

Utbud och efterfrågan avseende fastigheter och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar skiljer sig mellan olika geografiska marknader och kan därmed komma att utvecklas på olika sätt. NP3 är verksam i främst norra Sverige. Efterfrågan kan komma att sjunka på denna geografiska marknad även om den inte sjunker generellt i riket. Detta skulle kunna leda till ökad vakansgrad, lägre framtida hyresnivåer eller sjunkande

fastighetsvärden, vilket i sin tur skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på NP3s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Hyresintäkter och hyresutveckling

Bolagets fastighetsbestånd är geografiskt lokaliserat i främst de norra delarna av Sverige och rymmer ett stort antal hyresgäster. Hyresintäkterna kommer till stor del från hyresgäster som bedriver kommersiell verksamhet. Hyresintäkter för kommersiella fastigheter styrs långsiktigt av bland annat utbud och efterfrågan på marknaden för kommersiella lokaler. NP3s hyresintäkter kommer att påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad och avtalad hyresnivå samt hyresgästernas betalningsförmåga. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas NP3s resultat negativt.

Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. NP3s tio största hyresgäster per 30 september 2017 svarade för 14 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis fördelade på 36 hyresavtal, varav den största, Dagab Inköp & Logistik AB (vilket är ett dotterbolag till Axfood Aktiebolag (publ)), svarade för 2,6 procent. Hyreskontrakten med Bolagets tio största hyresgäster är tecknade med differentierade löptider per hyresgäst. Det förhållandet att en eller flera av NP3s viktigare hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löpt ut kan leda till minskade hyresintäkter och/eller högre vakansgrader om inte NP3 kan få motsvarande intäkter från nya hyresgäster.

Den generella hyresnivårisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadshyror. En långsiktigt negativ utveckling av de aktuella marknadshyrorerna kan påverka Bolaget negativt. NP3 är vidare beroende av att Bolagets hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och är därmed exponerat mot risken för att dessa hyresgäster inte rätteligen fullgör sina förpliktelser, vilket skulle kunna leda till lägre hyresintäkter. Ovanstående skulle i sin tur kunna ha en väsentlig negativ inverkan på NP3s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Drifts- och underhållskostnader

Driftskostnader utgörs huvudsakligen av taxebundna kostnader såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Flera av dessa kostnader härrör från varor och tjänster som endast kan köpas från en eller ett fåtal aktörer, vilket kan påverka priset. NP3s verksamhet, finansiella ställning och resultat skulle kunna påverkas negativt i den mån eventuellt ökade kostnader inte skulle kunna kompenseras genom reglering i hyresavtal, eller hyresökning genom omförhandling av hyresavtal.

Underhållskostnader är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bibehålla en fastighets standard eller till att underhålla och/eller modernisera densamma. Sådana kostnader kan, för att möta marknads-, myndighets- eller andra legala

krav, vara väsentliga och oförutsedda och därmed ha en väsentlig negativ inverkan på NP3s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Förvärvs-, försäljnings- och transaktionsrelaterade risker

Fastighetsförvärv utgör en del av NP3s löpande verksamhet och är till sin natur förenat med viss osäkerhet. För att förvärv ska kunna genomföras krävs att lämpliga investeringsobjekt finns till salu på rimliga prisnivåer. Vid en hög efterfrågan på de investeringsobjekt som NP3 fokuserar på kan antalet bolag, fastigheter och fastighetsportföljer till salu vara begränsat eller endast tillgängliga på ofördelaktiga villkor för NP3. Därtill kan konkurrenter med liknande investeringsstrategier som NP3 ha tillgång till större finansiella resurser och ha lägre kapitalkostnader jämfört med NP3.

Förvärv är förenade med risker kopplade till den förvärvade verksamheten. Exempelvis kan hyresgäster bortfalla, bokföringen för den förvärvade verksamheten vara bristfällig och/eller verksamheten vara föremål för oförutsedda miljö- eller skattekrav. Vidare kan andra förhållanden som påverkar värdet av förvärvsobjektet negativt föreligga. Om någon av ovan beskrivna risker realiserar skulle det kunna få en negativ inverkan på NP3s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Förvärv kan även vara förenade med risker kopplade till säljaren. Vid förvärv från en säljare som är eller kommer i finansiella svårigheter kan möjligheterna att få ersättning vid garantianspråk vara begränsade. Därutöver kan möjligheten att framställa garantianspråk vara begränsad i tid.

Vid vissa fastighetsförvärv som NP3 genomför förekommer fastighetsmäklare eller andra parter som handlar på uppdrag av annan. Det finns risk att tvist uppkommer om provisionsersättning till sådana mellanmän, att de agerar utanför sitt uppdrag eller lämnar felaktig information, vilket kan få negativ inverkan på NP3s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

I samband med fastighetsförvärv kan NP3 även komma att avtala om förvärv utan att på förhand ha säkerställt att Bolaget kommer att ha nödvändig finansiering för förvärvet. Vid sådana förvärv finns en risk att finansiering endast kan erhållas till kraftigt ökade kostnader, eller inte alls varvid NP3 ej kan tillträda förvärvet och kan då bli skyldigt att ersätta säljaren för eventuell skada.

NP3s möjligheter att sälja delar av sitt fastighetsbestånd på fördelaktiga villkor är beroende av utvecklingen på fastighets- och transaktionsmarknaden. Om NP3 skulle tvingas sälja delar av sitt fastighetsbestånd för att finansiera verksamheten finns risk för att Bolaget inte lyckas genomföra sådana försäljningar till fördelaktiga villkor eller över huvud taget. I händelse av att NP3 skulle tvingas sälja hela eller delar av sitt fastighetsbestånd, till exempel om Bolagets kreditgivare skulle realisera ställda säkerheter, är det sannolikt att försäljningspriset skulle understiga det pris som NP3 skulle erhålla vid en framtida frivillig försäljning.

Vid försäljningar kan NP3 lämna anstånd med delar av köpeskillingen enligt revers. Om en köpare mot vilken NP3 har en fordran är, eller kommer i, finansiella svårigheter kan NP3s möjligheter att få betalt minska, särskilt i de fall där ingen säkerhet för fordran ställts, alternativt där säkerheten, exempelvis det försälda fastighetsbeståndet, minskat i värde.

Om en eller flera av ovanstående faktorer skulle utvecklas negativt, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på NP3s verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Projektrisker

NP3s verksamhet omfattar också fastighetsutvecklingsprojekt. Vid nybyggnation eller utveckling och förädling av befintliga fastigheter uppstår vissa risker. Projekt kan försenas eller fördras, vilket kan resultera i ökade kostnader och minskade intäkter. Därtill är NP3 beroende av att erhålla erforderliga myndighetsbeslut och tillstånd för att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt. Om ovanstående faktorer skulle realiseras finns det en risk att det resulterar i ökade kostnader eller intäktsbortfall, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på NP3s verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Tekniska risker

Fastighetsverksamhet är förknippat med teknisk risk. Med teknisk risk förstås de riskförhållanden som är förknippade med den tekniska driften av fastigheter, såsom risk för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Om tekniska problem uppstår kan de komma att medföra betydligt ökade kostnader för fastigheterna och därmed även ha en väsentlig negativ inverkan på NP3s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Fastigheters värdeförändring

NP3s förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Värdet på fastigheterna påverkas av flertalet faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på Koncernens fastigheter sjunker och att Koncernen skriver ned det verkliga värdet på sina fastigheter, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på NP3s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Konkurrens

NP3 verkar i en konkurrensutsatt bransch. Bolagets framtida konkurrenssituation är bland annat beroende av Bolagets förmåga att ligga i framkant och snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov varför kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar och/eller hyressänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation kan behöva göras. En ökad konkurrens skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på NP3s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Otillräcklig intern kontroll

All operationell verksamhet är förenad med risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller att oegentligheter eller interna eller externa händelser förorsakar störningar eller skada i verksamheten. Detta kräver operationell säkerhet som god intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller för att garantera NP3s administrativa säkerhet och kontroll. Dessutom är NP3s förmåga att effektivt styra verksamheten och upprätthålla en god intern kontroll beroende av en välfungerande IT-miljö och IT-verksamhet samt kontrollsystem som är integrerade i hela organisationen. Fel eller störningar i Bolagets IT-system eller kontrollsystem kan även påverka Bolagets förmåga att avge korrekta finansiella rapporter eller att avge sådana rapporter i rätt tid, såväl interna som externa. Ett allvarligt fel eller en störning i något av dess system och brister i den operationella säkerheten, inklusive tjänsteutförandet av väsentliga leverantörer till NP3, skulle

kunna ha en väsentlig negativ inverkan på NP3s verksamhet, finansiella ställning eller resultat negativt.

Renomméförsäkring

NP3s renommé är centralt för dess verksamhet och intjäningsförmåga. Bolagets långsiktiga lönsamhet bygger på att hyresgäster och andra aktörer på fastighetsmarknaden förknippar NP3s kännetecken med positiva värden och god kvalitet. Om exempelvis NP3, någon av dess ledande befattningshavare eller styrelseledamöter vidtar någon åtgärd som står i konflikt med de värden som NP3 representerar eller om något av Bolagets produkter inte lever upp till marknads förväntningar riskerar Bolagets renommé att skadas. En renomméförsäkring skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på NP3s verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Miljörisk och miljökrav

Fastighetsinvesteringar medför risk för förvärv av förorenade fastigheter. Utgångspunkten för ansvaret avseende föroreningar och andra miljöskador är enligt gällande miljölagstiftning att verksamhetsutövaren, nuvarande och tidigare, bär ansvaret. Koncernen bedriver för närvarande ingen tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken och har ett fåtal fastigheter upptagna i den databas som länsstyrelserna för över potentiellt förorenade områden, det så kallade EBH-stödet. Det har dock tidigare bedrivits tillståndspliktig verksamhet på ett antal av Koncernens fastigheter och det kan även finnas hyresgäster till NP3 som i dag bedriver verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken, det vill säga är verksamhetsutövare enligt miljöbalken.

Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till förorening ett ansvar för avhjälpande. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta avhjälpande av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig. Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan riktas mot NP3 för marksanering eller avhjälpande avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten i syfte att ställa fastigheten i sådant skick som erfordras enligt miljöbalken. Det kan inte uteslutas att befintliga eller tidigare bedrivna verksamheter på fastigheterna skulle kunna föranleda miljörisker som väsentligen skulle kunna påverka Koncernen negativt. Om Koncernen skulle åläggas att bekosta marksanering eller avhjälpande skulle detta kunna ha en väsentlig negativ inverkan på NP3s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Försäkringsrisk

NP3 har följande huvudsakliga typer av försäkringar: fastighets- och egendomsförsäkring, ansvarsförsäkring, rättsskydds-försäkring inklusive miljö och arbetsmiljöbrott, tjänstereseförsäkring, samt försäkring avseende saneringsavtal. Bolaget har även tecknat en ansvarsförsäkring för styrelsen och vd. Det finns en risk att Bolagets försäkringskydd visar sig vara otillräckligt för att kompensera för förluster relaterade till skador på Bolagets fastigheter eller andra förluster. Särskilt vissa typer av risker kan vara, eller kan i framtiden bli, omöjliga eller alltför kostsamma för NP3 att försäkra sig mot. Bolaget kan komma att ådra sig betydande förluster eller skador på sina tillgångar eller sin verksamhet som inte kan kompenseras fullt ut, eller överhuvudtaget för det fall någon sådan risk realiserar. Om en skada på en fastighet skulle uppstå och leda till att aktörer

säger upp eller inte förnyar sina hyresavtal finns det en risk att Bolagets försäkringskydd inte omfattar uteblivna hyresintäkter med anledning av detta. Om en oförsäkrad skada skulle uppstå, eller om en skada överstiger försäkringskyddet, kan Bolaget komma att förlora hela eller delar av det kapital som investerats i den drabbade fastigheten samt framtida intäkter från fastigheten. Bolaget kan dessutom bli ansvarigt för att reparera skador som orsakats av oförsäkrade risker. Bolaget kan även bli ansvarigt för skulder och andra ekonomiska förpliktelser avseende skadade byggnader. Oförsäkrade förluster, eller förluster som överstiger försäkringskyddet, kan därmed ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Beroende av lagar, tillstånd och beslut

Fastighetsverksamhet är i hög utsträckning beroende av lagar och andra regler samt myndighetsbeslut avseende till exempel plan- och bygglagen, miljö, säkerhet, regler kring tillåtna byggmaterial och byggnormer, antikvarisk byggnadsklassning och olika former av kulturmärkningar, uthyrning och den reglerade hyressättningen för bostäder. Det kan inte uteslutas att Bolagets tolkning av lagar och regler är felaktig eller att dessa i framtiden kan förändras. För att NP3s fastigheter ska kunna användas och utvecklas som avsett kan vidare krävas olika tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar, vilka beviljas och ges av myndigheter, och som beslutas både på politisk- och tjänstemannanivå. Det finns en risk att NP3 i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt. Vidare kan det inte uteslutas att beslut överklagas, och därför fördröjs väsentligen, eller att beslutspraxis eller den politiska viljan eller inriktningen i framtiden förändras på ett för Koncernen negativt sätt. Nya eller ändrade lagar och regler eller förändringar av tillämpningen av befintliga lagar och regler avseende exempelvis de ovan beskrivna områdena som är tillämpliga på Koncernens verksamhet eller dess hyresgästers verksamhet kan innebära ökade kostnader, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på NP3s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Förmåga att rekrytera och behålla personal

NP3 har en organisation av begränsad storlek, där bland annat vd varit med och startat Bolaget och har ett privat ägande i detta. NP3s utveckling är i hög grad beroende av Bolagets ledning och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. NP3s framtida framgångar beror därför bland annat på förmågan att kunna behålla och fortsätta motivera dessa medarbetare samt att kunna rekrytera, behålla och utveckla andra kvalificerade ledande befattningshavare och nyckelanställda. Om nyckelpersoner lämnar Koncernen och lämpliga efterträdare inte kan rekryteras på marknadsmissiga villkor kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på NP3s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Tvister

NP3 kan, som en följd av affärsverksamheten, bli inblandat i tvister och rättsprocesser. Tvister och rättsprocesser kan vara tidskrävande, störa den löpande verksamheten, avse viktiga frågor samt medföra betydande kostnader och därmed ha en väsentlig negativ inverkan på NP3s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Skatterisker

Skatt utgör en betydande kostnadspost för fastighetsbolag. Förändringar av fastighetsskatten och andra skatter såsom bolagsskatt, mervärdesskatt och andra statliga och kommunala pålagor kan påverka NP3 negativt. Nya eller ändrade lagar och regler inom det skatterättsliga området kan exempelvis innebära oväntade kostnader eller begränsningar som kan ha en negativ effekt för NP3.

Det kan inte uteslutas att NP3s tolkning är felaktig eller att sådana regler eller praxis ändras med eventuell retroaktiv verkan. NP3 är för närvarande inte föremål för några skatte-revisioner eller skatteprocesser men det finns en risk för att Skatteverket vid eventuella framtida granskningar inte kommer att dela NP3s bedömning vilket kan resultera i att ytterligare skatter och avgifter ska betalas av NP3.

Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras och/eller NP3s skattesituation förändras skulle det kunna ha en negativ inverkan på NP3s verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Förslag till nya skatteregler

Det pågår ständigt arbete med förändringar i lagar, regler och praxis gällande beskattning av företag.

Den 20 juni 2017 remitterade regeringen en promemoria med förslag om nya skatteregler för företagssektorn, däribland förslag till nya generella ränteavdragsbegränsningsregler. Förslaget baseras på EU:s direktiv 2016/1164 om fastställande av regler mot skatteflyktsmetoder som direkt inverkar på den inre marknadens funktion och innebär att en generell begränsning av ränteavdrag i bolagssektorn införs, antingen som en begränsning i förhållande till skattemässig EBIT (avdragsutrymme uppgår till 35 procent av EBIT) eller som en begränsning i förhållande till skattemässig EBITDA (avdragsutrymme uppgår till 25 procent av EBITDA). Begränsningsreglerna föreslås införas i kombination med att bolagsskattesatsen sänks från 22 procent till 20 procent. De föreslagna reglerna föreslås träda ikraft den 1 juli 2018 och tillämpas för beskattningsår som börjar efter den 30 juni 2018. Beroende på hur reglerna slutligt utformas och hur NP3s kapitalstruktur ser ut vid införandet och därefter skulle en förändrad skattelagstiftning kunna påverka NP3s verksamhet, resultat och finansiella ställning negativt. Förslaget har varit ute på remiss och det är för närvarande osäkert hur det slutliga förslaget kommer att utformas.

Ett annat förslag till förändring av lagar gällande beskattning av företag lämnades av den s.k. paketeringsutredningen den 30 mars 2017. Huvudförslaget i utredningen innebär i korthet att om det bestämmande inflytandet upphör över ett bolag vars tillgångar till huvudsaklig del består av fastigheter ska det avyttrade bolaget anses ha avyttrat fastigheterna och åter förvärvat dem för ett pris motsvarande marknadsvärdet, dvs. den latenta skatten hänförlig till fastigheterna realiseras. Som ett substitut för stämpelskatt ska det avyttrade bolaget även ta upp en schablonintäkt om 7,09 procent av det högsta av marknadsvärdet och taxeringsvärdet på fastigheterna. Vidare föreslås bl.a. en sänkning av stämpelskatten från 4,25 procent till 2 procent för juridiska personer samt att stämpelskatt införs på fastighetsbildningsåtgärder såsom klyvning och fastighetsreglering. I samband med externa avyttringar av förvaltningsfastigheter genomför NP3, enligt gällande regler, skattefria försäljningar av fastigheter genom bolag. En eventuellt förändrad skattelagstiftning skulle kunna medföra begräns-

ningar avseende möjligheten för NP3 att genomföra sådana skattefria försäljningar, vilket skulle kunna påverka NP3s verksamhet, resultat och finansiella ställning negativt. De föreslagna reglerna föreslås träda ikraft den 1 juli 2018. Förslaget har varit ute på remiss och det är för närvarande osäkert om förslaget kommer att resultera i ny lagstiftning.

Förändrade redovisningsregler

NP3s verksamhet påverkas av de redovisningsregler som från tid till annan tillämpas i Sverige, inklusive exempelvis IFRS och andra internationella redovisningsregler. Det innebär att Koncernens redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll i framtiden kan komma att påverkas av och behöva anpassas till förändrade redovisningsregler eller förändrad tillämpning av sådana redovisningsregler. Detta kan medföra osäkerhet kring Koncernens redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll och skulle även kunna påverka Bolagets redovisade resultat, balansräkning och egna kapital vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på NP3s verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Lägre hyresintäkter och kreditrisker

Lägre hyresintäkter till följd av lägre hyresnivåer eller lägre uthyrningsgrad påverkar resultatet negativt. Kreditrisk innebär exponering mot förluster om en motpart inte kan infria sina finansiella åtaganden gentemot Bolaget. Utöver Bolagets hyresgäster finns sådana motparter bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal, utfärdande av säljarreverser samt vid erhållande av lång- och kortfristiga kreditavtal eller i samband med att Koncernen ingår avtal om försäljning av fastigheter. Om Koncernens hyresintäkter minskar eller sjunker eller om Koncernens motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot Koncernen skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på NP3s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken att inte ha tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtaganden, inklusive räntebetalningar, utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. NP3s tillgängliga likviditet uppgick per 30 september 2017 till 178 miljoner kronor i form av likvida medel. Om Bolagets finansieringskällor visar sig inte vara tillräckliga skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas eller förnyas vid löptiders utgång, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Skuldsättningen i fastighetsbolag är ofta betydande. Bolaget finansiering är en kombination av skulder till kreditinstitut, börsnoterade obligationslån, övriga skulder och uppskjuten skatteskuld samt eget kapital. Bolaget hade per 30 september 2017 en räntebärande skuld uppgående till 4 596 miljoner kronor. Cirka 10 procent av Bolagets lån förfaller inom tolv månader från den 30 september 2017. Det finns risk för att NP3 inte kommer att kunna säkerställa att tillräckliga medel för att refinansiera krediter som förfaller eller att detta inte kommer att kunna ske på kommersiellt önskvärda villkor. Om Bolaget misslyckas med att anskaffa nödvändigt kapital i framtiden skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Finansiella åtaganden i låneavtal

Koncernens bankfinansiering uppgick per 30 september 2017 till totalt cirka 3 812 miljoner kronor. Upplåningen från kreditinstitut är uppdelad på huvudsakligen två olika institut gentemot vilka Koncernbolagen gjort vissa finansiella åtaganden. Samtliga dessa åtaganden är uppfyllda. Om något bolag i Koncernen skulle bryta mot något eller några av dessa åtaganden i något låneavtal skulle det kunna leda till att lånet och även andra låneavtal (genom så kallade cross default-bestämmelser) sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter ianspråk tas av relevant kreditinstitut. Detta skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på NP3s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisk

Räntekostnaden för räntebärande skulder är en av Bolagets största kostnadsposter. Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar NP3s finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. En för NP3 negativ utveckling av räntenivåer skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på NP3s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risk relaterad till värdet på derivatinstrument

Många av Bolagets kreditavtal löper i grunden med rörlig ränta. Som en del i hanteringen av ränterisken använder sig Bolaget av derivat i form av ränteswappar. Derivatet redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och med värdeförändringar i resultaträkningen. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivat som ej är kassaflödespåverkande. Om marknadsräntorna sjunker kommer marknadsvärdet på NP3s räntederivat att minska, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till Erbjudandet och NP3s preferensaktier

Aktiemarknadsrisker och volatilitet

Värdepappershandel är alltid förknippad med risk och risktagande. Eftersom en investering i aktier både kan komma att öka och minska i värde finns det en risk för att en investerare inte kommer få tillbaka vad denne investerat. Därtill bör noteras att prissättningen av aktier är beroende av faktorer som NP3 inte råder över, bland annat aktiemarknadens förväntningar och utvecklingen samt den allmänna ekonomiska utvecklingen i allmänhet. En investering i NP3s preferensaktie bör därför föregås av en noggrann analys av Bolaget, dess konkurrenter och omvärld samt generell information om fastighetsbranschen och fastighetsbolag.

Preferensaktierna avses att handlas på Nasdaq Stockholm. Förutsatt att NP3s ansökan om upptagande till handel av preferensaktierna på Nasdaq Stockholm godkänns, föreligger en risk att likviditeten i NP3s preferensaktier inte kommer att vara tillfredsställande, vilket innebär att det finns en risk för att dessa värdepapper inte omsätts dagligen och att avståndet mellan köp- och säljkurs kan vara stort. Låg likviditet i NP3s preferensaktie kan dessutom medföra svårigheter att avyttra preferensaktier vid för aktieägaren önskad tidpunkt eller till prisnivåer som skulle råda om likviditeten var god samt att fluktuationer i preferensaktiernas pris kan komma att förstärkas.

Teckningsrätter och BTA

Den som på avstämningsdagen är registrerad som aktieägare i Bolaget erhåller Teckningsrätter i relation till sitt befintliga innehav av aktier i Bolaget. Teckningsrätterna förväntas ha ett ekonomiskt värde som endast kan komma innehavaren till del om denne antingen utnyttjar dem för teckning av preferensaktier senast den 28 februari 2018 eller säljer dem senast den 26 februari 2018. Efter den 28 februari 2018 kommer ej utnyttjade Teckningsrätter, utan avisering från Euroclear Sweden, att bokas bort från innehavarens VP-konto, varvid innehavaren går miste om det förväntade ekonomiska värdet för Teckningsrätterna. Både Teckningsrätter och BTA som, efter erlagd betalning, bokas in på VP-konto tillhörande den som tecknar preferensaktier kommer att vara föremål för tidsbegränsad handel på Nasdaq Stockholm. Handeln i dessa instrument kan komma att vara begränsad, vilket kan medföra problem för enskilda innehavare att avyttra sina Teckningsrätter och/eller BTA. En begränsad likviditet kan komma att förstärka fluktuationerna i marknadspriset för Teckningsrätter och/eller BTA. Prisbildningen för dessa instrument kan därmed vara inkorrekt eller missvisande.

Nasdaq Stockholms spridningskrav

NP3 kommer att ansöka om att preferensaktierna tas upp till handel på Nasdaq Stockholm. En förutsättning för att ansökan ska godkännas och preferensaktierna tas upp till handel är att det så kallade spridningskravet är uppfyllt. Det innebär att det ska finnas förutsättningar för tillräcklig tillgång och efterfrågan på preferensaktierna i syfte att uppnå en fungerande prisbildningsmekanism och handel. Ett tillräckligt antal av preferensaktierna måste därför enligt Nasdaq Stockholms krav finnas i allmän ägo och innehas av ett tillräckligt antal aktieägare. Om dessa krav inte är uppfyllda finns en risk att Bolagets ansökan om upptagande till handel av preferensaktierna avslås eller att tidsutdräkten innan Bolaget hinner vidta eventuella åtgärder för att spridningskravet ska kunna uppfyllas och preferensaktierna tas upp till handel på Nasdaq Stockholm blir betydligt längre än beräknat. Om någon av riskerna ovan förverkligas kan aktieägarnas möjlighet att avyttra preferensaktierna försämrans.

Påverkan från större aktieägare

Per 31 december 2017 och därefter kända förändringar ägde Lars Göran Bäckvall via bolag och tillsammans med närstående aktier i NP3 motsvarande cirka 19,73 procent av kapitalet och rösterna, Satrap Kapitalförvaltning AB (AB Sagax (publ)) ägde cirka 17,12 procent av kapitalet och rösterna, Fjärde AP-Fonden ägde cirka 8,60 procent av kapitalet och rösterna och Länsförsäkringar Fondförvaltning AB ägde cirka 7,18 procent av kapitalet och rösterna. Dessa innehav innebär att nämnda ägare har stort inflytande i Bolaget och kan komma att påverka bland annat sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämma, exempelvis val av styrelse och beslut om vinstutdelning. Nämnda aktieägare kan också ha möjlighet att förhindra eller försvåra att NP3 förvärvas genom ett offentligt uppköpserbjudande.

Varje stamaktie berättigar till en (1) röst och varje preferensaktie berättigar till en tiondels (1/10) röst vid bolagsstämma. Innehavare av stamaktier kan därmed komma att påverka beslut som fattas av aktieägare i större utsträckning än innehavare av preferensaktier.

Om Bolagets större aktieägare skulle minska sina aktieinnehav – oavsett orsak – kan detta komma att medföra att kontrollen över Bolaget övergår till någon annan nuvarande eller tillkommande aktieägare. Ett sådant eventuellt kontrollägarskifte kan påverka omvärldens syn på Bolaget, innefattande bland annat förändrad kreditvärdighet, och kan eventuellt lösa avtalsvillkor som medför att dessa avtal sägs upp eller måste omförhandlas, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Utdelning och andra villkor för preferensaktierna

Enligt NP3s bolagsordning medför preferensaktierna förtur till utdelning för preferensaktieägarna före eventuell utdelning till stamaktieägarna. Framtida utdelningar och storleken på sådana utdelningar är bland annat beroende av NP3s framtida verksamhet, framtidsutsikter, resultat, finansiella ställning, utdelningsbara reserver, kassaflöde, rörelsekapitalbehov samt generella finansiella och legala restriktioner. Det finns många risker som kan komma att påverka NP3s verksamhet negativt och det är möjligt att NP3 inte kommer att kunna prestera resultat som möjliggör utdelning på preferensaktierna i framtiden. Villkoren i framtida kreditavtal kan också förhindra att utdelning sker. Vidare föreligger det en risk att NP3s bolagsstämma beslutar om utebliven utdelning på preferensaktierna. På motsvarande sätt finns det även risk att preferensaktieägare inte fullt ut kompenseras vid Bolagets upplösning.

NP3 har rätt att lösa in preferensaktierna efter beslut av bolagsstämman till en kurs om 35 kronor per preferensaktie, plus eventuellt upplupen beslutad vinstutdelning och utestående belopp av utebliven utdelning. Om NP3 skulle upplösas finns det en risk att det belopp om 30 kronor, som preferensaktieägare är berättigade till enligt bolagsordningen, inte kan utbetalas om NP3 saknar tillräckliga medel.

Aktieägare i USA eller andra länder utanför Sverige

kanske inte kan delta i eventuella framtida nyemissioner
Om NP3 i framtiden emitterar nya aktier med företrädesrätt för befintliga aktieägare kan möjligheterna för framtida utländska aktieägare i Bolaget bosatta, eller med adress, i vissa jurisdiktioner utanför Sverige, inbegripet så kallade "U.S. persons" (såsom definierat i den amerikanska så kallade "Regulation S"), att utnyttja sådan företrädesrätt till nya aktier vara begränsade, såvida inte registreringsåtgärder, eller motsvarande, vidtas eller något undantag från kravet på sådana åtgärder är för handen. Om NP3s aktieägare i jurisdiktioner utanför Sverige inte kan utnyttja sina rättigheter att teckna nya aktier i en framtida nyemission kommer deras ägar- och röstandel i NP3 att minska.

Teckningsförbindelser och garantiåtaganden är ej säkerställda

Poularde AB, Satrap Kapitalförvaltning AB (dotterbolag till AB Sagax (publ)), Länsförsäkringar Fondförvaltning AB, Fjärde AP-fonden och Erik Selin Fastigheter AB samt Bolagets styrelse och ledning, som tillsammans representerar cirka 58 procent av aktiekapitalet i NP3, har lämnat bindande teckningsåtaganden för teckning av aktier motsvarande sin respektive pro rata-andel av Företrädesemissionen. Poularde AB och Glimmerhuset Förvaltnings AB har ingått garantiavtal avseende cirka 17 procent av Företrädesemissionen. Därmed föreligger sammanlagt tecknings- och garantiåtaganden motsvarande cirka 75 procent av Företrädesemissionen. Dessa tecknings- och garantiåtaganden är dock inte säkerställda genom bankgaranti, pantsättning eller liknande arrangemang. Följaktligen finns det en risk att en eller flera av de som ingått tecknings- eller garantiåtagande inte kommer att uppfylla sina respektive åtaganden. Uppfylls inte tecknings- eller garantiåtagandena kan detta inverka negativt på NP3s möjlighet att genom Företrädesemissionen tillföras ett belopp om cirka 288 miljoner kronor före emissionskostnader.

Inbjudan till teckning av preferensaktier i NP3

Styrelsen i NP3 beslutade den 15 december 2017, under förutsättning av bolagsstämmas efterföljande godkännande, om en nyemission av preferensaktier med företrädesrätt för Bolagets aktieägare. En extra bolagsstämma den 5 februari 2018 godkände styrelsens beslut om nyemissionen. Genom nyemissionen kommer Bolagets aktiekapital att öka med högst 38 037 261,50 kronor, genom utgivande av högst 10 867 789 preferensaktier. Därutöver beslutade den extra bolagsstämman, i enlighet med styrelsens förslag, om erforderliga bolagsordningsändringar, att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma besluta om nyemissioner av högst 10 000 000 preferensaktier samt om vinstutdelning på tillkommande preferensaktier med 0,50 kronor per preferensaktie.

Villkoren för Företrädesemissionen innebär att högst 10 867 789 preferensaktier kan emitteras till teckningskursen 26,50 kronor per preferensaktie. Bolagets aktieägare har företrädesrätt att teckna nya preferensaktier i Företrädesemissionen i förhållande till det antal aktier de ägde på avstämningsdagen den 8 februari 2018. Emissionsbeslutet innebär att aktieägare i NP3 erhåller en (1) Teckningsrätt för varje på avstämningsdagen innehavd aktie. Fem (5) Teckningsrätter berättigar till teckning av en (1) ny preferensaktie. Teckningsperioden, under vilken teckning med stöd av Teckningsrätter kan ske genom betalning, löper från och med den 12 februari 2018 till och med den 28 februari 2018, eller den senare dag som styrelsen bestämmer.

Under teckningsperioden kan också anmälan om teckning utan stöd av Teckningsrätter göras. Tilldelning till de som tecknat preferensaktier utan stöd av Teckningsrätter kan ske om inte samtliga preferensaktier tecknats med stöd av Teckningsrätter. Tilldelning ska ske i enlighet med vad som anges i avsnittet *Villkor och anvisningar*.

Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor per preferensaktie. Om ingen utdelning utbetalats på preferensaktier i anslutning till en avstämningsdag, eller om utdelning understigande 0,50 kronor utbetalats, ska preferensaktierna, förutsatt att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning, medföra rätt att i tillägg till framtida utdelning på preferensaktierna erhålla ett belopp motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut och utbetalat belopp ("**Innestående Belopp**") innan utdelning på stamaktierna eller annan värdeöverföring enligt 17 kap 1 § aktiebolagslagen till stamaktieägarna utbetalas. Innestående Belopp ska räknas upp med en årlig räntesats om 10,00 procent, varvid uppräkningsränta ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning understigit 0,50 kronor. NP3 har en ensidig rätt, men inte någon skyldighet, att lösa in preferensaktier för 35,00 kronor per preferensaktie, med tillägg för eventuellt Innestående Belopp. Upplöses Bolaget ska preferensaktierna medföra företrädesrätt att ur Bolagets egna kapital erhålla ett belopp per aktie beräknat som summan av 30 kronor och eventuellt Innestående Belopp innan utskiftning sker mellan stamaktierna (för ytterligare information se avsnittet *Bolagsordning*). Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

NP3 har erhållit teckningsförbindelser från befintliga aktieägare om motsvarande sammanlagt cirka 58 procent av Företrädesemissionen. I tillägg har vissa av dessa aktieägare tillsammans med andra investerare åtagit sig att teckna ytterligare preferensaktier i Företrädesemissionen som inte tecknas av andra, motsvarande 17 procent av Företrädesemissionen. För dessa åtaganden utgår ingen ersättning. Det föreligger följaktligen tecknings- och garantiåtaganden motsvarande cirka 75 procent av Företrädesemissionen.

Härmed inbjuds aktieägarna i NP3 att med företrädesrätt teckna nyemitterade preferensaktier i NP3 i enlighet med villkoren i Prospektet.

Sundsvall den 9 februari 2018
NP3 Fastigheter AB (publ)
Styrelsen

Bakgrund och motiv

NP3 är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag med fokus på kommersiella förvaltningsfastigheter med hög direktavkastning i främst norra Sverige. Per 30 september 2017 uppgick fastighetsbeståndet till 897 000 kvm uthyrningsbar area fördelat på 222 fastigheter inom segmenten handel, industri/logistik, kontor och övrigt. Fastigheternas marknadsvärde uppgår till över sju miljarder kronor.

Den 15 december 2017 offentliggjorde NP3 att Bolaget ingått avtal om förvärv av ett fastighetsbestånd genom förvärv av samtliga aktier i Norrlandspojkarna Fastighetsaktiebolag ("**Norrlandspojkarna**") och Industrifastigheter i Timrå AB ("**Industrifastigheter**") ("**Förvärven**"). Säljare är Poularde AB. Mot bakgrund av att Förvärven utgjorde närståendeaktioner var Förvärven villkorade av bolagsstämmans godkännande. Den 5 februari 2018 godkände den extra bolagsstämman styrelsens beslut om förvärv av samtliga aktier i Norrlandspojkarna och Industrifastigheter.

Norrlandspojkarna och Industrifastigheter innehar ett fastighetsbestånd bestående av totalt 82 000 kvm uthyrningsbar area fördelat på 23 fastigheter, varav 19 stycken är belägna i Sundsvalls kommun. Förvärven baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 514 miljoner kronor före avdrag för latent skatt. Avdraget uppgår till cirka 14 miljoner kronor. Totalt uppgår markarealen till cirka 450 000 kvm. Per 1 januari 2018 uppgår det årliga hyresvärdet till 56,5 miljoner kronor och de kontrakterade intäkterna på årsbasis uppgår till 45,0 miljoner kronor, vilket innebär en ekonomisk uthyrningsgrad om cirka 80 procent. De tre största hyresgästerna svarar för 21 procent av kontrakterade hyresintäkter. Den genomsnittliga hyresavtalslängden för hela beståndet uppgår till cirka fyra år. Säljaren har ställt ut hyresgarantier avseende befintliga vakanser om fyra miljoner kronor per år under tre år. Driftöverskott exklusive hyresgarantier uppgår på årsbasis per 1 januari 2018 till cirka 36 miljoner kronor respektive cirka 40 miljoner kronor inklusive hyresgarantier. Detta motsvarar cirka 7,0 procent direktavkastning respektive cirka 7,8 procent direktavkastning räknat på underliggande fastighetsvärde. Tillträde beräknas ske under första kvartalet 2018. Förvärven är villkorade av att NP3 erhåller nödvändig finansiering enligt nedan.

Två av varandra och till NP3 oberoende externa värderingsinstitut har värderat det Förvärvade Fastighetsbeståndet. Genomsnittet av dessa båda bedömningar av det Förvärvade Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgår till cirka 543 miljoner kronor. Den externa värderingen ovan är gjord utan hänsyn till ställda hyresgarantier.

Styrelsen bedömer att fastigheterna passar väl in i NP3s förvaltning och investeringsstrategi samt att de kommersiella villkoren för Förvärven är attraktiva för Bolaget. Styrelsen bedömer även det som fördelaktigt att öka Bolagets finansiella flexibilitet genom införandet av preferensaktier.

Som ett led i finansieringen av förvärven av Norrlandspojkarna och Industrifastigheter samt för att skapa förutsättningar för andra fastighetsförvärv och investeringar i befintliga fastigheter beslutade styrelsen den 15 december 2017, under förutsättning av bolagsstämmans godkännande, att öka Bolagets aktiekapital genom nyemission av preferensaktier med företrädesrätt för NP3s aktieägare. Den 5 februari 2018 godkände den extra bolagsstämman styrelsens beslut. Likviden från Företrädesemissionen kommer initialt att användas till att delfinansiera Förvärven. Resterande del finansieras genom banklån om 214 miljoner kronor och befintliga likvida medel. För det fall att Företrädesemissionen inte tecknas i tillräckligt hög grad har NP3 rätt att inte fullfölja Förvärven. Efter tillträdet avser NP3 att refinansiera Förvärven, varigenom del av emissionslikviden kommer att frigöras och skapa finansiell kapacitet till ytterligare fastighetsförvärv och investeringar i befintliga fastigheter. Förutsatt att Företrädesemissionen fulltecknas kommer den totala emissionslikviden att uppgå till cirka 288 miljoner kronor. NP3s emissionskostnader beräknas uppgå till cirka fem miljoner kronor.

Styrelsen för NP3 är ansvarig för innehållet i Prospektet. Härmed försäkras att alla rimliga försiktighetsåtgärder har vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Sundsvall den 9 februari 2018
NP3 Fastigheter AB (publ)
Styrelsen

NP3s preferensaktier i korthet

NP3 har för närvarande endast stamaktier utestående. Inga preferensaktier har emitterats före Erbjudandet. Syftet med utgivandet av preferensaktier är att skapa förutsättningar för NP3 att dels finansiera förvärven av det Förvärvade Fastighetsbeståndet, dels att i framtiden använda preferensaktier som alternativt betalningsmedel vid förvärv som bedöms kunna vara fördelaktigt för befintliga stamaktieägare.

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie ("Preferensutdelning"). Utbetalning av beslutad utdelning ska ske kvartalsvis med 0,50 kronor per preferensaktie. Preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till vinstutdelning. Avstämningsdagar för vinstutdelning ska vara den sista bankdagen i januari, april, juli och oktober årligen. Baserat på teckningskursen om 26,50 kronor per preferensaktie är den årliga kontanta direktavkastningen 7,55 procent (7,76 procent effektiv årsavkastning).

Om ingen utdelning utbetalats på preferensaktier i anslutning till en avstämningsdag, eller om utdelning understigande 0,50 kronor utbetalats, ska preferensaktierna, förutsatt att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning, medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut och utbetalat belopp ("Innestående Belopp") innan utdelning på stamaktierna eller annan värdeöverföring enligt 17 kapitlet 1 paragrafen aktiebolagslagen utbetalas till stamaktieägarna. Innestående Belopp ska räknas upp med en årlig räntesats om 10 procent, varvid uppräknings ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning understigit 0,50 kronor. Även vinstutdelning av Innestående Belopp förutsätter att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning.

För fullständiga villkor, se avsnittet *Bolagsordning*.

Villkor i sammandrag för preferensaktie

Emissionskurs:	26,50 kronor per preferensaktie i Erbjudandet.
Preferensutdelning:	2,00 kronor per år, med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor per preferensaktie. Preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till vinstutdelning. Preferensaktier enligt Erbjudandet berättigar till utdelning första gången på den avstämningsdag för utbetalning som infaller närmast efter det att preferensaktierna införts i Bolagets aktiebok, vilket innebär att första avstämningsdag beräknas vara den 30 april 2018.
Direktavkastning:	Baserat på teckningskursen om 26,50 kronor per preferensaktie är den årliga kontanta direktavkastningen 7,55 procent (7,76 procent effektiv årsavkastning).
Rösträtt:	Varje preferensaktie berättigar till en tiondels (1/10) röst.
Utebliven utdelning:	Om ingen Preferensutdelning utbetalats, eller om Preferensutdelning understigande 0,50 kronor utbetalats, ska preferensaktierna, förutsatt att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning, medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla eventuellt Innestående Belopp uppräknat med årlig ränta om 10 procent innan värdeöverföringar till innehavare av stamaktier får ske.
Inlösenkurs:	Inlösen av preferensaktier kan, efter beslut av bolagsstämman, ske till ett belopp om 35 kronor per preferensaktie med tillägg för eventuell upplupen del av Preferensutdelning jämte eventuellt Innestående Belopp per preferensaktie.
Likvidation:	Vid NP3s upplösning ska preferensaktier ha företrädesrätt, framför stamaktier, att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp om 30 kronor per preferensaktie med tillägg för eventuell upplupen del av Preferensutdelning jämte eventuellt Innestående Belopp per preferensaktie.
Notering:	Preferensaktier förväntas upptas till handel på Nasdaq Stockholm omkring den 12 mars 2018.
Övrigt:	Villkoren för NP3s preferensaktie regleras i NP3s bolagsordning.

Avstämningsdagar för utbetalning av Preferensutdelning under 2018 och fram till årsstämman 2019

Avstämningsdagar under 2018 och fram till årsstämman 2019 för utbetalning av Preferensutdelning till preferensaktieägare är följande:



För att Preferensutdelning ska erhållas med avstämningsdagar per 31 juli och 31 oktober 2018 och 31 januari och 30 april 2019 förutsätts beslut om Preferensutdelning av årsstämman 2018.

Villkor och anvisningar

Företrädesrätt och teckningsrätter

De som på avstämningsdagen den 8 februari 2018 var registrerade som aktieägare i den av Euroclear Sweden för NP3s räkning förda aktieboken äger företrädesrätt att teckna nya preferensaktier i förhållande till det antal stamaktier innehavaren ägde på avstämningsdagen.

På avstämningsdagen berättigar en (1) stamaktie i NP3 innehavaren till en (1) Teckningsrätt. Fem (5) Teckningsrätter ger rätt att teckna en (1) ny preferensaktie.

Genom Erbjudandet kommer antalet aktier att öka med högst 10 867 789 perefrensaktier och antalet röster öka med högst 1 068 778,9, vilket motsvarar en utspädning om cirka 20,00 procent i förhållande till antalet utestående aktier och cirka 2,00 procent i förhållande till antalet röster.¹⁾

Teckningskurs

De nya preferensaktierna emitteras till en teckningskurs om 26,50 kronor per preferensaktie. Courtaget utgår ej.

Avstämningsdag

Avstämningsdag hos Euroclear Sweden för fastställande av vilka som äger rätt att erhålla Teckningsrätter i Företrädesemissionen var den 8 februari 2018. Aktierna i Bolaget handlades inklusive rätt att erhålla Teckningsrätter till och med den 6 februari 2018. Aktierna i Bolaget handlades exklusivt rätt att erhålla Teckningsrätter i Företrädesemissionen från och med den 7 februari 2018.

Teckningstid

Teckning av de nya preferensaktierna med stöd av Teckningsrätter ska ske genom betalning under tiden från och med den 12 februari 2018 till och med den 28 februari 2018. Under denna period kan också anmälan om teckning av preferensaktier göras utan stöd av Teckningsrätter. NP3s styrelse förbehåller sig rätten att förlänga teckningstiden vilket, om det blir aktuellt, kommer att offentliggöras av Bolaget via pressmeddelande senast den 5 mars 2018. Pressmeddelandet kommer att finnas tillgängligt på NP3s hemsida, www.np3fastigheter.se.

Emissionsredovisning

Direktregistrerade aktieägare

Förtryckt emissionsredovisning med vidhängande bankgiroavi skickas till de aktieägare, eller företrädare för aktieägare, i Bolaget som på avstämningsdagen den 8 februari 2018 är registrerade i den av Euroclear Sweden för Bolagets räkning förda aktieboken. Av den förtryckta emissionsredovisningen framgår bland annat antal erhållna Teckningsrätter och det hela antal preferensaktier som kan tecknas. Någon separat VP-avi som redovisar registrering av Teckningsrätter på

aktieägarens VP-konto kommer inte att skickas ut. Den som är upptagen i den i anslutning till aktieboken förda särskilda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte emissionsredovisning utan meddelas separat.

Förvaltarregistrerade innehav

Aktieägare vars innehav av aktier i Bolaget är förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare, erhåller ingen emissionsredovisning från Euroclear Sweden. Anmälan om teckning och betalning ska i stället ske i enlighet med anvisning från respektive förvaltare.

Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner

Tilldelning av Teckningsrätter och utgivande av nya preferensaktier vid utnyttjande av Teckningsrätter till personer som är bosatta utanför Sverige kan påverkas av värdepapperslagstiftningar i sådana länder, se vidare avsnittet *Viktig information*. Med anledning härav kommer, med vissa undantag, aktieägare som har sina befintliga aktier direktregistrerade på VP-konton och har registrerade adresser i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydafrika, USA eller i någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller åtgärder än de som följer av svensk rätt, inte att erhålla några Teckningsrätter på sina respektive VP-konton eller tillåtas teckna nya preferensaktier. De kommer inte heller att erhålla några Teckningsrätter på sina respektive VP-konton. De Teckningsrätter som annars skulle ha registrerats för dessa aktieägare kommer att säljas och försäljningslikviden, med avdrag för kostnader, kommer att utbetalas till sådana aktieägare. Belopp understigande 100 kronor kommer inte att utbetalas.

Handel med teckningsrätter

Handel med Teckningsrätter äger rum på Nasdaq Stockholm under perioden från och med den 12 februari 2018 till och med den 26 februari 2018. Carnegie och värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd står till tjänst med förmedling av köp och försäljning av Teckningsrätter. ISIN-koden för Teckningsrätterna är SE0010820480.

Teckning av nya preferensaktier med stöd av teckningsrätter

Teckning av nya preferensaktier med stöd av Teckningsrätter ska ske genom betalning under perioden från och med den 12 februari 2018 till och med den 28 februari 2018. Efter teckningstidens utgång blir outnyttjade Teckningsrätter ogiltiga och saknar därmed värde. Efter den 28 februari 2018 kommer outnyttjade Teckningsrätter, utan avisering från Euroclear Sweden, att bokas bort från innehavarens VP-konto.

1) Beräknat på basis av det högsta antalet preferensaktier som kan tillkomma genom Företrädesemissionen i förhållande till det maximala antalet utestående aktier i Bolaget efter Företrädesemissionen.

För att inte värdet av Teckningsrätterna för att teckna nya preferensaktier ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- utnyttja Teckningsrätterna för att teckna nya preferensaktier senast den 28 februari 2018, genom betalning, eller enligt instruktioner från respektive förvaltare, eller
- sälja de Teckningsrätter som inte utnyttjats senast den 26 februari 2018.

En teckning av nya preferensaktier med stöd av Teckningsrätter är oåterkallelig och tecknaren kan inte återta eller ändra sådan teckning av nya preferensaktier.

Direktregistrerade aktieägare bosatta i Sverige

Teckning av nya preferensaktier med stöd av Teckningsrätter sker genom kontant betalning, antingen genom att använda den förtryckta bankgiroavin eller genom användning av särskild anmälningssedel, med samtidig betalning enligt något av följande alternativ:

- bankgiroavin ska användas om samtliga Teckningsrätter enligt emissionsredovisningen från Euroclear Sweden ska utnyttjas. Inga tillägg eller ändringar kan göras på bankgiroavin, eller
- anmälningssedeln märkt "Anmälningssedel för teckning av preferensaktier med stöd av teckningsrätter" ska användas om Teckningsrätter köpts, sålts eller överförts från annat VP-konto, eller av annan anledning ett annat antal teckningsrätter än det som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen ska utnyttjas för teckning av nya preferensaktier. Samtidigt som den ifyllda anmälningssedeln skickas in ska betalning ske för de tecknade preferensaktierna, vilket ska ske på samma sätt som för andra bankgirobetalningar, till exempel via internetbank, genom girering eller på bankkontor. Vid betalning måste VP-kontonummer där Teckningsrätterna innehas anges.

Anmälningssedel enligt ovan kan beställas från Carnegie under kontorstid på telefon 08-5886 9483 eller laddas ner från Carnegies hemsida www.carnegie.se. Anmälningssedel och betalning ska vara Carnegie tillhanda senast kl. 17.00 den 28 februari 2018. Vänligen observera att betalning för teckning av nya preferensaktier med stöd av Teckningsrätter som ej är Carnegie tillhanda senast kl. 17.00 den 28 februari 2018, kan komma att lämnas utan avseende varför betalning måste ske i god tid dessförinnan.

Direktregistrerade aktieägare ej bosatta i Sverige berättigade att teckna nya preferensaktier med stöd av teckningsrätter

Direktregistrerade aktieägare som är berättigade att teckna nya preferensaktier med stöd av Teckningsrätter samt inte är bosatta i Sverige, som inte är föremål för de restriktioner som beskrivs ovan under rubriken *Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner* och som inte kan använda den förtryckta bankgiroavin, kan betala i svenska kronor genom bank i utlandet i enlighet med instruktionerna nedan:

Carnegie Investment Bank AB (publ)
Transaction Support
SE-103 38 Stockholm, Sverige
SWIFT adress: ESSESESS
IBAN: SE385000000052211000363
Bankkontonummer: 5221 10 003 63

Vid betalning måste tecknarens namn, adress, VP-kontonummer och referens från emissionsredovisningen anges. Sista dag som betalningen ska vara mottagaren tillhanda är den 28 februari 2018.

Om teckning avser ett annat antal preferensaktier än vad som framgår av emissionsredovisningen ska istället "Anmälningssedel för teckning av preferensaktier med stöd av teckningsrätter" användas, vilken kan beställas från Carnegie under kontorstid på telefon 08-5886 9483 eller laddas ned från Carnegies hemsida www.carnegie.se. Betalningen ska ske enligt ovan angiven instruktion, dock ska VP-kontonummer där Teckningsrätterna innehas anges som referens. Anmälningssedeln (enligt adress ovan) och betalningen ska vara Carnegie tillhanda senast kl. 17.00 den 28 februari 2018.

Förvaltarregistrerade tecknare

Innehavare av depå hos förvaltare som önskar teckna nya preferensaktier med stöd av Teckningsrätter måste anmäla sig för teckning i enlighet med instruktion från sin eller sina respektive förvaltare.

Betalda tecknade preferensaktier (BTA PREF)

Efter teckning och erlagd betalning kommer Euroclear Sweden att sända ut en VP-avi som en bekräftelse på att BTA PREF bokats in på tecknarens VP-konto.

De nya preferensaktierna kommer att bokföras som BTA PREF på VP-kontot till dess att registreringen av Företrädesemissionen skett vid Bolagsverket. Registrering av nya preferensaktier tecknade med stöd av Teckningsrätter förväntas ske hos Bolagsverket omkring den 8 mars 2018. Därefter kommer BTA PREF att bokas om till preferensaktier vilket beräknas ske omkring den 12 mars 2018 utan särskild avisering från Euroclear Sweden. Depåkunder hos förvaltare erhåller BTA PREF och information i enlighet med respektive förvaltares rutiner. BTA PREF kommer att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm från och med den 12 februari 2018 till och med den 5 mars 2018. Carnegie och övriga värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd står till tjänst med förmedling och köp av BTA PREF. ISIN-koden för BTA PREF är SE0010820498.

Teckning av nya preferensaktier utan stöd av teckningsrätter

Teckning av nya preferensaktier kan även göras utan stöd av Teckningsrätter.

Direktregistrerade aktieägare och övriga

Anmälan om teckning av nya preferensaktier utan stöd av Teckningsrätter ska göras på därför avsedd anmälningssedel, benämnd "Teckning utan stöd av teckningsrätter". Det är tillåtet att ge in fler än en anmälningssedel, varvid dock endast den senast daterade anmälningssedeln kommer att beaktas. Om anmälan avser annan person än undertecknad ska även en särskild blankett "Förmyndare och fullmaktshavare" fyllas i och skickas tillsammans med anmälningssedeln "Teckning utan stöd av teckningsrätter". Anmälningssedlar och blanketter kan erhållas från något av Carnegies kontor i Sverige eller laddas ned från Carnegies hemsida, www.carnegie.se, samt från NP3s hemsida, www.np3fastigheter.se. Anmälningssedel kan skickas per post till Carnegie Investment Bank AB, Transaction Support, 103 38 Stockholm eller lämnas till något av Carnegies kontor i Sverige. Anmälningssedeln måste vara Carnegie, Transaction Support, tillhanda senast kl. 17.00 den 28 februari 2018.

Förvaltarregistrerade aktieägare

Depåkunder hos förvaltare som önskar teckna nya preferensaktier utan stöd av Teckningsrätter måste anmäla sig för teckning till och i enlighet med instruktioner från sin eller sina förvaltare, som även kommer att hantera besked om tilldelning eller andra frågor.

Tilldelning av nya preferensaktier tecknade utan stöd av teckningsrätter

Om inte samtliga nya preferensaktier tecknas med stöd av Teckningsrätter ska styrelsen besluta om tilldelning av nya preferensaktier utan stöd av Teckningsrätter. Tilldelning kommer då att ske enligt följande:

- I första hand ska tilldelning av preferensaktier som tecknats utan stöd av Teckningsrätter ske till dem som också tecknat preferensaktier med stöd av Teckningsrätter, oavsett om tecknaren var aktieägare på avstämningsdagen eller inte, och för det fall tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut ska tilldelning ske pro rata i förhållande till det antal Teckningsrätter som utnyttjats för teckning av preferensaktier och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.
- I andra hand ska tilldelning av preferensaktier som tecknats utan stöd av Teckningsrätter ske till dem som endast tecknat utan stöd av Teckningsrätter, och för det fall tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut ska tilldelning ske pro rata i förhållande till det antal preferensaktier som var och en tecknat och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.
- I tredje och sista hand ska tilldelning av preferensaktier som tecknats utan stöd av Teckningsrätter ske till dem som genom avtal ingått garantiåtaganden i egenskap av emissionsgaranter, och för det fall att tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut ska tilldelning ske pro rata i förhållande till det belopp som var och en garanterat för teckning och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Som bekräftelse på tilldelning av nya preferensaktier tecknade utan stöd av Teckningsrätter kommer avräkningsnota att skickas till tecknaren omkring den 5 mars 2018. Förvaltarregistrerade aktieägare erhåller besked om tilldelning i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Inget meddelande kommer att skickas till tecknare som inte erhållit någon tilldelning. Tecknade och tilldelade nya preferensaktier ska betalas kontant i enlighet med instruktionerna på avräkningsnotan som skickas till tecknaren. Efter erlagd betalning kommer Euroclear att sända ut en avi som bekräftelse på att BTA PREF som tecknas utan stöd av Teckningsrätter bokats in på direktregistrerad aktieägares eller förvaltares VP-konto. De tecknade och betalda nya preferensaktierna kommer eventuellt att bokföras som BTA 2 på VP-konto till dess att registrering av dessa nya aktier skett hos Bolagsverket. Sådana nya aktier förväntas bli registrerade hos Bolagsverket omkring den 15 mars 2018. Inbokning av nya preferensaktier på VP-konton beräknas ske den 21 mars 2018. Någon VP-avi utsänds ej i samband med denna ombokning. ISIN-koden för BTA PREF 2 som tecknats utan stöd av Teckningsrätter är SE0010820506. BTA PREF 2 kommer ej att as upp till handel på Nasdaq Stockholm.

LEI-nummer

Från och med den 3 januari behöver alla juridiska personer en global identifieringskod, en så kallad Legal Entity Identifier (LEI), för att kunna genomföra en värdepapperstransaktion. För att äga rätt att delta i Företrädesemissionen och tilldelas nya preferensaktier som tecknas utan stöd av Teckningsrätter måste du som juridisk person inneha och uppge ditt LEI-nummer.

Handel med nya preferensaktier

Bolagets stamaktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Bolaget kommer att ansöka till Nasdaq Stockholm om upptagande av handel av de nya preferensaktierna. En förutsättning för att en sådan ansökan ska beviljas är att förutsättningar för en ändamålsenlig handel föreligger. Det innebär att det ska finnas förutsättningar för tillräcklig tillgång och efterfrågan på preferensaktierna i syfte att uppnå en fungerande prisbildningsmekanism och handel. Ett tillräckligt antal av preferensaktierna måste därför enligt Nasdaq Stockholms krav finnas i allmän ägo och innehas av ett tillräckligt antal aktieägare. Om dessa krav inte är uppfyllda finns en risk att Bolagets ansökan om upptagande till handel av preferensaktierna avslås eller att tidsutdräkten innan Bolaget hinner vidta eventuella åtgärder för att spridningskravet ska kunna uppfyllas och preferensaktierna tas upp till handel på Nasdaq Stockholm blir betydligt längre än beräknat. Förutsatt att Nasdaq Stockholm godkänner bolagets ansökan om upptagande till handel av nya preferensaktier beräknas första dagen för handel i nya preferensaktier, tecknade med stöd av Teckningsrätter, infalla omkring den 12 mars 2018 och första dag för handel i nya preferensaktier tecknade utan stöd av teckningsrätter, beräknas infalla omkring den 21 mars. ISIN-koden för preferensaktierna är SE0010820514.

Rätt till utdelning på preferensaktier

Utdelning betalas ut efter beslut av bolagsstämman. Utbetalning av utdelning ombesörjs av Euroclear Sweden eller för förvaltarregistrerade innehav i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillfaller dem som på den fastställda avstämningsdagen var registrerad som ägare av preferensaktier i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. De nya preferensaktierna medför rätt till utdelning första gången på den första avstämningsdagen för utdelning till preferensaktier som infaller närmast efter det att de nya preferensaktierna registrerats hos Bolagsverket.

Den första avstämningsdagen för preferensutdelningen efter registrering av de nya preferensaktierna hos Bolagsverket beräknas bli den 30 april 2018. Den extra bolagsstämman den 5 februari 2018 beslutade om vinstutdelning på tillkommande preferensaktier om 0,50 kronor per preferensaktie för avstämningsdagen den 30 april 2018.

Oåterkallelig teckning

Bolaget äger inte rätt att avbryta Företrädesemissionen. Teckning av nya preferensaktier, med eller utan stöd av Teckningsrätter, är oåterkalleligt och tecknaren får inte återkalla eller ändra en teckning av nya preferensaktier, såtillvida inte annat följer av Prospektet eller av tillämplig lag.

Offentliggörande av utfall i Företrädesemissionen

Teckningsresultatet i Företrädesemissionen kommer att offentliggöras omkring den 5 mars 2018 genom ett pressmeddelande från Bolaget.

Information om behandling av personuppgifter

Den som tecknar, eller anmäler sig för teckning av, nya preferensaktier kommer att lämna in personuppgifter till Carnegie. Personuppgifter som lämnas till Carnegie kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som erfordras för att administrera Företrädesemissionen. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den person som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos bolag med vilka Carnegie samarbetar. Information om behandling av personuppgifter lämnas av Carnegie, vilken också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter.

Övrig information

Carnegie agerar emissionsinstitut i anledning av Företrädesemissionen. Att Carnegie är emissionsinstitut innebär inte att Carnegie betraktar den som anmält sig för teckning i Företrädesemissionen som kund hos Carnegie. För det fall ett för stort belopp betalats in av en tecknare för de nya preferensaktierna kommer NP3 att ombesörja att överskjutande belopp återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp. Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningsedlar kan komma att lämnas utan beaktande. Om teckningslikvid inbetalas för sent, är otillräcklig eller betalas på ett felaktigt sätt kan anmälan om teckning komma att lämnas utan beaktande eller teckning komma att ske med ett lägre belopp. Betald likvid som ej tagits i anspråk kommer i så fall att återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för en sådan likvid.

Beskattning

För information rörande beskattning hänvisas till avsnittet *Vissa skattefrågor i Sverige*.

VD har ordet



Bäste aktieägare,

När NP3 startades vid årsskiftet 2010/2011 hade vi som mål att nå ett fastighetsvärde om 4 miljarder kronor med kommersiella fastigheter i norra Sverige. Vi kan nu se tillbaka på en tid med en stark tillväxt från den ursprungliga fastighetsportföljen om 200 miljoner kronor till en fastighetsportfölj per 30 september 2017 om 7 261 miljoner kronor fördelat på mer än 200 fastigheter med en lokalarea om 900 000 kvm. Samtidigt har vi minskat vår operationella och finansiella risk då vi i dag är ett mer diversifierat bolag. NP3 har i dag exempelvis drygt 1 200 lokalhyresavtal i primärt sex regioner i norra Sverige att jämföra med sju fastigheter i en ort då Bolaget grundades.

NP3 är och ska vara ett tillväxtbolag. Fortsatt tillväxt gagnar såväl våra hyresgäster som finansiärer, organisation och inte minst våra aktieägare. En av NP3s viktigaste milstolpar var därför vår notering på Nasdaq Stockholm den 4 december 2014 som genomfördes för att stödja fortsatt tillväxt genom tillgång till en flexibel och diversifierad kapitalförsörjning. I syfte att öka den finansiella flexibiliteten ytterligare och skapa förutsättningar för fortsatt tillväxt till balanserad risk beslöt den extra bolagsstämman i NP3 den 5 februari 2018 att genomföra en företrädesemission av preferensaktier till befintliga aktieägare om cirka 288 miljoner kronor.

Kapitalet från Företrädesemissionen kommer primärt att användas till förvärv av ett fastighetsbestånd om 514 miljoner kronor, vilket offentliggjordes genom pressmeddelande den 15 december 2017. Fastigheterna ligger i affärsområdet Sundsvall och till allra största del intill våra befintliga fastigheter. Avkastningen uppgår till 7,0 procent och med en framförhandlad hyresgaranti på tre år uppgår avkastningen initialt till 7,8 procent.

Emissionen sker genom företrädesrätt och för fem (5) aktier som du som aktieägare äger, har du möjlighet att teckna en (1) ny preferensaktie för 26,50 kronor per aktie. Varje preferensaktie medför rätt till en årlig utdelning om 2,00 kronor med kvartalsvis utbetalning vilket motsvarar en direktavkastning om 7,55 procent.

Med vänlig hälsning
NP3 Fastigheter AB (publ)

Andreas Nelvig
Verkställande direktör



Marknadsöversikt

De uppgifter avseende marknadsförhållanden som anges i Prospektet återspeglar NP3s samlade bedömning baserad på såväl interna som externa källor. NP3 har återgett sådan information korrekt i Prospektet. Även om Bolaget anser dessa källor vara tillförlitliga har ingen oberoende verifiering gjorts, varför riktigheten eller fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Såvitt Bolaget känner till, och kan försäkra sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av den tredje part varifrån informationen hämtats, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Svensk ekonomi går starkt. Både produktion och sysselsättning har ökat snabbt under hösten 2017 och det mesta pekar på en fortsatt konjunkturuppgång.¹⁾ Konjunkturinstitutet skriver i sin prognos för den ekonomiska utvecklingen (december 2017) att optimismen är större eller mycket större än normalt i alla delar av näringslivet och det mesta tyder på att konjunkturen fortsätter att förstärkas inom överskådlig framtid. Konjunkturen i omvärlden är också stark. I euroområdet, som är den viktigaste handelspartnern för Sverige, är förtroendet för den ekonomiska utvecklingen bland hushåll och företag på historiskt höga nivåer.²⁾ Den starka konjunkturutvecklingen för näringslivet avspeglas även på arbetsmarknaden där sysselsättningen fortsatte att öka jämförelsevis snabbt de senaste sex månaderna. Månadsstatistik och indikatorer pekar på att sysselsättningen fortsätter att öka.

Både Konjunkturinstitutet och Riksbanken ser de senaste månadernas fall i bostadspriserna utgöra en stor osäkerhetsfaktor för den positiva syn de har på konjunkturen. Konjunkturinstitutets positiva syn för 2018 förutsätter dock att prisfallet på bostäder blir måttligt och att det bara får begränsade återhållande effekter på hushållens konsumtion. Däremot menar Konjunkturinstitutet att om priserna skulle falla betydligt mer än prognostiserat kan det få märkbara negativa konjunkturreffekter under 2018.³⁾ Riksbanken å sin sida skriver att nedgången i bostadspriserna de senaste månaderna bedöms leda till att bostadsinvesteringarna dämpas mer de kommande åren än tidigare förutspått. Men de negativa effekterna av detta på BNP motverkas delvis av en starkare efterfrågan från omvärlden.⁴⁾ Tillsammans med den relativt svaga kronan medför den starka globala konjunkturen därmed att exporten blir en ännu viktigare drivkraft för tillväxten i den svenska ekonomin.⁵⁾ Riksbankens bedömning är dock att den starka konjunkturen i Sverige och omvärlden talar för fortsatt god efterfrågan på bostäder och nedgången i bostadspriserna väntas därför bli tillfällig och

måttlig. Den nedgång i bostadspriser som skett hittills har inte påverkat förtroendeindikatorer för näringsliv och hushåll, som fortfarande ligger på höga nivåer skriver Riksbanken i sin penningpolitiska rapport från december 2017.

De senaste årens höga tillväxt har medfört att sysselsättningen vuxit snabbt samtidigt som bristen på arbetskraft blivit ett allt större tillväxthinder.⁶⁾ Den höga aktiviteten i näringslivet innebär att arbetsgivarna får allt svårare att få tag i personal med efterfrågad kompetens. Allt fler arbetsgivare i näringslivet upplever brist på arbetskraft enligt Konjunkturinstitutets Konjunkturbarometer. Tydligast är bristen inom byggbranschen där nästan 80 procent av arbetsgivarna uppger att det finns brist på arbetskraft, men även inom andra branscher är bristtalen höga. Även i Arbetsförmedlingens undersökning om brist på arbetskraft framgår det att allt fler arbetsgivare har upplevt rekryteringsproblem. Denna brist på arbetskraft bedöms bromsa jobbtillväxten under kommande år.⁷⁾ Konjunkturinstitutet menar att de stora matchningsproblemen på arbetsmarknaden tyder på att arbetslösheten inte kommer att kunna falla särskilt mycket mer framöver om inte ytterligare åtgärder vidtas för att förbättra matchningen och underlätta för grupper med svag ställning på arbetsmarknaden att få jobb.⁸⁾

Stockholms-, Hallands- och Uppsala län väntas ha den lägsta relativa arbetslösheten i riket i slutet av 2018 med en relativ arbetslöshet på cirka 5,9 procent. Västerbottens län följer tätt därefter med cirka 6 procent. Gävleborgs län väntas ha den högsta relativa arbetslösheten, cirka 10,5 procent.

Den starkaste sysselsättningsökningen under 2018 förutses för de tre storstadslänen samt Östergötland, Uppsala, Halland och Södermanland. Ökningen i de tre storstadsregionerna får ett stort genomslag på riksgenomsnittet vilket gör att det bara är ovan nämnda län som hamnar på eller över den riksgenomsnittliga förändringen.⁹⁾

1) Konjunkturinstitutet, *Konjunkturläget*, december 2017.

2) Sveriges Riksbank, *Penningpolitisk rapport*, december 2017.

3) Konjunkturinstitutet, *Konjunkturläget*, december 2017.

4) Sveriges Riksbank, *Penningpolitisk rapport*, december 2017.

5) Konjunkturinstitutet, *Konjunkturläget*, december 2017.

6) Svenskt Näringsliv, *Det Ekonomiska Läget*, december 2017.

7) Arbetsförmedlingens prognos för åren 2017–2019.

8) Konjunkturinstitutet, *Konjunkturläget*, december 2017.

9) Svenskt Näringsliv, *Det Ekonomiska Läget*, december 2017.

Konjunkturen i norra Sverige

Konjunkturutvecklingen i en region är givetvis sammanlänkad med den totala ekonomiska utvecklingen i landet. Däremot kan olika regioner påverkas i olika grad av den globala och nationella ekonomiska utvecklingen eftersom näringslivsstrukturen skiljer sig åt mellan olika län och regioner. Svenskt Näringsliv har kartlagt näringslivsstrukturen i Sveriges län och

förklarar att strukturen visar grundförutsättningarna i olika delar av landet men att man inte kan dra några antaganden om hur konjunkturen i länet utvecklas. Tabellen nedan visar hur sysselsättningen fördelade sig procentuellt sett mellan olika sektorer i norrlandsläna med siffror för Stockholm, Västra Götaland och riket som helhet för jämförelse.

Sysselsättningsandelar i olika sektorer, kvartal 3, 2017¹⁾

	Varuproduktion	Handel, transport & hotell	Informationstjänster, finansiella tjänster & företagstjänster	Offentlig sektor, utbildning & vård
Stockholm	10,8	21	32,7	35,5
Västra Götaland	22,5	20,3	20,3	36,8
Dalarna	28,5	16,2	12,1	43,3
Gävleborg	24,3	16	17,8	41,9
Västernorrland	21	18,8	18	42,3
Jämtland	20,5	19,7	15,7	44,1
Norrbottn	27,4	18,3	12,3	42
Västerbotten	24,3	18,8	12	44,9
Riket	20,1	20	21,5	38,5

1) Svenskt Näringsliv, *Det Ekonomiska Läget*, december 2017.

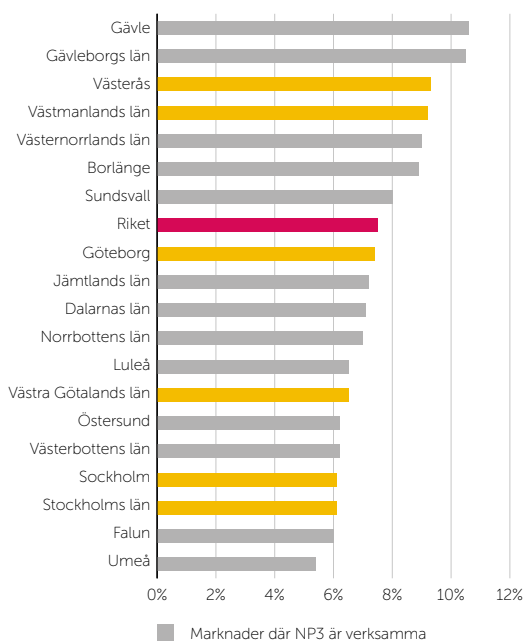
För att belysa den konjunkturella utvecklingen i läna har Svenskt Näringsliv tagit fram ett antal variabler fördelade per län och som i någon mån kan spegla den ekonomiska aktiviteten i länet. Variablerna är sysselsättning, befolkning 15–74 år, bostadsbyggande, bostadspriser, bilförsäljning, nyanmälda

lediga platser och varsel om uppsägning. För dessa variabler är den procentuella förändringen beräknad det senaste året. Det summerade värdet för variablerna under perioden Q4 2016–Q3 2017 jämförs med det summerade värdet för variabeln Q4 2015–Q3 2016.

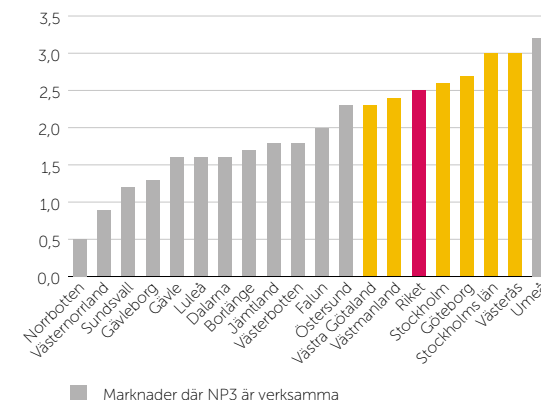
Ekonomisk aktivitet kvartal 3, 2017, procentuell förändring, löpande årstakt²⁾

	Sysselsättning	Population	Bostads- byggande	Bostadspriser	Bilförsäljning	Nya platser	Varsel
Stockholm	2,5	1,5	1,5	7	9	-4	1
Västra Götaland	2,7	1,1	9	9	2	9	-2
Dalarna	-2,1	0,6	-15	12	-3	6	64
Gävleborg	6,1	0,4	-3	9	-1	-1	-7
Västernorrland	3,9	0,2	-28	8	-6	-4	-3
Jämtland	4,1	0,6	-22	5	3	2	52
Norrbottn	-1,1	-0,1	111	8	-12	-2	7
Västerbotten	3,6	0,6	2	5	-3	-5	13
Riket	2,1	1,1	13	7	3	0	0

2) Svenskt Näringsliv, *Det Ekonomiska Läget*, december 2017.

Inskrivna arbetslösa i norra Sverige samt några jämförande län och städer, december 2017¹⁾

*) Arbetsförmedlingen, *Arbetsmarknadsdata*, december 2017, tabellen visar andel av den registerbaserade arbetskraften 16–64 år. Inskrivna arbetslösa är summan av öppet arbetslösa och deltagare i program med aktivitetsstöd.

Befolkningsökning i %, 31 december 2015 – 30 september 2017²⁾

**) SCB, *Folkmängd i riket, län och kommuner*, 31 december 2015; *Folkmängd i riket, län och kommuner*, 30 september 2017.

Gävleborgs län¹⁾

Konjunkturen är stark i Gävleborgs län och företagen har stora förväntningar på ökad efterfrågan vilket visas i Arbetsförmedlingens prognos för 2018. Samtidigt upplevs arbetskraftsbristen i både privat och offentlig sektor som den högsta på minst tio år. Kapacitetsutnyttjandet är högt, många kan inte producera mer utan att först anställa.

Gävleborg har länge varit det län som haft bland landets högsta arbetslöshet. Strukturomvandlingen från tillverkningsindustri till mer kunskapsintensiv arbetsmarknad, den generellt låga utbildningsnivån samt tillskott av arbetskraft med låg utbildningsnivå är några förklaringar till detta.

Under större delen av 2017 har dock Gävleborg varit det län där arbetslösheten minskat mest. Nivån är dock fortfarande hög, även om länets arbetslöshet under senare delen av 2017 har minskat mest i landet, mätt i procentenheter. Sysselsättningen i länet skulle kunna öka, efterfrågan finns, men matchningen mellan vad arbetsgivarna söker för kompetens och vad de inskrivna på arbetsförmedlingen kan erbjuda är för låg.

Dalarna²⁾

Likt Gävleborg skulle Dalarna kunna ha en mycket stark tillväxt i sysselsättning under 2018. Konjunkturen och företagens rekryteringsplaner i länet pekar åt rätt håll. Tyvärr förhindras detta av bristen på lämplig kompetens och arbetskraft. Sju av tio arbetsgivare inom offentlig sektor och närmare fyra av tio inom det privata näringslivet har problem att hitta arbetskraft. Det råder i princip full sysselsättning bland inrikes födda. Åtminstone fram till år 2030 kommer inrikes födda befolkning i arbetsför ålder att minska varje år. Enligt Statistiska Centralbyråns befolkningsprognos från 2015 kommer antalet inrikes födda personer i åldern 18–64 år i Dalarnas län att minska med 10 600 personer mellan åren 2017 och 2030. Tack vare invandringen kommer det totala antalet i arbetsför ålder att bli nästan konstant, men för arbetsmarknadens fortsatta funktion krävs att den nya arbetskraften skaffar sig rätt kompetens och kommer i jobb.

1) Om inget annat anges bygger samtlig information i detta stycke på Arbetsförmedlingen, *Arbetsmarknadsutsikterna hösten 2017 Gävleborgs län, Prognos för arbetsmarknaden 2018*, 13 december 2017.

2) Om inget annat anges bygger samtlig information i detta stycke på Arbetsförmedlingen, *Arbetsmarknadsutsikterna hösten 2017 Dalarnas län, Prognos för arbetsmarknaden 2018*, 13 december 2017.

Västerbotten¹⁾

Arbetsmarknaden i Västerbotten fortsätter att vara stark under 2018, enligt Arbetsförmedlingens prognos för året. Företagens förväntningar är fortsatt optimistiska och 35 procent av företagen tror på en fortsatt ökad efterfrågan och en tredjedel planerar att utöka personalstyrkan.

Västerbottens län tillsammans med Jämtlands län bedöms ha den starkaste arbetsmarknaden bland norrlandslänen. I ett riksperspektiv framstår Västerbottens län som mycket starkt med en arbetslöshet betydligt under riksgenomsnittet och en sysselsättningsutveckling som varit starkare än för grannlänerna.

Det är Umeå som driver befolkningsutvecklingen i länet. Under 2016 ökade befolkningen i Västerbottens län med cirka 2 500 personer, varav Umeås befolkning ökade med cirka 2 100 personer. Skellefteå kommun hade 2016 den största befolkningsökningen sedan 1991. Den ökade folkmängden i länet är en effekt av inflyttade från utlandet.

Arbetsförmedlingens prognos visar att arbetsmarknaden är stark och denna utveckling förväntas fortsätta under 2018. Den höga sysselsättningen och hushållens goda inkomstutveckling har tillsammans bidragit till en ökad konsumtion av varor och tjänster, där även befolkningsökningen bidragit till en ökad efterfrågan. Den starka köpkraften hos hushållen ger genomslag på handeln. Handlarna i Västerbotten är mest positiva av samtliga Norrlandslän och prognosen är att både försäljning och sysselsättning kommer att öka under 2018.²⁾

Norbotten³⁾

De senaste åren har länet haft en ekonomisk tillväxt och länets företag har haft en god utveckling. Allt fler företag investerar och har positiva förväntningar på framtiden. Denna positiva utveckling bedöms fortsätta under 2018. Ett fortsatt starkt konjunkturläge innebär att efterfrågan på arbetskraft ökar och behovet av att nyrekrytera tilltar. Dock så upplever en betydande andel arbetsgivare i länet ha fortsatt svårt att hitta rätt kompetenser för att kunna växa och bidra till en positiv tillväxt för länet.

Byggandet har ökat kraftigt i länet. Under perioden 2010 till 2016 har det byggts 5 300 bostäder samtidigt som befolkningen endast ökat med drygt 1 500 personer under samma period. Troligen är en förklaring att stora delar av Kiruna flyttas för att möjliggöra fortsatt gruvbrytning i staden.⁴⁾

Västernorrland⁵⁾

Norrlandsfondens och Statistiska Centralbyråns konjunkturindex visar att konjunkturen i Västernorrland ligger något under de övriga Norrlandslänen. Den bransch som sticker ut på ett positivt sätt är byggbranschen som haft en stark utveckling de senaste åren och bedöms även ha så under 2018.⁶⁾

Arbetslösheten i Västernorrlands län är högre än riksgenomsnittet men gapet har successivt minskat. Sedan 2010 har den relativa arbetslösheten i länet minskat med 2,2 procentenheter, från 10,9 procent hösten 2010 till 8,7 procent under oktober 2017. Fram till slutet av 2018 bedöms arbetslösheten minska till 8,5 procent, en effekt av stark konjunktur och stora ersättningsrekryteringar.

Jämfört med år 2000 har befolkningen minskat i länet. Den negativa trenden är dock bruten och länets befolkning har sedan år 2010 stadigt ökat. Befolkningsökningen mellan 2015 och 2016 är den högsta sedan 1968. Ökningen finns att hitta i alla länets kommuner. I Kramfors, Örnsköldsvik och Sundsvall har ökningen dock varit störst.

Jämtland⁷⁾

Enligt Arbetsförmedlingens prognos för 2018 har konjunkturen mattas något i Jämtland och bedöms befinna sig på en normal nivå vilket de menar bekräftas av den minskande andelen arbetsgivare som står inför rekryteringar. SCB och Norrlandsfonden ser dock att konjunkturen är något starkare än normalt. Det är främst byggföretagen i Jämtland som upplever en stark konjunktur, byggandet steg kraftigt under våren 2017 vilket höll i sig under hösten. Även turismen upplever goda tider där omsättningen hos turistföretagen i länet ökat under både sommar- och vintersäsongen. Sällanköpshandeln vill dock inte lyfta i länet.⁸⁾

Det generella arbetsmarknadsläget bedöms vara fortsatt stabilt i länet och den sjunkande arbetslösheten bedöms fortsätta minska, men kanske inte i samma takt som under 2017. Dock finns utmaningar i form av stora pensionsavgångar och tillgång på utbildad arbetskraft.

Jämtlands län ligger högt jämfört med andra län när det gäller andelen sysselsatta. Det i sin tur innebär att det inte finns så mycket reserver att ta av då de flesta är i arbete. Det som hämmar en större ökning av antalet sysselsatta är att 16–64-åringarna blir färre. Däremot påverkar flyktingströmmen inflödet till arbetskraften positivt. Även om de i åldern 16–64 år ökade i antal 2016 för första gången på nästan tio år väger det inte upp att de senaste fem åren har det varit en stor utflyttning av dem som är 16–64 år och det är främst ungdomar som flyttar för att jobba eller studera.

1) Om inget annat anges bygger samtlig information i detta stycke på Arbetsförmedlingen, *Arbetsmarknadsutsikterna hösten 2017 Västerbottens län, Prognos för arbetsmarknaden 2018*, 13 december 2017.

2) Statistiska Centralbyrån, *Norrlandsfondens Konjunkturbarometer*, hösten 2017.

3) Om inget annat anges bygger samtlig information i detta stycke på Arbetsförmedlingen, *Arbetsmarknadsutsikterna hösten 2017 Norrbottens län, Prognos för arbetsmarknaden 2018*, 13 december 2017.

4) Svenskt Näringsliv, *Det Ekonomiska Läget*, december 2017.

5) Om inget annat anges bygger samtlig information i detta stycke på Arbetsförmedlingen, *Arbetsmarknadsutsikterna hösten 2017 Västernorrlands län, Prognos för arbetsmarknaden 2018*, 13 december 2017.

6) SCB, *Norrlandsfondens Konjunkturbarometer*, hösten 2017.

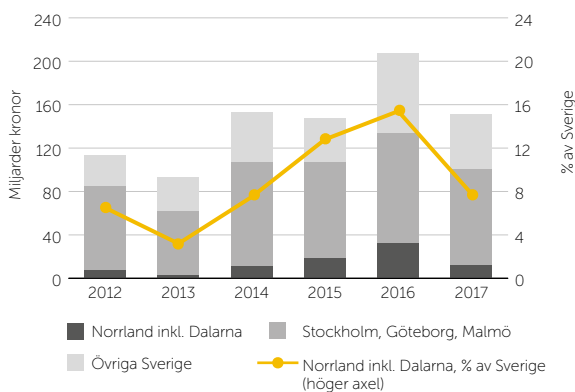
7) Om inget annat anges bygger samtlig information i detta stycke på Arbetsförmedlingen, *Arbetsmarknadsutsikterna hösten 2017 Jämtlands län, Prognos för arbetsmarknaden 2018*, 13 december 2017.

8) SCB, *Norrlandsfondens Konjunkturbarometer*, hösten 2017.

Transaktionsmarknaden¹⁾

Transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden i Norrland nådde drygt 10 miljarder kronor under 2017 och sjönk därmed markant från föregående två år, men ligger i linje med det historiska genomsnittet för regionen. Även volymen mätt som procent av hela den svenska transaktionsmarknaden föll under 2017. En av förklaringarna till nedgången är att det saknades stora portföljaffärer under 2017 i Norrland. Transaktionsvolymen på hela svenska fastighetsmarknaden uppgick till strax över 150 miljarder kronor under 2017, även det en markant nedgång från rekordåret 2016.

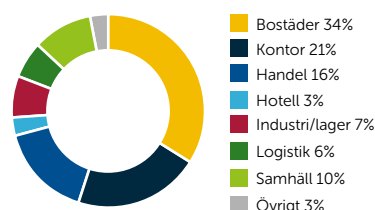
Staplarna visar den totala transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden i Sverige baserat på enskilda transaktioner över 50 miljoner kronor fördelat på tre geografiska områden: de tre storstadsregionerna, Norrland och övriga Sverige. De gula prickarna visar hur stor andel i procent som Norrlands länen står för av rikets totala transaktionsvolym. Snittet för Norrland under sex år är knappt 10 procent årligen av den totala transaktionsvolymen.



Transaktionsvolym per region 2017



Transaktionsvolym per segment 2017



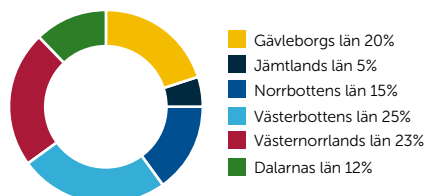
1) Samtlig information i detta avsnitt är baserad på information från Pangea Property Partners om inget annat anges.

Transaktionsvolym på fastighetsmarknaden i Norrland¹⁾

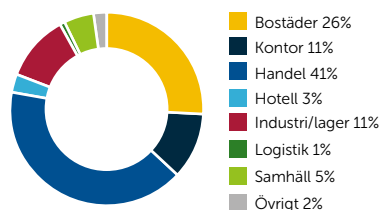
Transaktionsvolymen under 2017 var ganska jämnt utspritt över länen i Norrland. Länet med högst volym blev Västerbotten med 25 procent av den totala volymen, följt av Västernorrland (23 procent) och Gävleborg (20 procent).

Sett till olika segment var handel det största segmentet i regionen med hela 41 procent av transaktionsvolymen, följt av bostäder (26 procent) och industri/lager (11 procent). Historiskt brukar bostäder och kontor vara de största segmenten, men det är inte ovanligt med avvikelser enskilda år på grund av enskilda affärer.

Transaktionsvolym i Norrland per län 2017



Transaktionsvolym i Norrland per segment 2017



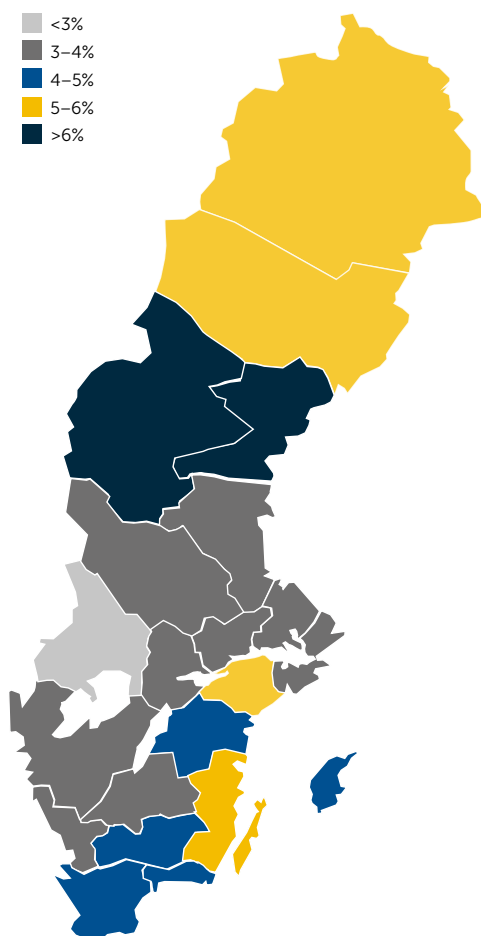
Största affärerna i Norrland 2017

De största affärerna under året var Heimstadens förvärv av drygt 1 600 lägenheter i Carlshem och Mariehem i Umeå från det kommunala bostadsbolaget Bostaden (1 155 MKR), samt Hemfosas förvärv av fem kommersiella fastigheter i Örnsköldsvik från Nybergs Fastigheter (858 MKR). Fem av de tio största transaktionerna utgjordes av handelsfastigheter.

Datum (2017)	Köpare	Säljare	Area (m ²)	Bedömt värde (MKR)	Bedömt värde (kr/m ²)	Objekt
1 Juni	Heimstaden	Bostaden	82 300	1 155	14 000	1 601 lägenheter i Umeå
2 Maj	Hemfosa	Nybergs Fastigheter	67 500	858	12 700	5 kommersiella fastigheter i Örnsköldsvik
3 September	CBRE Global Investors	Barings (Nordic Retail Fund)	21 150	765	36 200	Gallerian Nian (Norr 21:5) i Gävle
4 December	Svenska Handelsfastigheter	Niam	~47 000	N.A.	N.A.	2 handelsfastigheter i Gävle och Umeå*
5 December	NP3 Fastigheter	Poularde	82 072	514	6 300	23 kommersiella fastigheter i Sundsvall och Timrå
6 Mars	Trophi Fastigheter	Coop Nord	29 000	500	17 200	2 handelsfastigheter i Umeå (Ersboda) och Sundsvall (Birsta)
7 Juni	NP3 Fastigheter	Galären	24 500	276	11 300	9 kommersiella fastigheter i Luleå
8 Maj	Riksbyggen	Panthuset	17 900	250	14 000	215 lägenheter i Östersund
9 Maj	Secore Fastigheter	ICA Fastigheter	~18 000	N.A.	N.A.	6 butiksfastigheter utspritt i Norrland*
10 December	Serena Propertius	EP Sundsvall	16 155	N.A.	N.A.	1 handelsfastighet (Ljusta 3:16) i Sundsvall (Birsta)

* Del av en större portfölj med fastigheter utanför Norrland

1) Pangea Property Research, baserat på affärer över 50 miljoner kronor.



Omsättningen per år 2013–2017

Kartan visar genomsnittliga omsättningen per år de senaste fem åren i förhållande till fastighetsstockens totala uppskattade marknadsvärde per region. Under femårsperioden ligger snittet för alla län på 3,7 procent att jämföra med femårsnittet för Norrlandslänet som ligger på 5,4 procent. De länen i landet med högst omsättning de senaste fem åren är Västernorrland (6,6 procent) och Jämtland (6,3 procent), därefter följer Södermanland (5,8 procent), Västerbotten (5,5 procent) och Norrbotten (5,2 procent).

Omsättningshastighet	10 år	5 år
Blekinge län	3,4 %	4,3 %
Dalarnas län	2,7 %	3,0 %
Gotlands län	3,5 %	4,4 %
Gävleborgs län	3,0 %	3,8 %
Hallands län	2,5 %	3,1 %
Jämtlands län	5,7 %	6,3 %
Jönköpings län	2,5 %	3,1 %
Kalmar län	3,5 %	5,0 %
Kronobergs län	3,0 %	4,3 %
Norrbottens län	3,8 %	5,2 %
Skåne län	3,7 %	4,0 %
Stockholms län	3,6 %	3,5 %
Södermanlands län	4,3 %	5,8 %
Uppsala län	3,9 %	3,8 %
Värmlands län	2,5 %	2,2 %
Västerbottens län	4,4 %	5,5 %
Västernorrlands län	5,9 %	6,6 %
Västmanlands län	3,8 %	3,2 %
Västra Götalands län	2,8 %	3,0 %
Örebro län	2,4 %	3,0 %
Östergötlands län	4,0 %	4,7 %
Riket	3,6 %	3,7 %
Norrland	4,4 %	5,4 %



Verksamhetsbeskrivning

Bolagsöversikt

NP3 är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag med fokus på kommersiella förvaltningsfastigheter med hög direktavkastning i norra Sverige. Bolagets vision är att genom gott affärsmannaskap och med nöjda hyresgäster, investerare och intressenter,

skapa Sveriges långsiktigt mest lönsamma fastighetsbolag. NP3 har sedan starten i slutet av 2010 haft en aktiv tillväxtstrategi och ägde per 30 september 2017 fastigheter med ett marknadsvärde om 7 261 miljoner kronor.¹⁾

År	Bokfört värde (ej IFRS)		Värdering till verkligt värde (MKR)					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017-09-30
Fastighetsvärde (MKR)*	223	601	1 250	1 737	3 333	4 580	6 165	7 261

* Avser den 31 december 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 respektive 2016 samt 30 september 2017.

Historik

2008–2009

Den bakomliggande legala enheten för NP3 bildas, med Norrlandspojkarna Entreprenad AB och Norrlandspojkarna AB samt nuvarande vd Andreas Nelvig, genom bolag, som ägare. En fastighet belägen i Härnösand förvärfas. Under 2009 förvärfas ytterligare en fastighet i Sundsvall.

2010

NP3 med sin nuvarande inriktning startas av entreprenören och NP3s huvudägare Lars Göran Bäckvall, tidigare styrelseordförande Rickard Backlund samt vd Andreas Nelvig. Verksamheten inleds genom ett apportförvärf av förvaltningsfastigheter i Sundsvall från Norrlandspojkarna Fastighets AB, med Lars Göran Bäckvall som huvudägare.

2011

Tio fastigheter belägna i Gävle, i bland annat industriområdet Sörby Urfjäll, och en fastighet i Östersund, belägen i handelsområdet Lillånge, förvärfas under året. NP3 tillförs 174 miljoner kronor från nya och befintliga ägare. Vid årets utgång innefattar fastighetsbeståndet 17 fastigheter, belägna i Sundsvall, Gävle och Östersund, motsvarande ett fastighetsvärde om cirka 601 miljoner kronor.

2012

Året präglas av fortsatt tillväxt i linje med NP3s mål. Under andra kvartalet förvärfar NP3 en handelsfastighet belägen i Falun samt två industrifastigheter belägna i Borlänge. Under andra delen av året förvärfas bland annat en fastighetsportfölj innefattande 20 fastigheter belägna i Sundsvallsregionen (Sundsvall och Timrå), motsvarande ett fastighetsvärde om 135 miljoner kronor. Portföljen förädlas och en fastighet belägen i Gävle avyttras. Under året tillförs NP3 29 miljoner kronor från nya och befintliga ägare. Vid årets utgång innefattar fastighetsbeståndet 45 fastigheter belägna i Sundsvall, Timrå, Härnösand, Örnsköldsvik, Gävle, Falun, Borlänge och Östersund, motsvarande ett fastighetsvärde om cirka 1 250 miljoner kronor.

2013

Under första kvartalet förvärfas sju fastigheter belägna i Dalarna. Under andra och tredje kvartalet stärker NP3 sin närvaro i Gävle genom förvärf av logistik- och handelsfastigheter belägna i Hemsta, Sörby Urfjäll och Näringen. Efter en stark tillväxt i Sundsvall, Gävle, Dalarna och Östersund etablerar sig NP3 under fjärde kvartalet även i tillväxtorterna Umeå och Luleå genom förvärf av kontors-, handels- och logistikfastigheter. Under året tillförs NP3 240 miljoner kronor från nya och befintliga ägare. Vid årets utgång innefattar fastighetsbeståndet 66 fastigheter med ett fastighetsvärde om cirka 1 737 miljoner kronor belägna i sex affärsområden.

1) NP3 äger en rörelsefastighet (Köpmannen 1) belägen i Sundsvall med en uthyrbar area om 443 kvm i vilken NP3 har sitt huvudkontor. Rörelsefastigheten ingår inte i sammanställningen över NP3s fastighetsbestånd.

2014

Under första kvartalet förvärfvas en kontorsfastighet belägen i Umeå samt en fastighet belägen i Luleå. I slutet av juni genomförs nyemissioner om cirka 410 miljoner kronor, varav cirka 173 miljoner kronor tecknas av befintliga ägare. I juli förvärfvas en fastighetsportfölj från Kungsleden omfattande cirka 145 000 kvm för 760 miljoner kronor med fastigheter belägna på Bolagets samtliga sex affärsområden. Vid slutet av året innefattar fastighetsbeståndet 125 fastigheter, motsvarande ett fastighetsvärde om cirka 3 333 miljoner kronor. I december noteras NP3-aktien på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

2015

Under året gör NP3 fastighetsförvärf och intäktshöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd till ett värde av 1 369 miljoner kronor. Den 3 september offentliggör NP3 att bolaget emitterat ett icke säkerställt obligationslån om 300 miljoner kronor. En notering av obligationslånet sker vid Nasdaq Stockholm den 14 oktober 2015. En riktad nyemission om 1 900 000 aktier görs till Fjärde AP-fonden till ett pris av 35,6 kronor per aktie, vilket tillför bolaget 67,6 miljoner kronor före avdrag för emissionskostnader. Fastighetsbeståndet består per 31 december 2015 av 163 förvaltningsfastigheter med en total uthyrbar area om 614 000 kvm. Fastigheternas marknadsvärde uppgår till 4 580 miljoner kronor.

2016

NP3 förvärfvar och tillträder under året fastigheter till ett värde av 1 202 miljoner kronor. Den 18 april offentliggör NP3 att bolaget emitterat ett icke säkerställt obligationslån om 125 miljoner kronor. Obligationerna emitterades inom en befintlig ram om 500 miljoner kronor. Under året genomför NP3 tre stycken riktade nyemissioner som används som betalning vid förvärf, varav en av dessa nyemissioner riktas till AB Sagax (publ) för finansiering av förvärf av tre stycken fastigheter för 163,5 miljoner kronor. Detta gör AB Sagax (publ) till den fjärde största ägaren i NP3 med en ägarandel om 6,15 procent. Dessutom har 178 miljoner kronor investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer under året. Därutöver har tio fastigheter i Sundsvall och Östersund förvärfvats för 473,5 miljoner kronor med ett hyresvärde om 50 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet består per 31 december 2016 av 197 stycken förvaltningsfastigheter med en total uthyrbar area om 787 000 kvm. Fastigheternas marknadsvärde uppgår till 6 165 miljoner kronor.

2017

NP3 förvärfvar och tillträder under perioden januari – september 30 fastigheter till ett värde av 1 049 miljoner kronor. Dessutom investeras 105 miljoner i befintliga fastigheter och nybyggnationer. I april 2017 emitterar NP3 sitt andra obligationslån om totalt 350 miljoner kronor. En notering av obligationslånet sker vid Nasdaq Stockholm den 8 maj 2017. I juni 2017 utökar NP3 obligationslånet med 100 miljoner kronor. Efter den 30 september 2017 har NP3 utökat obligationslånet med 150 miljoner kronor samt förvärfvat fastigheter för 514 miljoner kronor. Föreliggande Företrädesemission om cirka 288 miljoner kronor annonseras i samband med offentliggörandet av nyssnämnda förvärf. NP3 ägde den 30 september 222 stycken fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 897 000 kvm fördelat på sex geografiska affärsområden. Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgår per 30 september till 7 261 miljoner kronor.

Verksamhet

Bolagets inriktning är att äga och förvalta kommersiella fastigheter inom fastighetskategorierna handel, kontor, industri, logistik och övrigt. Fastighetsbeståndet är indelat i sex affärsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå och Luleå. Bolaget ska verka på orter med stabil och växande befolkning. Hyresvärdets exponering mot en enskild hyresgäst är, över tid, begränsad till 5 procent, undantaget för hyresgäster som har en hög kreditvärdighet såsom stat, kommun eller landsting.

Affärsidé

NP3 ska, med hyresgäster i fokus, förvärva, äga och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter i främst norra Sverige.

Vision

NP3 ska, genom gott affärsmannaskap och med nöjda hyresgäster, investerare och intressenter, skapa Sveriges långsiktigt mest lönsamma fastighetsbolag.

Strategi

NP3 ska genom lokal närvaro, kreativitet och gott affärsmannaskap skapa värden i fastighetsbeståndet och därmed skapa förutsättningar för fortsatt god expansion och högt anseende.

Finansiella mål

NP3 har som mål att över tid ha en god avkastning på eget kapital genom att:

- Överskottsgraden ska överstiga 75 procent
- Snittavkastningen på förvärv ska under en tolv månads cykel överstiga 7 procent
- Räntetäckningsgraden ska vara lägst två gånger
- Den långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 55–65 procent

Utdelningspolicy

Bolaget har som mål att merparten av förvaltningsresultatet efter betald skatt ska lämnas i utdelning till aktieägarna. Bolagets ambition är att utdelningen årligen ska öka. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt bolagsordningens bestämmelser.

Utveckling av fastighetsbeståndet/projektverksamhet

Bolagets utveckling av fastighetsbeståndet bygger på ett nära samarbete med hyresgästerna. Hyresgästerna ska få lokaler som gynnar deras affärsverksamhet och NP3 ska få ett högre driftöverskott. Inom ramen för NP3s projektverksamhet ryms nybyggnationer på Bolagets byggrätter samt utveckling och förädling av befintliga fastigheter för att optimera ytan till hyresgästens verksamhet. Förädling av det befintliga beståndet är värdeskapande och gör att lokalerna attraherar långsiktiga hyresgäster. Nybyggnationer har ofta effekten av att de höjer värdet på intilliggande fastigheter och därmed området som helhet. En viktig parameter i strategin är att skapa grupperingar av intilliggande fastigheter med olika typer av lokaler i varje affärsområde.

Dessutom utförs exempelvis miljöförbättrande åtgärder i befintligt bestånd. Målet med projektverksamheten är att öka avkastningen och skapa värdetillväxt genom minskad vakans och högre hyresnivåer. En grund för projekten är Bolagets portfölj med byggrätter. NP3 har i dag byggrätter och möjliga byggrätter om över 60 000 kvm som kommer att kunna nyttjas efter marknadens efterfrågan. NP3 handlar alltid upp sina entreprenader i konkurrens och jobbar till största del med totalentreprenader men inte nödvändigtvis till fast pris utan gärna med incitament för de inblandade parterna. NP3 spekulerar inte i stora nybyggnationer utan byggstart sker först när hyresavtal är tecknat.

Transaktionsverksamhet

NP3 arbetar aktivt och kontinuerligt med förvärv och försäljningar för att utveckla fastighetsbeståndet vad gäller dess sammansättning utifrån geografi och fastighetskategori för att optimera den riskjusterade avkastningen. Transaktionsverksamheten styrs av den övergripande strategin som anger att Bolaget ska verka på orter med stabil och växande befolkning. Fastigheter som medföljer vid större förvärv och som inte passar in i Bolagets strategi kommer att avyttras.

NP3s miljöarbete

NP3 arbetar kontinuerligt med att minska miljöpåverkan. Som en del i miljöarbetet besiktas och underhåller Bolaget systematiskt fastigheterna i enlighet med de tre- till femåriga affärsplaner som upprättas för samtliga fastigheter. NP3 strävar efter att hitta lösningar tillsammans med hyresgästen där ekonomiskt ansvar och miljöansvar går hand i hand. De nybyggnationer som bolaget uppför ska miljöcertifieras.

Energiförbrukningen är den största utmaningen för de flesta fastighetsbolag och är även NP3s viktigaste miljöfråga. I majoriteten av fastigheterna använder sig NP3 av individuell mätning och debitering, innebärande att hyresgästerna betalar sin egen energi, vilket reducerar energiförbrukningen. Genom att ingå avtal med kallhyra blir kostnaden tydlig för hyresgästen och då även incitamentet att minska energiåtgången högre. Även då hyresgästerna står för sin egen energiförbrukning ser NP3 det som sin uppgift att stötta hyresgästen i att hitta hållbara lösningar gällande energibesparing och mer miljövänliga värmekällor. NP3 har valt att i majoriteten av fastigheterna använda 100 procent ursprungsmärkt el, vilket innebär att all energi som används kommer från förnybara energikällor.

Organisation och medarbetare

NP3s organisation utgörs av ledning och tre huvudfunktioner; uthyrning och marknad, drift och fastighetsförvaltning samt finansiering och ekonomisk förvaltning.

Ledning

NP3s ledning består av vd, operativ chef, ekonomichef och IR-chef. Ledningen har det övergripande ansvaret för strategi-frågor och affärsutveckling, investeringar och försäljningar, information och rapportering samt personal- och IR-frågor.

Uthyrning och marknad

NP3s fastighetsbestånd är indelat i sex affärsområden. Varje affärsområde leds av en affärsansvarig placerad i Sundsvall, Gävle, Östersund, Borlänge, Umeå och Luleå. Dessutom finns affärsansvariga i Gällivare, Piteå och Sollefteå som inte är egna affärsområden men viktiga marknader för NP3. De affärsansvariga upprättar tillsammans med ledningen en tre- till femårig affärsplan för varje fastighet, vilka uppdateras årligen. De affärsansvariga är dedikerade till kundrelationer och uthyrning och har som ansvar att upphandla och omförhandla hyreskontrakten i fastigheterna. Ytterligare en central uppgift för de affärsansvariga är att hitta nya och effektiva lösningar för att möta hyresgästernas önskemål. Effektiva och för hyresgästen anpassade lokaler gynnar fastighetens driftöverskott såväl som de ger nöjda hyresgäster. Detta arbete görs tillsammans med Bolagets tekniska förvaltare. Bolagets fokus på lokal närvaro ger goda relationer med hyresgästerna och NP3s storlek möjliggör att de affärsansvariga ofta kan erbjuda flytt till andra lokaler i beståndet om till- eller ombyggnation inte är möjlig i befintlig lokal.

Drift och fastighetsförvaltning

Fastighetsskötsel och underhåll av NP3s fastigheter är tjänster som till största del upphandlas av externa leverantörer genom samarbetsavtal. Syftet är att behålla en liten och snabbfotad organisation där Bolaget har de väsentliga funktionerna internt och de mer standardiserade tjänsterna hanterade av underleverantörer. Det är viktigt för Bolagets varumärke och för att behålla hyresgäster att de externa leverantörerna av fastighets-skötsel och underhåll är tillgängliga för hyresgästerna och att de tillhandahåller service, underhåll och skötsel på avtalad tid och med säkerställd kvalitet.

Koncerngemensamma funktioner

Bolagets koncerngemensamma funktioner utgörs bland annat av finansiering, ekonomiavdelning, analys och transaktion, samt marknad och kommunikation.

Medarbetare

Bolagets platta och decentraliserade organisation främjar en entreprenöriell och kreativ kultur bland medarbetarna. Varje medarbetare får ta stort ansvar inom sitt eget kunskapsområde, vilket syftar till att skapa engagemang och arbetsglädje. Då organisationen är decentraliserad och ledarskapet informellt krävs det av de anställda att de är självständiga och aktiva. För att koordinera och effektivisera den geografiskt spridda organisationen har ledningen under året arbetat med att ta fram gemensamma organisations- och verksamhetsrutiner samt riktlinjer för bland annat jämställdhet.

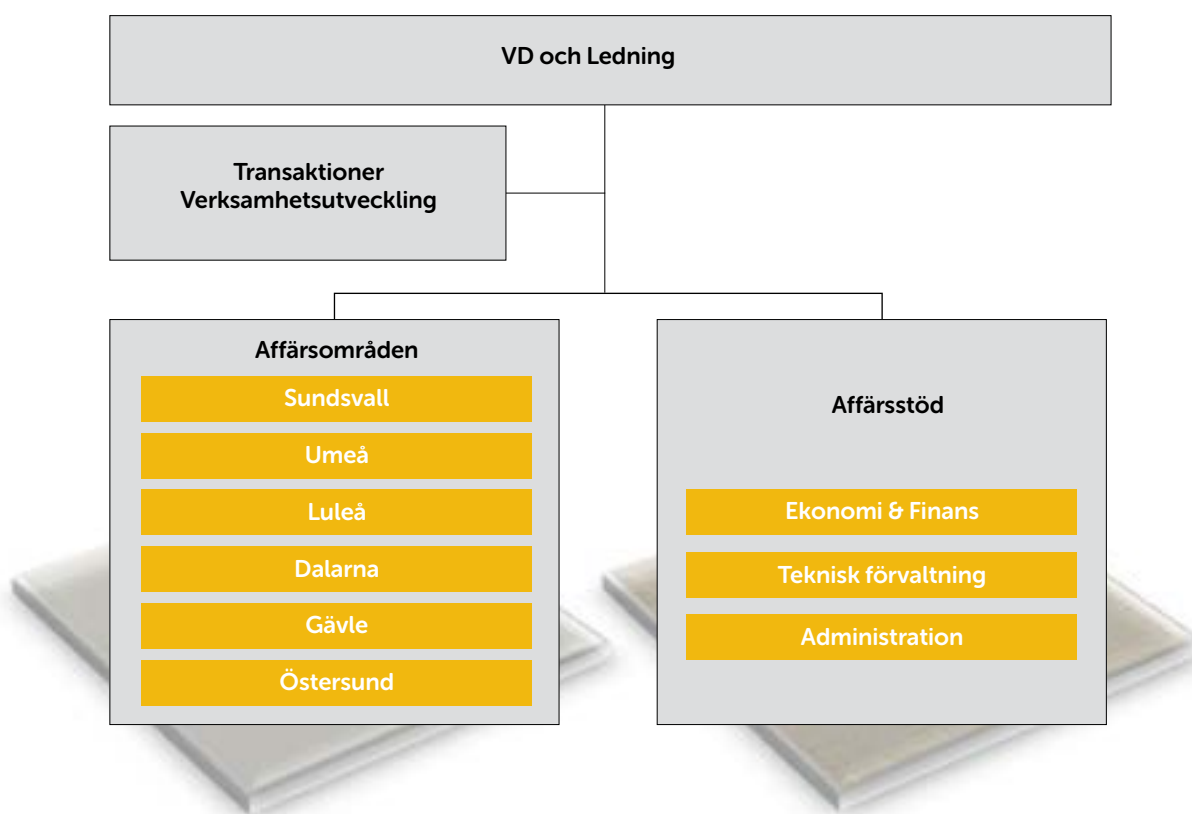
Per 30 september 2017 hade bolaget 37 medarbetare varav 14 var kvinnor och 23 var män. En av de tre medarbetarna i Dalarna arbetar åt Bolaget på konsultbasis. I Bolagets sex affärsområden finns det sammanlagt tio personer som är affärsansvariga, sju personer som är tekniska förvaltare, fyra förvaltningsassistenter samt två drifttekniker. Övriga anställda återfinns på huvudkontoret i Sundsvall och arbetar med koncerngemensamma uppgifter. NP3 har egna medarbetare i alla sex affärsområden. Utöver huvudkontoret i Sundsvall har NP3 medarbetare i Umeå, Gävle, Luleå, Piteå, Gällivare, Borlänge, Falun, Östersund, Sollefteå och Stockholm.

	Q3 2017	Q3 2016	2016	2015	2014
Antal anställda vid periodens slut	36	25	25	19	12
Antal konsulter vid periodens slut	1	1	1	1	3

Huvudägare

Lars Göran Bäckvall har, genom bolag, varit en aktiv huvudägare sedan Bolaget grundades. Bäckvall är även sedan 2010 styrelseledamot i Bolaget. Bäckvall är också huvudägare i Norrlandspojkarna Fastighetsaktiebolag och Industrifastigheter i Timrå AB, vilka Bolaget den 15 december 2017 ingått avtal om att förvärva. NP3 skapades genom ett apportförvärv av förvaltningsfastigheter från Norrlandspojkarna Fastighetsaktiebolag i Sundsvall i slutet av 2010. Bäckvall har varit verksam i fastighetsbranschen i 40 år och har ett starkt intresse för att utveckla Norrland.

Organisation



Fastighetsbestånd

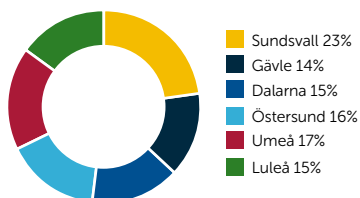
Befintligt fastighetsbestånd

NP3s fastighetsbestånd¹⁾ utgörs främst av kommersiella fastigheter i norra Sverige. Fastighetsbeståndet bestod per 30 september 2017 av 222 förvaltningsfastigheter med en total uthyrbar area om 897 000 kvm. Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 7 261 miljoner kronor. Kontrakterade årshyresintäkter uppgick till 685 miljoner kronor och bedömt hyresvärde till 747 miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent.

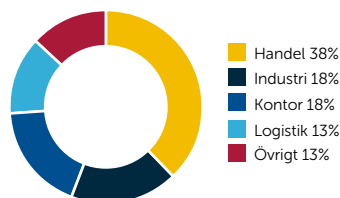
NP3s fastighetsbestånd är indelat i sex affärsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå och Luleå. Sundsvall är det största affärsområdet med motsvarande 23 procent av fastighetsvärdet och 25 procent av hyresvärdet. Fastigheterna är uppdelade i fem fastighetskategorier: handel, kontor, industri, logistik och övrigt. I fastighetskategorin övrigt ingår bland annat hotell och samhällsfastigheter som exempelvis skolor. Handel utgör den största fastighetskategorin motsvarande 38 procent av fastighetsvärdet och 33 procent av hyresvärdet. Inom handelskategorin står business-to-business-handel inklusive bilhandel för 47 procent, konsumenthandel för 45 procent och dagligvaruhandel för 8 procent.

Informationen i detta avsnitt är, om inte annat anges, hämtad från Bolagets interna bokförings- och rapporteringssystem.

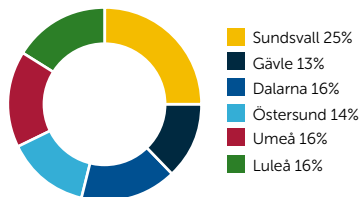
Fastighetsvärde per affärsområde²⁾



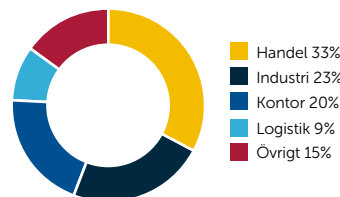
Fastighetsvärde per fastighetskategori



Hyresvärde per affärsområde²⁾



Hyresvärde per fastighetskategori²⁾



1) NP3 äger en rörelsefastighet (Köpmannen 1) belägen i Sundsvall med en uthyrbar area om 443 kvm i vilken NP3 har sitt huvudkontor. Rörelsefastigheten ingår inte i sammanställningen över NP3s fastighetsbestånd.

2) Informationen är hämtad från NP3s delårsrapport för perioden januari – september 2017.

Nedanstående sammanställning baseras på NP3s förvaltningsfastighetsbestånd per 30 september 2017. Hyresvärde avser hyresintäkter på aktuella avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor tolv månader framåt från 30 september 2017. Hyresintäkter avser debiterade hyror och hyrestillägg minus hyresrabatter. Driftöverskottet anger hyresintäkter minus fastighetskostnader under perioden 1 januari 2017 till och med 30 september 2017. Överskottsgrad anger driftöverskott i procent av hyresintäkterna för perioden 1 januari 2017 till och med 30 september 2017.

Fördelning per affärsområde per 30 september 2017

Affärsområde	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ek. uthyrningsgrad %	Hyresintäkter, MKR	Driftöverskott, MKR	Överskottsgrad, %
			MKR	kr/kvm	MKR	kr/kvm				
Sundsvall	67	243	1 690	6 955	189	779	89	119	84	71 %
Gävle	33	117	1 035	8 846	95	815	94	61	48	79 %
Dalarna	36	166	1 091	6 572	119	720	90	89	68	76 %
Östersund	23	95	1 147	12 074	105	1 107	90	63	46	74 %
Umeå	38	145	1 213	8 366	122	844	95	84	57	68 %
Luleå	25	131	1 085	8 282	115	881	92	82	55	67 %
Totalt	222	897	7 261	8 095	747	833	92	497	353	71 %

Fördelning per fastighetskategori per 30 september 2017

Fastighetskategori	Antal fastigheter	Fastighetsarea	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ek. uthyrningsgrad %	Hyresintäkter, MKR	Driftöverskott, MKR	Överskottsgrad, %	Objektarea
			MKR	kr/kvm	MKR	kr/kvm					
Handel	73	294	2 779	9 467	242	910	96	187	140	75 %	266
Industri	52	186	1 290	6 927	171	664	92	88	70	80 %	258
Kontor	48	151	1 314	8 699	150	959	86	90	56	62 %	156
Logistik	24	150	967	6 450	70	676	85	62	48	77 %	104
Övrigt	25	116	911	7 838	113	1 004	95	69	53	76 %	113
<i>Ej fördelade kostnader</i>									-13		
Totalt	222	897	7 261	8 095	747	833	92	497	353	71 %	897

Fördelning per affärsområde och uthyrbar area per lokaltyp per 30 september 2017

Affärsområde	Uthyrbar area, kvm					Totalt	Andel av total %
	Handel	Industri	Kontor	Logistik	Övrigt		
Dalarna	32 453	50 600	21 899	41 741	19 559	166 252	19 %
Gävle	43 180	34 192	16 103	5 750	17 343	116 568	13 %
Luleå	53 251	41 361	12 681	20 656	2 836	130 784	15 %
Sundsvall	38 733	80 935	62 855	28 872	32 080	243 475	27 %
Umeå	68 862	29 957	22 579	899	23 057	145 354	16 %
Östersund	29 601	20 737	20 243	5 827	18 151	94 559	11 %
Total	266 080	257 782	156 360	103 745	113 026	896 992	100 %

Hyresvärde per kommun per 30 september 2017

Kommun	Hyresvärde, MKR
Sundsvall	105
Umeå	103
Östersund	98
Gävle	88
Borlänge	64
Luleå	59
Falun	39
Piteå	33
Sollefteå	29
Härnösand	27
Timrå	21
Gällivare	21
Skellefteå	19
Leksand	14
Söderhamn	5
Örnsköldsvik	5
Vimmerby	4
Kiruna	3
Ljungby	3
Övriga	9
Totalt	747

Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad

Fastigheternas hyresvärde per 30 september 2017 uppgick till 747 miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent.

Hyresgäster och kontraktsstruktur

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis uppgick till 685 miljoner kronor per 30 september 2017.

NP3 bedömer att hyresintäkterna generellt är på en marknadsmässig nivå. Drygt 93 procent av det totala kontraktsvärdet, exklusive tillägg, är helt eller delvis indexerat mot konsumentprisindex (drygt 90 procent av det totala kontraktsvärdet är helt bundet av konsumentprisindex). Det förekommer även avtal med uppräknings mot en fast procentsats samt hyresavtal som är föremål för uppräknings i förhållande till hyresgästers omsättning, det vill säga omsättningshyra.

Kontraktstrukturen per 30 september 2017 utgjordes av drygt 1 200 hyresavtal med en genomsnittlig löptid om 4,7 år.

Fastighetskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld

NP3s fastighetskostnader utgörs av fem huvudkategorier: mediakostnader, övriga driftskostnader, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt. Även indirekta kostnader i form av fastighetsadministration ingår i fastighetskostnaderna. Media-kostnader avser värme, el och vatten vilka är kostnader som i stor utsträckning vidaredebiteras till hyresgästerna genom hyrestillägg. Driftkostnader som inte vidaredebiteras avser skötsel av fastigheterna som sköts av egen personal eller genom serviceavtal.

Fastighetsskatten uppgick för inkomståret 2016 till 1 procent av taxeringsvärdet för lokalfastigheter och 0,5 procent för industrifastigheter. Utöver dessa finns det fastigheter som klassificeras som övrigt vilka inte belastas av någon fastighets-skatt.

NP3 äger 19 fastigheter upplåtna med tomträtt. Tomträtts-avgälden uppgår per 30 september 2017 till 800 000 kronor på årsbasis. NP3 äger även tre byggnader som är uppförda på arrenderad mark. Markarrendena uppgår till 236 000 per år.

Investeringar

Per 30 september 2017 har 105 miljoner kronor investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Av dessa utgör 23 miljoner kronor investeringar i nybyggnationsprojekt, 70 miljoner kronor i hyresgästanpassningar, 5 miljoner kronor i planerade underhållsåtgärder och 7 miljoner kronor i övriga investeringar som exempelvis energieffektiviseringar.

Kontraktstidlostruktur per 30 september 2017

Förfalloår	Kontrakterade intäkter, MKR
2017	24
2018	114
2019	102
2020	112
2021	70
2022	59
2023	34
2024	31
2025	40
2026	40
2027	17
2028	22
2029	4
2031	4
2032	2
2036	9
2037	0
Totalt	686

Största hyresgäster

De per 30 september 2017 tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelade sig över 36 avtal med en återstående löptid om 5,7 år och de står för 14 procent av det totala hyresvärdet och 10 procent av den uthyrbara arean.

Hyresgäst	Antal hyresavtal
Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	4
Migrationsverket	6
PostNord Sverige AB	5
Mekonomen	6
Quality Hotel Dalecarlia	1
Arbetsförmedlingen	4
Mycket Mer För Pengarna	4
Coop Nord EF	1
Skanska Sverige AB	3
Utno AB (Prolympia friskola)	2
Totalt	36
Sammanlagt hyresvärde för de tio största hyresgästerna 105 MSEK	
Hyresduration för de tio största hyresgästerna 5,7 år	
Hyresduration för totala kontraktportöjen 4,7 år	

De tio värdemässigt största fastigheterna

Fastighetsvärdet för de tio värdemässigt största fastigheterna uppgick per 30 september 2017 till 1 378 miljoner konor, vilket motsvarar 19 procent av NP3s totala fastighetsvärde.

De tio största fastigheterna

Fastighet	Kommun	Fastighetstyp
Ångvälten 5	Östersund	Handel
Skotet 8	Luleå	Handel
Ångvälten 7	Östersund	Handel
Gällivare 12:334	Gällivare	Industri
Hågesta 3:115	Sollefteå	Övrigt
Blåsbälgen 1	Borlänge	Logistik
Sköns Prästbord 2:3	Sundsvall	Logistik
Björnjägaren 3	Umeå	Handel
Råfsan 4	Luleå	Logistik
Cisternen 26	Umeå	Kontor

Förvärvat fastighetsbestånd¹⁾

NP3 ingick den 15 december 2017 avtal om förvärv av ett fastighetsbestånd med cirka 82 000 kvm uthyrningsbar area fördelat på 23 fastigheter, varav 19 stycken är belägna i Sundsvalls kommun, två i Timrå, en i Kramfors och en i Nordanstig ("Förvärven"). De förvärvade fastigheterna framgår av fastighetsförteckningen nedan. Totalt uppgår markarealen till 450 000 kvm. Fastigheterna förvärvas i bolagsform genom förvärv av samtliga aktier i Norrlandspojkarna Fastighetsaktiebolag ("Norrlandspojkarna") och Industrifastigheter i Timrå AB ("Industrifastigheter"). Köpeskillingen uppgår till 514 miljoner kronor, till en initial avkastning motsvarande 7,0 procent. Säljare är Poularde AB och Glimmerhuset Förvaltnings AB.

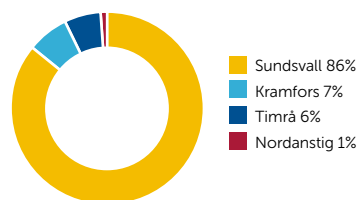
Det årliga hyresvärdet per 1 januari 2018 uppgår till 56,5 miljoner kronor och de kontrakterade intäkterna på årsbasis uppgår till 45,0 miljoner kronor, vilket innebär en ekonomisk uthyrningsgrad om 80 procent. Majoriteten av beståndet är baserat i Sundsvall med ett fastighetsvärde på cirka 450 miljoner kronor och 86,0 procent av hyresintäkterna kommer ifrån fastigheterna i Sundsvall. Fördelningen fastighetstyp i Sundsvall är cirka 47 procent handelsfastigheter och cirka 53 procent industrifastigheter, baserat på såväl värde som hyresintäkter.

De tre största hyresavtalen Dagab Inköp & Logistik AB, Sundsvalls Byggmaterial AB och Stena Recycling AB, svarar för cirka 24 procent av hyresintäkterna. Den genomsnittliga hyresavtalslängden för hela beståndet uppgår till cirka fyra år. Driftöverskott exklusive hyresgarantier uppgår på årsbasis per 1 januari 2018 till cirka 36 miljoner kronor respektive 40 miljoner kronor inklusive hyresgarantier. Detta motsvarar 7,0 procent avkastning respektive 7,8 procent avkastning räknat på underliggande fastighetsvärde.

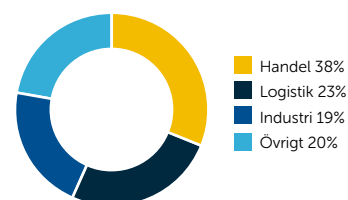
Två av varandra oberoende externa värderingsinstitut har värderat Fastighetsbeståndet. Genomsnittet av dessa båda bedömningar av Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgår till cirka 543 miljoner kronor. Poularde AB har ställt ut hyresgarantier avseende befintliga vakanser om fyra miljoner kronor per år under tre år. Värderingen ovan är gjord utan hänsyn till ställda hyresgarantier. Förvärven baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 514 miljoner kronor före avdrag för latent skatt. Avdraget uppgår till cirka 14 miljoner kronor.

Förvärven finansieras genom banklån om 214 miljoner kronor och resterande del med emissionslikvid från Företrädesemissionen och befintliga likvida medel. Tillträde beräknas ske under första kvartalet 2018. Förvärven är villkorade av att NP3 erhåller nödvändig finansiering enligt ovan.

Hyresintäkt per kommun



Hyresintäkter per segment



1) Informationen i detta avsnitt är, om inte annat anges, baserad på oreviderade uppgifter från Norrlandspojkarna Fastighetsaktiebolag och Industrifastigheter i Timrå AB.

Fastighetsförteckning över förvärvat fastighetsbestånd

Fastighetsbeteckning	Typ	Adress	Kommun	Uthyrbar yta, kvm
Fiskja 15:2	Industrifastighet	Aspåsvägen 14	Kramfors	17 100
Rösta 13:1	Handelsfastighet	Strömsbruksvägen 2	Nordanstig	329
Huggsta 1:160	Industrifastighet	Johannedalsvägen 65	Sundsvall	14 296
Birsta 12:2	Industrifastighet	Birstavägen 1	Sundsvall	8 000
Sköns Prästbord 1:50	Handelsfastighet	Norra Förmansvägen 17	Sundsvall	6 296
Skönsmon 2:100	Handelsfastighet	Kontorsvägen 4	Sundsvall	4 000
Sköns Prästbord 1:14	Handelsfastighet	Gesällvägen 4	Sundsvall	3 711
Linjeförmanen 7	Handelsfastighet	Bäckebovägen 12	Sundsvall	3 210
Måläs 3:20	Industrifastighet	Birstavägen 21	Sundsvall	3 116
Sköns Prästbord 1:47	Handelsfastighet	Södra Förmansvägen 4	Sundsvall	2 803
Ljusta 3:10	Industrifastighet	Gesällvägen 20	Sundsvall	2 695
Nolby 7:162	Industrifastighet	Svartviksvägen 10	Sundsvall	2 458
Sköns Prästbord 1:59	Industrifastighet	Arbetsledarvägen 14	Sundsvall	1 774
Geten 1	Industrifastighet	Hovgatan 1	Sundsvall	1 721
Lillhällom 1:162	Industrifastighet	Tvåspannsvägen 6	Sundsvall	1 461
Huggsta 1:167	Industrifastighet	Johannedalsvägen 65	Sundsvall	1 020
Huggsta 1:173	Industrifastighet	Johannedalsvägen 65	Sundsvall	383
Vivstamon 1:27	Industrifastighet	Kabelvägen 5	Timrå	3 950
Vivstamon 1:21	Industrifastighet	Kabelvägen 1	Timrå	3 410
Total	–	–	–	81 733

Fastighetsbeteckning	Typ	Adress	Kommun	Tomtareal, kvm
Lillhällom 1:165	Mark	Tvåspannsvägen 6	Sundsvall	15 095
Bergsåker 5:18	Mark	Västra vägen 162	Sundsvall	37 658
Granlo 3:391	Mark	Linköpingsvägen 8	Sundsvall	8 950
Birsta 37:2	Mark	Cementvägen 3	Sundsvall	3 758
Total	–	–	–	65 461

NP3s affärsområden¹⁾

Sundsvall

NP3 har sitt säte i Sundsvall och affärsområdet har sedan grundandet av Bolaget utgjort det största med 23 procent av NP3s totala fastighetsvärde, per 30 september 2017. Affärsområdet omfattar 67 fastigheter med en uthyrbar area om 243 000 kvm. Hyresvärdet uppgick per 30 september 2017 till 189 miljoner kronor med en ekonomisk uthyrningsgrad om 89 procent. Kontor utgör den största fastighetskategorin av hyresvärdet, följt av industri och handel. Den ekonomiska vakansen ligger på 11 procent vilket är högst av alla affärsområden. Vakansgraden beror främst på förvärvad vakans i Sollefteå och Härnösand samt två större konkurser i Sundsvall under de senaste tolv månaderna.

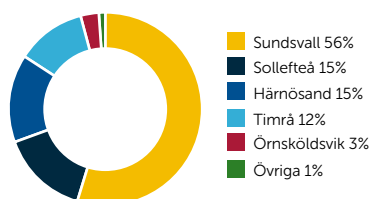
I affärsområdet ingår även sex fastigheter i Härnösand, åtta fastigheter belägna i Timrå, en fastighet i Örnsköldsvik och tre fastigheter i Sollefteå. Hyresvärde för dessa orter uppgick till 84 miljoner kronor, vilket motsvarar 44 procent av det totala hyresvärdet för affärsområdet.

I Sundsvall/Timrå utgörs fastigheterna av främst lättare industri, business-to-business-handel samt bilhandel. I Birsta som är mest känt för sitt handelsområde ligger NP3s fokus på logistik. Området ligger vid Timmervägen som är länken som binder

ihop E4:an och E14 vilket gör området attraktivt och efterfrågat för logistikfastigheter. Stora hyresgäster i Sundsvall är Bilbolaget, Systembolaget och PostNord. I Härnösand ligger fokus till största delen på kontor med samhällsfunktioner där betydande hyresgäster är Trafikverket, Skatteverket och Kriminalvården. I Sollefteå utgörs beståndet huvudsakligen av tidigare regementet I21 som ligger i Hågesta vilket är den stadsdel i Sollefteå som är under starkast utveckling. Den största hyresgästen är Sollefteå kommun.

För fullständig fastighetsförteckning över NP3s bestånd i affärsområdet Sundsvall, se avsnittet *Fastighetsförteckning*.

Hyresvärde per ort



Fastighetskategori	Antal fastigheter	Hyresvärde, MKR	Uthyrbar area, tkvm	Ek. uthyrningsgrad %	HV vakant, MKR
Handel	15	35	39	95 %	2
Industri	20	47	81	89 %	5
Kontor	19	57	63	85 %	9
Logistik	9	24	29	89 %	3
Övrigt	5	25	32	94 %	2
Totalt	68	189	243	89 %	20

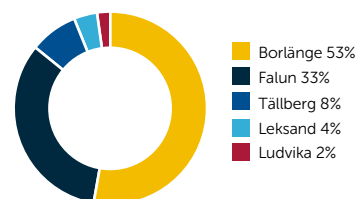
1) Informationen i detta avsnitt är, om inte annat anges, hämtad från Bolagets interna bokförings- och rapporteringssystem.

Dalarna

NP3s affärsområde Dalarna utgjorde 15 procent av NP3s totala fastighetsvärde per 30 september 2017. Affärsområdet Dalarna utgörs av Falun, Borlänge, Leksand och Ludvika, där Borlänge och Falun tillsammans står för 86 procent av hyresvärdet. Affärsområdet omfattar 36 fastigheter med en uthyrbar area om 166 000 kvm. Hyresvärdet uppgick, per 30 september 2017, till 119 miljoner kronor med en ekonomisk uthyrningsgrad om 90,4 procent. Beståndet i affärsområdet är väl diversifierat med den jämnaste fördelningen av fastighetskategorier av alla affärsområden. Industri utgör dock den största fastighetskategorin följt av logistik och övrigt. Kategorin övrigt utgörs till största del av en hotellfastighet belägen i Tällberg i Leksands kommun, en av Sveriges hotelltätaste orter. Detta hotell, Dalecarlia, står för 8 procent av affärsområdets hyresvärde.

För fullständig fastighetsförteckning över NP3s bestånd i affärsområdet Dalarna, se avsnittet *Fastighetsförteckning*.

Hyresvärde per ort



Fastighetskategori	Antal fastigheter	Hyresvärde, MKR	Uthyrbar area, tkvm	Ek. uthyrningsgrad %	HV vakant, MKR
Handel	11	22	32	97 %	1
Industri	11	31	51	87 %	4
Kontor	7	19	22	88 %	2
Logistik	4	23	42	83 %	4
Övrigt	3	23	20	97 %	1
Totalt	36	119	166	90 %	11

Gävle

NP3s affärsområde Gävle utgjorde 14 procent av NP3s totala fastighetsvärde per 30 september 2017. Affärsområdet omfattar 33 fastigheter med en uthyrbar area om 117 000 kvm. Hyresvärdet uppgick, per 30 september 2017, till 95 miljoner kronor med en ekonomisk uthyrningsgrad om 94,4 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden kommer att förbättras i och med att Trafikverket tillträder 5 000 kvm den 1 december 2018, fastigheten står för 1,7 miljoner kronor av den ekonomiska vakansen i dag. Handel utgör den största fastighetskategorin följt av industri och övrigt. Affärsområdet omfattar två mindre fastigheter i Sandviken samt Tönnebro vårdshus som ligger vid E4:an i Söderhamns kommun. Det är Sveriges mest besökta väggkrog och en av få fastigheter där omsättningshyra tillämpas i Bolagets hyreskontraktstruktur. Inkluderat i affärsområde Gävle är sex fullt uthyrda fastigheter i Småland med ett fastighetsvärde om 130 miljoner kronor och ett hyresvärde om 10,9 miljoner kronor vilket motsvarar 12,6 respektive 11,4 procent av fastighetsvärdet och hyresvärdet i affärsområdet. Fastigheterna i Småland utgörs av bilhallar.

NP3 har valt att fokusera på tre områden i Gävle: Hemsta, Näringen och Sörby Urfjäll.

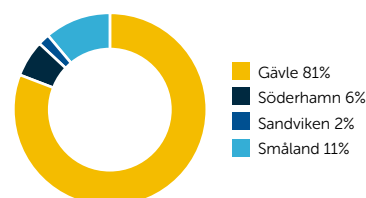
I Hemsta äger NP3 fastigheter med dagligvaruhandel, business-to-business-handel samt fastigheter inom kategorin övrigt, med hyresgäster som Kunskapskolan och Migrationsverket.

Näringsen är ett centralt beläget industriområde där NP3 äger främst business-to-business-handelsfastigheter med Ramirent som stor hyresgäst.

Sörby Urfjäll är NP3s största område i Gävle och ett område där NP3 är den största fastighetsägaren. Fastighetsbeståndet innefattar logistik, business-to-business-handel och kontor.

För fullständig fastighetsförteckning över NP3s bestånd i affärsområdet Gävle, se avsnittet *Fastighetsförteckning*.

Hyresvärde per ort



Fastighetskategori	Antal fastigheter	Hyresvärde, MKR	Uthyrbar area, tkvm	Ek. uthyrningsgrad %	HV vakant, MKR
Handel	13	32	43	94 %	2
Industri	3	22	34	92 %	2
Kontor	5	16	16	90 %	2
Logistik	3	5	6	100 %	0
Övrigt	8	21	17	100 %	0
Totalt	32	95	116	94 %	5

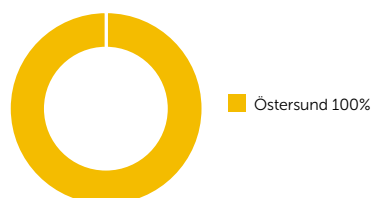
Östersund

Affärsområdet Östersund utgjorde 16 procent av NP3s totala fastighetsvärde per 30 september 2017. Affärsområdet omfattar 23 fastigheter med en uthyrbar area om 95 000 kvm. Hyresvärdet uppgick, per 30 september 2017, till 105 miljoner kronor med en ekonomisk uthyrningsgrad om 90,2 procent. Handel utgör den största fastighetskategorin av hyresvärdet. Handelssegmentet utgörs främst av Lillånge handelsområde som är ett av norra Sveriges starkaste externhandelsområden där hyresgäster som Elgiganten, Rusta och Coop med flera inryms. Utöver Lillånge är beståndet koncentrerat till stadsdel Norr och Odenskog. Stadsdel Norr befinner sig i en expansiv fas och NP3 har gjort två större uthyrningar i området under hösten 2017, till Friskis & Svettis samt Arbetsförmedlingen. Fastigheterna i stadsdel Norr utgörs av tidigare Jämtlands Fältjägarregementets logement uppförda på 1910-talet.

Odenskog är ett attraktivt område för lättare industri samt business-to-business-handel där NP3 bland annat har Ahlsell och Svensk Cater som hyresgäster.

För fullständig fastighetsförteckning över NP3s bestånd i affärsområdet Östersund, se avsnittet *Fastighetsförteckning*.

Hyresvärde per ort



Fastighetskategori	Antal fastigheter	Hyresvärde, MKR	Uthyrbar area, tkvm	Ek. uthyrningsgrad %	HV vakant, MKR
Handel	6	39	30	96 %	2
Industri	5	16	21	96 %	1
Kontor	6	25	20	80 %	5
Logistik	1	4	6	100 %	0
Övrigt	5	21	18	85 %	3
Totalt	23	105	94	90 %	10

Umeå

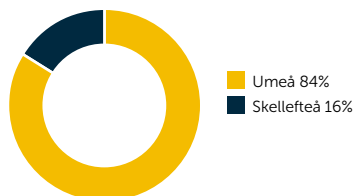
NP3s affärsområde Umeå utgjorde 17 procent av NP3s totala fastighetsvärde per 30 september 2017. Affärsområdet omfattar 38 fastigheter med en uthyrbar area om 145 000 kvm. Hyresvärdet uppgick, per den 30 september 2017, till 122 miljoner kronor med en ekonomisk uthyrningsgrad om 94,7 procent. Handel utgör den dominerande fastighetskategorin med 60 procent av hyresvärdet i affärsområdet. I affärsområde Umeå ingår även Skellefteå där NP3 äger sju fastigheter som står för 16 procent av affärsområdets hyresvärde. Skellefteå är en av flera utmärkta kompletteringsmarknader i beståndet vid sidan av regionstäderna. Det är en växande kommun med satsningar på infrastruktur och invånare med god köpkraft. Stora hyresgäster i Skellefteå är Elgiganten, NCC och Bilprovningen. Fastigheterna i Umeå är koncentrerade kring Östteg, Ersboda samt Västerslätt.

Östteg är ett eftertraktat och expanderande område som är beläget i direkt anslutning till nya handelsområdet där IKEA har etablerat sig. I Östteg innehar NP3 såväl B2B-handel-, industri-

och kontorsfastigheter samt mark. NP3 är en stor fastighetsägare i Ersboda som är Umeås största handelsområde. Inriktningen på beståndet ligger på handel inriktat mot konsument. I Ersboda finns bland annat hyresgäster som Electrolux Home, Net on Net samt MIO möbler. I Västerslätt ligger tyngdpunkten på business-to-business-handel med hyresgäster som Axfood och Swedol.

För fullständig fastighetsförteckning över NP3s bestånd i affärsområdet Umeå, se avsnittet *Fastighetsförteckning*.

Hyresvärde per ort



Fastighetskategori	Antal fastigheter	Hyresvärde, MKR	Uthyrbar area, tkvm	Ek. uthyrningsgrad %	HV vakant, MKR
Handel	15	60	69	95 %	3
Industri	7	21	30	91 %	2
Kontor	10	22	23	93 %	2
Logistik	2	0	1	100 %	0
Övrigt	4	19	23	100 %	0
Totalt	38	122	145	95 %	7

Luleå

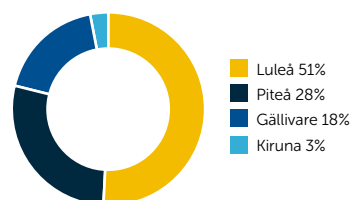
NP3s affärsområde Luleå utgjorde 15 procent av NP3s totala fastighetsvärde per 30 september 2017. Affärsområdet omfattar 25 fastigheter motsvarande en uthyrbar area om 131 000 kvm. Hyresvärdet uppgick, per 30 september 2017, till 115 miljoner kronor med en ekonomisk uthyrningsgrad om 92,3 procent. Handel utgör den största fastighetskategorin med 54 procent av hyresvärdet, följt av industri. Beståndet i Luleå står för 51 procent av affärsområdets hyresvärde följt av Piteå som står för 28 procent, därutöver finns mindre bestånd i Gällivare och Kiruna. Fastigheterna i denna region är de som är mest utsatta för hårda väderförhållanden och har därmed de högsta fastighetskostnaderna vilket får till följd att överskottsgraden är den lägsta i beståndet.

Områden i Luleå där NP3 primärt är verksam är Notviksstan som är beläget strax utanför Luleå centrum, Bergnåset som ligger nära flygplatsen samt Ytterviken i närheten av universi-

tetet. Under Q4 2017 tillträdde Bolaget ett bestånd i Storheden med främst logistik och business-to-business-handel. Stora hyresgäster i Luleå är Elon och PostNord. I Piteå äger NP3 nästan uteslutande extern handel i området BackCity, som är Piteås enda externa handelsplats. Stora hyresgäster i BackCity är Willys, Rusta och Dollarstore.

För fullständig fastighetsförteckning över NP3s bestånd i affärsområdet Luleå, se avsnittet *Fastighetsförteckning*.

Hyresvärde per ort



Fastighetskategori	Antal fastigheter	Hyresvärde, MKR	Uthyrbar area, tkvm	Ek. uthyrningsgrad %	HV vakant, MKR
Handel	13	54	53	96 %	2
Industri	6	33	41	98 %	1
Kontor	1	11	13	83 %	2
Logistik	5	14	21	70 %	4
Övrigt		4	3	92 %	0
Totalt	25	115	131	92 %	9

Värderingsintyg

Nedan redovisas ett externt värderingsintyg avseende fastighetsbeståndet i NP3 som har utfärdats av ett oberoende värderingsinstitut. Värderingsintyget, med värdetidpunkt 31 december 2017, avser hela Koncernens fastighetsbestånd och uppgår till 7 756 miljoner kronor. I Prospektet används genomgående NP3s egna marknadsvärdering av fastigheterna per 30 september 2017 vilket uppgår till 7 261 miljoner kronor. Värderingsintyget har upprättats av det oberoende värderingsinstitutet Forum Fastighetsekonomi AB. För ytterligare information se avsnittet *Legala frågor och kompletterande information – Information från tredje man*. Det har ej ägt rum några materiella förändringar efter det att värderingsintyget utfärdades.

VÄRDERINGSINTYG

På uppdrag av NP3 Fastigheter AB har Forum Fastighetsekonomi AB bedömt marknadsvärde avseende del av bolagets samlade fastighetsbestånd. Värdetidpunkt är 2017-12-31.

Det nu värderade beståndet utgörs av totalt 230 st värderingsenheter som utgörs av sammanlagt 262 registerfastigheter. Fastigheterna är belägna i sammanlagt 26 kommuner i norra och mellersta Sverige med undantag för 6 fastigheter i fem kommuner i Småland. Fastigheterna är i huvudsak anpassade för kontors-, handels-, industri eller logistikändamål. Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 938 023 kvm, varav 3 650 kvm avser lokaler under uppförande. Varje värderingsenhet har bedömts separat och värdebedömningen nedan utgör summan av samtliga värderingsobjekts marknadsvärden. Uppdraget är utfört av auktoriserade fastighetsvärderarna P-O Skoog, Magnus Stenback, Victoria Tatti och Jonas Petersson.

Metodik

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall beaktas olika värde tillägg eller värdeavdrag.

Underlag

Samtliga fastigheter utom sex stycken har av Forum värderats minst en gång tidigare under de senaste fyra åren, varav 179 stycken under 2017. Värdebedömningarna har, efter önskemål från uppdragsgivaren, utgått från tidigare utförda kassaflödeskalkyler men som uppdaterats vad gäller värdetidpunkt och kalkylstarttidpunkt. Erforderlig hyres- och driftkostnadsdata på objektsnivå har därmed erhållits från de tidigare kalkylerna. Större värdepåverkande förändringar som kan ha inträffat på respektive värderingsobjekt, efter den tidigare värdebedömningen, har uppdragsgivaren lämnat information om vilket i så fall tagits i beaktande. I tjugotalet fall har förändringarna varit så pass omfattande att bedömningarna baserats på nytt hyresunderlag.

Samtliga kalkyler har därefter analyserats och åsatts aktuella marknadsmässiga direktavkastningskrav liksom vid behov justeringar av marknadshyresnivåer, vakansgrader m m.



Värdeintyg NP3 Fastigheter AB

De av Forum ej tidigare värderade värderingsobjekten har vid detta tillfälle värderats med sedvanlig metodik där erforderligt underlag såsom hyreslista, driftkostnader, fastighetsbeskrivningar, värderingsutlåtanden från andra värderingsbolag m m erhållits från uppdragsgivaren. Dessa fastigheter har inte besiktats.

Samtliga övriga värderingsobjekt har besiktigats vid något tillfälle under de senaste fyra åren. Vid nu aktuellt tillfälle har Skotet 8 i Luleå besiktats.

I kassaflödeskalkylerna har bland annat följande bedömningar och antaganden gjorts:

- Kalkylstart 2018-01-01
- Inflationen (KPI-förändring) antas till 2,0% under kalkylperioden.
- Hyresutvecklingen följer respektive hyreskontrakts villkor. Efter löptidens slut görs vid behov en marknadsanpassning och hyresutvecklingen följer sedan 100% av KPI.
- Kostnaderna för drift och underhåll utvecklas med 100% av KPI.
- Direktavkastningskravet vid kalkylslut har bedömts till 6,0% - 10,0% beroende på fastighetstyp, läge och hyreskontraktsstruktur och kalkylräntan är i normalfallet lika med direktavkastningen gånger inflationen. Av de 230 värderingsobjekten har ca 60 % åsatts direktavkastningskrav vid kalkylslut med mellan 7,0 – 7,5%.

Värdebedömning

På begäran intygas härmed att de aktuella fastigheternas sammanlagda marknadsvärde vid värdetidpunkten 2017-12-31 har bedömts till **7 756 200 000 kronor** (sju miljarder sjuhundra femtiosex miljoner tvåhundra tusen kronor).

Fastigheterna i Sundsvall: Kompaniet 5, Luftvärnet 1, Luftvärnet 2, Plutonen 1, Regementet 5, Rosenborg 1, Rosenborg 2, Staben 3, fastigheterna i Umeå: Ledet 1, Björnjägaren 2, Singeln 17, Singeln 18, Kedjan 5, Kedjan 7, Ledningen 2, fastigheten i Piteå: Öjebyn 33:222, fastigheten i Östersund: Släpvagnen 6 samt fastigheterna i Gävle: Bruket 2, Sörby Urffjäll 26:1, innehas med tomträtt för vilka det sammanlagda värdet uppgår till 227 200 000 kr, vilket är inkluderat i det sammanlagda värdet ovan. Fastigheterna i Timrå: Norrberge 1:112 (del av) Norrberge 1:113 samt fastigheten i Gävle: Brynäs 86:1 innehas med arrende för vilket det sammanlagda värdet uppgår till 43 700 000 kr, vilket är inkluderat i det sammanlagda värdet ovan.

Stockholm 2018-01-15
FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

(Handwritten signatures of P-O Skoog, Magnus Stenback, Victoria Tatti, and Jonas Petersson)

**AUKTORISERAD
 FASTIGHETSVÄRDERARE**

P-O Skoog **Magnus Stenback** **Victoria Tatti** **Jonas Petersson**
 Civilingenjör Civilingenjör Civilingenjör Civilingenjör



Intjäningsförmåga

Nedan presenteras Bolagets intjäningsförmåga på tolv-månadersbasis per 1 oktober 2017 samt tillkommande intjäningsförmåga från det Förvärvade Fastighetsbeståndet på tolvmånadersbasis per 1 januari 2018. Intjäningsförmåga ska betraktas som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning för kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer. Intjäningsförmågan ska läsas tillsammans med övrig information i Prospektet.

Intjäningsförmågan beaktar endast kontrakterade hyres-intäkter, fastighetskostnader, fastighetsskatt, centrala administrationskostnader och finansnetto. NP3s resultat påverkas även av värdeförändringar för fastigheter och derivat, bolagsskatter samt eventuella framtida förvärv och försäljningar av fastigheter.

Information om bedömd intjäningsförmåga har granskats av Bolagets revisorer, se avsnittet *Revisorsrapport avseende intjäningsförmåga*.

Tabell intjäningsförmåga

MKR	NP3 2017-10-01	Förvärv 2018-01-01
Hyresvärde	743	56
Hyresgarantier enl. avtal	–	4
Vakans	–62	–11
Hyresintäkter	680	49
Fastighetskostnader	–166	–8
Fastighetsskatt	–21	–2
Driftöverskott	494	40
Central administration	–37	–3
Finansnetto	–124	–4
Förvaltningsresultat*	333	33

* Förvärvet av det Förvärvade Fastighetsbeståndet finansieras med preferensaktier, vilka i enlighet med bolagsordningen berättigar innehavarna till en årlig utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie, sammantaget cirka 22 miljoner kronor för samtliga preferensaktier. Detta har inte belastat den sammanställda intjäningsförmågan.

Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och beaktade hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per 1 oktober 2017 respektive 1 december 2018 utifrån gällande hyreskontrakt
- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnader, underhållsåtgärder och tomträttsavgäld. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration
- Fastighetsskatt har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde och aktuella kostnader för tomträttsavgäld
- Kostnader för central administration och marknadsföring har beräknats utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå per 1 oktober 2017 respektive faktisk upplåningskostnad i förvärv, men har inte justerats för eventuella IFRS effekter avseende periodiseringar av lånekostnader

I övrigt har inga justeringar eller andra bedömningar inkluderats i beräkningen av NP3s intjäningsförmåga.

Revisorsrapport avseende intjäningsförmåga



Till styrelsen i NP3 Fastigheter AB (publ)

Revisors rapport avseende intjäningsförmåga

Vi har utfört en revision av hur den intjäningsförmåga som framgår på sidan 54 i NP3 Fastigheter ABs (publ) prospekt daterat den 9 februari 2018 har upprättats.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsens och verkställande direktörens ansvar att upprätta intjäningsförmågan och fastställa de väsentliga antaganden som intjäningsförmågan är baserad på i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande i enlighet med prospektförordningen 809/2004/EG, bilaga I p. 13.2. Vi har ingen skyldighet att lämna och lämnar inte heller något uttalande avseende möjligheten för NP3 Fastigheter AB (publ) att uppnå intjäningsförmågan eller de antaganden som ligger till grund för upprättandet av intjäningsförmågan. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av intjäningsförmågan utöver det ansvar som vi har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som vi lämnat tidigare.

Utfört arbete

Vi har utfört vårt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt. Det innebär att vi följer FARs etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till NP3 Fastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vårt arbete har innefattat att bedöma styrelsens och verkställande direktörens tillvägagångssätt och tillämpade redovisningsprinciper vid upprättandet av intjäningsförmågan jämfört med de som normalt tillämpas av bolaget. Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar som vi bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att intjäningsförmågan har upprättats i enlighet med de förutsättningar som anges på sidan 54. Då intjäningsförmåga och dess antaganden hänför sig till framtiden och därför kan påverkas av oförutsebara händelser, kan vi inte uttala oss om att det verkliga resultatet kommer att överensstämma med vad som redovisats i intjäningsförmågan. Avvikelserna kan visa sig bli väsentliga.

Uttalande

Enligt vår uppfattning har intjäningsförmågan sammanställts på ett korrekt sätt enligt de förutsättningar som anges på sidan 54 och dessa förutsättningar överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 9 februari 2018

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Utvald finansiell information

Den finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från NP3s årsredovisningar för räkenskapsåren 2016, 2015 och 2014 samt delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2017. Årsredovisningarna för 2016, 2015 och 2014, vilka har upprättats i enlighet med IFRS, har reviderats av NP3s revisorer. Delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 september 2017, vilken har upprättats i enlighet med IAS 34, har varit föremål för översiktlig granskning av Bolagets revisorer. Förutom vad som uttryckligen anges i Prospektet har ingen finansiell information i Prospektet reviderats eller granskats av Bolagets revisorer.

Prospektet innehåller vissa nyckeltal som inte beräknats enligt IFRS. NP3s uppfattning är att dessa mått i stor utsträckning används av investerare som kompletterande mått på Bolagets prestation. Eftersom företag beräknar icke-IFRS finansiella mått på olika sätt, är dessa inte alltid jämförbara med liknande definierade begrepp som används av andra företag.

Den finansiella informationen som återges i tabellerna nedan bör läsas i anslutning till avsnittet *Kommentar till den finansiella utvecklingen* i Prospektet, samt NP3s årsredovisningar för åren 2014–2016 och NP3s delårsrapport för perioden 1 januari 2017 – 30 september 2017, vilka är införlivade i Prospektet genom hänvisning.

Rapport över koncernens totalresultat

Belopp i MKR	2017 jan–sep	2016 jan–sep	2016 jan–dec	2015 jan–dec	2014 jan–dec
Hysesintäkter	497	375	529	408	250
Fastighetskostnader	(129)	(90)	(129)	(93)	(49)
Fastighetsskatt	(15)	(12)	(17)	(13)	(7)
Driftöverskott	353	273	383	302	194
Central administration	(29)	(26)	(36)	(35)	(23)
Finansiella intäkter	0	0	1	1	1
Finansiella kostnader	(88)	(69)	(94)	(66)	(60)
Förvaltningsresultat	236	177	253	202	111
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	173	129	243	68	57
Värdeförändringar derivat	5	(5)	3	0	3
Resultat före skatt	414	301	500	270	171
Aktuell skatt	(22)	(14)	(21)	(19)	(7)
Uppskjuten skatt	(60)	(31)	(72)	(62)	(23)
Periodens resultat	332	257	407	188	141
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–
Summa periodens totalresultat	332	257	407	188	141
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	332	257	407	188	141
Totalresultat hänförligt till minoriteten	0,4	–	–	–	–
Resultat per aktie, kr (Antal aktier anges i tusental)	6,12	5,09	7,89	3,83	4,45
Antal aktier vid periodens utgång	54 339	50 598	54 339	50 351	48 451
Vägt genomsnittligt antal aktier	54 339	50 461	51 548	49 227	33 628

Rapport över koncernens finansiella ställning i sammandrag

Belopp i MKR	2017 30 sep	2016 30 sep	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec
Förvaltningsfastigheter	7 261	5 759	6 165	4 580	3 333
Övriga anläggningstillgångar	15	52	16	20	19
Reversfordringar	8	–	–	–	–
Derivat	8	–	3	–	–
Summa anläggningstillgångar	7 292	5 811	6 185	4 600	3 352
Övriga omsättningstillgångar exkl. likvida medel	87	64	77	59	63
Likvida medel	178	98	151	288	300
Summa omsättningstillgångar	265	162	228	347	362
Summa tillgångar	7 557	5 973	6 413	4 947	3 715
Eget kapital	2 469	1 951	2 266	1 774	1 540
Uppskjuten skatt	245	146	188	116	54
Långfristiga skulder till kreditinstitut	3 719	3 161	3 218	2 482	1 887
Obligationslån	786	425	425	300	–
Derivat	–	5	–	–	–
Övriga långfristiga skulder	–	3	3	21	13
Summa långfristiga skulder och derivat	4 749	3 739	3 833	2 919	1 953
Kortfristiga räntebärande skulder	91	84	98	67	60
Rörelseskulder	248	199	215	188	161
Summa kortfristiga skulder	339	283	314	255	222
Summa eget kapital och skulder	7 557	5 973	6 413	4 947	3 715

Rapport över koncernens kassaflöden

Belopp i MKR	2017 jan–sep	2016 jan–sep	2016 jan–dec	2015 jan–dec	2014 jan–dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	231	172	229	190	112
Kassaflöde från den löpande verksamheten	237	141	213	(83)	(373)
Kassaflöde från investeringsverksamheten	(506)	(656)	(897)	(518)	(791)
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	296	326	548	589	1 407
Periodens / Årets kassaflöde	26	(190)	(137)	(12)	243
Likvida medel ingående balans	151	288	288	300	57
Likvida medel utgående balans	178	98	151	288	300

Finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

Nyckeltal	Visas för att	Definition	2017	2016	2016	2015	2014
			1/1–30/9	1/1–30/9	1/1–31/12	1/1–31/12	1/1–31/12
Överskottsgrad, % (Driftöverskott / Hyresintäkter)	Överskottsgraden betraktar NP3 som relevant då det visar fastigheternas driftöverskottsmarginal.	Hyresintäkter, MKR	497	375	529	408	250
		Driftskostnader, MKR	(144)	(102)	(146)	(106)	(56)
		Driftöverskott, MKR	353	273	383	302	194
		Överskottsgrad, %	71,0	72,8	72,4	74,0	77,6
Direktavkastning, % (Driftöverskott senaste 12 månader / Genomsnittligt fastighetsvärde)	Direktavkastning betraktar NP3 som relevant då det visar direktavkastningen på de förvaltningsfastigheter som ägts under hela perioden.	Driftöverskott, MKR	353	273	383	302	194
		Driftöverskott kvartal 4 2016 och 2015, MKR	110	82			
		Driftöverskott senaste 12 månaderna, MKR	463	355	383	302	194
		Fastigheternas (justerade för utv.fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MKR	6 766	5 109	5 320	3 877	2 420
		Direktavkastning, %	6,8	6,9	7,2	7,8	8,0
Avkastning på eget kapital, % (Resultat efter skatt senaste månader / Genomsnittligt eget kapital)	Avkastning på eget kapital är ett nyckeltal som NP3 betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det egna kapitalet i Koncernen.	Resultat efter skatt, MKR	332	257	407	188	141
		Resultat efter skatt kvartal 4, 2016 och 2015, MKR	150	40			
		Resultat efter skatt för de senaste 12 månaderna, MKR	482	297	407	188	141
		Genomsnittligt eget kapital, MKR	2 280	1 803	1 932	1 645	926
		Avkastning på eget kapital, %	21,1	16,5	21,1	11,5	15,2
Skuldsättningsgrad, ggr (Räntebärande skulder / Eget kapital)	NP3 betraktar nyckeltalet som relevant då det visar hur Koncernens skuldsättning förhåller sig i förhållande till det egna kapitalet.	Räntebärande skulder, MKR	4 596	3 670	3 741	2 849	1 947
		Eget kapital, MKR	2 469	1 951	2 266	1 774	1 540
		Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	1,9	1,7	1,6	1,3
Räntetäckningsgrad, ggr (Resultat före finansiella kostnader, värdeförändringar och skatt / Finansiella kostnader)	Räntetäckningsgrad är ett nyckeltal som NP3 betraktar som relevant för att bedöma Koncernens förmåga och känslighet att betala ränta på de räntebärande skulderna.	Periodens resultat före skatt, MKR	414	301	500	270	171
		Återläggning värdeförändringar, MKR	(178)	(124)	(246)	(68)	(60)
		Återläggning finansiella kostnader, MKR	88	69	94	66	60
		Justerat resultat före skatt, MKR	324	246	348	268	171
		Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	3,7	3,6	3,7	4,1	2,8
Belåningsgrad fastigheter, % (Netto räntebärande skulder / Fastighetsvärde)	Belåningsgrad är ett nyckeltal som NP3 betraktar som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor del av marknadsvärdet på fastigheterna som utgörs av räntebärande skulder.	Räntebärande skulder, MKR	4 596	3 670	3 741	2 849	1 947
		Likvida medel, MKR	(178)	(98)	(151)	(288)	(300)
		Fastighetsvärde, MKR	7 261	5 759	6 165	4 580	3 333
		Belåningsgrad fastigheter, %	60,8	62,0	58,2	55,9	49,4

Finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS, forts.

Nyckeltal	Visas för att	Definition	2017 1/1–30/9	2016 1/1–30/9	2016 1/1–31/12	2015 1/1–31/12	2014 1/1–31/12
Soliditet, % (Eget kapital / Balansomslutning)	Soliditet betraktar NP3 som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutning som utgörs av eget kapital.	Eget kapital, MKR	2 469	1 951	2 266	1 774	1 540
		Balansomslutning, MKR	7 557	5 973	6 413	4 947	3 715
		Soliditet, %	32,7	32,7	35,3	35,9	41,5
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, kr per aktie (Eget kapital + uppskjuten skatt + derivat / Antal utestående stamaktier)	NP3 betraktar nyckeltalet som relevant då substansvärdet är det samlade kapital som NP3 förvaltar åt sina ägare. Långsiktigt substansvärde utgår från Koncernens bokförda egna kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i NP3s fall derivat och uppskjuten skatteskuld, fördelat per stamaktie.	Eget kapital, MKR	2 469	1 951	2 266	1 774	1 540
		Återläggning uppskjuten skatt, MKR	245	146	188	116	54
		Återläggning räntederivat, MKR	(8)	5	(3)	0	0
		Justerat eget kapital, MKR ¹⁾	2 706	2 102	2 451	1 890	1 594
		Antal utestående stamaktier, '000 st	54 339	50 598	54 339	50 351	48 451
		Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK	49,80	41,54	45,11	37,53	32,90
Förvaltningsresultat, kr per aktie (Förvaltningsresultat / Genomsnittligt antal utestående stamaktier)	NP3 betraktar nyckeltalet som relevant då det visar hur Koncernens förvaltningsresultat för perioden fördelar sig per genomsnittlig utestående aktie för motsvarande period.	Förvaltningsresultat, MKR	236	177	253	202	111
		Genomsnittligt antal stamaktier, '000 st	54 339	50 461	51 548	49 227	33 628
		Förvaltningsresultat, kr per aktie	4,34	3,52	4,91	4,10	3,30

1) EPRA NAV

Kommentar till den finansiella utvecklingen

Nedanstående kommentarer till den finansiella utvecklingen baseras på perioderna januari – september 2017 och januari – september 2016 samt räkenskapsåren 2014, 2015 och 2016. Informationen nedan ska läsas tillsammans med avsnittet *Utvald finansiell information*.

Jämförelse mellan perioderna januari till september 2017 och januari till september 2016

Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade med 33 procent till 497 (375) miljoner kronor. Intäkterna har ökat främst till följd av fastighetsförvärv och ett större fastighetsbestånd men även från egna projekt och intäkthöjande investeringar i befintligt bestånd. Hyresvärdet för befintliga hyresavtal vid bokslutsdagen för perioden som avslutades den 30 september 2017 uppgick till 747 miljoner kronor på årsbasis och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid bokslutsdagen för perioden som avslutades den 30 september 2017 till 92 procent (93).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna för perioden som avslutades den 30 september 2017 uppgick till –129 (–90) miljoner kronor, kostnaderna fördelas mellan fastighetsskötsel och drift –96 (–71) miljoner kronor, reparationer och underhåll –26 (–18) miljoner kronor samt befarade och konstaterade kundförluster om –7 (–1) miljoner kronor. En stor del av reserveringen för kundförluster hänför sig till en pågående diskussion om uppgörelse med en större hyresgäst. Fastighetsskatt uppgick till –15 (–12) miljoner kronor.

Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till –29 (–26) miljoner kronor och består i huvudsak av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt ekonomi-/finans- och marknads-/försäljningskostnader.

Finansnetto

De finansiella kostnaderna uppgick till –88 (–69) miljoner kronor. Ökningen av finansiella kostnader är direkt hänförlig till Bolagets tillväxt i form av förvärv.

De räntebärande skulderna uppgick totalt till 4 596 (3 673) miljoner kronor för perioden som avslutades den 30 september 2017, varav skulder till kreditinstitut uppgick till 3 810 (3 245) miljoner kronor, obligationslån 786 (425) miljoner kronor och övriga räntebärande skulder bestående av säljarreverser till 3 (3) miljoner kronor. De räntebärande skulderna

har ökat till följd av finansiering i bank vid fastighetsförvärv samt ökning av Bolagets obligationslån, både i kronor och belåningsgrad. Bolagets skuldkvot, som visar driftöverskott minus centrala kostnader i förhållande till räntebärande skulder, var vid bokslutsdagen för perioden som avslutades den 30 september 2017 10,9 ggr (10,8) och räntetäckningsgrad uppgick till 3,7 ggr (3,6).

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 29 (19) månader respektive 3,0 (2,4) år vid bokslutsdagen för perioden som avslutades den 30 september 2017. Snitträntan på låneportföljen i bank vid bokslutsdagen för perioden som avslutades den 30 september 2017 var 2,18 procent (2,40) för fastighetskrediter och 2,71 procent inklusive obligationslån (2,68).

Förvaltningsresultatet

Förvaltningsresultatet, vilket är verksamhetens resultat före värdeförändringar och skatt, förbättrades med 33 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 236 (177) miljoner kronor. Resultatökningen beror främst på Bolagets tillväxt i form av förvärv vilket medfört ett större fastighetsbestånd. Förvaltningsresultat per aktie motsvarar 4,34 kronor/aktie (3,52) och förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgår till 47 procent (47). Driftöverskottet för perioden som avslutades den 30 september 2017 uppgick till 353 (273) miljoner kronor vilket motsvarar en överskottsgrad om 71 procent (73). Att överskottsgraden varierar över året beror på de säsongsvariationer som uppkommer på Bolagets affärsområden. Under vintermånaderna påverkas resultatet av att kostnaderna avseende främst el, värme och snöröjning är höga. Kontraktstrukturen är utformad så att hyresgästerna debiteras en jämnt fördelad preliminär avgift löpande under året medan utgiften för den faktiska förbrukningen kostnadsförs i takt med utfall vilket ger en lägre överskottsgrad vintermånaderna, och motsvarande är den på en högre nivå under sommarmånaderna. Att överskottsgraden är lägre än motsvarande period föregående år beror dels på en annan kontraktstruktur hos förvärvade fastighetsportföljer men även att årets period i högre grad belastas med befarande och konstaterade kundförluster.

Värdeförändringar fastigheter och finansiella derivat

Den 30 september 2017 omfattade fastighetsbeståndet 222 (190) fastigheter med ett marknadsvärde om 7 261 (5 759) miljoner kronor fördelat på sex geografiska affärsområden. Största enskilda affärsområdet är Sundsvall där 23 (23) procent av marknadsvärdet och 25 (25) procent av hyresvärdet är koncentrerat. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 747 (625) miljoner kronor respektive 685 (572) miljoner kronor för perioden som avslutades den 30 september 2017. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 4,7 (4,6) år.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 173 (129) miljoner kronor varav 30 miljoner kronor (0) är realiserade värdeförändringar vid försäljningar. Värdeutvecklingen påverkas huvudsakligen av sänkta avkastningskrav på marknaden. Värdeförändringar i derivat påverkade resultatet med 5 (-5) miljoner kronor och avser i sin helhet orealiserade värdeförändringar.

Skatt

För perioden redovisas en aktuell skatt om -22 (-14) miljoner kronor vilket motsvarar cirka 10 procent av resultat före värdeförändringar. Aktuell skatt utgår på skattepliktigt resultat vilket för fastighetsbolag normalt är lägre än förvaltningsresultatet till följd av möjligheten att göra skattemässigt högre avskrivningar, och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter. Uppskjuten skatt uppkommer på skillnad mellan redovisade värden och skattemässiga värden, främst avseende fastigheter. För perioden som avslutades den 30 september 2017 uppgick uppskjuten skatt till -60 (-31) miljoner kronor.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 237 (141) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -506 (-656) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde NP3 296 (326) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel ökat med 26 (-190) miljoner kronor under perioden som avslutades den 30 september 2017.

Investeringar och försäljningar

NP3 har under perioden januari – september förvärvat och tillträtt 30 fastigheter till ett värde av 1 049 (983) miljoner kronor. Dessutom har 105 (130) miljoner kronor investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Av dessa utgör 23 (28) miljoner kronor investeringar i nybyggnationsprojekt och 82 (102) miljoner kronor investeringar i befintliga fastigheter. Nio fastigheter har sålts varav fem obebyggda till ett värde av 230 (30) miljoner kronor. Därutöver tillkommer förvärvade men vid bokslutsdagen för perioden som avslutades den 30 september 2017 ej tillträdna fastigheter om 276 (182) miljoner kronor.

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2016 och 2015**Hyresintäkter**

Koncernens intäkter för året uppgick till 529 (408) miljoner kronor och ökningen förklaras i huvudsak av bidrag från förvärvade fastigheter. Hyresvärdet för befintliga hyreskontrakt vid bokslutsdagen för räkenskapsåret 2016 uppgick till 647 miljoner kronor på årsbasis och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per 31 december 2016 till 93 procent (92).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna för året uppgick till -129 (-93) miljoner kronor, kostnaderna fördelas mellan fastighetsskötsel och drift -105 (-74) miljoner kronor samt reparationer och underhåll -24 (-19) miljoner kronor. Fastighetsskatt uppgick till -17 (-13) miljoner kronor.

Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till -36 (-35) miljoner kronor. Centrala administrationskostnader består i huvudsak av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt marknads- och försäljningskostnader. Administrationskostnader för räkenskapsåret 2016 belastas med drygt -2 (-1) miljoner kronor av kundförluster.

Finansnetto

Externt finansnetto för året uppgick till -93 (-65) miljoner kronor. Ökningen av finansiella kostnader är direkt hänförlig till Bolagets tillväxt i form av förvärv.

De räntebärande skulderna uppgick totalt till 3 741 (2 849) miljoner kronor vid bokslutsdagen för räkenskapsåret 2016, varav skulder till kreditinstitut uppgick till 3 316 (2 549) miljoner kronor och obligationslån 425 (300) miljoner kronor. De räntebärande skulderna har ökat till följd av finansiering i bank vid fastighetsförvärv samt utökning av Bolagets obligationslån, både i kronor och belåningsgrad fastigheter.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 18 (16) månader respektive 2,36 (3,25) år vid bokslutsdagen för räkenskapsåret 2016. Snitträntan på låneportföljen är vid bokslutsdagen för räkenskapsåret 2016 2,40 procent (2,38) för fastighetskrediter och 2,66 procent inklusive obligationslån (2,64).

Förvaltningsresultatet

Förvaltningsresultatet, vilket är verksamhetens resultat före värdeförändringar och skatt förbättrades med 25 procent jämfört med förra året och uppgick till 253 (202) miljoner kronor. Resultatökningen beror främst på Bolagets tillväxt i form av förvärv vilket medfört ett större fastighetsbestånd än föregående år. Förvaltningsresultat per aktie motsvarar 4,90 kronor/aktie (4,10) och förvaltningsresultatet för året utgör 48 procent (50) av intäkterna. Att andelen är lägre beror främst på förvärv till lägre överskottsgrad men även på högre driftskostnader och högre finansieringskostnad. Driftöverskottet för fastigheterna uppgick till 383 (302) miljoner kronor vilket motsvarar en överskottsgrad om 72 procent (74).

Värdeförändringar fastigheter och finansiella derivat

Den 31 december 2016 omfattade fastighetsbeståndet 197 (163) fastigheter med ett marknadsvärde om 6 165 (4 580) miljoner kronor fördelat på sex geografiska affärsområden. Största enskilda affärsområdet är Sundsvall där 23 (23) procent av marknadsvärdet och 25 (24) procent av hyresvärdet är koncentrerat. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 647 (504) miljoner kronor respektive 529 (408) miljoner kronor vid periodens utgång. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 4,4 (4,5) år.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 243 (68) miljoner kronor varav 240 miljoner kronor är realiserad värdeförändring. Realiserade värdeförändringar vid försäljning av fastigheter är netto 3 miljoner kronor. Orealiserad värdeförändring på räntederivat uppgick till 3 (0) miljoner kronor.

Skatt

Aktuell skatt för räkenskapsåret 2016 uppgick till –21 (–19) miljoner kronor vilket motsvarar 8,3 procent av resultat före värdeförändringar. Aktuell skatt utgår på skattepliktigt resultat vilket för fastighetsbolag normalt är lägre än förvaltningsresultatet till följd av möjligheten att göra skattemässigt högre avskrivningar, och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter. Uppskjuten skatt uppkommer på skillnad mellan redovisade värden och skattemässiga värden, främst avseende fastigheter. För året uppgår uppskjuten skatt till –72 (–62) miljoner kronor.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 213 (–83) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med –897 (–518) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Bolaget 548 (589) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel förändrats med –137 (–12) miljoner kronor under perioden.

Investeringar och försäljningar

Under året har investeringar för totalt 1 380 (1 250) miljoner kronor genomförts, varav 134 (67) miljoner kronor avsåg investeringar i befintliga fastigheter, 44 (41) miljoner kronor avsåg nybyggnationer och 1 202 (1 142) miljoner kronor avsåg nyförvärv. Värderingen för perioden visar en positiv realiserad värdeförändring om 240 (63) miljoner kronor och en realiserad värdeförändring om 3 (5) miljoner kronor. Orealiserade värdeförändringar uppkommer bland annat som en redovisningsmässig effekt till följd av avdrag för uppskjuten skatt för förvärv under räkenskapsåret 2016, samt av omvärderingar till följd av rådande marknadsförhållanden. Därutöver tillkommer förvärvade men vid bokslutsdagen för räkenskapsåret 2016 ej tillrädda fastigheter om 474 (119) miljoner kronor.

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2015 och 2014

Hysesintäkter

Koncernens intäkter för räkenskapsåret 2015 uppgick till 408 (250) miljoner kronor. Ökningen förklaras i huvudsak av bidrag från förvärvade fastigheter. Hyresvärdet för befintliga hyreskontrakt vid bokslutsdagen uppgick till 504 miljoner kronor på årsbasis och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid bokslutsdagen för räkenskapsåret 2015 till 92 procent (93).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna för räkenskapsåret 2015 uppgick till –93 (–49) miljoner kronor. Kostnaderna fördelas mellan fastighetsskötsel och drift –74 (–44) miljoner kronor samt reparationer och underhåll –19 (–5) miljoner kronor. Fastighetsskatt uppgick till –13 (–7) miljoner kronor.

Central administration

Centrala administrationskostnader består i huvudsak av personalkostnader, koncerngemensamma kostnader samt marknads- och försäljningskostnader. För räkenskapsåret 2015 uppgick dessa till –35 (–23) miljoner kronor. Ökningen av dessa kostnader för året är kopplade till de förvärv som gjorts, vilket bland annat medfört mer ekonomi- och administrations-tjänster men även ökade kostnader till följd av att Bolaget under 2015 etablerat fler kontor i våra affärsområden och fler anställda.

Finansnetto

Externt finansnetto för räkenskapsåret 2015 uppgick till –65 (–59) miljoner kronor. Bolaget har en räntebindningsstruktur där cirka 60 procent är knuten till rörlig ränta vilket medfört att Bolaget har kunnat dra stor nytta av de sjunkande marknadsräntorna.

De räntebärande skulderna uppgick totalt till 2 849 (1 947) miljoner kronor vid bokslutsdagen för räkenskapsåret 2015, varav skulder till kreditinstitut uppgick till 2 549 (1 947) miljoner kronor och obligationslån 300 (0) miljoner kronor. De räntebärande skulderna har ökat till följd av finansiering i bank vid fastighetsförvärv samt genom utgivande av obligationslån, både i kronor och belåningsgrad fastigheter.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 16 (22) månader respektive 3,25 (3,3) år vid bokslutsdagen för räkenskapsåret 2015. Snitträntan på låneportföljen har fortsatt att sjunka och är vid bokslutsdagen för räkenskapsåret 2015 2,38 procent (2,71) för fastighetskrediter och 2,64 procent inklusive obligationslån.

Förvaltningsresultatet

Förvaltningsresultatet för räkenskapsåret 2015 förbättrades med 82 procent och uppgick till 202 (111) miljoner kronor. Resultatökningen beror främst på Bolagets tillväxt i form av förvärv vilket medfört ett större fastighetsbestånd än föregående år. Förvaltningsresultat per aktie motsvarar 4,10 kronor/aktie (3,30) och förvaltningsresultatet för räkenskapsåret 2015 utgör 50 procent (44) av intäkterna. Driftöverskottet för fastigheterna exklusive centrala administrationskostnader uppgick till 302 (194) miljoner kronor vilket motsvarar en överskottsgrad om 74 procent (77) vilket är i enlighet med Bolagets plan.

Bidragande orsaker till den lägre överskottsgraden jämfört med föregående år är framförallt förvärv av fastigheter med lägre överskottsgrad än Bolagets ingående bestånd.

Värdeförändringar fastigheter och finansiella derivat

Den 31 december 2015 omfattade fastighetsbeståndet 163 (125) fastigheter med ett marknadsvärde om 4 580 (3 333) miljoner kronor fördelat på sex geografiska affärsområden. Största enskilda affärsområdet är Sundsvall där 23 (29) procent av marknadsvärdet och 24 procent (32 procent) av hyresvärdet är koncentrerat. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 504 (385) miljoner kronor respektive 408 (250) miljoner kronor vid bokslutsdagen för räkenskapsåret 2015. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 4,5 år.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 68 (57) miljoner kronor varav 63 miljoner kronor är orealiserad värdeförändring och fem är realiserade värdeförändringar vid försäljning av fastigheter. Orealiserad värdeförändring på räntederivat uppgick till 0 (3) miljoner kronor.

Skatt

Aktuell skatt för räkenskapsåret 2015 uppgick till -19 (-7) miljoner kronor vilket motsvarar 9,4 procent av resultat före värdeförändringar. Aktuell skatt utgår på skattepliktigt resultat vilket för fastighetsbolag normalt är lägre än förvaltningsresultatet till följd av möjligheten att göra skattemässigt högre avskrivningar, och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter. Uppskjuten skatt uppkommer på skillnad mellan redovisade värden och skattemässiga värden, främst avseende fastigheter. För räkenskapsåret 2015 uppgår uppskjuten skatt till -62 (-23) miljoner kronor.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -83 (-373) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -518 (-791) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Bolaget 589 (1 407) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel förändrats med -12 (243) miljoner kronor under räkenskapsåret 2015.

Investeringar och försäljningar

NP3 har under räkenskapsåret 2015 förvärvat fastigheter till ett värde av 1 142 (1 527) miljoner kronor och investerat 108 (26) miljoner kronor i befintliga fastigheter och projekt. Investeringarna avser nybyggnationer samt anpassningar och ombyggnader till befintliga och nya hyresgästers behov samt energibesparande åtgärder. Under räkenskapsåret 2015 har fastigheter avyttrats till ett värde om 70 miljoner kronor. Under det fjärde kvartalet för räkenskapsåret 2015 förvärvades fyra fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 119 miljoner kronor men med tillträde under räkenskapsåret 2016.

Kapitalstruktur och annan finansiell information

Se avsnittet *Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden* för ytterligare information om Bolagets aktiekapital och aktier. Tabellerna i detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet *Utvald finansiell information* och Bolagets finansiella information, som finns på annan plats i Prospektet.

Eget kapital och skuldsättning

Koncernen per 30 november 2017	MKR
Summa Kortfristiga skulder	345
Mot borgen	3
Mot säkerhet	89
Blancokrediter	253
Summa långfristiga skulder	4 483
Mot borgen	–
Mot säkerhet	3 883
Blancokrediter	600
Summa eget kapital per 30 september 2017	2 469
Aktiekapital	190
Övrigt tillskjutet kapital	1 370
Eget kapital hänförligt till minoriteten	2
Balanserade vinstmedel inkl. periodens totalresultat per 30 september 2017	906

NP3 finansieras genom eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. De räntebärande skulderna består av skulder till kreditinstitut och obligationslån.

Det egna kapitalet uppgick per 30 september 2017 till 2 469 miljoner kronor. NP3 hade per 30 november 2017 långfristiga skulder uppgående till 4 483 miljoner kronor, varav 3 883 miljoner kronor mot säkerhet och 600 miljoner kronor var lån utan borgen eller säkerhet och avser obligationslån som förfaller under 2021. Detta obligationslån utökades med 150 miljoner kronor den 7 november till totalt 600 miljoner kronor. NP3s kortfristiga räntebärande skulder uppgick per 30 november 2017 till 345 miljoner kronor varav 3 miljoner kronor mot borgen, 89 miljoner kronor mot säkerhet och 253 miljoner kronor var skulder utan borgen eller säkerhet och avser obligationslån som förfaller under 2018. Under november minskade detta obligationslån med 92 miljoner kronor genom återköp. Säkerheter utgörs av pantbrev i fastigheter, moderbolagsborgen och internreverser.

Preferensaktier

Bolagets avsikt är att preferensaktierna ska utgöra en komponent i Bolagets kapitalförsörjning under överskådlig framtid. Syftet är att preferensaktierna, i tillägg till NP3s övriga kapitalkällor, ska bidra till att finansiera verksamheten till en så låg riskjusterad kostnad som möjligt. Omfattningen av Bolagets preferenskapital kommer att variera beroende på kostnaden för sådant kapital samt NP3s totala kapitalbehov.

Nettoskuldsättning

Nedanstående tabell redogör för NP3s räntebärande nettoskuldsättning per 30 november 2017.

Nettoskuldsättning per 30 november 2017	MKR
A Kassa	75
B Likvida medel	–
C Lätt realiserbara värdepapper	–
D Summa likviditet (A + B + C)	75
E Kortfristiga fordringar	1
F Kortfristiga bankskulder	–
G Kortfristig del av långfristiga skulder	89
H Andra kortfristiga skulder	256
I Summa kortfristiga skulder (F + G + H)	345
J Netto kortfristig skuldsättning (I – E – D)	270
K Långfristiga banklån	3 883
L Emitterade obligationer	600
M Andra långfristiga skulder	–
N Långfristig skuldsättning (K + L + M)	4 483
O Nettoskuldsättning (J + N)	4 752

Likviditeten uppgick per 30 november 2017 till 75 miljoner kronor. Kortfristiga skulder uppgick per 30 november 2017 till 345 miljoner kronor varav kortfristig del av långfristiga bankskulder utgjorde 89 miljoner kronor och kortfristig obligation utgjorde 253 miljoner kronor. Långfristiga skulder uppgick per 30 november 2017 till 4 483 miljoner kronor varav långfristiga banklån utgjorde 3 883 miljoner kronor och emitterade obligationer utgjorde 600 miljoner kronor.

NP3 hade en nettoskuldsättning per 30 november 2017 om 4 752 miljoner kronor.

Översikt räntebärande finansiering

Finansiering	2017 30 sep	2016 30 sep	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec
Antal lån	62	102	91	79	68
Totala lån, MKR	4 611	3 663	3 311	2 549	1 947
Obligationslån, MKR	796	425	425	300	–
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,71	2,68	2,66	2,64	2,71
Likvida medel, MKR	178	98	151	288	300
Belåningsgrad, %	61	62	58	56	58
Soliditet, %	33	33	35	36	42

Räntebärande skulder den 30 september 2017

De räntebärande skulderna uppgick totalt till 4 611 (3 736) miljoner kronor per 30 september 2017, varav bankfinansiering uppgick till 3 812 (3 296) miljoner kronor, obligationslån 796 (425) miljoner kronor och övriga räntebärande skulder till 3 (15) miljoner kronor. Banklån som förfaller inom tolv månader uppgick till 484 miljoner kronor. Dessa avser i huvudsak kapital som efter omförhandling kommer att

förlängas upp till fyra år och för vilka det föreligger underliggande bekräftade lånelöften vilket medför att de klassificeras som långfristiga. Den del som redovisas som kortfristig del avser löpande amorteringar kommande tolv månader vilka uppgick till 89 miljoner kronor. Kostnader för upplåning periodiseras över lånens löptid och har minskat skulderna i balansräkningen med 14 miljoner kronor.

Kapitalbindningsstruktur i bank- och obligationslån

30 sep 2017	Banklån		Obligationslån		Total kapital	
	MSEK	Genomsnittlig ränta, %	MSEK	Genomsnittlig ränta, %	MSEK	Andel, %
–12 mån	484	2,25			484	11
1–2 år	514	2,09	346	4,9	860	19
2–3 år	725	2,17			725	16
3–4 år	523	2,23	450	4,0	973	21
4–5 år	1 563	2,16			1 563	34
5–10 år	3	4,50			3	0
Summa/genomsnitt	3 812	2,18	796	4,4	4 608	100

Åtaganden i låneavtal

Banklån

Majoriteten av Koncernens banklån omfattas av olika åtaganden mot långivarna. Vid brott mot åtagandena kan banken begära att lånen återbetalas, helt eller delvis, i förtid. Åtagandena utgörs av branschnormala nyckeltal som måste vara uppfyllda. Exempel på åtaganden är räntetäckningsgrad och belåningsgrad som inte får under- respektive överstiga vissa nivåer. Andra exempel på åtagande är att dotterbolagen ska vara helägda samt att koncerninterna avtal ska vara marknadsmässiga. Utöver detta har NP3 lämnat vissa informationsåtaganden och ställt pant i aktier och pantbrev i fastigheter/tomträtter till bankerna. Samtliga åtaganden mot bankerna är uppfyllda.

Obligationslån

Under 2015 emitterades ett treårigt obligationslån med ett rambelopp om 500 miljoner kronor med en rörlig ränta om STIBOR (3 månader) plus 490 räntepunkter (4,90 procent) som den 30 september 2017 nyttjades till 346 miljoner kronor. Under 2017 emitterades ett fyraårigt obligationslån med ett rambelopp om 700 miljoner kronor med en rörlig ränta om STIBOR (3 månader) plus 450 räntepunkter som den 30 september 2017 nyttjades till 450 miljoner kronor. Obligationerna är inregistrerade vid Nasdaq Stockholm. Obligationslånen är inte säkerställda. För det fall det sker ett ägarskifte i Bolaget (så kallad change of control), varigenom annan person än den i dag största aktieägaren i Bolaget förvärvar mer än 50 procent av rösterna i Bolaget, har obligationsinnehavarna rätt att begära förtida återbetalning av lånen. Obligationslånen

har tre finansiella åtaganden; 2015 års obligationslån föreskriver att nettobelåningsgraden inte ska överstiga 65 procent, att rätetäckningsgraden ska vara minst 1,8 ggr och att soliditeten ska uppgå till minst 25 procent och 2017 års obligationslån föreskriver att nettobelåningsgraden inte ska överstiga 70 procent, att nettobelåningsgraden vid två efterföljande tillfällen då exempelvis finansiella rapporter ska lämnas inte ska överstiga 65 procent och att soliditeten ska uppgå till minst 25 procent. Vidare innehåller obligationslånen vissa informationsåtaganden vad gäller kvartalsrapportering och årsredovisning samt att obligationslånet ska vara noterat vid Nasdaq OMX. Samtliga åtaganden är uppfyllda.

Finansieringsstruktur

Långsiktigt strävar Bolaget mot att upprätthålla en belåningsgrad om en nivå kring 60 procent där finansieringskällorna är en balans av lån i bank och obligationslån. Netto räntebärande skulder, efter avdrag för likviditet om 178 miljoner kronor, uppgick per 30 september 2017 till 4 433 miljoner kronor vilket i förhållande till ett fastighetsvärde om 7 261 miljoner kronor ger en belåningsgrad om 61 procent (62). Bolagets skuldkvot uppgick till 10,9 ggr (10,8). Förvärvet av de nio fastigheterna i Luleå i början av oktober gör att belåningsgraden ökar till 62 procent.

30 sep 2017	Derivat, MKR	Summa, MKR	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
-12 mån	(1 685)	2 158	4,65	47
1-2 år	(68)	425	2,52	9
2-3 år	(168)	0	-	0
3-4 år	197	300	0,09	7
4-5 år	700	700	0,26	15
5-10 år	1 025	1 025	1,17	22
Summa/genomsnitt	0	4 608	2,71	100

Övriga rörelseskulder

NP3s övriga skulder uppgick per 30 september 2017 till 248 miljoner kronor, motsvarande 3,3 procent av Bolagets totala finansiering inklusive eget kapital. Övriga skulder utgörs huvudsakligen av reserveringar för förutbetalda intäkter och upplupna kostnader, samt leverantörsskulder. Förutbetalda intäkter uppstår till följd av att NP3 erhåller hyresinbetalningar i förskott. Denna skuld löses genom att NP3 tillhandahåller lokaler under perioden för vilken hyra inbetalts. Upplupna kostnader utgörs i huvudsak av upplupna räntekostnader avseende Bolagets räntebärande skulder för det närmast föregående kvartalet.

Räntebindning och derivat

Bolagets swapavtal (derivat) värderas till verkligt värde och är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Verkligt värde fastställs genom att använda marknadsräntor för respektive löptid och baseras på en diskontering av framtida kassaflöden. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett över- eller undervärde och värdeförändringen i perioden redovisas över resultaträkningen. Vid förfall har ett derivats marknadsvärde upplösts och värdeförändringar över tid påverkar inte eget kapital.

Sedan swapavtalen tecknats har främst långa marknadsräntor stigit vilket har medfört ett övervärde på bolagets derivat per 30 september 2017 om 8 (3) miljoner kronor i balansräkningen och en positiv värdeförändring för perioden om 5 (-5) miljoner kronor över resultatet.

Eget kapital och substansvärde

Per 30 september 2017 uppgick eget kapital till 2 469 (1 951) miljoner kronor motsvarande 45,44 kronor per aktie (38,56). Soliditeten i bolaget uppgick till 33 procent (33).

Under perioden januari till september 2017 har stämman beslutat om en utdelning om 130 miljoner kronor motsvarande 2,40 kronor per aktie. Jämfört med utdelning för år 2015 om 108 miljoner kronor är det en ökning med 20 procent.

EPRA NAV (Net asset value) vilket är ett mått som anger långsiktigt nettotillgångsvärde uppgick per 30 september 2017 till 2 706 (2 102) miljoner kronor vilket motsvarar 49,79 kronor per aktie (41,54).

Rörelsekapital och kapitalbehov

Rörelsekapital i detta sammanhang definieras som Bolagets möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter det förfaller till betalning. Bolagets befintliga rörelsekapital är ej tillräckligt för både Bolagets nuvarande verksamhet och förvärvet av det Förvärvade Fastighetsbeståndet varvid Bolagets befintliga rörelsekapital ej är tillräckligt för den kommande tolv månadersperioden.

Genom Företrädesemissionen om cirka 288 miljoner kronor före emissionskostnader samt nya banklån om cirka 214 miljoner kronor stärks rörelsekapitalet så att förvärvet av det Förvärvade Fastighetsbeståndet kan genomföras samtidigt som rörelsekapitalet är tillräckligt för den kommande tolv månadersperioden. Förvärvet beräknas tillträdas under första kvartalet 2018.

Skulle Företrädesemissionen inte genomföras eller inte tecknas i tillräckligt hög grad, har NP3 förvisso inte tillräckligt rörelsekapital för att fullfölja förvärven av det Förvärvade Fastighetsbeståndet. Bolaget har enligt förvärvsavtalet ett så kallat finansieringsförbehåll som ger Bolaget rätt att inte fullfölja förvärvet, utan kostnad för Bolaget, om Bolaget inte kan erhålla finansiering för förvärvet (inklusive refinansiering av koncerninterna skulder och bankskulder) vilket skulle kunna bli konsekvensen om Företrädesemissionen ej genomförs eller inte tecknas i tillräckligt hög grad.

Tendenser

Intresset för fastighetsinvesteringar är fortsatt gott vilket illustreras av en fortsatt hög transaktionsvolym under 2017. Låga räntor och god kapitaltillgång innebär en hög efterfrågan från investerare, vilket avspeglas i historiskt fortsatt låga direktavkastningskrav med historiskt höga priser som följd. Denna trend har framförallt varit tydlig i storstadsområdena, men även till stor del i NP3s hemmamarknader. Direktavkastningskraven har sjunkit med högre kvadratmeterpriser på förvärvsobjekt som följd. En effekt av detta är att kalkyler för nyproduktion av kommersiella lokaler vuxit som ett avkastningsmässigt bra alternativ till rena förvärv. NP3 har förvärvat och tillträtt fastigheter om drygt 1 miljard kronor under 2017 varav ca 70 miljoner kronor avser nyproduktion. I de förvärvade fastigheterna har dessa skett till lägre direktavkastningsnivåer, men högre uthyrningspotential än för fastighetsportföljen som helhet. På hyresmarknaden är efterfrågan på lokaler fortsatt god, vilket i kombination med ett lågt utbud innebär stabila vakansgrader. NP3s ekonomiska uthyrningsgrad uppgick till 92 procent per 30 september 2017 och givet efterfrågan och en genomsnittlig hyresduration om 4,7 år räknar Bolaget med en fortsatt god uthyrningsgrad framöver.

Pågående investeringar

Avtal om större investeringsåtaganden träffas normalt i samband med nytecknande av hyresavtal alternativt att investeringarna sker mot hyrestilllägg. Avtalen är tidsbegränsade och träffas endast med hyresgäster vilka bedöms ha god kreditvärdighet. Investeringarna ska vara värdehöjande och syftet ska vara att anpassa lokalerna till hyresgästernas verksamhet. Sådana investeringar, vilka normalt har en direktavkastning överstigande den initiala direktavkastningen vid respektive fastighetsförvärv, görs i syfte att bidra till NP3s resultat och löpande kassaflöde.

För Trafikverket genomförs för närvarande ombyggnationer av kontorslokaler. Investeringsbeloppet uppgår till 65 miljoner kronor och finansieras genom banklån om 48 miljoner kronor och resterande del med egna medel.

I Östersund uppför NP3 en fastighet om 1 700 kvadratmeter åt Swedol i Odenskog industriområde. Fastigheten kommer att Green Building-certifieras av Sweden Green Building Council. Investeringen beräknas till 18 miljoner kronor varav 17 miljoner kronor finansieras genom banklån. Det årliga hyresvärdet uppgår till cirka 1,7 miljoner kronor. Swedol beräknas tillträda fastigheten i april 2018 och hyresavtalet är tecknat på tio år.

Därutöver har NP3 den 15 december 2017 offentliggjort ett avtal avseende förvärv av det Förvärvade Fastighetsbeståndet mot en köpeskilling om 514 miljoner kronor, vilket avses finansieras genom likviden från Företrädesemissionen, banklån om 214 miljoner kronor och befintliga likvida medel. Förvärvet förväntas fullbordas i början av mars 2018. Förvärvet är villkorat av att NP3 erhåller tillräcklig finansiering.

Väsentliga händelser sedan offentliggörande av delårsrapporten för perioden januari-september 2017

Den 15 december 2017 offentliggjorde NP3 att Bolaget ingått avtal om ett förvärv av det Förvärvade Fastighetsbeståndet som huvudsakligen förvärvas från Poularde AB, samt att beslut fattats om att kalla till extra bolagsstämma för att besluta dels om att godkänna förvärvet, dels om Företrädesemissionen, som ett led i att finansiera förvärven av det Förvärvade Fastighetsbeståndet. Den 5 februari 2018 röstade den extra bolagsstämman för och godkände styrelsens beslut.

Den 7 november 2017 offentliggjorde Bolaget att en emission av obligationer om 150 miljoner kronor skett.

Utöver detta har det inte skett några väsentliga förändringar för NP3s finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan den 30 september 2017.

Aktien, aktiekapital och ägarförhållanden

Aktier och aktiekapital

NP3 har två aktieklasser, stamaktier, och preferensaktier.

NP3 har för närvarande endast stamaktier utestående.

Enligt NP3s bolagsordning som antogs den 5 februari 2018 ska aktiekapitalet vara lägst 190 050 000 kronor och högst 760 200 000 kronor fördelat på lägst 54 300 000 antal aktier och högst 217 200 000 antal aktier. Bolagets registrerade aktiekapital uppgår före Företrädesemissionen till 190 186 311 kronor och fördelas på 54 338 946 stamaktier.

Givet att Företrädesemissionen kommer att fulltecknas kommer Bolagets aktiekapital att ökas med 38 037 261,50 kronor till 228 223 572,50 kronor och antalet aktier i Bolaget kommer att uppgå till 65 206 735 att fördelas på 54 338 946 stamaktier och 10 867 789 preferensaktier.

För befintliga aktieägare i Bolaget som avstår att teckna preferensaktier i Företrädesemissionen uppstår en utspädning¹⁾ med cirka 20,00 procent i förhållande till antalet utestående aktier och cirka 2,00 procent i förhållande till antalet röster. Dessa aktieägare kan dock helt eller delvis kompensera sig ekonomiskt för denna utspädning genom att sälja Teckningsrätter.

Samtliga stamaktier är emitterade och fullt betalda. Kvotvärdet per aktie är 3,5 kronor. Varje stamaktie berättigar till en (1) röst och varje preferensaktie berättigar till en tiondels (1/10) röst. Varje röstberättigad aktieägare får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier. Aktierna är denominerade i svenska kronor och har emitterats i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen. Bolaget ägde per 30 september 2017 inga egna aktier.

Aktierna i NP3 är fritt överlåtbara. Aktierna är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar i Sverige. Vidare är NP3s aktier är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt eller inlösenrätt. Det har inte förekommit några offentliga uppköpserbjudanden beträffande NP3s aktier under det innevarande eller föregående räkenskapsåret.

Bolagets aktier är registrerade i ett avstämningsregister i enlighet med lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear Sweden, den svenska centrala värdepappersförvaltaren. Inga aktiebrev har utfärdats.

Beslut om eventuell utdelning fattas av bolagsstämman efter förslag av styrelsen. Rätt till utdelning tillfaller den som vid bolagsstämman fastställd avstämningsdag var registrerad som aktieägare i den av Euroclear förda aktieboken. Om aktieägare

inte kan nås genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbelopp och begränsas endast genom reglerna om preskription. Efter en preskriptionstid om tio år återgår utdelningen till Bolaget. Vid extra bolagsstämma i Bolaget den 5 februari 2018 beslutades om utdelning på tillkommande preferensaktier om 0,50 kronor per preferensaktie med avstämningsdag måndagen den 30 april 2018.

Preferensaktier

Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor per preferensaktie. Om ingen utdelning utbetalats på preferensaktier i anslutning till en avstämningsdag, eller om utdelning understigande 0,50 kronor utbetalats, ska preferensaktierna, förutsatt att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning, medföra rätt i tillägg till framtida preferensutdelning erhålla ett belopp, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut och utbetalat belopp ("**Innestående Belopp**") innan utdelning på stamaktierna eller annan värdeöverföring enligt 17 kapitlet 1 paragrafen aktiebolagslagen till stamaktieägarna utbetalas. Innestående Belopp, ska räknas upp med en årlig räntesats om 10,00 procent, varvid uppräknings ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning understigit 0,50 kronor.

Bolagsstämman i NP3 har en ensidig rätt, men inte någon skyldighet, att lösa in preferensaktier för 35,00 kronor per aktie, med tillägg för eventuellt Innestående Belopp. Upplöses Bolaget ska preferensaktierna medföra företrädesrätt att ur Bolagets egna kapital erhålla ett belopp per aktie beräknat som summan av 30 kronor och eventuellt Innestående Belopp innan utskiftning sker mellan stamaktierna (för ytterligare information se avsnittet *Bolagsordning*). Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

Utdelning

För räkenskapsåren som slutade 31 december 2016, 2015 och 2014 har utdelning lämnats i enlighet med nedanstående tabell. Därutöver beslutade den extra bolagsstämman den 5 februari 2018 i samband med att stämman beslutade om Företrädesemissionen, att utdelning om 0,50 kronor ska lämnas på tillkommande preferensaktier med avstämningsdag 30 april 2018.

Utdelning per aktie (kronor)	2016	2015	2014
Stamaktie	2,40	2,15	0,50

1) Beräknat på basis av det högsta antalet preferensaktier som kan tillkomma genom Företrädesemissionen i förhållande till det maximala antalet utestående aktier respektive röster i Bolaget efter Företrädesemissionen.

Aktiekapitalets utveckling

Tidpunkt	Händelse	Ändring av antal aktier	Totala antalet aktier	Ändring av aktiekapitalet	Totalt aktiekapital	Kvotvärde
2007	Nybildning	1 000	1 000	100 000	100 000	100
2008	Nyemission	9 000	10 000	900 000	1 000 000	100
2011	Nyemission	19 007	29 007	1 900 700	2 900 700	100
2011	Fondemission	1 114	30 121	111 400	3 012 100	100
2011	Aktiesplit (1,43:1)	12 909	43 030	–	3 012 100	70
2011	Nyemission/kvittningsemmission	35 403 ¹⁾	78 433	2 478 210	5 490 310	70
2011	Nyemission/kvittningsemmission	9 918 ²⁾	88 351	694 260	6 184 570	70
2012	Nyemission	1 896	90 247	132 720	6 317 290	70
2012	Kvittningsemmission	8 238	98 485	576 660	6 893 950	70
2012	Nyemission	66 948	165 433	4 686 360	11 580 310	70
2012	Kvittningsemmission	25 731	191 164	1 801 170	13 381 480	70
2013	Utbyte av konvertibler	2 280	193 444	159 600	13 541 080	70
2013	Nyemission/kvittningsemmission	16 854 ³⁾	210 298	1 179 780	14 720 860	70
2013	Kvittningsemmission	14 424	224 722	1 009 680	15 730 540	70
2013	Nyemission/kvittningsemmission	64 500 ⁴⁾	289 222	4 515 000	20 245 540	70
2013	Kvittningsemmission	6 588	295 810	461 160	20 706 700	70
2013	Nyemission	30 225	326 035	2 115 750	22 822 450	70
2014	Nyemission/kvittningsemmission ⁵⁾	18 096 ⁶⁾	344 131	1 266 720	24 089 170	70
2014	Nyemission/kvittningsemmission ⁷⁾	27 624 ⁸⁾	371 755	1 933 680	26 022 850	70
2014	Nyemission ⁹⁾	26 649	398 404	1 865 430	27 888 280	70
2014	Utbyte av konvertibler	933 816	1 332 220	65 367 120	93 255 400	70
2014	Kvittningsemmission ¹⁰⁾	6 290	1 338 510	440 300	93 695 700	70
2014	Nyemission ¹¹⁾	655 805	1 994 315	45 906 350	139 602 050	70
2014	Kvittningsemmission ¹²⁾	44 925	2 039 240	3 144 750	142 746 800	70
2014	Aktiesplit (20:1)	38 745 560	40 784 800	–	142 746 800	3,50
2014	Nyemission ¹³⁾	6 666 667	47 451 467	23 333 334,50	166 080 134,50	3,50
2014	Nyemission ¹⁴⁾	1 000 000	48 451 467	26 833 334,50	169 580 134,50	3,50
2015	Nyemission ¹⁵⁾	1 900 000	50 351 467	6 650 000	176 230 134,50	3,50
2016	Nyemission ¹⁶⁾	246 974	50 598 441	864 409	177 094 543,50	3,50
2016	Nyemission ¹⁷⁾	398 883	50 997 324	1 396 090,50	178 490 634	3,50
2016	Nyemission ¹⁸⁾	3 341 622	54 338 946	11 695 677	190 186 311	3,50
2018	Förestående nyemission*	10 867 789	65 206 735	38 037 261,50	228 223 572,50	3,50

1) Varav 24 350 aktier genom kvittning.

2) Varav 9 192 aktier genom kvittning.

3) Varav 16 554 aktier genom kvittning.

4) Varav 24 390 aktier genom kvittning.

5) Teckningskursen för emissionen uppgick till 568 kronor per stamaktie innan split 20:1. Teckningskursen motsvarar således 28,40 kronor per stamaktie efter split.

6) Varav 4 056 aktier genom kvittning.

7) Teckningskursen för emissionen uppgick till 568 kronor per stamaktie innan split 20:1. Teckningskursen motsvarar således 28,40 kronor per stamaktie efter split.

8) Varav 21 129 aktier genom kvittning.

9) Teckningskursen för emissionen uppgick till 568 kronor per stamaktie innan split 20:1. Teckningskursen motsvarar således 28,40 kronor per stamaktie efter split.

10) Teckningskursen för emissionen uppgick till 580 kronor per stamaktie innan split 20:1. Teckningskursen motsvarar således 29 kronor per stamaktie efter split.

11) Teckningskursen för emissionen uppgick till 580 kronor per stamaktie innan split 20:1. Teckningskursen motsvarar således 29 kronor per stamaktie efter split.

12) Teckningskursen för emissionen uppgick till 580 kronor per stamaktie innan split 20:1. Teckningskursen motsvarar således 29 kronor per stamaktie efter split.

13) Teckningskursen för emissionen uppgick till 30 kronor per stamaktie.

14) Teckningskursen för emissionen uppgick till 30 kronor per stamaktie.

15) Teckningskursen för emissionen uppgick till 35,60 kronor per stamaktie.

16) Teckningskursen för emissionen uppgick till 40,49 kronor per stamaktie.

17) Teckningskursen för emissionen uppgick till 50,14 kronor per stamaktie.

18) Teckningskursen för emissionen uppgick till 48,92 kronor per stamaktie.

* Vid full anslutning i Erbjudandet.

Ägarstruktur

Per 31 december 2017 hade Bolaget 4 230 aktieägare. Nedan redovisas ägarstrukturen i Bolaget baserat på uppgifter från Euroclear Sweden per 31 december 2017 och därefter kända förändringar.

Namn	Antal aktier	Innehav & röster (%)
Lars Göran Bäckvall (tillsammans med närstående)	10 723 371	19,73 %
AB Sagax (publ) (Satrap Kapitalförvaltning AB)	9 304 003	17,12 %
Fjärde AP-fonden	4 670 761	8,60 %
Länsförsäkringar Fondförvaltning Aktiebolag	3 901 127	7,18 %
Didner & Gerge Fonder Aktiebolag	3 139 673	5,78 %
Erik Selin Fastigheter AB	1 734 513	3,19 %
Göthes AB	1 041 719	1,92 %
Allba Holding AB	600 000	1,10 %
Verdipapirfond Odin Ejendom	564 728	1,04 %
BLL Invest AB	460 564	0,85 %
Totalt de 10 största ägarna	36 140 459	66,50 %
Totalt övriga ägare	18 198 487	33,50 %
Totalt	54 338 946	100 %

Aktieägaravtal

Styrelsen känner ej till några aktieägaravtal mellan Bolagets aktieägare. Styrelsen känner ej heller till några övriga överenskomelser eller motsvarande som senare kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

Konvertibler, teckningsoptioner och aktierelaterade incitamentsprogram

Det finns för närvarande inga utestående teckningsoptioner, konvertibler eller aktierelaterade incitamentsprogram i Bolaget.

Bemyndiganden

Vid Bolagets årsstämma den 2 maj 2017 bemyndigades styrelsen att, längst intill nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen – med eller utan avvikelser från aktieägares företrädesrätt – besluta om nyemission av högst 5 425 000 stamaktier. Betalning för tecknade aktier ska, i förekommande fall, kunna erläggas kontant, genom kvittning eller apport. Syftet med bemyndigandet är att fortlöpande kunna anpassa Bolagets kapitalbehov och därmed kunna bidra till ökat aktieägarvärde, samt att kunna erbjuda aktier i samband med finansiering av eventuella fastighets- eller företagsförvärv. De nya aktierna ska emitteras till marknadsmässig kurs fastställd av styrelsen med avdrag för marknadsmässig rabatt.

Vid Bolagets extra bolagsstämma den 5 februari 2018 beslutades att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, mot kontant betalning eller mot betalning genom kvittning eller med apportegendom, eller annars med villkor, besluta om ökning av bolagets aktiekapital genom nyemission av högst 10 000 000 preferensaktier. Syftet med bemyndigandet är att fortlöpande kunna anpassa bolagets kapitalbehov och därmed kunna bidra till ökat aktieägarvärde, samt att kunna erbjuda preferensaktier i samband med finansiering av eventuella fastighets- eller företagsförvärv.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Styrelsen

Enligt NP3s bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 13 styrelseledamöter. För närvarande består NP3s styrelse av sex styrelseledamöter, inklusive styrelseordföranden.

Den nuvarande styrelsen har utsetts för tiden intill slutet av årsstämman år 2018.

Styrelsen i NP3 Fastigheter

Namn	Position	Födelseår	Vald	Oberoende i förhållande till	
				Större aktieägare	Bolaget
Anders Nilsson	Ordförande	1951	2017 ¹⁾	Ja	Ja
Åsa Bergström	Ledamot	1964	2016	Ja	Ja
Lars Göran Bäckvall	Ledamot	1946	2010	Nej	Ja
Olof Johansson	Ledamot	1960	2017	Ja	Ja
Gunnar Lindberg	Ledamot	1950	2016	Ja	Ja
Elisabeth Norman	Ledamot	1961	2015	Ja	Ja

1) Styrelseledamot sedan 2010.



ANDERS NILSSON

Styrelseledamot sedan: 2010

Styrelseordförande sedan: 2017

Född: 1951

Utbildning: Civilingenjör vid Kungliga Tekniska Högskolan

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Specialistläkarhuset i Sundsvall AB, AdviceU Syd AB, Sjöfast Vision AB, SSG Standard Solutions Group AB, Investvänner AB, ABEA Invest AB, Adviceu KH AB, och styrelseledamot i Lime Technologies Sweden AB, Lime Technologies AB, ABEA Invest AB Implementeringssystem i Sundsvall AB, InCoax Networks AB, Pinus Maskin AB, Eurocon Engineering AB, Softronic Aktiebolag (publ), Castanum Förvaltning AB, Eurocon Consulting AB (publ), Gotthem Vänner AB, Adviceu AB, Frontit AB, Castanum Fastigheter 103 AB, Polskenet Holding AB, Castanum Fastigheter 104 AB, Lundalogik Intressenter AB, InCoax Networks AB, Castanum Fastigheter 102 AB, Aven Forsa Aktiebolag, Castanum Fastigheter AB, Castanum Fastigheter 101 AB, Polskenet Invest AB, Picea Bygg AB, Pinus Maskin AB, Lundalogik AB, samt styrelsesuppleant i Fiberstaden AB, och BKN Invest AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande i NP3 Vänner i Sundsvall AB, Picea Bygg AB, Pinus Maskin AB, Castanum Förvaltning AB, Ecruc Consulting AB, Almi Invest Mitt AB samt styrelseledamot i Idea2Innovation Sweden AB.

Aktieinnehav i Bolaget (eget och närståendes): 105 000



ÅSA BERGSTRÖM
Styrelseledamot sedan: 2016

Född: 1964

Utbildning: Civilekonomexamen vid Uppsala universitet

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Aktiebolaget FB-Sjön Komplementär, styrelseledamot i Hemsö Fastighets AB, Svensk FastighetsFinansiering AB (publ), SFF Holding AB, Selfoss Invest AB, Guldgrisen AB, CFO och vice vd i Fabege AB, samt styrelsesuppleant i samtliga helägda dotterbolag i Fabege-koncernen¹⁾.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande i Svensk FastighetsFinansiering II AB (publ), styrelseledamot i Fabege V 83 AB, Fabege V 84 AB, Fabege V 85 AB, Visio Råsunda Garage AB, KL Aktiesparkklubb AB, Visio Exploatering AB, Fabege Isak AB, Fabege Isak Holding AB, samt styrelsesuppleant i Fabege-koncernens tidigare helägda dotterbolag²⁾.

Aktieinnehav i Bolaget (eget och närståendes): –



LARS GÖRAN BÄCKVALL
Styrelseledamot sedan: 2010

Född: 1946

Utbildning: Väg- och Vattenbyggnadsingenjör vid Stockholms Tekniska Institut

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i NPF Fastighetsutveckling AB, Vallskapet Mark AB, styrelseledamot i NP Fast AB, Poularade AB, Nederberga AB, Knut Karlsson Invest AB, Norrlandspojarna Invest AB, Mälås Fastighets AB, Norrlandspojarna Utveckling AB, Frösö Park Hotel AB, Frösö Park Fastighets AB, Birsta Centrum Aktiebolag, BBFV i Norrland AB, Triphon Capital AB, samt vd i Norrlandspojarna Aktiebolag

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande i Ramuddenbolagen AB, Frösö Park Fastighets AB, BBT Fastigheter i Gävle AB, BENGTSOONS TRANSPORT TEKNIK AB, Birsta Centrum Aktiebolag och styrelseledamot i Ramudden AB, Planfast Sverige AB, StripeHog Scandinavia AB, Vallskapet

Industriefastigheter AB, Bohus Finans AB, Pinus Maskin AB, Castanum Förvaltning AB, Picea Bygg AB, Vallskapet Handelsfastigheter AB, Davidstad Fastigheter AB, Xavitech AB samt vd i Birsta Centrum Aktiebolag och Norrlandspojarna Fastighetsaktiebolag.

Aktieinnehav i Bolaget (eget och närståendes): 10 723 371

- 1) Aktiebolaget Besmanet Åtta, Aktiebolaget Centrumbyggen, Amplion Fastigheter AB, Arena Gate i Solna AB, ArosTorner Aktiebolag, ArosTorner Fastigheter Aktiebolag, Atsik 8 AB, Euro Tower AB, Fabege Ankarkättingen AB, Fabege Apotekaren 22 AB, Fabege Bygeln AB, Fabege Centrumfastigheter AB, Fabege City AB, Fabege Construction AB, Fabege Distansen 4 AB, Fabege Distansen 6 AB, Fabege Distansen 7 AB, Fabege Faraodalen AB, Fabege Fastigheter Stockholm AB, Fabege Fastigheter Sverige AB, Fabege Finansnyckeln III AB, Fabege Fräsaren AB, Fabege Fågelboet AB, Fabege Företagstjänster AB, Fabege Förvaltning AB, Fabege Hagalunden AB, Fabege Holding Nacka AB, Fabege Holding Solna AB, Fabege Holding Sweden AB, Fabege Isak AB, Fabege Isak Holding AB, Fabege Kontor AB, Fabege Kontorskomplementären AB, Fabege Kungsholmen AB, Fabege Köpcenterkontor AB, Fabege Lästis AB, Fabege Nationalarenan 5 AB, Fabege Norrtull AB, Fabege Nyckeln III AB, Fabege Orgelspelet AB, Fabege Parkering AB, Fabege Pastellet AB, Fabege Resedan 3 AB, Fabege Stallplatsen AB, Fabege Stockholm AB, Fabege Stockholmsfenix AB, Fabege Stockholmsoxen AB, Fabege Stockholmsynlingen AB, Fabege Stora Frösunda AB, Fabege Storstockholm AB, Fabege Tygelin AB, Fabege Tömmen AB, Fabege V 10 AB, Fabege V 100 AB, Fabege V 101 AB, Fabege V 102 AB, Fabege V 103 AB, Fabege V 104 AB, Fabege V 105 AB, Fabege V 106 AB, Fabege V 12 AB, Fabege V 13 AB, Fabege V 20 AB, Fabege V 24 AB, Fabege V 32 AB, Fabege V 46 AB, Fabege V 47 AB, Fabege V 48 AB, Fabege V 57 AB, Fabege V 61 AB, Fabege V 7 AB, Fabege V 76 AB, Fabege V 8 AB, Fabege V 82 AB, Fabege V 87 AB, Fabege V 88 AB, Fabege V 89 AB, Fabege V 9 AB, Fabege V 90 AB, Fabege V 91 AB, Fabege V 92 AB, Fabege V 93 AB, Fabege V 94 AB, Fabege V 95 AB, Fabege V 96 AB, Fabege V 97 AB, Fabege V 98 AB, Fabege V 99 AB, Fastighets AB Alrun, Fastighets AB Getingsvärmnen 13, Fastighets AB Getingsvärmnen 15, Fastighets AB Getingsvärmnen XIV, Fastighets AB Lodre, Fastighets AB Lysios, Fastighets AB Månardra, Fastighets AB Redlab, Fastighets AB Solna Lagern 2, Fastighets AB Solna Pyramiden 4, Fastighets AB Soluarda, Fastighets AB Svetsfogen, Fastighets AB Tinnen, Fastighets AB Unsam, Fastighets AB Yrsios, Fastighets Aktiebolag Varubalen, Fastighetsaktiebolaget Danvikcenter, Fastighetsaktiebolaget Fisketorget, Fastighetsaktiebolaget Kronsolan, Globen City Fastigheter Aktiebolag, Godwana Fastigheter AB, Godwana Holding AB, Granit & Beton Aktiebolag, Granit & Beton Fastighetsförvaltning Aktiebolag, Hilab Holding Stockholm AB, Induco Aktiebolag, Korphoppet Aktiebolag, Lewandii Fastighets Aktiebolag, LRT Acquisition AB, LRT Holding Company AB, Mälartorner Aktiebolag, Norrtorner AB, Pionen Aktiebolag, PriFast Aktiebolag, SIFAB Fastighets Aktiebolag, Sliparen Ett AB, Solna Business Centre AB, Solna Business Holdings AB, Solna Business Park Aktiebolag, Stockshem Aktiebolag, Trångkåren Komplementär AB, Vanadishus AB, Visio Bankettsalen AB, Visio Bygg AB, Visio Gate AB, Visio Råsta AB, Visio Utveckling AB.
- 2) AB Glasbrukskvarteret Stadshustrean, AB Parts & Paomees Fastigheter, ArosTorner Punkt AB, ArosTorner St Per AB, Bowlers Järfa AB SU, C.A. Mörcik Fastighets AB, CenterTorner AB, Certus Entreprenad AB, Combatant Fastighets Aktiebolag, Fabege Bällsta AB, FABEGE Finans Aktiebolag, Fabege Förädling AB, Fabege Gräddö AB, Fabege Harvardhuset AB, Fabege Hässelby Centrum AB, Fabege Management AB, Fabege Markfastigheter AB, Fabege S-malm 3:405 AB, Fabege Stockholmshangaren AB, Fabege Trävalvet AB, Fabege Utveckling AB, Fabege V 17 AB, Fabege V 22 AB, Fabege V 52 AB, Fabege V 53 AB, Fabege V 56 AB, Fabege V 58 AB, Fabege V 63, Fabege V 64 AB Fabege V 65 AB, Fabege V 66 AB, Fabege V 67 AB, Fabege V 68 AB, Fabege V 69 AB, Fabege V 70 AB, Fabege V 71 AB, Fabege V 83 AB, Fabege V 84 AB, Fabege V 85 AB, Fastighets AB Certus, Fastighets AB Planen, Fastighets AB Tornet, Fastighets AB Torsnäsgratan 1, Fastighets Aktiebolaget Racketen, Fastighets Aktiebolaget Volley 10, Fastighetsaktiebolaget Breidafjord, Fastighetsaktiebolaget Grönlandet Södra 1, Fastighetsaktiebolaget Induktorn 33, Fastighetsaktiebolaget Isatomten, Fastighetsaktiebolaget Renströmmen 7, Fastighetsbolaget Viderö Aktiebolag, Friviken Fastighets Aktiebolag, Grafair Bromma AB, Grindhult Fastighets AB, Hammarby-Smedby 1 AB, Hammarby-Smedby 3 AB, Limonit AB, Marievik Fastigheter AB, Norklegåf Aktiebolag SU, Nya Trångkåren AB, Singonium AB, SkansTorner AB, Soleiro Aktiebolag, Stabil Fastighets Aktiebolag, Tornet Bostadsproduktion AB, Tornholmen i Norrköping AB, Uarda 2 Fastighets AB, UIR Uarda 7 PropCo AB, Varuna Förvaltnings Aktiebolag, Wihlborg & Son i Jönköping Aktiebolag, Hammarby-Smedby 2 AB.



OLOF JOHANSSON

Styrelseledamot sedan: 2017

Född: 1960

Utbildning: Civilingenjör vid Kungliga Tekniska Högskolan

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Skorphults Fastigheter AB, Pathos Åre AB, Pathos Tuna AB, Pathos Holding AB, Pathos Invest AB, Sunt Boende i Sverige AB, Sunt Boende Projekt nr 1 AB, styrelseordförande tillika vd i Pathos Fastighetsutveckling AB, Pathos Projektutveckling AB, styrelseledamot i Atlasmuren Fastigheter AB, Frösö Park Fastighets AB, Tottentolvan AB, Scandinavian Life Science AB, Haninge L10 Fastighets AB, Haninge SSJH AB, Scandinavian Life Science Två AB, Vitartes AB, Göteborg Life Science AB, Vitartes Holding AB, Vitartes Development AB, STOS Fastigheter AB, styrelseledamot tillika vd i SveaNor Fastigheter AB samt vd i Haninge Life Fastighets AB, SveaNor Holding AB och SveaNor JV Holding AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande i Pangea Property Partners Holding AB, Pangea Property Partners AB, MHP Holding AB, Punong AB (publ), styrelseledamot i NCC Aktiebolag, Haninge Life Fastighets AB, SveaNor Holding AB, Blickabergets Fastighets AB, styrelseledamot tillika vd i Fortigo Fastigheter AB och Punong AB samt vd i Pangea Property Partners AB.

Aktieinnehav i Bolaget (eget och närståendes): –



GUNNAR LINDBERG

Styrelseledamot sedan: 2016

Född: 1950

Utbildning: Civilekonom vid Handelshögskolan i Stockholm

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Besqab AB (publ) samt suppleant i N.G.L. Förvaltning Aktiebolag.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): –

Aktieinnehav i Bolaget (eget och närståendes): 25 000



ELISABETH NORMAN

Styrelseledamot sedan: 2015

Född: 1961

Utbildning: Fil. Kand. – Historia, Religion, Tyska vid Uppsala Universitet. Styrelseakademien.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Nivika Fastigheter AB, och styrelseledamot i Amasten Fastighets AB (publ), Kittelfjällsliftarna AB, Kittelfjäll Utveckling AB, Örndalen Exploatering AB, ByggaBo i Pajala AB, Örndalen Holding AB, Örndalen Hotellfastighets AB, Örndalen Lift AB, samt Amasten ledning AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande i Elisabeth Norman AB och Salnecke Slott AB, styrelseledamot i Inlandsinnovation AB, Salnecke Slott AB, Kittelfjäll Horeca AB, Elevenate AB, Bostadsrättsföreningen Sporthotellet 2, Bostadsrättsföreningen Fjalar 15, styrelseordförande, styrelseledamot samt tillika vd i Norman & Partner AB.

Aktieinnehav i Bolaget (eget och närståendes): –

Ledande befattningshavare

Nedanstående tabell listar namn, position, födelseår och anställningsår för NP3s ledande befattningshavare.

Namn	Befattning	Anställd sedan	Aktieinnehav i Bolaget (eget och närståendes)
Andreas Nelvig	Vd	2010	223 000
Carl Linton	Chef Investor Relations	2015	1 520
Linda Ekman	Ekonomichef	2012	1 000
Marie Selin	Operativ chef	2017	3 000



ANDREAS NELVIG

Befattning: Vd

Född: 1980

Utbildning: 4,5 års studier i ekonomi med inriktning revision och finansiering vid Mittuniversitetet.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Jonels AB och Kinema AB samt styrelsesuppleant i Camp GIF Sundsvall AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande i Mother Bear Sweden AB, styrelseledamot i Tre Jonsson Bygg AB, Duplicera AB, Duplicera 7 AB och GIF Sundsvall Vänner AB samt styrelsesuppleant i Industrifastigheter i Sundsvall AB, Gif Afrika fastigheter AB, Fastighets AB NP Vivstamon 1:21 och Fastighets AB NP Vivstamon 1:27.



CARL LINTON

Befattning: Chef Investor Relations

Född: 1972

Utbildning: Fil. Mag. vid King's College i London. Genomgått ackrediterad utbildning som framtagits av Swedish Investor Relations Association som är en del av Sveriges Finansanalytikers Förening och därmed tilldelats titeln Certified Investor Relations Officer.

Andra pågående uppdrag: Styrelsesuppleant i Schumacher Sthlm Living Aktiebolag och Samalsar AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): –



LINDA EKMAN

Befattning: Ekonomichef

Född: 1979

Utbildning: Magisterexamen ekonomiprogrammet med inriktning företags ekonomi och finansiering vid Uppsala Universitet

Andra pågående uppdrag: Styrelsesuppleant i Branddukes of Sweden AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): –

**MARIE SELIN**

Befattning: Operativ chef

Född: 1961

Utbildning: Högre företagsekonomisk utbildning – TBV

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Länsförsäkringar Västernorrland och Fastigo Aktiebolag.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande i Mitthem Hatten 15 AB, Mitthem Skörden 1 AB, Mitthem Tara 1 AB samt vd i Mitthem AB.

Revisorer

KPMG AB, Box 3018, 169 03 Solna är Bolagets revisor. Mattias Johansson, auktoriserad revisor och medlem i FAR, är ansvarig revisor. KPMG AB har varit revisor under hela den tid som refereras till i den historiska finansiella informationen i Prospektet. Mattias Johansson är ansvarig revisor sedan årsstämman 2015.

Övrig information avseende styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Inga familjeband föreligger mellan Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare.

Samtliga styrelseledamöter äger eller har uppdrag åt andra aktörer som direkt eller indirekt är aktörer på den svenska fastighetsmarknaden och det kan uppkomma situationer där dessa kommer att ha intressen som skiljer sig från NP3s intressen. I tillägg till reglerna om jäv i 8 kap. 23 § aktiebolagslagen gäller enligt arbetsordningen för styrelsen att det åligger styrelseledamot att anmäla jäv så snart det kan bedömas föreliggande. Bolaget har vidare ingått avtal om att förvärva ett fastighetsbestånd från Poularde AB, som ägs av Lars Göran Bäckvall med närstående. Transaktionen har skett på marknadsmässiga villkor och godkändes av extra bolagsstämma i NP3 den 5 februari 2018. Lars Göran Bäckvall har inte deltagit vid NP3s

styrelsens beredning av transaktionen. För mer information se avsnittet *Legala frågor och kompletterande information*. I övrigt föreligger inte några intressekonflikter eller risk för sådana, varvid styrelseledamöters och ledande befattningshavares privata intressen skulle stå i strid med Bolagets intressen.

Under de senaste fem åren har ingen av styrelseledamöterna eller ledande befattningshavarna som är beskrivna ovan, utöver vad som framgår nedan, (i) dömts för bedrägerirelaterade brott, (ii) representerat ett företag som försatts i konkurs eller ansökt om tvångslikvidation, (iii) varit föremål för sanktioner eller anklagats av myndigheter eller organ som agerar för särskilda yrkesgrupper enligt offentligrättsliga regler eller (iv) varit föremål för förelägganden om näringsförbud.

Under 2014 ålades Bolagets styrelseordförande Anders Nilsson en sanktionsavgift av Finansinspektionen på grund av en försenad anmälan om innehav.

Styrelseledamöterna är inte berättigade till några förmåner när de avgår från styrelsen.

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare är tillgängliga på Bolagets adress Box 12, 851 02 Sundsvall.

Bolagsstyrning

Bolagsstyrning

NP3s bolagsstyrning utgår från svensk lagstiftning, bolagsordningen, Nasdaq Stockholms regelverk, Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"), samt interna regler och föreskrifter. Koden gäller för alla svenska bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad i Sverige och syftar till att utgöra vägledande regler för god bolagsstyrning och kompletterar lagstiftningen på ett antal områden där den ställer högre krav. Koden bygger på principen "följ eller förklara". Denna princip innebär att Bolaget har möjlighet att avvika från Kodens bestämmelser, förutsatt att Bolaget i bolagsstyrningsrapporten öppet redovisar varje sådan avvikelse, beskriver den lösning som valts i stället och anger skälen för avvikelsen. NP3 tillämpar Koden sedan Bolagets aktier noterades på Nasdaq Stockholm 2014.

Bolagsstämma

Bolagets högsta beslutande organ är årsstämman (ordinarie bolagsstämma) som hålls i Sundsvall under första halvåret efter utgången av räkenskapsåret. Tillsammans med eventuella extra bolagsstämmor, ger stämman aktieägarna möjlighet till styrning via sin beslutanderätt. På årsstämman utses styrelse och styrelsens ordförande samt slås fast principer för såväl valberedningens sammansättning som för ersättning till ledande befattningshavare. Stämman utser även revisorer för granskning av koncernens redovisning samt beslutar om bland annat ändringar i bolagsordning och om förändring av aktiekapitalet. För att kunna delta i beslut erfordras att aktieägare är närvarande vid stämman, antingen personligen eller genom ombud. Vidare krävs att aktieägaren är införd i aktieboken vid visst datum före stämman och att anmälan om deltagande gjorts till Bolaget i viss ordning. Beslut vid bolagsstämma fattas normalt med enkel majoritet. I vissa frågor föreskriver dock svensk aktiebolagslag att förslag ska godkännas av en större andel av de på stämman företrädde aktierna och avgivna rösterna.

Valberedningen

Valberedningen ska enligt beslut på bolagsstämman den 2 maj 2017 bestå av fyra ledamöter, varav en av ledamöterna ska vara styrelsens ordförande. Övriga tre av ledamöter ska utses genom att styrelsens ordförande senast sju månader före årsstämman kontaktar de tre största aktieägarna baserat på Euroclear Sweden AB:s förteckning över registrerade aktieägare per den sista bankdagen i augusti innevarande år. De tre största aktieägarna ska erbjudas möjligheten att utse varsin representant att vara ledamot i valberedningen. Om någon av dessa aktieägare väljer att avstå från sin rätt att utse en representant till ledamot övergår rätten till den aktieägare som, efter dessa aktieägare, har det största aktieägandet.

Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöterna enas om annat, vara den ledamot som röstmässigt representerar den största aktieägaren. Styrelsens ordförande ska dock inte

vara valberedningens ordförande. Minst en av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till den i Bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om Bolagets förvaltning. Person från bolagsledningen eller ledamot av styrelsen, med undantag för styrelsens ordförande, ska inte vara ledamot av valberedningen.

Ändringar i valberedningens sammansättning kan komma att ske på grund av att aktieägare som har utsett ledamot till valberedningen säljer hela eller delar av sitt aktieinnehav i bolaget. Lämnar en ledamot valberedningen innan dess arbete är slutfört ska den aktieägare som utsåg ledamoten erbjudas att utse en ny representant till ledamot. Om denna aktieägare väljer att avstå från sådan rätt övergår rätten till den aktieägare som, efter denna aktieägare, har det största aktieägandet och som inte har utsett annan representant till ledamot.

Valberedningens sammansättning ska tillkännages senast sex månader före årsstämman. Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess att ny valberedning har utsetts.

Valberedningen ska bereda och till bolagsstämman lämna förslag till: stämмоordförande, styrelseledamöter, styrelseordförande, styrelsearvode till var och en av styrelseledamöterna och ordföranden samt annan ersättning för styrelseuppdrag, arvode till bolagets revisor samt, i förekommande fall, förslag till val av revisor.

Vidare ska valberedningen bereda och till bolagsstämman lämna förslag till principer för valberedningens sammansättning.

Valberedningen inför årsstämman 2018 består av:

- Poularde AB har utsett Lars Göran Bäckvall, vd Poularde AB.
- AB Sagax har utsett David Mindus, vd AB Sagax.
- Länsförsäkringar Fondförvaltning AB har utsett Johannes Wingborg, ägaransvarig Länsförsäkringar Fondförvaltning.
- Anders Nilsson, ordförande i styrelsen för NP3 Fastigheter AB.

Styrelsen

Styrelsen i NP3 Fastigheter AB (publ) ska väljas på årsstämman för tiden fram till nästa årsstämma. Styrelsen ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst tretton ledamöter. Inga suppleanter ska utses. Styrelsen har sedan årsstämman 2017 bestått av sex ordinarie ledamöter med Anders Nilsson som ordförande. Styrelsen arbetar enligt en fastställd arbetsordning och arbetet regleras bland annat av den svenska aktiebolagslagen, bolagsordningen och svensk kod för bolagsstyrning.

För beslut i styrelsen gäller aktiebolagslagens regler, innebärande att såväl mer än hälften av närvarande ledamöter och mer än en tredjedel av totala antalet ledamöter måste rösta för beslut. Vid lika röstetal har ordförande utslagsröst. De lång-

siktiga och strategiska besluten för NP3 fattas gemensamt av styrelsen och ledningen. Bolagets vd Andreas Nelvig närvarar vid styrelsemöten men ingår ej i styrelsen. Ersättning utgår för styrelsearbete samt för medlemmar i revisionsutskottet

Enligt svensk aktiebolagslag och styrelsens arbetsordning är styrelsens övergripande uppgift att för ägarnas räkning förvalta bolagets angelägenheter på ett sådant sätt att samtliga ägares intresse tillgodoses på bästa möjliga sätt. Styrelsen har det yttersta ansvaret för verksamheten. Mot bakgrund av detta svarar styrelsen för att fastställda mål och strategier avseende verksamhet i Bolaget ska uppnås. Vidare svarar styrelsen för att Bolagets verksamhetsinriktning är föremål för fortlöpande översyn samt att större förändringar i verksamhetsinriktningen behandlas av styrelsen. I styrelsens uppgifter ingår att ansvara för Bolagets organisation inklusive att tillsätta, utvärdera och vid behov entlediga vd samt att fastställa lön och annan ersättning till denne. Styrelsen fastställer budget, verksamhetsmål, och strategier för Bolagets verksamhet samt fattar beslut rörande förvärv, investeringar och försäljningar eller omstruktureringar av fastighetsbeståndet.

Styrelsen fastställer varje år en arbetsordning för styrelsearbetet. I arbetsordningen beskrivs styrelsens arbetsuppgifter samt ansvarsfördelningen mellan styrelsen och vd. Av arbetsordningen framgår vilka ärenden som ska hanteras på respektive styrelsemöte samt instruktioner avseende den ekonomiska rapporteringen till styrelsen. Arbetsordningen föreskriver också att styrelsen ska ha en investeringskommitté och ett revisionsutskott. Hela styrelsen utgör ersättningsutskott. Vid vart och ett av de ordinarie styrelsemötena behandlas förekommande frågor av väsentlig betydelse för Bolaget såsom investeringar och försäljningar av fastigheter samt finansiering. Vidare informeras styrelsen om marknadsläget på hyres- och fastighetsmarknaden. Möten i samband med bolagets rapportering behandlar marknadsvärdering av fastighetsportföljen och fastställer periodens eller årets resultat och finansiella ställning. Inför årsstämman lämnar styrelsen förslag till vinstdisposition. Vid det konstituerande mötet ska styrelsen bland annat fastställa Bolagets firmatecknare, utse revisionsutskott samt ersättningsutskott.

Styrelsens ordförande har ett särskilt ansvar i styrelsen för att styrelsens arbete är väl organiserat och bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina uppgifter. Ordförande ska fortlöpande hålla kontakt och fungera som diskussionspartner och stöd för bolagets vd.

Enligt gällande arbetsordning ska styrelsen hålla minst sex ordinarie styrelsemöten per år samt ytterligare ett konstituerande möte. Under 2017 har styrelsen hållit nio stycken sammanträden, varav ett konstituerande möte.

Revisionsutskott

Styrelsens revisionsutskott utses av styrelsen en gång per år. I revisionsutskottet för 2017 ingår följande styrelseledamöter: Gunnar Lindberg, Elisabeth Norman och Åsa Bergström. Revisionsutskottet ska fullgöra de uppgifter som anges i 8 kap. 49 b § aktiebolagslagen, vilket bland annat innebär att:

- (i) övervaka bolagets finansiella rapportering;
- (ii) övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll, internrevision och riskhantering, med avseende på den finansiella rapporteringen;

- (iii) hålla sig informerad om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen;
- (iv) granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster; och
- (v) biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval

Därutöver ska revisionsutskottet bereda styrelsens beslut i de frågor som uppräknas ovan. Revisionsutskottets möten protokollförs och utskottet rapporterar till styrelsen vid relevanta styrelsemöten. Revisionsutskottet ska bestå av minst tre styrelseledamöter med särskilt beaktande av kompetens och erfarenhet av redovisning och revision i börsnoterade bolag. Majoriteten av utskottets ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst en av de ledamöter som är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större ägare. Utskottets ledamöter får inte vara anställda av bolaget. Revisionsutskottet stödjer även bolagsledningen i redovisningsfrågor.

Ersättningsutskott

Styrelsen har beslutat att inte inrätta något särskilt ersättningsutskott utan att styrelsen i sin helhet ska fullgöra de uppgifter som sådant utskott ska ha enligt Koden. Avseende ersättningsfrågor innebär det att styrelsen ska:

- (i) bereda beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen;
- (ii) följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen; och
- (iii) följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman fattat beslut om samt gällande.

Intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen för den interna kontrollen och styrningen av bolaget. För att behålla och utveckla en väl fungerande kontrollmiljö har styrelsen för NP3 fastställt ett antal grundläggande dokument av betydelse för den finansiella rapporteringen. Däribland ingår styrelsen för NP3s arbetsordning och instruktionerna för vd och för den ekonomiska rapporteringen, insiderpolicy, IR- och informationspolicy samt finanspolicy. Därutöver förutsätter en fungerande kontrollmiljö en utvecklad struktur med löpande översyn. Ansvaret för det dagliga arbetet med att upprätthålla kontrollmiljön åvilar primärt vd. Vd rapporterar regelbundet till styrelsen, och framlägger utöver delårsrapporter, löpande under året ekonomisk och finansiell rapport över verksamheten till styrelsen.

En grundläggande del i utformningen av den interna kontrollen är att ha kunskap om risken för fel som kan uppstå i den finansiella rapporteringen, och utifrån dessa risker anpassa processerna och organisationen. Den interna kontrollen är utformad så att kontrollaktiviteter utförs rutinmässigt med syfte att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser. Dessa kontroller sker på flera nivåer i företaget. På operationell nivå sker exempelvis granskning och attest av leverantörsfakturer, samt löpande analys av driftresultat per fastighet. Genomgång

och uppföljning per fastighet och affärsområde med de operativt affärsansvariga sker löpande under året. På övergripande koncernnivå sker annan typ av kontroller som exempelvis analyser av nyckeltal, avstämningar av genomförda transaktioner osv.

Bokslutsprocessen följer utformade checklistor och tidplaner för att säkerställa att alla formella avstämningar och uppdateringar genomförs. Upprättande av koncernredovisning sker av central funktion. Vid upprättande av den kvartalsvisa finansiella rapporteringen fokuseras granskning och analys på de mest väsentliga resultat- och balansposterna. Till resultatposterna hör hyresintäkter och fastighetskostnader, men även räntekostnader som är en betydande post samt värdeförändringar som i hög grad är beroende av bedömningar. I balansräkningen fokuseras granskning och analys på förvaltningsfastigheter, uppskjuten skatt och räntebärande skulder samt att förvärvade fastigheter rapporteras korrekt. Styrelsen granskar delårsrapporter och årsredovisning innan publicering.

Insider- och informationspolicy

Bolaget har upprättat policydokument i syfte att informera anställda och andra berörda inom NP3 om de tillämpliga reglerna och föreskrifterna för bolagets informationsgivning och de särskilda krav som gäller för personer aktiva inom ett noterat bolag, till exempel när det gäller insiderinformation. I detta sammanhang har bolaget också skapat rutiner för upprättandet av intern insiderförteckning (loggbok) för att hantera insiderinformation.

Ersättningsprinciper och incitamentsprogram

Ersättning och förmåner till vd beslutas av styrelsen. Ersättning för övriga ledande befattningshavare beslutas av vd i samråd med styrelsen. Enligt beslut på årsstämman 2017 utgörs ersättning till vd av fast månadslön, övriga förmåner samt pension. Rörlig lön kan max uppgå till 3 månadslöner. Ersättning till övriga ledande befattningshavare utgörs av fast månadslön, övriga förmåner, pension samt rörlig prestationsbaserad lön om högst två månadslöner per år.

Det finns per dagen för Prospektets offentliggörande inga utestående aktierelaterade incitamentsprogram i Bolaget.

Ersättning till styrelsen

Årsstämman 2017 beslutade att arvode ska utgå med totalt 1 150 000 kronor, varav 300 000 kronor till styrelsens ordförande och 150 000 kronor till envar av övriga stämмоvalda styrelseledamöter intill tiden för utgången av årsstämman 2018. Till revisionsutskottet utgår ersättning med 100 000 kronor att fördelas på det sätt som medlemmarna i revisionsutskottet själva beslutar. Styrelsens ledamöter har inte rätt till några förmåner efter att deras uppdrag som styrelseledamöter upphört. I tabellen nedan redovisas det arvode som utgick till stämмоvalda styrelseledamöter för räkenskapsåret 2016.

Räkenskapsåret 2016

Namn	Uppdrag	Styrelsearvode
Rickard Backlund	Styrelseordförande	250 000
Åsa Bergström	Styrelseledamot och ledamot i revisionsutskottet	150 000
Lars Göran Bäckvall	Styrelseledamot	125 000
Lisa Flodin	Styrelseledamot och ledamot i revisionsutskottet	150 000
Gunnar Lindberg	Styrelseledamot och ledamot i revisionsutskottet	125 000
Anders Nilsson	Styrelseledamot och ledamot i revisionsutskottet	150 000
Elisabeth Norman	Styrelseledamot och ledamot i revisionsutskottet	125 000
Christian Hahne	Styrelseledamot	–
Per-Olof Jämtberg	Styrelseledamot	–
Anders Öquist	Styrelseledamot	–

Ersättning till ledande befattningshavare

De ledande befattningshavarna har inte rätt till några förmåner efter att deras uppdrag i Bolaget upphört. Till vd och koncernledning utgick lön och annan ersättning för räkenskapsåret

2016 enligt tabell nedan. Uppsägningstiden för vd är tolv månader vid uppsägning från såväl Bolagets som vd:s sida.

Räkenskapsåret 2016

Befattning	Fast lön (TKR)	Rörlig lön (TKR)	Pensionskostnad (TKR)	Övriga förmåner (TKR)	Totalt (TKR)
Vd	1 849	–	433	89	2 371
Koncernledningen i övrigt	2 473	150	380	82	3 085

Pensioner

Bolaget har vid datumet för detta Prospekt inga avsättningar för pensioner eller andra liknande förmåner efter pensionering.

Bolagets anställda har tjänstepension (ITP), förutom Bolagets vd som har en frikopplad lösning.

Bolagsordning¹⁾

Bolagsordning

§ 1 Firma

Bolagets firma är NP3 Fastigheter AB (publ).

§ 2 Säte

Bolagets styrelse skall ha sitt säte i Sundsvalls Kommun.

§ 3 Verksamhet

NP3 Fastigheter AB är ett fastighetsbolag som ska direkt eller indirekt, genom hel eller delägda bolag, eller genom inköpta tjänster – äga, utveckla och förvalta fast egendom samt driva annan därmed förenlig verksamhet, inkluderande bland annat tillhandahållande av servicetjänster. Fastigheter till övervägande del belägna i norra Sverige och därmed förenlig verksamhet.

§ 4 Aktiekapital

Aktiekapitalet skall utgöra lägst 190 050 000 kronor och högst 760 200 000 kronor.

§ 5 Aktier

Antalet aktier ska vara lägst 54 300 000 stycken och högst 217 200 000 stycken.

Bolagets aktier ska kunna ges ut i två serier, stamaktier och preferensaktier. Varje stamaktie ska medföra en (1) röst och varje preferensaktie ska medföra en tiondels (1/10) röst. Aktier av varje aktieslag kan ges ut till ett antal motsvarande hela aktiekapitalet. Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av olika slag, skall innehavare av stamaktier och preferensaktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (*primär företrädesrätt*). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt skall erbjudas samtliga aktieägare till teckning (*subsidiär företrädesrätt*). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, skall aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i bolaget, oavsett huruvida deras aktier är stamaktier eller preferensaktier. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, skall fördelningen ske genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier endast av ett slag, skall innehavare av aktier av det slag som ges ut ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier av samma slag innehavaren förut äger (*primär företrädesrätt*). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt skall erbjudas samtliga aktieägare till teckning (*subsidiär företrädesrätt*). Om inte sålunda erbjudna

aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, skall aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i bolaget, oavsett huruvida deras aktier är stamaktier eller preferensaktier. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, skall fördelningen ske genom lottning.

Vid emission av teckningsoptioner eller konvertibler som inte sker mot betalning med apportegendom, ska ägare av stamaktier och preferensaktier ha företrädesrätt att teckna teckningsoptioner, som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten, respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas mot.

Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om emission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission med utgivande av aktier får endast ske genom utgivande av nya stamaktier. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har företrädesrätt till de nya aktierna. Fondaktierna fördelas mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal aktier de förut äger. Vad som nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

§ 6 Vinstutdelning

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 2,00 kronor ("**Preferensutdelning**"). Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Utbetalning av Preferensutdelning ska ske kvartalsvis. Avstämningsdagar ska vara den sista bankdagen i januari, april, juli och oktober. Med "bankdag" avses dag som inte är söndag, annan allmän helgdag eller dag som vid betalning av skuldebrev är jämställd med allmän helgdag (sådana likställda dagar är för närvarande lördag, midsommarafton, julafton samt nyårsafton).

Om ingen utdelning utbetalats på preferensaktier i anslutning till en avstämningsdag, eller om utdelning understigande 0,50 kronor utbetalats, ska preferensaktierna, förutsatt att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning, medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut och utbetalat belopp ("**Innestående Belopp**") innan utdelning på stamaktierna eller annan värdeöverföring enligt 17 kapitlet 1 paragrafen aktiebolagslagen (2005:551) till stamaktieägarna utbetalas. Innestående Belopp, ska räknas upp med en årlig

1) Denna bolagsordning, med nya gränser för aktiekapital och antal aktier, antogs vid extra bolagsstämma den 5 februari 2018. Vid tidpunkten för avgivande av Prospektet var denna bolagsordning ännu ej registrerad hos Bolagsverket.

räntesats om 10,00 procent, varvid uppräknig ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning understigit 0,50 kronor.

För det fall antalet preferensaktier ändras genom sammanläggning, uppdelning eller liknande bolagshändelse ska de belopp som preferensaktien berättigar till enligt §§ 6–8 i denna bolagsordning omräknas för att återspegla förändringen.

§ 7 Inlösen

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier efter beslut av bolagsstämman. När minskningsbeslut fattas ska ett belopp motsvarande minskningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga.

Fördelningen av preferensaktier som ska lösas in ska ske pro rata i förhållande till det antal preferensaktier som varje preferensaktieägare äger vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut ska styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande preferensaktier som ska lösas in. Om beslutet biträds av samtliga preferensaktieägare kan dock bolagsstämman besluta vilka preferensaktier som ska lösas in.

Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie ska vara 35,00 kronor, jämte eventuell upplupen del av Preferensutdelning, samt därtill eventuellt Innestående Belopp. Med "upplupen del av Preferensutdelning" avses upplupen utdelning för perioden som börjar med (men exklusivt) den senaste avstämningsdagen för beräkning av Innestående Belopp till och med (och inkluderande) dagen för utbetalning av Lösenbeloppet. Antalet dagar ska beräknas utifrån det faktiska antalet dagar i förhållande till 90 dagar.

Ägare av preferensaktier som anmälts för inlösen ska vara skyldig att inom tre månader från erhållande av skriftlig under rättelse om bolagsstämmans beslut om inlösen motta lösenbeloppet för preferensaktien eller, där Bolagsverkets eller rättens tillstånd till minskningen erfordras, efter erhållande av underrättelse att beslut om sådant tillstånd har vunnit laga kraft.

§ 8 Bolagets upplösning

Vid bolagets upplösning ska preferensaktier ha företrädesrätt, framför stamaktier, att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie uppgående till 30,00 kronor, jämte eventuell upplupen del av Preferensutdelning, samt därtill eventuellt Innestående Belopp, innan utskiftning sker till stamaktieägarna. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

§ 9 Styrelse

Bolagets styrelse ska bestå av minst 3 ledamöter och högst 13 ledamöter. Inga suppleanter skall utses. Styrelsen ska väljas på årsstämman för tiden fram till nästa årsstämma.

§ 10 Revisor

För granskning av bolagets årsredovisning samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning ska lägst en och högst två revisorer, med eller utan revisorssuppleanter, utses.

§ 11 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och inrikes tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Bolaget ska annonsera i Svenska Dagbladet att kallelse har skett.

§ 12 Rätt att delta vid bolagsstämma

För att få delta i bolagsstämma skall aktieägare dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman och dels göra anmälan till bolagets kontor senast den dag som anges i kallelsen till bolagsstämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före bolagsstämman. Aktieägare får vid bolagsstämma medföra högst två biträden, dock endast om aktieägaren till bolaget anmäler antalet biträden på det sätt som anges i föregående stycke.

§ 13 Ärenden på årsstämma

På årsstämma ska följande ärenden förekomma:

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller flera justeringsmän.
4. Prövning om stämman blivit behörigt sammankallad.
5. Godkännande av dagordning.
6. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt i förekommande fall koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse.
7. Beslut:
 - a. om fastställelse av resultaträkning och balansräkning samt i förekommande fall koncernresultaträkning och koncernbalansräkning.
 - b. om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
 - c. om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören.
8. Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorn.
9. Val av styrelse och suppleanter samt val av revisor och eventuella revisorssuppleanter.
10. Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
11. Beslut om valberedning.
12. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

§ 14 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår skall omfatta perioden 1/1 – 31/12.

§ 15 Avstämningsförbehåll

Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

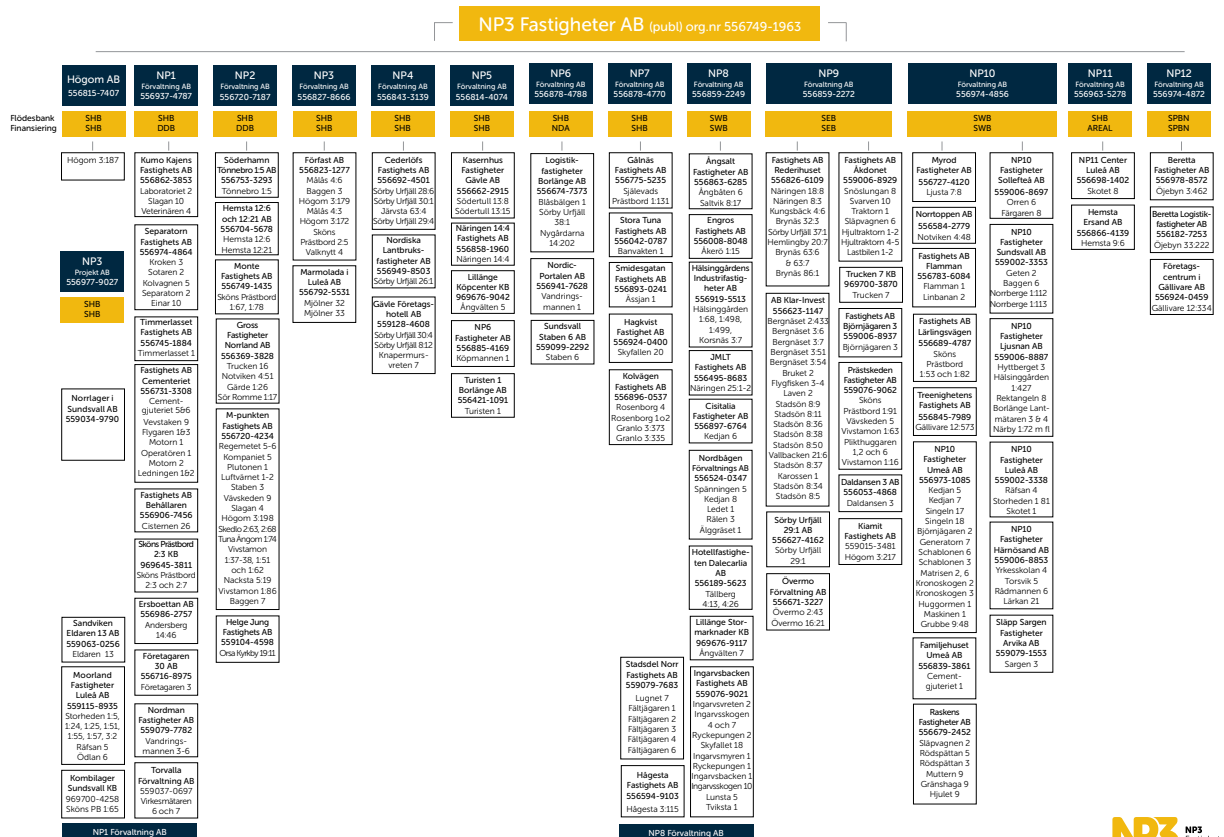
Legala frågor och kompletterande information

Allmänt

NP3s verksamhet bedrivs i enlighet med reglerna i aktiebolagslagen. Moderbolag NP3 Fastigheter AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades i Sverige den 27 december 2007 och registrerades vid Bolagsverket den 15 januari 2008. Bolagets nuvarande firmanamn tillika handelsbeteckning registrerades hos Bolagsverket 2010. Styrelsen har sitt säte i Sundsvall och Bolagets organisationsnummer är 556749-1963.

Koncernstruktur

Moderbolag i Koncernen är NP3 Fastigheter AB (publ). NP3s dotterbolag anges i figuren nedan. Samtliga dotterbolag är svenska och helägda, med undantag för Familjehuset i Umeå AB som ägs till 57,5 procent.



Bolagsstruktur NP3 Fastigheter AB (publ) 1 jan 2018

Väsentliga avtal

Avtal om förvärv av Norrlandspojkarna Fastighetsaktiebolag och Industrifastigheter i Timrå AB

Den 15 december 2017 ingick NP3 avtal med Poularde AB och Glimmerhuset Förvaltnings AB ("Säljarna") avseende förvärv av samtliga aktier i de fastighetsägande bolagen Norrlandspojkarna Fastighetsaktiebolag respektive Industrifastigheter i Timrå AB ("Förvärvsavtalen"). Mot bakgrund av att förvärven utgjorde närstående transaktioner var förvärven villkorade av bolagsstämmans godkännande. Den 5 februari 2018 godkände den extra bolagsstämman styrelsens beslut om förvärv av samtliga aktier i Norrlandspojkarna och Industrifastigheter. Köpeskillingen uppgår till 514 miljoner kronor och motsvarar det underliggande fastighetsvärdet före avdrag för latent skatt. Avdraget uppgår till cirka 14 miljoner kronor. Förvärvsavtalen innehåller för dylika transaktioner sedvanliga garantier och villkor och är därtill villkorade av att NP3 erhåller nödvändig finansiering. NP3s rätt enligt Förvärvsavtalen att framställa anspråk gentemot Säljarna är, utöver vissa begränsningar i tid och undre beloppsgränser, begränsad till en nedsättning av köpeskillingen motsvarande den direkta skada som NP3 förorsakas på grund av avvikelse från en uttrycklig garanti i Förvärvsavtalen. Förvärven finansieras genom banklån samt med emissionslikviden från Företrädesemissionen. Tillträde till aktierna i bolagen är beräknat till första kvartalet 2018.

Avtal om förvärv av Sagax Borlänge AB och NewCo 4442 Sweden AB

Den 7 oktober 2016 ingick NP3 avtal med Sagax Invest AB om förvärv av samtliga aktier i Sagax Borlänge AB och NewCo 4442 Sweden AB. Som vederlag för förvärven erhöll Sagax Invest AB 3 341 622 aktier i NP3, vid tiden för förvärvet motsvarande 163,5 miljoner kronor, genom en riktad nyemission. De förvärvade bolagen var vid tiden för förvärvet civilrättsliga och lagfarna ägare till fastigheterna Borlänge Blåsbälgen 1, Borlänge Nygårdarna 14:202 och Gävle Sörby Urfjäll 38:1. Avtalen innehåller för dylika transaktioner sedvanliga garantier och villkor.

Avtal om förvärv av Maralago Properties AB

Den 28 juni 2016 ingick NP3, genom sitt dotterbolag NP8 Förvaltning AB, avtal med Maralago Industri AB avseende förvärv av samtliga aktier i Maralago Properties AB. Köpeskillingen uppgick till 241 miljoner kronor, varav 20 miljoner kronor betalades genom en riktad nyemission om 398 883 aktier i Bolaget. Maralago Properties AB var vid tiden för förvärvet, tillsammans med ett helägt dotterbolag, civilrättslig och lagfaren ägare till elva fastigheter i Falun. Avtalet innehåller för dylika transaktioner sedvanliga garantier och villkor.

Övriga avtal om fastighets- och företagsförvärv

Koncernen har genomfört flera förvärv av betydande storlek sedan Koncernen bildades, se vidare avsnittet *Verksamhetsbeskrivning*. Avtalen följer i allmänhet marknadspraxis till exempel vad beträffar garantiers omfattning, garantitid och ansvarsbegränsningar för säljaren. Mer än tolv månader, vilket motsvarar en normal garantitid, har i regel förflutit sedan förvärven utan att några allvarliga fel på fastigheterna uppmärksammats, varför dessa garantier ej längre är aktuella.

NP3 har vidare genomfört ett flertal fastighetsförsäljningar, varav merparten av dessa har skett genom fastighetsägande bolag. NP3 har i överlåtelseavtalen avseende dessa fastighetsförsäljningar lämnat ett antal sedvanliga garantier. Några väsentliga anspråk med utgångspunkt i garantierna har per dagen för Prospektets offentliggörande inte riktats mot NP3 avseende dessa fastighetsförsäljningar.

Hyresavtal

Enligt Bolagets policy ska ingen enskild hyresgäst överstiga 5 procent i hyresvärde, över tid, om inte hyresgästen är en statlig myndighet, kommun eller landsting. Med undantag för två statliga verk och en förening, utgörs de tio största hyresgästerna av bolag. Ingen av hyresgästerna överstiger 5 procent i hyresvärde. NP3 använder som huvudregel Fastighetsägarna Sveriges standardmall för hyresavtal. Merparten av avtalen har även angivna övriga villkor eller bilagor med särskilda bestämmelser, utformade för det enskilda hyresförhållandet. Andra för hyresavtal sedvanliga bilagor, såsom gränsdragningslista, brandskyddsklausul samt tekniska bilagor med beskrivning av funktioner med mera, förekommer också.

Leverantörsavtal

En stor del av Bolagets leverantörsavtal rör förvaltning, el, renhållning, vatten och värme men inget av dessa anses vara av väsentlig betydelse för NP3.

Finansieringsavtal

Bolaget har en total banksskuld om 4 611 miljoner kronor, fördelat på nio olika banker och kreditinstitut, se närmare avsnittet *Kapitalstruktur och annan finansiell information* ovan. Det största avtalet avser ett tidsbundet och ett revolverande lån om sammanlagt 875,6 miljoner kronor med Swedbank AB (publ). Låneavtalen är ingångna på sedvanliga villkor och innehåller sedvanliga bestämmelser om exempelvis förtida uppsägningsrätt för långivarna. Banklånens snittränta uppgår till 2,18 procent.

NP3 har lämnat åtaganden till långivarna i varierande grad i kreditfacilitetsavtalen. De finansiella åtaganden som lämnats avser bland annat räntetäckningsgrad, belåningsgrad, marknadsmässighet på koncerninterna avtal, ställande av lån och krediter. Därutöver finns sedvanliga så kallade negativklausuler. Härutöver har NP3 lämnat vissa informationsåtaganden. Bolaget, och dess dotterbolag, har lämnat borgensåtaganden och ställt pant i aktier och fastigheter till långivarna.

Projektavtal

Som ett led i den löpande verksamheten tecknar NP3 entreprenadavtal för uppförande av byggnader samt utveckling och ombyggnad av befintliga fastigheter. Samtliga entreprenadavtal för större ombyggnationer är för närvarande totalentreprenader baserade på ABT 06; allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten. Entreprenadavtalen stipulerar för majoriteten av avtalen löpande räkning med incitamentsreglering eller budgetpris, men även andra entreprenadformer förekommer.

Teckningsförbindelser och garantiåtaganden

Poularde AB¹⁾, Satrap Kapitalförvaltning AB (dotterbolag till AB Sagax (publ)²⁾, Länsförsäkringar Fondförvaltning AB³⁾, Fjärde AP-fonden⁴⁾ och Erik Selin Fastigheter AB⁵⁾ samt Bolagets styrelse och ledning, som tillsammans representerar cirka 58 procent av aktiekapitalet i NP3 har lämnat bindande teckningsåtaganden för teckning av aktier motsvarande sin respektive pro rata-andel av Företrädesemissionen. Poularde AB⁶⁾ och Glimmerhuset Förvaltnings AB⁷⁾ har den 15 december 2017 ingått garantiavtal avseende cirka 17 procent av Företrädesemissionen. För dessa åtaganden utgår ingen ersättning. Därmed föreligger sammanlagt teckningsförbindelser och garantiåtaganden motsvarande cirka 75 procent av Företrädesemissionen. Teckningsförbindelserna respektive garantiåtagandena är inte säkerställda. Följaktligen föreligger en risk att en eller flera av de som ingått teckningsförbindelser och garantiåtaganden inte kommer uppfylla sina respektive åtaganden, se vidare under rubriken "Teckningsförbindelser och garantiåtaganden är ej säkerställda" i avsnittet *Risikfaktorer*.

Miljö

Koncernen bedriver för närvarande ingen tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken och har ett fåtal fastigheter upptagna i den databas länsstyrelserna för över potentiellt förorenade områden, det så kallade EBH-stödet. Det har dock tidigare bedrivits tillståndspliktig verksamhet på ett antal av Koncernens fastigheter och det kan även finnas hyresgäster till NP3 som i dag bedriver verksamhet som kräver tillstånd. Miljöfarlig verksamhet, vilket kan leda till föroreningar i marken, har tidigare bedrivits på ett antal fastigheter som Koncernen äger.

Enligt ansvarsreglerna i 10 kap. miljöbalken ansvarar i första hand den eller de verksamhetsutövare som har bidragit till föroreningskadan under förutsättning att verksamhetens faktiska drift har pågått efter den 1 juni 1969 och verkningarna av verksamheten alltså pågår efter den 1 januari 1999. Om ingen verksamhetsutövare kan hållas ansvarig faller ansvaret, i andra hand, på den eller de fastighetsägare som förvärvat fastigheten efter den 1 januari 1999. Koncernen har förvärvat samtliga fastigheter efter den 1 januari 1999, och kan således bära ansvar enligt 10 kap. miljöbalken. Koncernen kan hållas solidariskt ansvarigt i förhållande till ny förvärvare.

NP3 känner inte till att någon myndighet har initierat dialog med någon befintlig eller tidigare verksamhetsutövare avseende krav på fortsatta utredningar med stöd av 10 kap. miljöbalken.

Om förorenad mark skulle uppräckas finns det risk för att den måste saneras. NP3 är inte för närvarande – och har inte tidigare varit – föremål för något krav avseende avhjälpande eller skadestånd på grund av miljöföroreningar.

Försäkringar

NP3 innehar för branschen sedvanliga företags- och fastighetsförsäkringar. Med hänsyn tagen till verksamhetens art och omfattning bedömer styrelsen för NP3 att Koncernens försäkringsskydd är tillfredsställande.

Tvister

NP3 är inte, och har inte under de senaste tolv månaderna varit, part i något rättsligt förfarande eller skiljeförfarande (inklusive ännu inte avgjorda processer) som har haft eller skulle kunna ha en väsentlig inverkan på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

Transaktioner med närstående

NP3 har utställt optionsavtal om syntetiska optioner vid tre tillfällen (2011, 2013, 2014) vilka var och ett har löpt om tre år. Dessa har ställts ut till styrelse, vd och anställda och tecknats enligt marknadsmässiga villkor. Under 2015 utbetalades den första serien förfallna syntetiska optioner till medlemmar ur styrelsen och vd. Under 2016 och 2017 utbetalades den andra respektive den tredje serien.

Den 15 december 2017 ingick Bolaget avtal huvudsakligen med Poularde AB avseende förvärv av samtliga aktier i två av Poularde AB ägda bolag, Norrlandspojkarna Fastighetsaktiebolag och Industrifastigheter i Timrå AB. Poularde AB är helägt av NP3s styrelseledamot tillika huvudägare Lars Göran Bäckvall. Köpeskillingen uppgår till 514 miljoner kronor och motsvarar det underliggande fastighetsvärdet före avdrag för latent skatt. Avdraget uppgår till cirka 14 miljoner kronor. Styrelsen bedömer att villkoren för transaktionen, inklusive köpeskillingen, är marknadsmässiga och att avtalen innehåller sedvanliga garantier och villkor. Se närmare om transaktionen ovan i detta avsnitt under rubriken *Avtal om förvärv av Norrlandspojkarna Fastighetsaktiebolag och Industrifastigheter i Timrå AB*.

I övrigt har inga transaktioner av väsentlig betydelse med närstående genomförts.

Information från tredje man

Intyg om fastighetsvärdering av NP3s fastigheter har inhämtats från det oberoende värderingsinstitutet Forum Fastighetsekonomi AB med adress Kungsgatan 56, 601 86 Norrköping. Forum Fastighetsekonomi AB har samtyckt till att värderingen tagits in i Prospektet, se avsnittet *Värderingsintyg*. Ingen av de personer som har deltagit i arbetet med värderingarna hos Forum Fastighetsekonomi AB har, såvitt NP3 känner till, något väsentligt intresse i NP3 eller anknytning till Carnegie.

Information från tredje man har i Prospektet återgivits korrekt och såvitt NP3 känner till och kan förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

1) Teckningsförbindelsen uppgår till cirka 15 procent av Företrädesemissionen.

2) Teckningsförbindelsen uppgår till cirka 17 procent av Företrädesemissionen.

3) Teckningsförbindelsen uppgår till cirka 9 procent av Företrädesemissionen.

4) Teckningsförbindelsen uppgår till cirka 9 procent av Företrädesemissionen.

5) Teckningsförbindelsen uppgår till cirka 3 procent av Företrädesemissionen.

6) Adress: Box 717, 852 21 Sundsvall. Garantiåtagandet uppgår till 46 miljoner kronor motsvarande cirka 15 procent av Företrädesemissionen.

7) Adress: Glimmervägen 8, 853 57, Sundsvall. Garantiåtagandet uppgår till fem miljoner kronor, motsvarande cirka två procent av Företrädesemissionen.

Rådgivares intressen

NP3s finansiella rådgivare i samband med Erbjudandet är Carnegie, som även är emissionsinstitut avseende Erbjudandet. Carnegie har från tid till annan tillhandahållit och kan i framtiden komma att tillhandahålla finansiella rådgivnings-, placerings-, investerings-, kommersiella och andra tjänster till NP3 för vilka de har erhållit och i framtiden kan komma att erhålla ersättning.

Hannes Snellman Advokatbyrå är NP3s legala rådgivare och JLL Capital Markets AB är NP3s fastighetsrådgivare i samband med Erbjudandet.

Införlivande genom hänvisning

NP3s räkenskaper med tillhörande noter och revisionsberättelser för räkenskapsåren 2014, 2015 och 2016 samt för perioden januari – september 2017 införlivas genom hänvisning och utgör därför en del av Prospektet och ska läsas som en del därav. Räkenskaperna med tillhörande noter och revisionsberättelserna återfinns i redovisningarna och delårsrapporterna för respektive år. Hänvisning görs därmed till sidorna 59–79 och 83 i årsredovisningen för 2014, till sidorna 48–91 och 95 i årsredovisningen för 2015, och till sidorna 67–93 och 99–101 i årsredovisningen för 2016, samt till sidorna 18–20 i delårsrapporten för perioden januari – september 2017.

NP3s finansiella rapporter med tillhörande revisionsberättelser och delårsrapporten finns tillgängliga på Bolagets webbplats www.np3fastigheter.se och kan erhållas kostnadsfritt från Bolaget under hela Prospektets giltighetstid.

De delar i NP3s årsredovisning som inte införlivas genom hänvisning innehåller information som antingen återfinns i andra delar av Prospektet eller som inte är relevant för investerare. NP3s finansiella rapporter för 2014, 2015 och 2016 har reviderats av Bolagets revisor. Bolagets delårsrapport för perioden januari – september 2017 har varit föremål för översiktlig granskning av Bolagets revisor.

Tillgängliga handlingar

NP3s bolagsordning, värderingsintyg som utfärdats av oberoende värderingsinstitut och som har beställts av NP3 med anledning av Prospektet, den historiska finansiella information som ingår i eller hänvisas till i Prospektet samt NP3s dotterbolags årsredovisningar för räkenskapsåren 2014–2016 (inklusive revisionsberättelse), finns tillgängliga på NP3s huvudkontor, Esplanaden 16 i Sundsvall, under Prospektets giltighetstid (ordinarie kontorstider på vardagar). Bolagets bolagsordning och historiska finansiella information finns även tillgänglig på Bolagets webbplats, www.np3fastigheter.se.

Vissa skattefrågor i Sverige

Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor som aktualiseras för innehavare av aktier och teckningsrätter i Bolaget med anledning av Erbjudandet. Sammanfattningen gäller endast i Sverige obegränsat skattskyldiga fysiska personer och aktiebolag om inte annat anges. Sammanfattningen är baserad på gällande lagstiftning i Sverige och är endast avsedd som allmän information för den tid preferensaktierna är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm.

Sammanfattningen omfattar inte (i) värdepapper som innehas av handels-/kommanditbolag eller som innehas som lagertillgångar i näringsverksamhet, (ii) de särskilda reglerna för skattefri utdelning och kapitalvinst, inklusive avdragsförbud för kapitalförlust, i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då aktieägare innehar aktier som anses näringsbetingade, (iii) de särskilda regler som kan bli tillämpliga på innehav i bolag som är eller tidigare har varit så kallat fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av så kallade kvalificerade andelar i fåmansföretag, eller (iv) värdepapper som förvaras på ett så kallat investeringssparkonto eller ägs via kapitalförsäkring. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skattskyldiga, till exempel värdepappersfonder, investmentföretag och försäkringsföretag. Dessa regler berörs inte i denna sammanfattning.

Beskattningen av varje enskild aktieägare beror på dennes speciella situation. Varje innehavare av aktier och teckningsrätter bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

Fysiska personer

Beskattning vid avyttring av aktier

När marknadsnoterade aktier eller andra delägarätter, exempelvis teckningsrätter, säljs eller på annat sätt avyttras kan en skattepliktig kapitalvinst eller en avdragsgill kapitalförlust uppkomma. Kapitalvinster beskattas i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. Kapitalvinsten eller kapitalförlusten beräknas normalt som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet (för särskild information om omkostnadsbeloppet för teckningsrätter, se *Utnyttjande och avyttring av teckningsrätter* nedan).

Omkostnadsbeloppet för alla delägarätter av samma slag och sort beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Preferensaktier är inte av samma slag och sort som stamaktier. Vid försäljning av marknadsnoterade aktier, såsom preferensaktierna i Bolaget, får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt schablonmetoden till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier och andra marknadsnoterade delägarätter är fullt ut avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och mot andra marknadsnoterade delägarätter, förutom andelar i värdepappersfonder eller specialfonder som endast innehåller svenska fordringsrätter (så kallade räntefonder). Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier eller andra marknadsnoterade delägarätter som inte kan dras av på detta sätt får dras av med 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent av resterande del. Ett sådant underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

Beskattning vid utdelning

För fysiska personer beskattas utdelning i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. För fysiska personer bosatta i Sverige innehålls normalt preliminärskatt på utdelning med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear eller, när det gäller förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

Utnyttjande och avyttring av teckningsrätter

Utnyttjande av teckningsrätter utlöser inte beskattning. För teckningsrätter som erhålls på grund av innehav av befintliga aktier anses anskaffningsutgiften uppgå till 0 kronor. Anskaffningsutgiften för förvärvade aktier blir således teckningskursen. Om teckningsrätter som utnyttjas för teckning av aktier har förvärvats genom köp eller på liknande sätt (det vill säga de har inte erhållits på grund av innehav av befintliga aktier) får teckningsrätternas omkostnadsbelopp beaktas vid beräkning av omkostnadsbeloppet för förvärvade aktier.

För aktieägare som inte önskar utnyttja sin företrädesrätt att delta i Erbjudandet och avyttrar sina teckningsrätter ska kapitalvinsten tas upp till beskattning. För teckningsrätter som erhålls på grund av innehav av befintliga aktier anses anskaffningsutgiften som ovan nämnts uppgå till 0 kronor. Då schablonmetoden inte får användas i dessa fall ska hela försäljningsersättningen, efter avdrag för utgifter för avyttringen, således tas upp till beskattning. Omkostnadsbeloppet för de befintliga aktierna i Bolaget påverkas inte.

För teckningsrätter som förvärvats genom köp eller på liknande sätt (det vill säga teckningsrätterna har inte erhållits på grund av innehav av befintliga aktier) utgör vederlaget anskaffningsutgift.

En teckningsrätt som varken säljs eller utnyttjas och därför förfaller anses vara avyttrad för 0 kronor.

Aktiebolag

Beskattning vid avyttring av aktier och vid utdelning

För aktiebolag beskattas alla inkomster, inklusive skattepliktig kapitalvinst och utdelning, i inkomstslaget näringsverksamhet med 22 procent. Kapitalvinster och kapitalförluster beräknas på samma sätt som för fysiska personer (för särskild information om omkostnadsbeloppet för teckningsrätter, se *Utnyttjande och avyttring av teckningsrätter* nedan).

Avdragsgilla kapitalförluster på aktier eller andra delägarätter får endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på sådana värdepapper. Om en sådan förlust helt eller delvis inte kan dras av hos bolaget får den samma år dras av mot kapitalvinster på aktier eller andra delägarätter i bolag inom samma koncern under förutsättning att villkoren för att lämna koncernbidrag mellan bolagen är uppfyllda. En kapitalförlust som inte kan utnyttjas ett visst år får sparas och kvittas mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden.

Utnyttjande och avyttring av teckningsrätter

Utnyttjande av teckningsrätter utlöser inte beskattning. För teckningsrätter som erhålls på grund av innehav av befintliga aktier anses anskaffningsutgiften uppgå till 0 kronor. Anskaffningsutgiften för förvävade aktier blir således teckningskursen. Om teckningsrätter som utnyttjas för teckning av aktier har förvärvats genom köp eller på liknande sätt (det vill säga de har inte erhållits på grund av innehav av befintliga aktier) får teckningsrätternas omkostnadsbelopp beaktas vid beräkning av omkostnadsbeloppet för förvävade aktier.

För aktieägare som inte önskar utnyttja sin företrädesrätt att delta i Erbjudandet och avyttrar sina teckningsrätter ska kapitalvinsten tas upp till beskattning. För teckningsrätter som erhålls på grund av innehav av befintliga aktier anses anskaffningsutgiften som ovan nämnts uppgå till 0 kronor. Då schablonmetoden inte får användas i dessa fall ska hela försäljningsersättningen, efter avdrag för utgifter för avyttringen, således tas upp till beskattning. Omkostnadsbeloppet för de befintliga aktierna i Bolaget påverkas inte.

För teckningsrätter som förvärvats genom köp eller på liknande sätt (det vill säga teckningsrätterna har inte erhållits på grund av innehav av befintliga aktier) utgör vederlaget anskaffningsutgift.

En teckningsrätt som varken säljs eller utnyttjas och därför förfaller anses vara avyttrad för 0 kronor.

Särskilda skattefrågor för innehavare av aktier och teckningsrätter som är begränsat skattskyldiga i Sverige

Kupongskatt

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Skattesatsen är 30 procent. Skattesatsen är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal som Sverige ingått med andra länder. Flertalet av Sveriges skatteavtal möjliggör nedsättning av den svenska skatten till avtalets skattesats direkt vid utdelningstillfället om tillräckliga uppgifter om den utdelningsberättigade föreligger. I Sverige verkställs avdraget för kupongskatt normalt av Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

I de fall 30 procent kupongskatt innehållits vid utbetalning till en person som har rätt att beskattas enligt en lägre skattesats, eller för mycket kupongskatt annars innehållits, kan återbetalning begäras hos Skatteverket före utgången av det femte kalenderåret efter utdelningen.

Kapitalvinstbeskattning

Aktieägare och innehavare av andra delägarätter, såsom teckningsrätter, som är begränsat skattskyldiga i Sverige och vars innehav inte är hänförligt till ett fast driftställe i Sverige kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av sådana värdepapper. Enligt en särskild skatteregel kan dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för svensk beskattning vid försäljning av vissa värdepapper (till exempel aktier eller teckningsrätter) om de vid något tillfälle under avyttringsåret eller de föregående tio kalenderåren har varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av denna regel kan begränsas av skatteavtal mellan Sverige och andra länder. Utöver eventuell svensk beskattning kan en avyttring av aktier eller andra delägarätter medföra beskattning i innehavarens hemviststat.

Fastighetsförteckning

Sargen 3	Arvika	Dalarna	Handel	3 084
Åssjan 1	Borlänge	Dalarna	Logistik	18 268
Blåsbälgen 1	Borlänge	Dalarna	Logistik	18 117
Banvakten 1	Borlänge	Dalarna	Industri	15 011
Einar 10	Borlänge	Dalarna	Övrigt	6 753
Kroken 3	Borlänge	Dalarna	Industri	6 472
Lantmätaren 3 och 4	Borlänge	Dalarna	Övrigt	3 790
Rektangeln 8	Borlänge	Dalarna	Kontor	3 433
Separatorn 2	Borlänge	Dalarna	Handel	3 318
Sotaren 2	Borlänge	Dalarna	Handel	2 889
Sör Romme 1:17	Borlänge	Dalarna	Logistik	2 420
Kolvagnen 5	Borlänge	Dalarna	Handel	1 985
Nygårdarna 14:202	Borlänge	Dalarna	Industri	1 493
Turisten 1	Borlänge	Dalarna	Kontor	355
Hälsinggården 1:427	Falun	Dalarna	Logistik	10 800
Ingarvsskogen 10	Falun	Dalarna	Industri	9 724
Korsnäs 3:7	Falun	Dalarna	Industri	8 240
Ingarvsmyren 1	Falun	Dalarna	Handel	6 255
Hyttberget 3	Falun	Dalarna	Handel	4 507
Ingarvsbacken 1	Falun	Dalarna	Handel	4 223
Ingarvsvreten 2	Falun	Dalarna	Handel	3 567
Skyfallet 20	Falun	Dalarna	Handel	3 324
Ingarvsskogen 4	Falun	Dalarna	Industri	2 784
Tviksta 1	Falun	Dalarna	Kontor	2 122
Hälsinggården 1:68	Falun	Dalarna	Industri	1 487
Ryckepungen 2	Falun	Dalarna	Handel	1 184
Hälsinggården 1:498	Falun	Dalarna	Kontor	990
Skyfallet 18	Falun	Dalarna	Industri	869
Ryckepungen 1	Falun	Dalarna	Handel	855
Hälsinggården 1:499	Falun	Dalarna	Kontor	730
Ingarvsskogen 7	Falun	Dalarna	Kontor	729
Lunsta 5	Falun	Dalarna	Kontor	450
Gällivare 12:334	Gällivare	Luleå	Industri	14 196
Gällivare 12:573	Gällivare	Luleå	Handel	3 437
Sörby Urfjäll 30:1	Gävle	Gävle	Handel	10 182
Sörby Urfjäll 29:1	Gävle	Gävle	Logistik	9 848
Brynäs 86:1	Gävle	Gävle	Handel	7 680
Sörby Urfjäll 37:1	Gävle	Gävle	Kontor	6 773
Andersberg 14:46	Gävle	Gävle	Logistik	5 750
Sörby Urfjäll 29:4	Gävle	Gävle	Logistik	5 218
Näringen 8:3	Gävle	Gävle	Handel	4 953
Näringen 14:4	Gävle	Gävle	Kontor	4 656
Näringen 18:8	Gävle	Gävle	Kontor	4 162
Södertull 13:8	Gävle	Gävle	Övrigt	4 140

Fastighet	Kommun	Affärsområde	Fastighetstyp	Ytor, kvm
Hemsta 12:6	Gävle	Gävle	Handel	3 863
Hemsta 9:6	Gävle	Gävle	Övrigt	3 500
Näringen 25:1–25:2	Gävle	Gävle	Handel	3 461
Sörby Urfjäll 30:4	Gävle	Gävle	Industri	3 449
Södertull 13:15	Gävle	Gävle	Övrigt	2 800
Brynäs 32:3	Gävle	Gävle	Övrigt	2 575
Brynäs 63:6–7	Gävle	Gävle	Övrigt	2 508
Sörby Urfjäll 38:1	Gävle	Gävle	Industri	2 350
Sörby Urfjäll 28:6	Gävle	Gävle	Kontor	1 990
Kungsbäck 4:6	Gävle	Gävle	Kontor	1 962
Vallbacken 21:6	Gävle	Gävle	Övrigt	1 790
Sörby Urfjäll 26:1	Gävle	Gävle	Handel	1 760
Sörby Urfjäll 8:12	Gävle	Gävle	Kontor	1 690
Hemsta 12:21	Gävle	Gävle	Handel	1 455
Hemlingby 20:7	Gävle	Gävle	Industri	1 336
Järvsta 63:4	Gävle	Gävle	Industri	760
Torsvik 5	Härnösand	Sundsvall	Kontor	8 586
Lärkan 21	Härnösand	Sundsvall	Kontor	7 062
Rådmannen 6	Härnösand	Sundsvall	Kontor	4 546
Yrkesskolan 4	Härnösand	Sundsvall	Kontor	3 096
Saltvik 8:17	Härnösand	Sundsvall	Handel	1 438
Ångbåten 6	Härnösand	Sundsvall	Logistik	508
Linbanan 2	Kiruna	Luleå	Handel	3 323
Tällberg 4:13 och 4:26	Leksand	Dalarna	Övrigt	6 920
Åkerö 1:15	Leksand	Dalarna	Handel	6 851
Övermo 2:43	Leksand	Dalarna	Industri	1 051
Övermo 16:21	Leksand	Dalarna	Industri	828
Hjulet 9	Ljungby	Gävle	Handel	3 120
Daldansen 3	Ludvika	Dalarna	Industri	3 356
Räfsan 4	Luleå	Luleå	Logistik	18 251
Skotet 8	Luleå	Luleå	Handel	18 117
Räfsan 5	Luleå	Luleå	Industri	8 850
Skotet 1	Luleå	Luleå	Industri	7 881
Flygfisken 3 & 4	Luleå	Luleå	Handel	6 227
Storheden 1:81	Luleå	Luleå	Logistik	5 780
Ödlan 6	Luleå	Luleå	Handel	5 331
Notviken 4:48	Luleå	Luleå	Handel	4 502
Storheden 1:24	Luleå	Luleå	Logistik	3 011
Storheden 1:5	Luleå	Luleå	Industri	2 719
Notviken 4:51	Luleå	Luleå	Logistik	2 055
Mjölner 32 och 33	Luleå	Luleå	Industri	1 660
Storheden 3:2	Luleå	Luleå	Industri	1 655
Storheden 1:51, 1:57	Luleå	Luleå	Industri	1 628
Bergnäset 3:51	Luleå	Luleå	Logistik	1 486
Storheden 1:55	Luleå	Luleå	Handel	1 085
Bergnäset 3:6 & 3:7	Luleå	Luleå	Industri	789
Storheden 1:25	Luleå	Luleå	Övrigt	0
Gränshaga 9	Nässjö	Gävle	Handel	3 486
Orsa Kyrkby 19:11	Orsa	Dalarna	Industri	6 397
Stadsön 8:50	Piteå	Luleå	Handel	7 793
Stadsön 8:9	Piteå	Luleå	Handel	5 438
Öjebyn 33:222	Piteå	Luleå	Logistik	4 390

Fastighet	Kommun	Affärsområde	Fastighetstyp	Ytor, kvm
Stadsön 8:5	Piteå	Luleå	Industri	3 998
Stadsön 8:34	Piteå	Luleå	Handel	3 541
Stadsön 8:36	Piteå	Luleå	Handel	3 400
Öjebyn 3:462	Piteå	Luleå	Handel	3 260
Stadsön 8:11	Piteå	Luleå	Handel	3 106
Stadsön 8:38	Piteå	Luleå	Handel	2 215
Stadsön 8:37	Piteå	Luleå	Handel	1 876
Eldaren 13	Sandviken	Gävle	Kontor	1 843
Knapermursvreten 7	Sandviken	Gävle	Industri	824
Flamman 1	Skellefteå	Umeå	Handel	6 428
Motorn 1	Skellefteå	Umeå	Handel	4 629
Karossen 1	Skellefteå	Umeå	Handel	4 325
Operatören 1	Skellefteå	Umeå	Handel	2 110
Ålggräset 1	Skellefteå	Umeå	Kontor	996
Motorn 2	Skellefteå	Umeå	Övrigt	0
Företagaren 3	Skellefteå	Umeå	Industri	4 722
Hågesta 3:115	Sollefteå	Sundsvall	Övrigt	47 776
Orren 6	Sollefteå	Sundsvall	Kontor	4 317
Färgaren 8	Sollefteå	Sundsvall	Övrigt	0
Sköns Prästbord 2:3	Sundsvall	Sundsvall	Logistik	12 686
Sköns Prästbord 1:65	Sundsvall	Sundsvall	Logistik	7 875
Vandringsmannen 1	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	6 073
Sköns Prästbord 1:53	Sundsvall	Sundsvall	Industri	5 692
Vandringsmannen 5	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	5 135
Gärde 1:26	Sundsvall	Sundsvall	Logistik	4 983
Geten 2	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	4 604
Vandringsmannen 6	Sundsvall	Sundsvall	Industri	3 834
Ljusta 7:8	Sundsvall	Sundsvall	Handel	3 822
Målås 4:6	Sundsvall	Sundsvall	Logistik	3 800
Högom 3:179	Sundsvall	Sundsvall	Industri	3 608
Laboratoriet 2	Sundsvall	Sundsvall	Logistik	3 425
Slagan 4	Sundsvall	Sundsvall	Industri	3 311
Högom 3:217	Sundsvall	Sundsvall	Handel	3 245
Högom 3:172	Sundsvall	Sundsvall	Handel	3 116
Baggen 7	Sundsvall	Sundsvall	Handel	2 788
Baggen 3	Sundsvall	Sundsvall	Logistik	2 715
Valknytt 4	Sundsvall	Sundsvall	Handel	2 670
Sköns Prästbord 2:5	Sundsvall	Sundsvall	Industri	2 642
Sköns Prästbord 2:7	Sundsvall	Sundsvall	Logistik	2 635
Baggen 6	Sundsvall	Sundsvall	Industri	2 456
Vandringsmannen 3	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	2 438
Nacksta 5:19	Sundsvall	Sundsvall	Handel	2 335
Pliktbyggaren 1,2 och 6	Sundsvall	Sundsvall	Övrigt	2 305
Sköns Prästbord 1:91	Sundsvall	Sundsvall	Handel	1 993
Vandringsmannen 4	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	1 862
Rosenborg 4	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	1 800
Slagan 10	Sundsvall	Sundsvall	Industri	1 800
Vävsleden 9	Sundsvall	Sundsvall	Handel	1 749
Vävsleden 5	Sundsvall	Sundsvall	Handel	1 668
Granlo 3:373	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	1 545
Högom 3:198	Sundsvall	Sundsvall	Industri	1 395
Sköns Prästbord 1:67	Sundsvall	Sundsvall	Handel	1 391

Fastighet	Kommun	Affärsområde	Fastighetstyp	Ytor, kvm
Plutonen 1	Sundsvall	Sundsvall	Industri	1 345
Kompaniet 5	Sundsvall	Sundsvall	Industri	1 329
Skedlo 2:68	Sundsvall	Sundsvall	Logistik	1 327
Tuna-Ångom 1:74	Sundsvall	Sundsvall	Industri	1 327
Högom 3:187	Sundsvall	Sundsvall	Industri	1 298
Målås 4:3	Sundsvall	Sundsvall	Industri	1 280
Granlo 3:335	Sundsvall	Sundsvall	Industri	1 279
Luftvärnet 2	Sundsvall	Sundsvall	Övrigt	1 190
Luftvärnet 1	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	1 093
Sköns Prästbord 1:82	Sundsvall	Sundsvall	Industri	992
Rosenborg 1	Sundsvall	Sundsvall	Handel	926
Staben 3	Sundsvall	Sundsvall	Övrigt	781
Rosenborg 2	Sundsvall	Sundsvall	Industri	655
Veterinären 4	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	567
Staben 6	Sundsvall	Sundsvall	Industri	500
Regementet 6	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	408
Regementet 5	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	150
Tönnebro 1:5	Söderhamn	Gävle	Övrigt	2 672
Närby 1:72 m fl	Söderhamn	Gävle	Övrigt	0
Vivstamon 1:37, 1:38	Timrå	Sundsvall	Handel	6 187
Vivstamon 1:16	Timrå	Sundsvall	Industri	6 023
Vivstamon 1:62	Timrå	Sundsvall	Kontor	5 148
Vivstamon 1:86	Timrå	Sundsvall	Industri	3 472
Norrberge 1:112	Timrå	Sundsvall	Kontor	3 260
Vivstamon 1:63	Timrå	Sundsvall	Handel	2 035
Vivstamon 1:51	Timrå	Sundsvall	Industri	1 989
Norrberge 1:113	Timrå	Sundsvall	Kontor	725
Björnjägaren 3	Umeå	Umeå	Handel	11 242
Vevstaken 9	Umeå	Umeå	Handel	10 925
Ledningen 1	Umeå	Umeå	Övrigt	9 626
Huggormen 1	Umeå	Umeå	Kontor	8 500
Generatorm 7	Umeå	Umeå	Handel	6 939
Rälen 3	Umeå	Umeå	Industri	5 340
Laven 2	Umeå	Umeå	Kontor	5 219
Cementgjuteriet 1	Umeå	Umeå	Handel	5 200
Schablonen 6	Umeå	Umeå	Industri	5 127
Matrisen 6	Umeå	Umeå	Kontor	4 686
Cementgjuteriet 5	Umeå	Umeå	Handel	4 635
Cisternen 26	Umeå	Umeå	Kontor	4 599
Kedjan 8	Umeå	Umeå	Övrigt	4 328
Cementgjuteriet 6	Umeå	Umeå	Handel	4 116
Flygaren 1 och 3	Umeå	Umeå	Kontor	3 155
Matrisen 2	Umeå	Umeå	Handel	2 850
Kronoskogen 2	Umeå	Umeå	Industri	2 760
Björnjägaren 2	Umeå	Umeå	Handel	2 461
Maskinen 1	Umeå	Umeå	Kontor	2 430
Ledningen 2	Umeå	Umeå	Industri	2 083
Kedjan 5	Umeå	Umeå	Logistik	2 068
Kedjan 7	Umeå	Umeå	Övrigt	2 058
Kronoskogen 3	Umeå	Umeå	Industri	1 829
Spänningen 5	Umeå	Umeå	Handel	1 686
Bruket 2	Umeå	Umeå	Industri	1 680

Fastighet	Kommun	Affärsområde	Fastighetstyp	Ytor, kvm
Ledet 1	Umeå	Umeå	Handel	1 562
Schablonen 3	Umeå	Umeå	Kontor	1 409
Kedjan 6	Umeå	Umeå	Handel	1 360
Grubbe 9:48	Umeå	Umeå	Logistik	899
Singeln 17	Umeå	Umeå	Kontor	857
Singeln 18	Umeå	Umeå	Kontor	515
Muttern 9	Vetlanda	Gävle	Handel	3 250
Rödspättan 3	Vimmerby	Gävle	Handel	3 775
Rödspättan 5	Vimmerby	Gävle	Handel	2 182
Släpvagnen 2	Västervik	Gävle	Handel	768
Själevads Prästbord 1:131	Örnsköldsvik	Sundsvall	Industri	7 974
Ångvälden 5	Östersund	Östersund	Handel	12 506
Lugnet 7	Östersund	Östersund	Kontor	10 917
Timmerlasset 1	Östersund	Östersund	Industri	9 235
Ångvälden 7	Östersund	Östersund	Handel	7 777
Lastbilen 1	Östersund	Östersund	Industri	7 288
Fältjägaren 6	Östersund	Östersund	Kontor	7 107
Fältjägaren 3	Östersund	Östersund	Övrigt	5 603
Fältjägaren 4	Östersund	Östersund	Övrigt	5 169
Svarven 10	Östersund	Östersund	Industri	5 084
Trucken 16	Östersund	Östersund	Logistik	4 600
Fältjägaren 2	Östersund	Östersund	Kontor	4 469
Snöslungan 8	Östersund	Östersund	Handel	2 632
Släpvagnen 6	Östersund	Östersund	Handel	2 082
Traktorn 1	Östersund	Östersund	Handel	2 025
Trucken 7	Östersund	Östersund	Industri	1 925
Hjultraktorn 1	Östersund	Östersund	Kontor	1 864
Hjultraktorn 2	Östersund	Östersund	Kontor	1 516
Fältjägaren 1	Östersund	Östersund	Kontor	1 464
Lastbilen 2	Östersund	Östersund	Handel	1 296
Virkesmätaren 7	Östersund	Östersund	Industri	1 183
Hjultraktorn 4	Östersund	Östersund	Övrigt	0
Hjultraktorn 5	Östersund	Östersund	Övrigt	0
Virkesmätaren 6	Östersund	Östersund	Övrigt	0
Total	234			934 242

Definitioner och ordlista

De begrepp som definieras nedan används regelbundet i Prospektet.

Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas marknadsvärde.

BTA

Betald tecknad aktie.

Bolaget

NP3 Fastigheter AB (publ) eller den koncern vari NP3 Fastigheter AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen, beroende på sammanhanget.

Carnegie

Carnegie Investment Bank AB (publ), som är finansiell rådgivare.

Direktavkastning

Driftöverskott i procent av fastighetportföljens genomsnittliga marknadsvärde.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter i procent av hyresvärdet.

Eget kapital, kronor/aktie

Eget kapital per aktie beräknas på antal aktier vid periodens slut.

Erbjudandet

Inbjudan till teckning av 10 867 789 preferensaktier enligt Prospektet.

Euroclear

Euroclear Sweden AB.

Fastigheter

Förvaltningsfastigheter, såsom indelade och tillämpade av Bolaget, bestående av en eller flera legala fastigheter om inte annat anges.

Förvärvade Fastighetsbeståndet

Det fastighetsbestånd som anges i tabellerna på sidan 47 och som NP3 den 15 december 2017 har ingått avtal om att förvärva och som beräknas tillräddas under första kvartalet 2018.

Fastighetsportfölj

Avser endast Bolagets förvaltningsfastigheter om inte annat anges.

Fastighetsvärde

Avser endast Bolagets förvaltningsfastigheter om inte annat anges.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar fastigheter och derivat samt före skatt.

Förvaltningsresultat, kronor/aktie

Förvaltningsresultat per aktie är beräknat med genomsnittligt antal aktier.

Huvudorter

NP3s huvudorter är Sundsvall, Falun/Borlänge, Östersund, Gävle, Umeå och Luleå.

Hysesintäkter

Kontrakterade hyresintäkter per 30 september 2017 inklusive avtalade tillägg på årsbasis, om inget annat anges.

Hysesvärde

Hysesintäkter plus bedömt marknadsvärde på outhyrda ytor tolv månader framåt vid rapporttillfället.

IFRS

Den internationella redovisningsstandarden International Financial Reporting Standards.

Koden

Svensk kod för bolagsstyrning.

Koncernen

Den koncern i vilken NP3 är moderbolaget.

LTM

Resultat för de senaste 12 månaderna.

Långsiktigt substansvärde (ERPA NAV) kronor/aktie

Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatt i förhållande till antal utestående aktier.

Nettoskuld eller Netto räntebärande skulder

Räntebärande lång och kortfristiga skulder minus likvida medel.

Norra Sverige

Avser Dalarna och Norrland (innefattar Gävleborg, Jämtland, Norrbotten, Västerbotten och Västernorrland).

NP3

NP3 Fastigheter AB (publ) eller den koncern vari NP3 Fastigheter AB (publ) är moderbolag eller dotterbolag i koncernen, beroende på sammanhanget.

Resultat efter skatt, kronor/aktie

Resultat efter skatt per aktie är beräknat med genomsnittligt antal aktier i perioden.

Räntebärande skulder

Räntebärande lång- och kortfristiga skulder.

Räntetäckningsgrad

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar och finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i andel av eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Teckningsförbindelse

Förbindelse att teckna preferensaktier i Erbjudandet.

Tecknaren

Den som anmält sig i Erbjudandet.

Teckningskursen

26,50 kronor.

Teckningsrätter

Rätt att teckna preferensaktie i NP3 enligt Erbjudandet.

Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av hyresintäkter.

Adresser

NP3 Fastigheter AB (publ)

Besöksadress:
Esplanaden 16
852 32 Sundsväll
Postadress:
Box 12
851 02 Sundsväll
Tel: +46 60 777 03 00

Emissionsinstitut och finansiell rådgivare

Carnegie Investment Bank AB

Postadress:
Regeringsgatan 56
103 38 Stockholm

Fastighetsrådgivare

JLL Capital Markets AB

Postadress:
Box 1147
111 81 Stockholm

Legal rådgivare

Hannes Snellman Advokatbyrå AB

Postadress:
Box 7801
103 96 Stockholm

Revisor

KPMG AB

Postadress:
Box 3018
169 03 Solna

Kontoförande institut

Euroclear Sweden AB

Postadress:
Box 191
101 23 Stockholm

NP3 fastigheter AB
Org.nr 556749-1963
info@np3fastigheter.se

Besöksadress huvudkontor
Esplanaden 16, 852 32 Sundsvall

Postadress
Box 12, 851 02 Sundsvall

