

Inbjudan till teckning av aktier i **NP3 fastigheter AB (publ)**



Denna informationsbroschyr är inte och skall inte anses utgöra ett prospekt enligt gällande lagar och regler. Ett prospekt, som har godkänts och registrerats av Finansinspektionen, har offentliggjorts och finns tillgängligt på NP3s hemsida (www.np3fastigheter.se) och Avanza Banks hemsida (www.avanza.se). Prospektet innehåller en utförlig presentation av NP3 Fastigheter AB (publ) ("NP3") och de risker som är förenade med en investering i NP3. Informationsbroschyren är inte avsedd att ersätta prospektet som grund för beslut att teckna aktier i NP3 och utgör ingen rekommendation i det avseendet. Anmälningssedel finns tillgänglig på Avanza Banks hemsida (www.avanza.se).

Innehållsförteckning

Risikfaktorer	1
Inbjudan till teckning av aktier i NP3 Fastigheter AB (publ)	2
Bakgrund och motiv	3
VD har ordet	4
Villkor och anvisningar i korthet	6
Så här gör du	8
Frågor och svar	9
NP3 i korthet	10

Marknad	12
Verksamhetsbeskrivning	14
Intervju med styrelseordförande	15
Fastighetsbestånd	16
Utvald finansiell information	18
Aktuell intjäningsförmåga	22
Styrelse och ledande befattningshavare	23
Adresser	24

Erbjudandet i sammandrag

Antal aktier i Erbjudandet	6 666 667
Teckningskurs i Erbjudandet	30 SEK

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké jan–dec 2014	16 februari 2015
Årsstämman	23 april 2015
Delårsrapport jan–mars 2014	7 maj 2015

Viktiga datum

Anmälningssperiod för allmänheten	19 november 2014– 2 december 2014
Anmälningssperiod för institutionella investerare	19 november 2014– 3 december 2014
Besked om tilldelning	4 december 2014
Notering på Nasdaq Stockholm	4 december 2014
Likviddag	8 december 2014

Övrig information

Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Kortnamn aktier	NP3
ISIN-koder aktier	SE0006342333

Ordlista

NP3 eller Bolaget	NP3 Fastigheter AB (publ) eller den koncern vari NP3 Fastigheter AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen, beroende på sammanhanget
Erbjudandet	Inbjudan till teckning av 6 666 667 aktier enligt prospektet
Koncernen	Den koncern i vilken NP3 är moderbolag
norra Sverige	Avser Dalarna och Norrland (innefattar Gävleborg, Jämtland, Norrbotten, Västerbotten och Västernorrland).
KSEK, MSEK eller MDSEK	KSEK avser tusental svenska kronor, MSEK avser miljoner svenska kronor och MDSEK avser miljarder svenska kronor
Catella	Catella Corporate Finance Stockholm HB, som är finansiell rådgivare
Avanza	Avanza Bank AB, som är emissionsinstitut och selling agent
Prospektet	Det fullständiga prospekt som har upprättats med anledning av Erbjudandet och som har registrerats och godkänts av Finansinspektionen den 18 november 2014.



Timmerlasset 1, Östersund, 9 200 kvm.



Torsvik 5, Härnösand, 8 600 kvm.

VIKTIG INFORMATION

Denna informationsbroschyr ("Informationsbroschyren") är en förenklad beskrivning av Erbjudandet och har inte godkänts av någon tillsynsmyndighet. Informationsbroschyren innehåller endast översiktlig information och utgör inte ett prospekt. Investerare skall inte teckna eller förvärva några värdepapper som avses i Informationsbroschyren förutom på grundval av den information som finns i det fullständiga prospekt som har upprättats med anledning av Erbjudandet och som har registrerats och godkänts av Finansinspektionen den 18 november 2014 ("Prospektet"). Prospektet innehåller bland annat en utförlig beskrivning av NP3, Erbjudandet samt de risker som är förenade med deltagande i Erbjudandet och en investering i NP3. Prospektet finns tillgängligt på NP3s hemsida (www.np3fastigheter.se) och Avanza Banks hemsida (www.avanza.se).

Aktierna och Erbjudandet har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt U.S. Securities Act av 1933 i gällande lydelse eller hos någon värdepappersmyndighet i någon delstat i USA och aktierna får inte tecknas, erbjudas, förvävas eller säljas i USA. Ingen åtgärd har vidtagits, eller kommer att vidtas, av NP3 för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i någon annan jurisdiktion än Sverige. Erbjudandet riktar sig inte heller till sådana personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt eller registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt.

Catella och Avanza åtar sig inget ansvar och lämnar ingen utfästelse eller garanti, varken uttrycklig eller underförstådd, avseende innehållet i Informationsbroschyren, inklusive dess

riktighet, fullständighet eller verifiering eller för något annat uttalande som gjorts eller avsetts att göras av Bolaget eller Catella och Avanza, eller å deras vägnar, i relation till NP3, aktierna eller Erbjudandet, och inget i Informationsbroschyren är, eller ska förlitas på som, ett löfte eller en utfästelse i detta avseende, varken avseende det förflutna eller framtiden.

Informationsbroschyren innehåller framtidsinriktade uttalanden som återspeglar NP3s aktuella syn på framtida händelser samt finansiell, operativ och övrig utveckling. Även om NP3 anser att förväntningarna som beskrivs i sådana framtidsinriktade uttalanden är rimliga, finns det ingen garanti för att dessa framtidsinriktade uttalanden förverkligas eller visar sig vara korrekta.

Marknadsstatistik är till sin natur förenad med osäkerhet och reflekterar inte nödvändigtvis faktiska marknadsförhållanden. Även om Bolaget anser att sammanställningsmetod och antaganden är rimliga har dessa endast i begränsad omfattning kunnat bekräftas eller verifieras mot oberoende källor. Såvitt Bolaget känner till och kan försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av de tredje parter varifrån informationen hämtats, har dock inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Vissa siffror i Informationsbroschyren har varit föremål för avrundning.

Informationsbroschyren är inte avsedd att ersätta Prospektet som grund för beslut att teckna aktier i NP3 och utgör ingen rekommendation i det avseendet.

RISKFAKTORER

En investering är förenad med risk. Det finns ett antal faktorer som påverkar och som kan komma att påverka verksamheten i NP3. Det finns risker beträffande förhållanden som har anknytning till NP3 och förhållande som saknar direkt anknytning till NP3, men som påverkar branschen där NP3 är verksamt. Sådana risker kan leda till att investerare därmed kan förlora hela eller delar av sin investering. Investeringar i NP3s aktier bör därför föregås av noggrann analys, dess konkurrenter och omvärld samt generell information om fastighetsbranschen och fastighetsbolag. Identifierade risker relaterade till Bolaget, branschen och marknaden är: makroekonomiska faktorer, geografiska risker hyresintäkter och hyresutveckling, drifts- och underhållskostnader, förvärvs-, försäljnings- och transaktionsrelaterade risker, tekniska risker, fastigheters värdeförändring,

konkurrens, operationell risk, renomméförsämring, miljörisk och miljökrav, beroende av lagar, tillstånd och beslut, förmåga att rekrytera och behålla personal, tvister, förslag till nya regler, skatterisker, finansiella risker, lägre hyresintäkter och kreditrisker, likviditetsrisk, refinansieringsrisk, finansiella åtaganden i låneavtal, ränterisk och risk relaterad till värdet på derivatinstrument. Risker relaterade till Erbjudandet och aktier i Bolaget är: oförutsebara framtida aktiekurser, framtida försäljningar av aktier i NP3, aktieägare med betydande inflytande, nyemission av ytterligare aktier, likviditetsrisk och framtida utdelning. En fullständig redogörelse för riskfaktorer som NP3 styrelse har bedömt kan komma att ha betydelse för NP3 eller för en investering i NP3s aktie återfinns i Prospektet.

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

Styrelsen för NP3 har, i syfte att främja Bolagets fortsatta utveckling och tillväxt, beslutat att genomföra en ägar-spridning av aktierna i Bolaget genom en nyemission av aktier. Vidare har styrelsen för NP3 ansökt om, och erhållit godkännande under förutsättning att bland annat spridningskravet för Bolagets aktier uppfylls, om upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm.

Härmed inbjuds investerare att teckna högst 6 666 667 nyemitterade aktier i NP3 ("**Erbjudandet**"). Erbjudandet motsvarar 14,1 procent av aktierna och rösterna i NP3 räknat efter full anslutning till Erbjudandet.

Teckningskursen per aktie uppgår till 30 SEK. Courtage utgår ej. Teckningskursen har fastställts av Bolagets styrelse i samråd med Catella och Avanza. Utgångspunkten vid fastställande av teckningskursen har varit Bolagets egna kapital per 30 september 2014 om 31,1 SEK per aktie, Bolagets aktuella intjäningsförmåga per 30 september 2014 vilken motsvarade ett förvaltningsresultat¹⁾ på årsbasis om 4,3 SEK per aktie samt en jämförelse med andra noterade fastighetsbolag. NP3s verksamhet har fortsatt att utvecklas väl efter den 30 september 2014.

Styrelsen för NP3 avser att, med stöd av bemyndigande från den extra bolagsstämman den 16 september 2014, besluta om en ökning av aktiekapitalet om högst 23 333 334,50 SEK genom nyemission av högst 6 666 667 aktier. NP3 kommer genom nyemissionen att tillföras kapital om högst 200 MSEK före emissionskostnader²⁾. Rätt att teckna de nyemitterade aktierna ska tillkomma allmänheten i Sverige samt institutionella investerare.

Bolaget har lämnat en option till Avanza, vilken kan utnyttjas helt eller delvis under 30 dagar från första dagen för handel i Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm, att teckna ytterligare högst 1 000 000 nyemitterade aktier i Bolaget, motsvarande 15 procent av det högsta totala antalet aktier som omfattas av Erbjudandet, till en teckningskurs motsvarande Teckningskursen i Erbjudandet, för att täcka eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet ("Övertilldelningsoption"). Vid full teckning av Erbjudandet samt vid full övertilldelning och utnyttjande av Övertilldelningsoptionen kan antalet nyemitterade aktier komma att uppgå till högst 7 666 667, motsvarande 15,8 procent av aktierna och rösterna i Bolaget.

Vid full anslutning till Erbjudandet, och vid fullt utnyttjad Övertilldelningsoption, kommer antalet aktier och röster i NP3 att öka från 40 784 800 till 48 451 467, vilket motsvarar en ökning med 18,8 procent. Värdet på Erbjudandet inklusive Övertilldelningsoptionen uppgår vid full anslutning till 230 000 010 SEK.

Sundsvall den 18 november 2014

NP3 Fastigheter AB (publ)
Styrelsen

1) Förvaltningsresultat beräknas före värdeförändringar och skatt.

2) Kostnader i form av ersättning till Catella och uppskattade övriga kostnader hänförliga till Erbjudandet som belastar Bolaget beräknas uppgå till cirka 12 MSEK för räkenskapsåret 2014.

Bakgrund och motiv

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 bildandet i slutet av 2010 haft en aktiv tillväxtstrategi och ägde fastigheter med ett värde per 30 september 2014 om 3,2 MDSEK. NP3 grundades av entreprenören och NP3s huvudägare Lars-Göran Bäckvall, styrelseordförande Rickard Backlund samt vd Andreas Nelvig. Genom lokal marknadskännedom samt en lång och gedigen kunskap om fastighetsmarknaden identifierades attraktiva affärsmöjligheter för en ny fastighetsaktör i norra Sverige. Verksamheten startades genom ett apportförvärv av förvaltningsfastigheter i Sundsvall från Norrlands-pojkarna Fastighets AB, där Lars-Göran Bäckvall var huvudägare. Förvärven har sedan bildandet i stor utsträckning utgjorts av enskilda större fastigheter eller mindre fastighetsportföljer. Under juli 2014 genomförde Bolaget sitt hittills största förvärv då fastigheter förvärvades för 760 MSEK från den börsnoterade Kungsleden-koncernen.

NP3s tillväxt har delvis finansierats genom kapital från nya investerare, såväl institutionella som privata, delvis genom att lokala fastighetsägare sålt in fastigheter mot ett deläggande i NP3. NP3s ägarbas har idag en relativt stark lokal förankring till norra Sverige, vilket har varit och är en viktig del i NP3s kontaktnät och vid etablering på nya orter.

I början av 2014 tog styrelsen för NP3 beslut att förbereda Bolaget för en notering. I planen ingick att stärka fastighetsbeståndet ytterligare inför en notering. I juni 2014 genomfördes en nyemission om cirka 410 MSEK, varav cirka 380 MSEK i kontantermission. I kontantermissionen tecknades 173 MSEK av befintliga ägare. Större delar av emissionslikviden har använts till att finansiera fastighetsförvärv under perioden juni–september 2014, däribland den större affären med Kungsleden. Som ett led i förberedelserna konverterades samtliga utestående konvertibla skulder i NP3 till aktier. Konverteringen var genomförd i juni 2014 innebärande att det därefter inte föreligger någon utspädning eller ytterligare räntekostnader för konvertibla skulder.

Styrelsen för NP3 gör bedömningen att en notering av Bolaget gynnar fortsatt expansion och utveckling. Det kapital som NP3 tillförs genom Erbjudandet avses användas för kompletterande förvärv på befintliga marknader. Ett antal affärsmöjligheter utvärderas löpande och det finns goda möjligheter att expandera via förvärv med liknande nyckeltal som i den portfölj NP3 nu har.

För att täcka eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet har Bolaget lämnat en option till Avanza att teckna ytterligare 1 000 000 aktier ("Övertilldelningsoptionen"), motsvarande 15 procent av det högsta antalet aktier som omfattas av Erbjudandet. Optionen kan utnyttjas helt eller delvis under 30 dagar från första dag för handel i Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm. Teckningskursen motsvarar teckningskursen i Erbjudandet – 30 SEK per aktie. Vid full teckning av Erbjudandet samt vid full övertilldelning och utnyttjande av Övertilldelningsoptionen kan antalet nyemitterade aktier komma att uppgå till högst 7 666 667 aktier, motsvarande 15,8 procent av aktierna och rösterna i Bolaget.

Sundsvall den 18 november 2014

NP3 Fastigheter AB (publ)
Styrelsen

VD har ordet



NP3 fokuserar på högavkastande kommersiella fastigheter i norra Sverige och kännetecknas av god lokalkännedom, affärsmässighet, effektiv organisation och en personlig stil. NP3 avser nu att genomföra en börsnotering för att möjliggöra fortsatt tillväxt.

NP3 ska fokusera på det som vi är bra på och tror på. Vi tror på norra Sverige med dess unika tillgångar och på kommersiella fastigheter. Vi tror också på mindre prestige, enkelhet och transparens. Vi har fokuserat på expansion för att bli kostnadseffektiva och för att kunna vara närvarande med egen personal på varje marknad. NP3 ska vara norrländskt och personligt och det är precis det jag tycker att vi är. Vi är, trots en liten organisation, närvarande på samtliga våra huvudorter, vilket innebär att vi är tillgängliga och engagerade i vår och våra hyresgästers verksamhet. Att vi från starten av NP3 varit tydliga med att vårt fokus är norra Sverige är en effekt av att många av våra ägare också brinner för norra Sveriges utveckling. Bolagsledningen och styrelsen för NP3 har stort engagemang som bidrar till att NP3 har bra kännedom om de lokala marknaderna.

Översikt

NP3 startade som en idé under en resa genom norra Sverige i juni 2010. De första fastigheterna förvärvades vid årsskiftet 2010/2011 för 230 MSEK. Idag, lite mindre än fyra år senare, är NP3, enligt min bedömning, ett av de betydande kommersiella fastighetsbolagen i norra Sverige med ett fastighetsbestånd om cirka 3,2 MDSEK och en total uthyrningsbar yta om 458 tkvm. Bolaget är verksamt i och omkring Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå och Luleå. Vi finns i bra lägen utanför citykärnorna.

NP3 väljer lägen som kännetecknas av starka hyresgäster samt fastigheter med bra kassaflöden och hög avkastning. Vi har valt att fokusera på denna typ av fastigheter, eftersom de har en högre direktavkastning och, enligt mitt sätt att se det, inte innebär större risk än centrala fastigheter då vi kan marknaden. Vårt fokus gör att vi kan erbjuda våra hyresgäster flera lokalalternativ och många etableringsorter i stora delar av norra Sverige.

Stark expansion

NP3, som förvärvat fastigheter för cirka 3 MDSEK sedan starten, ser fortsatt intressant affärsnytta i enskilda fastigheter, men även i att NP3 når än bättre effektivitet i varje marknadsområde samt ytterligare spridning avseende hyresgäster, hyreskategorier och orter. Vi ska dock aldrig gå ifrån vår devis om att göra rätt affärer. Kvalitet i form av rätt förvärv går före kvantitet i form av tillväxt. Ett exempel är den stora affären på 760 MSEK från Kungsleden som vi genomförde under sommaren 2014. Affären var vältajmad sett till vår kapitaltillgång samtidigt som beståndet passar ihop med våra befintliga fastigheter och gav oss den fortsättning vi ville ha i Umeå och Luleå. I och med de genomförda förvärven under 2014 har vi nu ett tillräckligt underlag för närvaro på samtliga valda marknader. Vårt fastighetsbestånd och vår lokala närvaro är en god grund för vår fortsatta expansion. Att nå förvaltningsvolymen om cirka 100 000 kvadratmeter per marknadsområde ger stordriftsfördelar då våra kostnader kan fördelas på ännu fler kvadratmeter. Att fortsätta med våra grundtankar på varje ort, att skapa ett fåtal kluster i varje marknadsområde där vi kan erbjuda olika typer av lokaler gör att vår förvaltning blir effektiv och att vi utvecklas med våra befintliga hyresgäster. Är vi aktiva kan vi förhoppningsvis fortsätta göra bra affärer i uthyrningen, förvaltningen och i transaktionerna.

Stabil tillväxt i regionen

NP3s region är norra Sverige från Borlänge i söder till Kiruna i norr. NP3s huvudmarknader i regionen kännetecknas i de flesta fall av en växande befolkning och ett stabilt näringsliv. Näringslivet är differentierat med tyngdpunkt på bl a skog, malm och fritid. Framtidstron är stark i norra Sverige, vilket vi känner av och även vill bidra ytterligare till. Avstånden i vår region bemöter vi väl genom vårt nätverk och våra närvarande affärsansvariga.

Effektiv organisation

NP3 har sedan starten haft ett tydligt fokus på affärsmässighet. Organisationen i NP3 är relativt liten, vilket gör det möjligt att ta snabba beslut och ge anpassade mandat. Resultatet blir ett NP3 som är beslutsförmågigt, affärsmässigt och aktivt i förhandlingar. Vi klarar av att vara en liten organisation genom att vi har ett tydligt fokus på utvalda fastighetskategorier och har valt att köpa in vissa tjänster för att nå effektivitet. Trots att bolaget är förhållandevis ungt har vi en organisation med bred kunskap och erfarenhet. Vi har ett starkt engagemang där vi vågar satsa framåt tack vare tryggheten i form av en stark styrelse, ett bra fastighetsbestånd, en god lönsamhet och en sund balansräkning som grund.

För NP3 är en notering på Nasdaq Stockholm ett naturligt steg i utvecklingen. Noteringen ger NP3 en bättre tillgång till kapitalmarknaden, vilket gör att bolaget kan fortsätta att expandera och utvecklas. Om ytterligare en fyraårsperiod tror, och hoppas, jag att vi är ett ledande kommersiellt fastighetsbolag i norra Sverige. Resan dit är spännande och en utmaning:

Välkommen som aktieägare i NP3 Fastigheter AB!

Andreas Nelvig
Verkställande direktör

Villkor och anvisningar i korthet

Erbjudandet

Erbjudandet omfattar högst 6 666 667 aktier motsvarande 14,1 procent av Bolagets totala antal aktier och röster vid full anslutning till Erbjudandet och är uppdelat i två delar:

- Erbjudandet till allmänheten¹⁾, och
- Erbjudandet till institutionella investerare²⁾.

Teckningskursen per aktie kommer att vara detsamma för allmänheten och för institutionella investerare.

Utöver detta erbjudande kan ytterligare högst 1 000 000 aktier omfattas motsvarande 15 procent av Erbjudandet, om Övertilldelningsoptionen, vilken beskrivs nedan, utnyttjas.

Erbjudandets utfall avses offentliggöras genom pressmeddelande 4 december 2014.

Övertilldelningsoption

Bolaget har utfärdat en övertilldelningsoption till Avanza vilken kan utnyttjas helt eller delvis under 30 dagar från första dag för handel i Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm och innebär att Avanza har rätt att teckna ytterligare högst 1 000 000 aktier, motsvarande högst 15 procent av antalet aktier i Erbjudandet för att täcka eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet.

Fördelning av aktier

Fördelning av aktier till respektive del av Erbjudandet kommer att ske med beaktande av efterfrågan. NP3s styrelse kommer att besluta om fördelningen i samråd med Catella och Avanza.

Teckningskurs

Teckningskursen per aktie uppgår till 30 SEK. Courtage utgår ej. Teckningskursen har fastställts av Bolagets styrelse i samråd med Catella och Avanza. Utgångspunkten vid fastställande av teckningskursen har varit Bolagets egna kapital per 30 september 2014 om 31,1 SEK per aktie, Bolagets aktuella intjäningsförmåga per 30 september 2014, vilken motsvarade ett förvaltningsresultat³⁾ på årsbasis om 4,3 SEK per aktie samt en jämförelse med andra noterade fastighetsbolag. NP3s verksamhet har fortsatt att utvecklas väl efter den 30 september 2014.

Anmälan

Allmänheten

Anmälan om teckning av aktier ska ske under perioden 19 november 2014 – 2 december 2014 kl 17:00 och ska ske med lägst 400 aktier och därefter i jämna poster om 100 aktier. Högsta anmälan för erbjudandet till allmänheten uppgår till 200 000 aktier. Anmälan ska göras på särskild anmälnings-sedel som kan erhållas från Bolaget eller Avanza. Anmälnings-sedeln finns även tillgänglig på Avanzas hemsida (www.avanza.se). Den som är depåkund hos Avanza ska anmäla sig via Avanzas internettjänst.

Anmälan från allmänheten ska vara Avanza tillhanda senast 2 december 2014 kl 17:00. Inga ändringar eller tillägg får göras i förtryckt text. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälnings-sedel kan komma att lämnas utan avseende. Endast en anmälan per person får göras. Om flera anmälnings-sedlar skickas in kommer endast den senast mottagna att beaktas. Observera att anmälan är bindande. Ifylld och undertecknad anmälnings-sedel ska skickas, faxas eller lämnas till:

Avanza Bank AB
Att: Emissionsavdelningen/NP3
Box 1399
111 93 Stockholm
Besöksadress: Regeringsgatan 103
Telefon: 08-56 22 51 22
Fax: 08-56 22 50 41

Anmälan via Avanzas internettjänst

Den som är depåkund hos Avanza kan anmäla sig via Avanzas internettjänster. Anvisningar om detta kan erhållas på Avanzas webbplats (www.avanza.se). Anmälan via Avanzas internet-tjänst kan göras från 19 november 2014 fram till kl 17:00 den 2 december 2014.

Erbjudandet till institutionella investerare

Institutionella investerare inbjuds att delta i erbjudandet och sista dag för anmälan är den 3 december 2014 kl 17:00. NP3 förbehåller sig rätten att förkorta anmälningsperioden för institutionella investerare. En eventuell förkortning av anmälnings-perioden kommer att offentliggöras av Bolaget genom press-meddelande före anmälningsperiodens utgång. Anmälan ska ske till Avanza i enlighet med särskilda instruktioner.

1) Allmänheten avser privatpersoner och juridiska personer som anmäler sig för tecknande av högst 200 000 aktier.

2) Institutionella investerare avser privatpersoner och juridiska personer som anmäler för tecknande av fler än 200 000 aktier.

3) Förvaltningsresultat beräknas före värdeförändringar och skatt.

Tilldelning

Allmänheten

Beslut om tilldelning av aktier beslutas av Styrelsen i samråd med Catella och Avanza, med målet att uppnå en god institutionell ägarbas och en bred spridning av aktierna bland allmänheten för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm.

Tilldelningen är ej avhängig av när under teckningsperioden anmälan inges. Tilldelningen kommer att ske i jämna poster om 100 aktier och lägst 400 aktier.

Vid en överteckning kan tilldelning utebli eller ske med ett lägre antal än vad anmälan avser, där tilldelningen kan komma att ske med helt eller delvis slumpmässigt urval. Affärspartner och andra närstående till NP3 samt kunder hos Catella och Avanza kan komma att särskilt beaktas vid tilldelning. Observera att för att komma ifråga för tilldelning måste saldot på det VP-konto/servicekonto, värdepappersdepå och ISK-konto som angivits på anmälningssedeln motsvara lägst det belopp som anmälan avser.

Institutionella investerare

Beslut om tilldelning av aktier beslutas av Styrelsen i samråd med Catella och Avanza med avsikten att bedöma inkomna intressemeddelanden, som i allt väsentligt bedöms vara likvärdiga, med likabehandling. Institutionella investerare som bedöms vara långsiktiga ägare i NP3 kan komma att prioriteras. Tilldelningen beslutas diskretionärt och någon garanti för tilldelning lämnas inte.

Besked om tilldelning och likvid

Allmänheten

Tilldelning beräknas ske omkring den 4 december 2014. Snarast därefter kommer avräkningsnota att utsändas till dem som erhållit tilldelning. De som inte tilldelats aktier kommer inte erhålla ett meddelande.

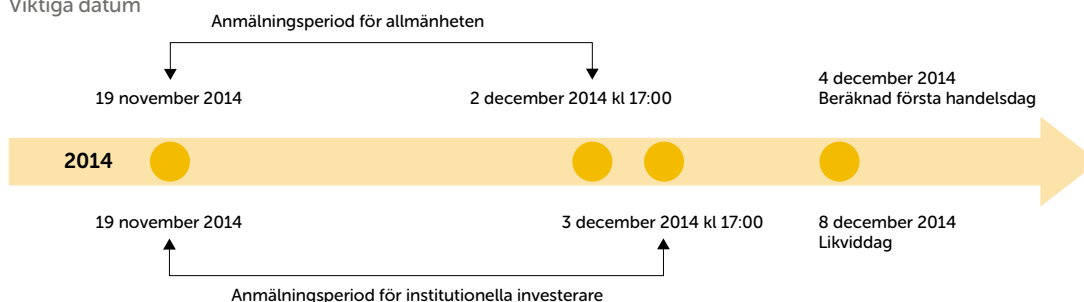
Tecknade aktier ska betalas kontant enligt instruktioner på avräkningsnotan, dock senast den 8 december 2014. I förekommande fall beräknas likvid dras från på anmälningssedeln från angivet VP-konto/servicekonto, värdepappersdepå och ISK-konto omkring den 8 december 2014.

Depåkunder hos Avanza beräknas ha sina tilldelade, men ej betalda, aktier tillgängliga på depån den 8 december 2014. Likvida medel för betalning av tilldelade aktier ska finnas disponibelt på depån under perioden från och med den 2 december 2014 till och med likviddagen den 8 december 2014.

Institutionella investerare

Institutionella investerare beräknas omkring den 4 december 2014 i särskild ordning erhålla besked om tilldelning, varefter en avräkningsnota utsänds. Full betalning för tilldelade aktier ska erläggas i enlighet med avräkningsnotan senast den 8 december 2014.

Viktiga datum



Så här gör du

Anmälan om teckning av aktier kan göras av allmänheten under anmälningsperioden 19 november till 2 december 2014 kl 17:00. Anmälningssedel kan erhållas från Avanzas webbplats, www.avanza.se. Kunder i Avanza ska anmäla sig via Avanzas internettjänst.

Fyll i det antal aktier som du/ni anmäler dig/er för. Anmälan ska avse lägst 400 aktier i jämna poster om 100 aktier.

Ange VP-konto eller depå hos värdepappersinstitut. Endast ett val kan göras. Fyll i uppgifterna i aktuellt val (VP-konto-nummer respektive depånummer och bank/förvaltare/värdepappersinstitut).

Tecknare som tilldelas aktier får avräkningsnota med vidhängande inbetalningsavi.

Fyll i personuppgifter och underteckna anmälningssedeln.



Erbjudandet till allmänheten

Anmälningssedel för teckning av aktier i NP3 Fastigheter AB (publ)

Skickas eller faxas till: Avanza Bank AB Emission: NP3 Box 1399 111 93 STOCKHOLM Besöksadress: Regeringsgatan 103, Stockholm Tel: 08-562 251 22 Fax: 08-562 250 41	Erbjudandet: Anmälningsperiod: 19 november – 2 december 2014, kl 17:00 Teckningskurs: 30 SEK per aktie Betalning: Kontant enligt instruktion på avräkningsnota, senast 2 bankdagar efter utsänd avräkningsnota
---	--

Anmälningssedeln skall vara Avanza Bank AB tillhanda senast kl 17:00 den 2 december 2014. Härmed inbjuds Ni, enligt villkoren i Erbjudandet att teckna aktier i NP3 Fastigheter AB (publ) ("Erbjudandet").

Anmälan:
 Jag/Vi anmäler mig/oss härmed, enligt villkoren i Erbjudandet, för teckning av _____ st aktier i NP3 Fastigheter AB (publ). (Teckning av aktier skall ske med lägst 400 aktier och därefter i jämna poster om 100 aktier). Inget courtage utgår.

Betalning skall ske mot avräkningsnota som skickas ut till dem som erhåller tilldelning av aktier i Erbjudandet.

I det fall undertecknad erhåller tilldelning av aktier i Erbjudandet skall tecknade aktier levereras till nedanstående VP-konto eller depå.

VP-konto	Bank/förvaltare
Depå	Bank/förvaltare

OBS! Om depån är kopplad till en kapitalförsäkring eller ett ISK kontakta Er förvaltare för teckning av dessa aktier.

Undertecknad är medveten om och medger att:

- Anmälan är bindande samt att endast en anmälningssedel per tecknare kommer att beaktas. I det fall fler än en anmälningssedel insänds kommer enbart den sist erhållna att beaktas.
- Genom undertecknande av denna anmälningssedel bekräftas att jag/vi lagit del av den information som anges på omstående sida samt att Avanza Bank AB befullmäktigats att för undertecknades räkning verkställa teckning av aktier i NP3 Fastigheter AB (publ) i enlighet med villkoren i Erbjudandet.
- Genom undertecknande av denna anmälningssedel godkänner jag/vi att NP3 Fastigheter AB (publ) och Avanza Bank AB behandlar personuppgifter för förberedelser och administration av uppdraget.

Personnummer/Organisationsnummer	Telefon dagtid	E-post
Efternamn/Förnamn	Förnamn	
Utdelningsadress (gata, box eller dylikt) 1)	Postnummer	Ort
Datum samt underskrift (i förekommande fall av behörig firmatecknare eller förmyndarens)	Land (om annat än Sverige)	
Namn/förtydligande		

1) Om Ni är bosatt utomlands skall Ni även besvara frågorna nedan angående "Politiskt utsatt ställning".

Politiskt utsatt ställning (Besvaras endast om Ni är bosatt utomlands)	
Är Ni, nära familjemedlem till Er, eller om det finns enskilda ägare vid teckning av juridisk person med en röst- eller ägarandel större än 25 % (både direkt och indirekt ägande räknas) en "person i politiskt utsatt ställning" enligt lag (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism? ☐ JA ☐ NEJ	
Personnummer	Namn (efternamn, tilltalsnamn)
Typ av funktion	Datum för upphörande (om den upphört)

2) Så anses vara fallet om Ni respektive familjemedlemmen har eller har haft en viktig offentlig funktion, såsom stats- eller regeringschef, parlamentsledamot, domare i domstol av högsta instans (motvarande i ex Högsta domstolen), ambassadör, ledningsposition i statsägt bolag etc. Om Ni är osäker, vänligen kontakta Avanza Bank AB.

! Om teckningen avser ett belopp som överstiger EUR 15 000 och tecknaren inte är bosatt på sin folkbokföringsadress, skall en vidimerad kopia på giltig legitimationshandling medfölja för att anmälningssedeln skall vara giltig. För juridisk person skall även fylla i informationen under avsnittet "AGARE" på omstående sida för att anmälningssedeln skall vara giltig.

- Ifylld och undertecknad anmälningssedel lämnas till Avanza i god tid så att den är Avanza tillhanda senast den 2 december 2014 kl 17:00.
- Anmälan är bindande.
- För de som tilldelats aktier beräknas avräkningsnota utsändas omkring den 4 december 2014. De som inte tilldelats aktier får inte något meddelande.

Frågor och svar

Vad är teckningskursen i erbjudandet?

Teckningskursen per aktie uppgår till 30 SEK. Courtage utgår ej. Teckningskursen har fastställts av Bolagets styrelse i samråd med Catella och Avanza. Utgångspunkten vid fastställande av teckningskursen har varit Bolagets egna kapital per 30 september 2014 om 31,1 SEK per aktie, Bolagets aktuella intjäningsförmåga per 30 september 2014, vilken motsvarade ett förvaltningsresultat¹⁾ på årsbasis om 4,3 SEK per aktie samt en jämförelse med andra noterade fastighetsbolag. NP3s verksamhet har fortsatt att utvecklas väl efter den 30 september 2014.

Utgår courtage i erbjudandet?

Courtage utgår ej.

Hur gör man för att delta i Erbjudandet?

Anmälan om teckning av aktier ska ske under perioden 19 november–2 december kl 17:00 för allmänheten och 19 november–3 december kl 17:00 för institutionella investerare. Anmälan ska ske med lägst 400 aktier och därefter i jämna poster om 100 aktier. Anmälan ska göras på särskild anmälningsedel som kan erhållas från Bolaget, Catella eller Avanza. Anmälningsedeln finns även tillgänglig på Avanzas hemsida (www.avanza.se). Den som är depåkund hos Avanza ska anmäla sig via Avanzas internettjänst.

Hur många aktier kan jag förvärva?

Anmälan från allmänheten gällande teckning av aktier ska avse lägst 400 aktier i jämna poster om 100 aktier.

När är sista dag att lämna in anmälan?

Anmälan från allmänheten ska vara Avanza tillhanda senast 2 december 2014 kl 17:00.

Kan jag ångra mig efter det att jag skickat in min anmälan?

Nej, anmälan är bindande.

Hur vet jag om jag blivit tilldelad några aktier?

Beslut om tilldelning av aktier beslutas av Styrelsen i samråd med Catella och Avanza, med målet att uppnå en god institutionell ägarbas och en bred spridning av aktierna bland allmänheten för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm.

Tilldelning beräknas ske omkring den 4 december 2014. Snarast därefter kommer avräkningsnota att utsändas till dem som erhållit tilldelning. De som inte tilldelats aktier kommer inte erhålla ett meddelande. Besked om tilldelning beräknas kunna lämnas från och med kl 09:00 den 4 december 2014 på telefonnummer 08-562 25 041 alternativt genom internet-tjänsten hos Avanza. För att få besked om tilldelning måste följande anges: namn, personnummer/organisationsnummer samt VP-konto/servicekonto, värdepappersdepå och ISK-konto.

När ska jag erlägga betalning för tilldelade aktier?

Tecknade aktier ska betalas kontant enligt instruktioner på avräkningsnotan, dock senast den 8 december 2014. Depåkunder hos Avanza beräknas ha sina tilldelade aktier tillgängliga på depån den 4 december 2014. Likvida medel för betalning av tilldelade aktier ska finnas disponibelt på depån under perioden från och med den 2 december 2014 till och med likviddagen den 8 december 2014.

När är första dag för handel?

Handeln beräknas påbörjas den 4 december 2014. Detta innebär att handel kommer att påbörjas innan aktier redovisats till tecknarens VP-konto eller värdepappersdepå och i vissa fall innan avräkningsnota erhållits. Om ej full betalning erläggs i rätt tid kan tilldelade aktier komma att överlåtas till annan.

1) Förvaltningsresultat beräknas före värdeförändringar och skatt.

NP3 i korthet

NP3 är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag med fokus på kommersiella förvaltningsfastigheter med hög direktavkastning i norra Sverige. NP3s inriktning är att äga och förvalta fastigheter inom kategorierna handel, industri, logistik och kontor. Fastighetsbeståndet är indelat i sex marknadsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå och Luleå. Bolaget ska verka på orter med stabil och växande befolkning och har som mål att äga minst 100 000 kvadratmeter per marknadsområde för att öka effektiviteten i förvaltningen och uppnå hög marknadsnärvaro. NP3 har sitt säte i Sundsvall.

Fastighetsbestånd¹⁾

Fastighetsbeståndet per 30 september 2014 bestod av 121 förvaltningsfastigheter med en uthyrbar area om 457 859 kvadratmeter och med ett fastighetsvärde om 3,2 MDSEK. Sundsvall utgjorde det största marknadsområdet motsvarande 32 procent av det totala hyresvärdet och 30 procent av fastighetsvärdet. Fastighetsbeståndet delas in i fem fastighetskategorier: handel, industri, logistik, kontor och övrigt. Handel utgjorde den största fastighetskategorin och motsvarade 34 procent av det totala hyresvärdet och 38 procent av det totala fastighetsvärdet. Fastig-

heternas direktavkastning uppgick till cirka 8 procent baserat på aktuell intjäningsförmåga. Den genomsnittliga hyreslöptiden uppgick till 4,5 år per 30 september 2014. NP3 har en diversifierad hyressammansättning där de tio största hyresgästerna står för 22 procent av kontrakterade hyresintäkter på årsbasis. Större hyresgäster är t ex PostNord, Tibnor, Systembolaget, Wipro och Ramirent.

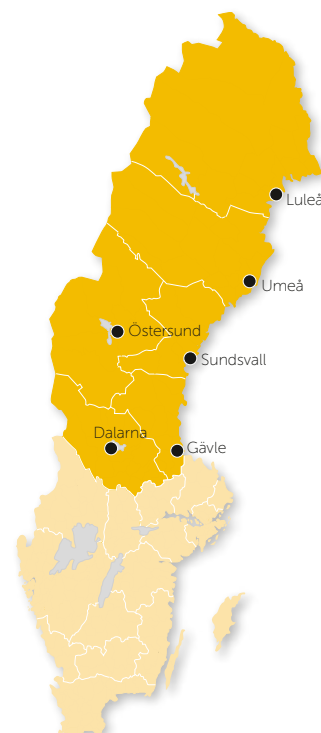
Finansiella mål

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

- Överskottsgrad som överstiger 75 procent.
- Direktavkastning på fastighetsportföljen på minst 7,5 procent.
- Räntetäckningsgraden ska lägst vara 2 gånger.
- Långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 60–75 procent.

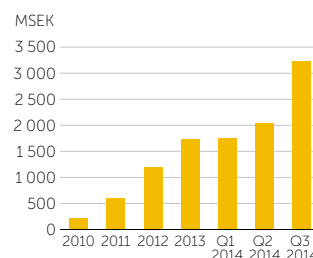
Utdelningspolicy

Utdelningen ska uppgå till 60 procent av förvaltningsresultatet efter betald skatt. Utdelningspolicyen gäller från och med för verksamhetsåret 2015. För verksamhetsåret 2014 har styrelsen för avsikt att föreslå en utdelning motsvarande 0,50 SEK per aktie.

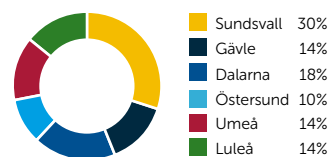


Markeringarna avser NP3s marknadsområden och huvudorter.

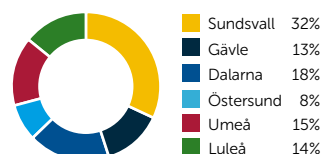
Förändring av fastighetsvärdet 2010–Q3 2014



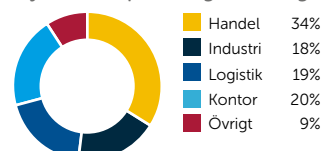
Fastighetsvärde per marknadsområde



Hyresvärde per marknadsområde



Hyresvärde per fastighetskategori



Översiktlig historik

2010

NP3 med sin nuvarande inriktning grundas av entreprenören och NP3s huvudägare Lars-Göran Bäckvall, styrelseordförande Rickard Backlund samt vd Andreas Nelvig. Första förvärvet sker i Sundsvall.

2011

Första förvärven i Gävle och Östersund genomförs. Nya investerare är bland andra NP3 Vänner i Sundsvall AB och NP3 Intressenter i Gävle AB, bestående av lokala investerare med förankring i Sundsvall och Gävle.

2012

Tillväxt inom samtliga marknadsområden samt förvärv i Falun. Nya investerare är exempelvis Erik Selin Fastigheter AB, Allba Holding AB, Polarrenen AB och Östersjöstiftelsen.

2013

Första förvärven i Umeå och Luleå genomförs. Nya investerare är exempelvis Länsförsäkringar i Norrbotten och Västernorrland samt Göthes Järn AB.

2014

NP3 stärker närvaron på samtliga sex marknadsområden genom att förvärva fastigheter för 1,5 MDSEK, konverterar samtliga konvertibla skulder till aktier samt genomför en kontant nyemission i juni som tillför Bolaget cirka 380 MSEK.

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

Finansiell översikt

Resultatposter

MSEK	Aktuell intjäningsförmåga ¹⁾	IFRS				Tidigare redovisningsprinciper
		2014 jan-sept	2013 jan-sept	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Intäkter	343	162	107	149	90	39
Driftöverskott	255	128	84	116	70	31
Förvaltningsresultat	177	67	38	53	27	11
Resultat efter skatt		81	5	32	40	5

Balansposter

MSEK	IFRS				Tidigare redovisningsprinciper
	2014 jan-sept	2013 jan-sept	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Förvaltningsfastigheter	3 242	1 498	1 737	1 250	601
Eget kapital	1 267	215	280	166	49
Eget kapital inkl. konvertibla skulder	1 267	562	688	408	159

Nyckeltal

	Aktuell intjäningsförmåga ¹⁾	2014 jan-sept	2013 jan-sept	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Fastighetsrelaterade²⁾						
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm		458	203	237	167	63
Överskottsgrad, %		79	78	78	78	80
Direktavkastning, %		5,8	5,8	8,1	8,2	7,6

Finansiella³⁾

Avkastning på eget kapital, %		10,5	2,7	15,2	24,7	29,2
Avkastning på eget kapital inkl konvertibla skulder, %		9,0	2,9	8,4	11,9	14,1
Belåningsgrad, %		59,4	60,5	59,7	60,9	65,5
Soliditet, %		37,8	13,6	15,4	12,8	7,9
Soliditet inkl. konvertibla skulder, %		37,8	35,4	37,8	31,5	25,8

Nyckeltal per aktie före utspädning³⁾

Antal aktier vid periodens slut, tusental		40 785	296	344	210	98
Eget kapital, SEK/aktie ⁴⁾		31,1	36,4	40,7	39,4	25,1
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK/aktie		32,3	-	-	-	-
Förvaltningsresultat, SEK/aktie ⁴⁾	4,3	3,4	7,5	9,7	7,6	7,1
Resultat efter skatt, SEK/aktie ⁴⁾		4,1	1,0	5,8	11,4	3,3

Nyckeltal per aktie efter utspädning³⁾

Antal aktier motsvarande utställda konvertibler, tusental		0	694	807	494	229
Antal aktier vid periodens slut, tusental		40 785	990	1 151	705	327
Förvaltningsresultat, SEK/aktie ⁴⁾		2,2	2,2	2,9	2,2	3,8
Resultat efter skatt, SEK/aktie ⁴⁾		2,9	0,8	2,4	4,0	2,7

1) Aktuell intjäningsförmåga på tolv månaders basis per 30 september 2014. För fullständig information om intjäningsförmåga se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

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

3) Sedan bildandet 2010 har investerare tillfört NP3 kapital genom en kombination av aktiekapital och konvertibla skulder. Relationen har varit 30 procent aktier och 70 procent konvertibla skulder med en fast ränta om 5 procent. Konvertiblerna var utformade med en rätt för NP3 att påkalla konvertering vilket genomfördes i juni 2014, varefter ingen utspädningseffekt föreligger. Vid beräkning av avkastning på eget kapital inklusive konvertibla skulder har ränta på konvertibler återlagts till periodens/årets resultat och konvertibla skulder hanterats som eget kapital.

4) Eget Kapital per aktie, förvaltningsresultat per aktie och resultat efter skatt har justerats för en aktiesplit om 20:1 som genomfördes i september 2014.

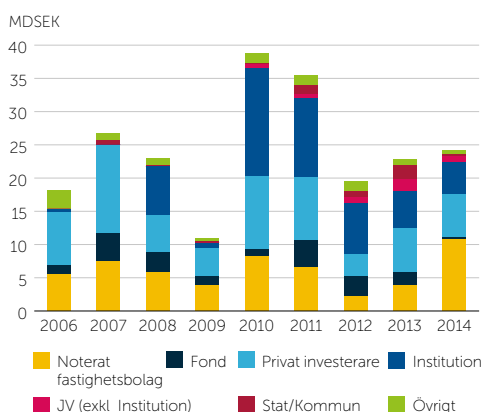
Not: NP3 redovisar i enlighet med IFRS för åren 2012, 2013, perioden jan-sep 2013 och perioden jan-sep 2014 för året 2011 i enlighet med tidigare redovisningsprinciper.

Tio största ägare per 30 september 2014

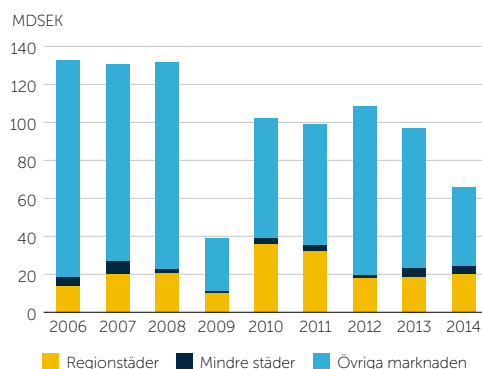
Ägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Lars-Göran Bäckvall genom bolag	9 143 500	22,4
Östersjöstiftelsen	1 913 800	4,7
Polarrenen AB	1 857 400	4,6
Erik Selin Fastigheter AB	1 685 800	4,1
Allba Holding AB	1 234 600	3,0
Akilakonsulting AB	1 067 200	2,6
Endicott Sweden AB	1 040 000	2,5
Göthes Järn AB	1 021 600	2,5
Länsförsäkringar Norrbotten	880 200	2,2
Banque Inter. à Luxembourg	880 200	2,2
Tio största aktieägare	20 724 100	50,8
Övriga aktieägare	20 060 700	49,2
Totalt	40 784 800	100,0

Marknad

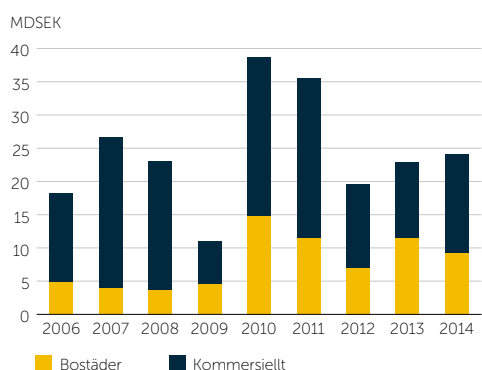
Figur 1: Regionstäder och mindre städer, transaktionsvolym per köpkategori



Figur 2: Transaktionsvolym Sverige, per delmarknad



Figur 3: Regionstäder och mindre städer, transaktionsvolym per fastighetstyp



Källa: Catella (samtliga ovanstående diagram)

Transaktionsmarknaden utanför storstadsregionerna

Transaktionsvolymen i regionstäder och mindre städer utanför storstadsregionerna summerade under 2013 till 23 MDSEK, motsvarande ungefär 25 procent av den totala transaktionsvolymen i Sverige. Under 2014 har transaktionsaktiviteten i regionstäder, medelstora och mindre städer varit högre än föregående år. En större likviditet för geografiskt diversifierade portföljer och bättre finansieringsvillkor är bidragande orsaker. Samtidigt har riksdagsvalet 2014 inneburit lägre aktivitet på säljsidan bland kommunala aktörer.

De största aktörerna på marknaden under 2013 och 2014 har varit de noterade fastighetsbolagen som förvärvat för mer än 14 MDSEK i regionstäderna och mindre städer. Även privata investerare, både lokala och regionala aktörer har varit aktiva i regionstäderna och mindre städer, se figur 1.

Precis som på den övriga marknaden har transaktionsaktiviteten i regionstäder och mindre städer tagit fart under första halvan av 2014. Under första halvåret 2014 registrerade Catella fler transaktioner i regionstäder och mindre städer än under hela 2013. Framförallt är det aktiviteten inom segmentet kommersiella fastigheter som har ökat medan bostadstransaktionernas andel minskat från 50 procent 2013 till 40 procent under första halvan av 2014, se figur 2 och 3.

I likhet med aktörer som verkar i storstadsregionerna finns en större riskvilja bland marknads aktörer som verkar i regionstäder och mindre städer. Den pågående ekonomiska återhämtningen ökar förväntningarna på stigande intäkter i fastighetssektorn då efterfrågan på lokaler typiskt sett ökar i en bättre konjunktur vilket innebär lägre vakanser och potentiellt i kombination med högre hyror. Samtidigt är finansieringsläget för fastigheter fortsatt gynnsamt genom att räntan är låg och en ökande konkurrens på utlåningssidan har både sänkt den totala lånekostnaden och förbättrat möjligheterna för fler olika typer av aktörer att erhålla lånefinansiering. Denna utveckling gör att fler aktörer med fokus på aktiv förvaltning, högavkastande fastighetstyper, lägen samt projektfastigheter är aktiva på marknaden och bidrar till en högre total riskvilja och större likviditet i fler segment.

Norra Sverige

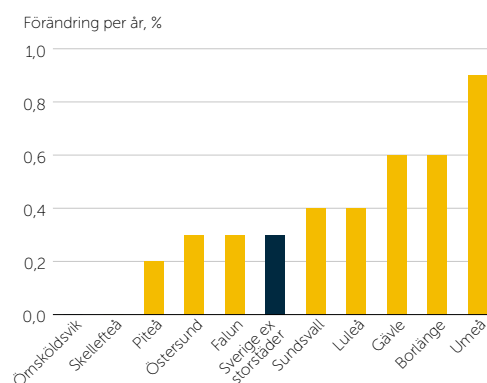
NP3s fastighetsbestånd är beläget i norra Sverige, vilket avser Norrlandslänen inklusive Dalarna. I norra Sverige bor cirka 1,4 miljoner invånare, varav drygt 0,7 miljoner i de tio största kommunerna: Umeå, Gävle, Sundsvall, Luleå, Skellefteå, Östersund, Falun, Örnsköldsvik, Borlänge och Piteå. Av Sveriges 25 största städer finns sex i norra Sverige.

Samtliga stora städer i norra Sverige har haft en positiv ekonomisk utveckling under de senaste tio åren. Befolkningen har ökat i alla orter förutom Örnsköldsvik. Jämfört med befolkningsutvecklingen för Sverige, exklusive de tre storstadsregionerna Stockholm, Malmö och Göteborg, har Umeå, Borlänge, Gävle, Sundsvall och Luleå haft en starkare utveckling, se figur 4. Antalet sysselsatta och den totala lönesumman har också växt under de senaste fem åren, se figur 5 och 6.

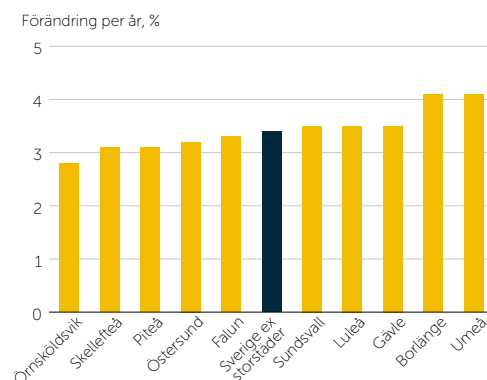
Sverige utgörs av 70 arbetsmarknadsregioner vilka består av grupper av kommuner som bildar ett kluster med inbördes hög arbetspendling till en central kommun. Statistiska Centralbyrån klassificerar huvudkommunen i en arbetsmarknadsregion som en regionstad. Dessa städer utgör navet i regionens näringsliv och arbetsmarknad. NP3s fastighetsbestånd är koncentrerat till ett totalt större arbetsmarknadsregioner med tillsammans cirka en miljon invånare; Sundsvall, Umeå, Luleå, Falun/Borlänge, Gävle, Härnösand, Östersund, och Skellefteå. Beståndet är i huvudsak lokaliserat inom respektive arbetsmarknadsregions regionstad. Starka tillväxtorter som Umeå, Sundsvall, Gävle och Luleå utgör därmed basen för NP3s fastighetsportfölj. Det finns ett tydligt samband mellan regionernas ekonomiska utveckling och efterfrågan på både lokaler och bostäder. Förutsättningarna för en lönsam fastighetsaffär är alltså i stor utsträckning beroende av utvecklingen inom respektive region och i synnerhet med utvecklingen inom respektive arbetsmarknadsregions huvudkommun.

Universitet och högskolor har en betydande närvaro i norra Sverige genom Umeå universitet, Luleå tekniska universitet, Mittuniversitetet i Sundsvall samt Dalarnas högskola med campus i Falun och Borlänge. Näringslivet i de olika länen har olika inriktningar med basen i energiproduktion, råvaruexport och metall- och tillverkningsindustri. Dynamiken kring de växande universiteten och den näringslivsutveckling som skett i spåren av de senaste decenniernas regementsnedläggningar har drivit på utvecklingen i norra Sverige mot en expanderande IT- och tjänstesektor och lokala kluster inom t ex life sciences och metallurgisk forskning med tydlig koppling till både den akademiska världen och industrin.

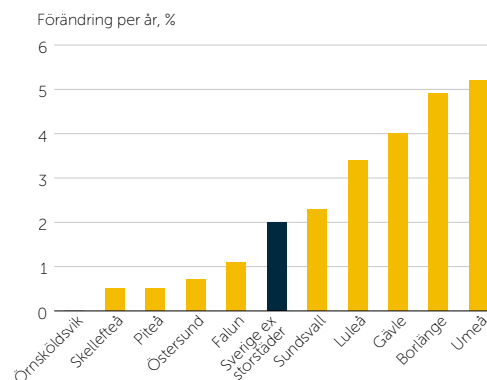
Figur 4: Befolkningsutveckling 10 största orterna i norra Sverige 2003–2013, årstakt



Figur 5: Tillväxt lönesumma 10 största orterna i norra Sverige 2007–2012



Figur 6: Tillväxt sysselsättning 10 största orterna i norra Sverige 2007–2012

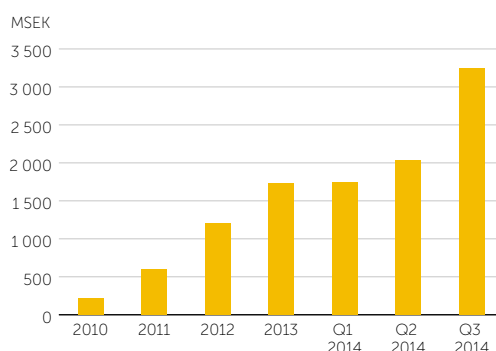


Källa: SCB (samtlige ovanstående diagram)

Verksamhetsbeskrivning

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 2014 fastigheter med ett marknadsvärde om 3,2 MDSEK.

Förändring av fastighetsvärdet 2010–Q3 2014



Affärsidé

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

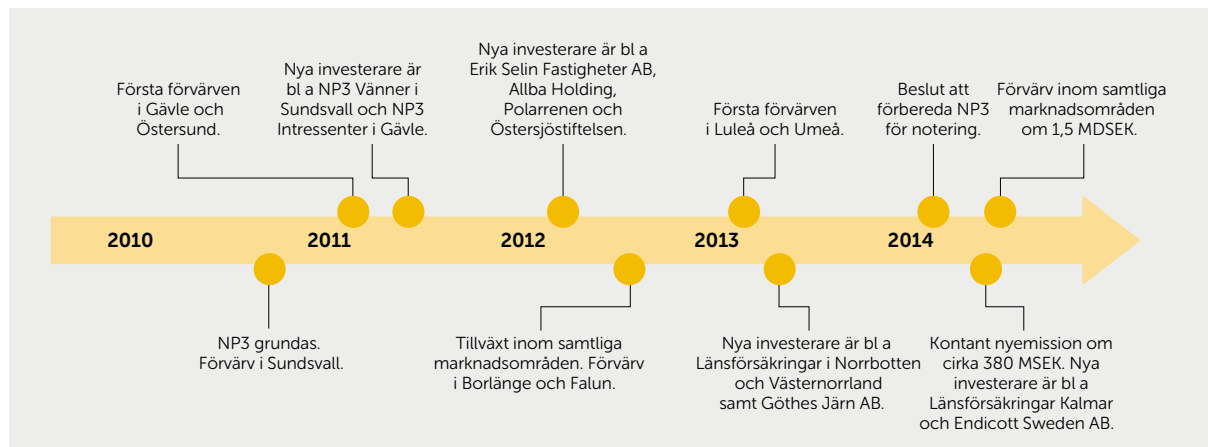
Transaktionsverksamhet

NP3 arbetar aktivt och kontinuerligt med strategiska förvärv och försäljningar för att skapa värden för aktieägarna. Ett kontinuerligt arbete med förvärv och försäljningar syftar till att utveckla fastighetsbeståndet vad gäller dess sammansättning utifrån geografi och fastighetskategori, där lämplig risk- och avkastningsnivå bedöms i varje enskilt fall.

Organisation och medarbetare

NP3s organisation utgörs av ledning och tre huvudfunktioner: uthyrning och marknad, drift och fastighetsförvaltning samt finansiering och ekonomisk förvaltning. NP3 har valt en affärsmodell där fastigheternas skötsel och drift sköts genom samarbetsavtal med underleverantörer.

Kort historik



Intervju med styrelseordförande



Rickard Backlund är styrelseordförande sedan bildandet av NP3 år 2010. Rickard är även vd för Grön Bostad, styrelseledamot för Cityhold och styrelseordförande för Amasten och han har tidigare varit koncernchef för Aberdeen Property Investors.

Vad ser du som NP3s största styrkor?

– NP3 har det som kännetecknar framgångsrika entreprenörsföretag, en liten organisation med korta beslutsvägar och en tydlig affärsidé. Det gör att vägen från idé till handling är kort och sannolikheten för att det blir affär ökar. Dessutom har NP3 en stark lokal förankring i de orter där bolaget är etablerat.

Vad var tankarna när du var med och bildade bolaget?

– Vi tre som var med i starten hade en god kännedom om fastighetsmarknaden och vi var övertygade om att det fanns mycket goda affärsmöjligheter för en ny fastighetsaktör med en stark lokal förankring i Norrland. Vår vision är att skapa Sveriges långsiktigt mest lönsamma fastighetsbolag, vilket kommer att innebära bra avkastning och bra utdelning på aktien. Min bedömning är att NP3 är relativt ensamt om en målsättning om att dela ut 60 procent av resultatet efter betald skatt. Våra fastigheter har idag en direktavkastning om cirka 8 procent samtidigt som vår aktuella lånekostnad är cirka 3 procent, vilket ger attraktiva kassaflöden från förvaltningen.

Hur har ni bedömt den norrländska marknaden?

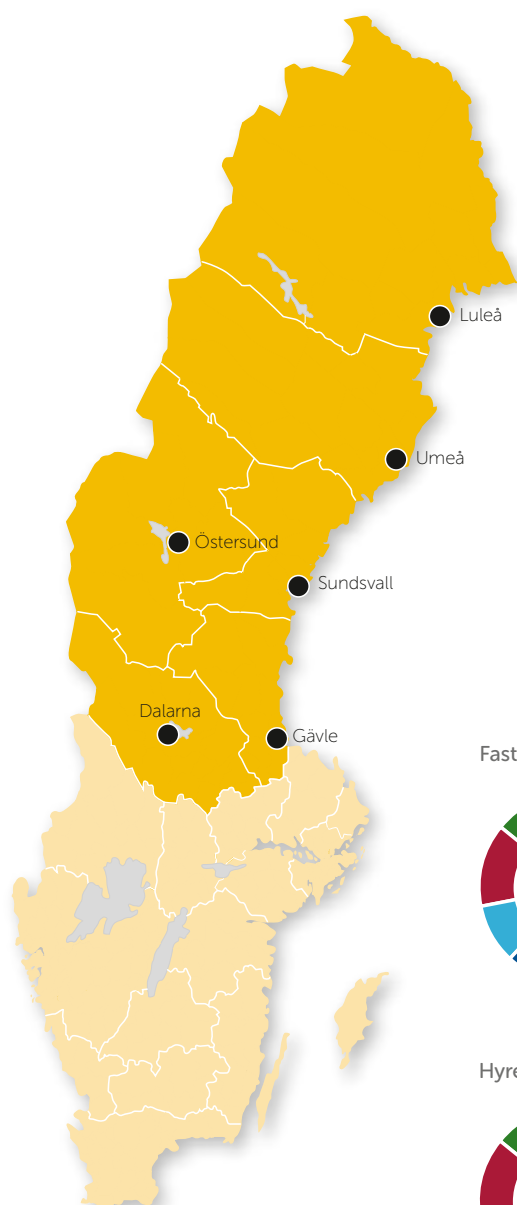
– Det finns fördomar om utvecklingsmöjligheterna i Norrland, men vad NP3 gör är att satsa målmedvetet på de starkaste regionerna och orterna i Norrland, de orter som har både differentierat näringsliv och, i de flesta fall, befolkningstillväxt. Det borgar för långsiktig lönsamhet. Genom vår marknadsnärvaro har vi dessutom kunskap som ger oss viktig information i våra investeringsbeslut.

Varför noteras NP3 och hur ser du på framtiden?

– Erbjudandet och noteringen kommer att bredda ägandet och ge NP3 en bättre tillgång till kapitalmarknaden samt skapa en likvid aktie. Efter noteringen kommer NP3 att ha ännu bättre förutsättningar att expandera och utvecklas på den norrländska marknaden. Med en större kapitalbas har bolaget möjligheten att göra fler bra affärer och kan öka effektiviteten i förvaltningen genom större bestånd på respektive marknadsområde.

Rickard Backlund
Styrelseordförande

Fastighetsbestånd

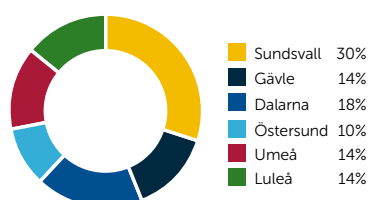


Markeringarna avser NP3s marknadsområden och huvudorter.

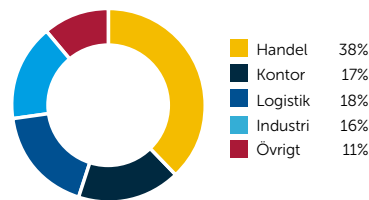
NP3s fastighetsbestånd¹⁾ utgörs av kommersiella fastigheter i norra Sverige. Fastighetsbeståndet bestod per den 30 september 2014 av 121 förvaltningsfastigheter med en total uthyrbar area om 457 859 kvadratmeter. Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 3 242 MSEK. Kontrakterade hyresintäkter uppgick till 343 MSEK och bedömt hyresvärde till 375 MSEK. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91 procent.

NP3s fastighetsbestånd är indelat i sex marknadsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå och Luleå. Sundsvall är det största marknadsområdet motsvarande 30 procent av fastighetsvärdet och 32 procent av hyresvärdet. Fastigheterna är uppdelade i fem fastighetskategorier: handel, kontor, industri, logistik och övrigt. I fastighetskategorin Övrigt ingår fastigheter som bl a förhys av Migrationsverket och Kunskapsskolan. Handel utgör den största fastighetskategorin motsvarande 38 procent av fastighetsvärdet och 34 procent av hyresvärdet.

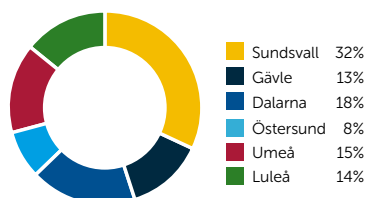
Fastighetsvärde per marknadsområde



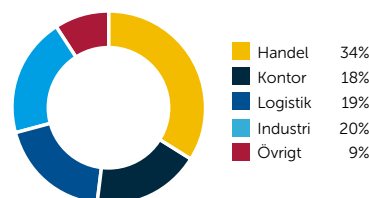
Fastighetsvärde per fastighetskategori



Hyresvärde per marknadsområde



Hyresvärde per fastighetskategori



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

Nedanstående sammanställning baseras på NP3s förvaltningsfastighetsbestånd per den 30 september 2014. Hyresvärde avser hyresintäkter plus bedömd marknadshyra på outhyrda ytor i befintligt skick. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter inklusive avtalade tillägg på årsbasis. Driftöverskottet

anger fastigheternas aktuella intjäningsförmåga på årsbasis vilket definieras som hyresintäkterna per den 30 september 2014 med avdrag för fastighetskostnader och fastighetsskatt. Beräkning inkluderar nuvarande tidsbegränsade hyresrabatter om 2 MSEK.

Fördelning per marknadsområde per 30 september 2014

Marknadsområde	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, MSEK	Driftöverskott, MSEK	Överskottsgrad, %
			MSEK	SEK/kvm	MSEK	SEK/kvm				
Sundsvall	48	142 300	990	6 955	120	846	87	105	78	74
Gävle	18	55 620	455	8 184	51	910	96	49	40	82
Dalarna	17	97 862	572	5 847	67	682	96	64	49	77
Östersund	5	29 748	328	11 023	32	1 063	95	30	26	86
Umeå	24	69 990	463	6 617	54	778	93	51	38	75
Luleå	9	62 339	434	6 954	51	824	87	45	32	71
Ej fördelade centrala fastighetskostnader									-9	
Totalt	121	457 859	3 242	7 080	375	819	91	343	255	74

Fördelning per fastighetskategori per 30 september 2014

Fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, MSEK	Driftöverskott, MSEK	Överskottsgrad, %
			MSEK	SEK/kvm	MSEK	SEK/kvm				
Handel	33	137 606	1 235	8 972	128	930	90	115	89	78
Industri	24	101 328	567	5 594	68	668	96	65	52	80
Logistik	19	105 990	571	5 386	70	662	94	66	52	78
Kontor	31	83 579	511	6 113	74	884	86	63	42	67
Övrigt	14	29 338	358	12 213	36	1 211	94	33	27	81
Ej fördelade centrala fastighetskostnader									-9	
Totalt	121	457 859	3 242	7 080	375	819	91	343	255	74

Fördelning per marknadsområde och uthyrbar area per lokaltyp per 30 september 2014

Marknadsområde	Uthyrbar area, kvm						Andel av total, %
	Handel	Industri	Kontor	Logistik	Övrigt	Totalt	
Sundsvall	18 852	31 912	51 153	25 688	14 696	142 300	31
Gävle	19 204	7 037	10 547	4 404	14 428	55 620	12
Dalarna	41 094	14 252	14 113	23 490	4 913	97 862	21
Östersund	12 450	12 563	4 735	-	-	29 748	7
Umeå	21 221	16 187	17 815	3 347	10 420	69 990	15
Luleå	24 057	14 585	4 165	18 468	1 064	62 339	14
Totalt	136 878	96 536	102 528	75 397	45 521	457 859	100

Hyresvärde per kommun per 30 september 2014

Kommun	Hyresvärde, MSEK	Andel, %
Sundsvall	67	18
Gävle	45	12
Luleå	45	12
Umeå	43	11
Borlänge	39	11
Härnösand	31	8
Östersund	31	8
Falun	24	6
Timrå	12	3
Skellefteå	6	2
Övriga orter	31	8
Totalt	375	100

Utvald finansiell information

Nedanstående finansiella information i sammandrag avseende räkenskapsåren 2011–2013 är hämtad ur NP3s reviderade koncernräkenskaper. Åren 2012, 2013 och perioden jan–sep 2013 samt perioden jan–sep 2014 har upprättats i enlighet med IFRS och året 2011 i enlighet med tidigare redovisningsprinciper. Uppgifter avseende år 2014 har hämtats ur NP3s översiktligt granskade delårsrapport för 1 januari–30 september 2014. Samtliga helårsrapporter har reviderats och delårsrapporten 1 januari–30 september 2014 har översiktligt granskats av Bolagets revisor. Rapporterna finns tillgängliga i sin helhet på Bolagets hemsida.

Koncernens resultaträkning

MSEK	IFRS				Tidigare redovisnings- principer
	2014 jan–sept	2013 jan–sept	2013 jan–dec	2012 jan–dec	2011 jan–dec
Intäkter	162	107	149	90	39
Fastighetskostnader	–29	–20	–28	–18	–7
Fastighetsskatt	–5	–3	–5	–2	–1
Driftöverskott	128	84	116	70	31
Central administration	–16	–8	–11	–9	–4
Finansnetto	–34	–26	–36	–25	–13
Ränta konvertibler	–11	–11	–16	–9	–4
Förvaltningsresultat	67	38	53	27	11¹⁾
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	35	–20	–8	28	^{*)}
Värdeförändringar derivat	2	2	3	–6	0
Övrigt ¹⁾	–	–	–	–	–2
Resultat före skatt	104	20	47	49	9
Skatt på periodens resultat	–9	–4	0	0	–4
Uppskjuten skatt	–15	–11	–15	–9	0
Årets resultat	81	5	32	40	5

1) Övrigt avser avskrivningar på fastigheter och försäljningsresultat av fastigheter hänförligt till redovisningsprinciper för 2011.

*) Ej tillämpligt.

Koncernens balansräkning

MSEK	IFRS				Tidigare redovisningsprinciper
	2014 jan-sept	2013 jan-sept	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	3 242	1 498	1 737	1 250	601
Övriga anläggningstillgångar	18	2	14	0	5
Omsättningstillgångar	26	29	13	11	12
Likvida medel	68	56	57	35	12
Totala tillgångar	3 353	1 586	1 821	1 296	630
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	1 267	215	280	166	49
Uppskjuten skatt	51	26	31	15	23
Derivat	0	2	0	6	0
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 859	887	993	735	388
Konvertibla skulder	0	346	408	242	109
Övriga långfristiga skulder	11	3	3	15	1
<i>Summa långfristiga skulder och derivat</i>	<i>1 922</i>	<i>1 265</i>	<i>1 435</i>	<i>1 014</i>	<i>522</i>
Räntebärande kortfristiga skulder	68	19	44	46	6
Derivat	1	2	3	0	0
Rörelseskulder	96	85	60	70	53
<i>Summa kortfristiga skulder och derivat</i>	<i>164</i>	<i>106</i>	<i>106</i>	<i>116</i>	<i>59</i>
Totalt eget kapital och skulder	3 353	1 586	1 821	1 296	630

Koncernens kassaflöden

MSEK	IFRS				Tidigare redovisningsprinciper
	2014 jan-sept	2013 jan-sept	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	67	38	53	27	9
Justeringsposter som inte ingår i kassaflödet	3	0	-2	0	3
Betald skatt	-1	-2	0	0	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	69	37	50	26	10
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	1	-12	0	19	-9
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelseskulder	-502	10	-1	-12	14
Kassaflöde från löpande verksamheten	-432	34	49	34	15
Investeringsverksamheten					
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-707	-54	-136	-144	-101
Sålda förvaltningsfastigheter	2	2	4	18	0
Investeringar befintliga fastigheter	-15	-9	-62	-33	0
Investeringar i finansiella tillgångar	0	0	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-719	-61	-194	-158	-101
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	399	26	45	38	42
Upptagna lån	1 322	424	592	413	247
Amortering av låneskuder	-560	-402	-470	-304	-193
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 162	48	168	148	96
Årets kassaflöde	11	22	23	23	9
Likvida medel vid årets början	57	35	35	12	3
Likvida medel vid årets slut	68	56	57	35	12

Nyckeltal

	Aktuell intjäningsförmåga ¹⁾	2014 jan–sept	2013 jan–sept	2013 jan–dec	2012 jan–dec	2011 jan–dec
Fastighetsrelaterade²⁾						
Antal fastigheter vid periodens utgång, st		121	55	66	45	17
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm		458	203	237	167	63
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, MSEK		3 242	1 498	1 737	1 250	601
Fastighetsvärde, SEK/kvm		7 080	7 386	7 343	7 508	9 468
Ekonomisk uthyrningsgrad, %		93	94	94	96	96
Överskottsgrad, %		79	78	78	78	80
Direktavkastning, %		5,8	5,8	8,1	8,2	7,6
Finansiella³⁾						
Avkastning på eget kapital, %		10,5	2,7	15,2	24,7	29,2
Avkastning på eget kapital inkl konvertibla skulder, %		9,0	2,9	8,4	11,9	14,1
Skuldsättningsgrad, ggr		1,5	1,6	1,5	2,0	2,4
Räntetäckningsgrad, ggr		3,3	2,9	2,9	2,3	1,9
Belåningsgrad, %		59,4	60,5	59,7	60,9	65,5
Soliditet, %		37,8	13,6	15,4	12,8	7,9
Soliditet inkl. konvertibla skulder, %		37,8	35,4	37,8	31,5	25,8
Genomsnittlig ränta till kreditinstitut, %		3,0	3,9	3,9	4,2	4,9
Nyckeltal per aktie före utspädning³⁾						
Antal aktier vid periodens slut, tusental		40 785	296	344	210	98
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental		19 677	255	271	175	77
Eget kapital, SEK/aktie ⁴⁾		31,1	36,4	40,7	39,4	25,1
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK/aktie		32,3	–	–	–	–
Förvaltningsresultat, SEK/aktie ⁴⁾	4,3	3,4	7,5	9,7	7,6	7,1
Resultat efter skatt, SEK/aktie ⁴⁾		4,1	1,0	5,8	11,4	3,3
Utdelning, SEK/aktie		–	–	–	–	–
Nyckeltal per aktie efter utspädning³⁾						
Antal aktier motsvarande utställda konvertibler, tusental		–	694	807	494	229
Antal aktier vid periodens slut, tusental		40 785	990	1 151	705	327
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental		30 484	855	907	596	142
Eget kapital, SEK/aktie ⁴⁾		31,6	28,4	29,9	29,0	24,8
Förvaltningsresultat, SEK/aktie ⁴⁾		2,2	2,2	2,9	2,2	3,8
Resultat efter skatt, SEK/aktie ⁴⁾		2,9	0,8	2,4	4,0	2,7

1) Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 30 september 2014. För fullständig information om intjäningsförmåga se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

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

3) Sedan bildandet 2010 har investerare tillfört NP3 kapital genom en kombination av aktiekapital och konvertibla skulder. Relationen har varit 30 procent aktier och 70 procent konvertibla skulder med en fast ränta om 5 procent. Konvertiblerna var utformade med en rätt för NP3 att påkalla konvertering vilket genomfördes i slutet av juni 2014, var- efter ingen utspädningseffekt föreligger. Vid beräkning av avkastning på eget kapital inklusive konvertibla skulder har ränta på konvertibler återlagts till periodens/årets resultat och konvertibla skulder hanterats som eget kapital.

4) Eget Kapital per aktie, förvaltningsresultat per aktie och resultat efter skatt har justerats för en aktiesplit om 20:1 som genomfördes i september 2014.

Not: NP3 redovisar i enlighet med IFRS för åren 2012, 2013, perioden jan–sep 2013 och perioden jan–sep 2014 och för året 2011 i enlighet med tidigare redovisningsprinciper.

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i procent av genom-
snittligt eget kapital.

Avkastning på eget kapital inkl. konvertibla skulder

Periodens resultat justerat för återläggning
av konvertibelränta samt skatteeffekt om
22 procent på ränta i procent av genom-
snittligt eget kapital inkl konvertibla skulder.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder till kreditinstitut i
procent av fastigheternas marknadsvärde.

Direktavkastning

Periodens driftöverskott i procent av
fastighetsportföljens genomsnittliga
marknadsvärde.

Eget kapital, SEK/aktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter i procent av hyresvärdet.

Förvaltningsresultat, SEK/aktie

Förvaltningsresultat per aktie är beräknat
med genomsnittligt antal aktier.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK/aktie

Eget kapital enligt balansräkningen med
återläggning av räntederivat och uppskjuten
skatt beräknat på antal aktier vid periodens
slut.

Resultat efter skatt, SEK/aktie

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

Räntetäckningsgrad

Resultat före finansiella poster med ränte-
intäkter dividerat med räntekostnader
exklusive konvertibelräntor.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder exkl. konvertibla
skulder dividerat med eget kapital vid full
konvertering.

Soliditet

Eget kapital i procent av balans-
omslutningen.

Soliditet inkl. konvertibla skulder

Eget kapital vid full konvertering i procent
av balansomslutningen.

Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av hyresintäkter.

Kreditavtal

NP3 hade per 30 september 2014 räntebärande skulder till kreditinstitut om 1 923 MSEK, motsvarande om belåningsgrad om 59,4 procent. Den genomsnittliga räntan på låneportföljen uppgick till 3,0 procent och den genomsnittliga räntebindningstiden till 8 månader. Den genomsnittliga låneförfallstrukturen uppgick per 30 september 2014 till 2,6 år. Låneportföljens Stibor-baserade upplåning uppgick per 30 september 2014 till 1 607 MSEK.

Efter den 30 september 2014 har ett lån om 27 MSEK slutbetalats, ett nytt lån om 29 MSEK upptagits och ett antal lån har omförhandlats, vilket har resulterat i att låneförfallstrukturen har förlängts till 3,3 år. Låneavtalens förfallstruktur presenteras därför även per 31 oktober 2014. Av tabellen nedan framgår låneavtalens förfallstruktur.

Ränte- och låneförfallstruktur

År	Ränteförfallstruktur				Låneförfallstruktur			
	Per 30 september 2014		Per 31 oktober 2014		Per 30 september 2014		Per 31 oktober 2014	
	MSEK	%	MSEK	%	MSEK	%	MSEK	%
0–1 år	1 632	85	1 578	82	286	15	1	0,1
1–2 år	15	1	0	0	926	48	974	51
2–3 år	123	6	123	6	263	14	292	15
3–4 år	84	4	84	4	102	5	102	5
4–5 år	15	1	68	4	329	17	359	19
5– år	54	3	72	4	17	1	197	10
Totalt	1 923	100	1 925	100	1 923	100	1 925	100

Rörelsekapital och kapitalbehov

NP3 är av uppfattningen att befintligt rörelsekapital tillgodoser de aktuella behoven för den närmaste tolvårsperioden. Rörelsekapital avser tillgång till likvida medel som ger NP3 möjlighet att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de faller till betalning. NP3 binder i sin löpande verksamhet ett begränsat rörelsekapital då merparten av hyresintäkterna erhålls i förskott medan utgifterna huvudsakligen betalas i efterskott.



Ångvälten 5, Östersund, 9 500 kvm.



Majoren 1, Falun, 11 900 kvm.

Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv månaders-basis per den 30 september 2014. Aktuell intjäningsförmåga ska betraktas som en hypotetisk ögonblicksbild, 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 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.

Information om bedömd intjäningsförmåga har granskats av Bolagets revisorer.¹⁾

Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 30 september 2014 utifrån gällande hyreskontrakt.
- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnader, underhållsåtgärder och tomt-rättsavgäld. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas taxeringsvärde för 2014 och kostnaderna för tomträttsavgäld har bedömts utifrån 2014 års nivå
- Kostnader för central administration har beräknats utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek.
- Finansiella intäkter har beräknats som 1,5 procents avkastning på likvida medel
- Finansiella kostnader har beräknats utifrån faktisk genomsnittlig räntenivå per 30 september 2014 som uppgick till cirka 3,0 procent, inklusive kostnad för derivatinstrument.

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

Aktuell intjäningsförmåga

MSEK	Per 30 september 2014
Hyresintäkter	343
Fastighetskostnader och tomträttsavgäld	-77
Fastighetsskatt	-11
Driftöverskott	255
Central administration	-20
Finansnetto	-56
Förvaltningsresultat	177
Förvaltningsresultat per aktie, SEK/aktie	4,3

1) Se avsnittet "Revisorsrapport avseende aktuell intjäningsförmåga" i Prospektet.

Styrelse och ledande befattningshavare

Ledande befattningshavare



ANDREAS NELVIG, VD
Verkställande direktör sedan 2008.
Innehav i NP3: 164 800 aktier¹⁾



LINDA EKMAN, EKONOMICHEF
Ekonomichef sedan 2012.
Innehav i NP3: –



BERTIL TERNERT, IR-CHEF
IR-chef sedan augusti 2014.
Innehav i NP3: –

Styrelse



RICKARD BACKLUND
Styrelseordförande sedan 2010.
Innehav i NP3: 129 200 aktier¹⁾



LARS BÄCKVALL
Styrelseledamot sedan 2010.
Innehav i NP3: 9 143 500 aktier
genom bolag



LISA FLODIN
Styrelseledamot sedan 2014.
Innehav i NP3: –



CHRISTIAN HAHNE
Styrelseledamot sedan 2012.
Innehav i NP3: 20 000 aktier¹⁾



PER-OLOF JÄMTBERG
Styrelseledamot sedan 2011.
Innehav i NP3: 117 040 aktier¹⁾



STURE KULLMAN
Styrelseledamot sedan 2012.
Innehav i NP3: –



ANDERS NILSSON
Styrelseledamot sedan 2011.
Innehav i NP3: 76 840 aktier¹⁾



ANDERS ÖQUIST
Styrelseledamot sedan 2012.
Innehav i NP3: –

1) Innehav även syntetiska optioner. För fullständig information se Prospektet.

Adresser

NP3 Fastigheter AB (publ)

Besöksadress:
Esplanaden 16
852 32 Sundsvall
Postadress:
Box 12
851 02 Sundsvall
Telefon: 060-777 03 00

Finansiell rådgivare

Catella Corporate Finance Stockholm HB
Besöksadress:
Birger Jarlsgatan 6
Postadress:
Box 5894
102 40 Stockholm
Telefon: 08-463 33 10

Emissionsinstitut och selling agent

Avanza Bank AB
Besöksadress:
Regeringsgatan 103
Postadress:
Box 1399
111 93 Stockholm
Telefon: 08-562 250 41

Legal rådgivare

Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB
Besöksadress:
Hamngatan 2
Postadress:
Box 5747
114 87 Stockholm
Telefon: 08-670 66 00

Bolagets revisor

KPMG AB
Postadress:
Box 16106
103 23 Stockholm

Kontoförande institut

Euroclear Sweden AB
Postadress:
Box 7822
103 97 Stockholm



