

**TILLÄGG TILL PROSPEKT AVSEENDE INBJUDAN TILL TECKNING AV
PREFERENSAKTIER I NP3 FASTIGHETER AB (PUBL)**

VIKTIG INFORMATION

Erbjudandet enligt Prospektet (se definition nedan) 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. Tilläggsprospektet (se definition nedan) 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.

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.

Varken offentliggörandet av Tilläggsprospektet eller några transaktioner som genomförs med anledning härav ska inte under några omständigheter anses innebära att informationen i Tilläggsprospektet är korrekt och gällande vid någon annan tidpunkt än per dagen för offentliggörandet av Tilläggsprospektet eller att det inte har förekommit någon förändring i NP3s verksamhet efter nämnda dag.

För Prospektet och Tilläggsprospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av Prospektet, Tilläggsprospektet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

Tillägg till prospekt

Detta dokument ("**Tilläggsprospektet**") har upprättats av NP3 Fastigheter AB (publ) ("**NP3**" eller "**Bolaget**") i tillägg till det prospekt avseende inbjudan till teckning av preferensaktier i NP3 som godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 9 februari 2018 (Finansinspektionens diarienummer 18-1614) och offentliggjordes samma dag ("**Prospektet**"). Tilläggsprospektet är en del av, och ska läsas tillsammans med, Prospektet. De definitioner som finns i Prospektet gäller således även för Tilläggsprospektet.

Tilläggsprospektet har upprättats med anledning av att NP3 den 23 februari 2018 offentliggjort Bolagets bokslutskommuniké för perioden januari–december 2017. Det pressmeddelande genom vilket informationen offentliggjorts har publicerats den 23 februari 2018 på NP3s hemsida (www.np3fastigheter.se). Tilläggsprospektet har upprättats i enlighet med 2 kap 34 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Tilläggsprospektet godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 23 februari 2018 (Finansinspektionens diarienummer 18-3510) och offentliggjordes samma dag. Godkännande av och registrering hos Finansinspektionen innebär inte någon garanti från Finansinspektionen för att sakuppgifterna i Tilläggsprospektet är riktiga eller fullständiga.

Tilläggsprospektet och Prospektet finns tillgängliga i elektroniskt format på Finansinspektionens hemsida (www.fi.se), NP3s hemsida (www.np3fastigheter.se) samt Carnegie Investment Bank AB:s hemsida (www.carnegie.se).

Rätt till återkallelse

Investerare som före offentliggörandet av detta Tilläggsprospekt har gjort en anmälan eller på annat sätt samtyckt till köp eller teckning av de värdepapper som omfattas av Prospektet har enligt 2 kap 34 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument rätt att återkalla sin anmälan eller sitt samtycke till och med den 27 februari 2018 (det vill säga inom två arbetsdagar från offentliggörandet av Tilläggsprospektet). Återkallelse ska ske skriftligen till Carnegie Investment Bank AB (publ), Transaction Support, 103 38 Stockholm och vara Carnegie tillhanda senast kl. 17.00 den 27 februari 2018. Investerare som har tecknat preferensaktier genom förvaltare ska kontakta sin förvaltare gällande återkallelse. Teckning som ej återkallats kommer förbli bindande och om investerare önskar kvarstå som tecknare av preferensaktier behöver denne ej vidta några åtgärder. För fullständiga villkor och övrig information om Erbjudandet hänvisas till Prospektet som, tillsammans med Tilläggsprospektet, hålls tillgängligt på ovan angivna hemsidor.

Sammanfattning

Informationen i detta Tilläggsprospekt föranleder att Prospektets avsnitt *Sammanfattning* uppdateras enligt nedan. Den information som uppdateras är *Utvald historisk finansiell information* i punkten B.7 som kompletteras med information för perioden januari–december 2017 och där information för perioden januari – december 2017 ersätter tidigare angiven information för perioderna januari – september 2017 och januari – september 2016 och avsnittet ”Väsentliga händelser efter den 31 december 2017” ersätter tidigare angivet avsnitt ”Väsentliga händelser sedan offentliggörandet av delårsrapporten för perioden januari-september 2017”. Vidare uppdateras informationen *Resultatprognos* i punkten B.9 där den intjäningsförmåga som tillkännagavs i bokslutskommunikén för räkenskapsåret 2017 ersätter tidigare angiven prognos.

AVSNITT B – EMITTENT OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE

- B.7 Utvald historisk finansiell information Den finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från NP3s årsredovisningar för räkenskapsåren 2016, 2015 och 2014 samt bokslutskommunikén för räkenskapsåret 2017. Årsredovisningarna för 2016, 2015 och 2014, vilka har upprättats i enlighet med IFRS, har reviderats av NP3s revisorer. Bokslutskommunikén för räkenskapsåret 2017, vilken har upprättats i enlighet med IAS 34, har inte varit föremål för översiktlig granskning av Bolagets revisorer.

Rapport över koncernens totalresultat

	2017	2016	2015	2014
Belopp i MKR	jan-dec (12 mån) (Ej reviderade)	jan-dec (12 mån) (Reviderade)	jan-dec (12 mån) (Reviderade)	jan-dec (12 mån) (Reviderade)
Hysesintäkter	677	529	408	250
Fastighetskostnader	(179)	(129)	(93)	(49)
Fastighetsskatt	(21)	(17)	(13)	(7)
Driftöverskott	477	383	302	194
Central administration	(40)	(36)	(35)	(23)
Finansiella intäkter	1	1	1	1
Finansiella kostnader	(123)	(94)	(66)	(60)
Förvaltningsresultat	315	253	202	111

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	245	243	68	57
Värdeförändringar derivat	(5)	3	0	3
Resultat före skatt	554	500	270	171
Aktuell skatt	(16)	(21)	(19)	(7)
Uppskjuten skatt	(91)	(72)	(62)	(23)
Periodens resultat	447	407	188	141
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa periodens totalresultat	447	407	188	141
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	446	407	188	141
Totalresultat hänförligt till minoriteten	0,4	-	-	-
Resultat per aktie, kr	8,22	7,89	3,83	4,45
(Antal aktier anges i tusental)				
Antal aktier vid periodens utgång	54 339	54 339	50 351	48 451
Vägt genomsnittligt antal aktier	54 339	51 548	49 227	33 628

Rapport över koncernens finansiella ställning i sammandrag

	2017	2016	2015	2014
Belopp i MKR	jan-dec (12 mån) (Ej reviderade)	jan-dec (12 mån) (Reviderade)	jan-dec (12 mån) (Reviderade)	jan-dec (12 mån) (Reviderade)
Förvaltningsfas- tigheter	7 732	6 165	4 580	3 333
Övriga anlägg- ningstillgångar	16	16	20	19
Reversfordringar	8	-	-	-
Derivat	-	3	-	-
Summa an- läggningstill- gångar	7 756	6 185	4 600	3 352
Övriga omsätt- ningstillgångar exkl. likvida me- del	53	77	59	63
Likvida medel	150	151	288	300
Summa om- sättningstill- gångar	203	228	347	362
Summa till- gångar	7 959	6 413	4 947	3 715
Eget kapital	2 584	2 266	1 774	1 540
Uppskjuten skatt	275	188	116	54
Långfristiga skulder till kre- ditinstitut	3 915	3 218	2 482	1 887
Obligationslån	593	425	300	-
Derivat	2	-	-	-
Övriga långfris- tiga skulder	-	3	21	13
Summa lång- fristiga skul- der och deri- vat	4 785	3 833	2 919	1 953

Kortfristiga räntebärande skulder	96	98	67	60
Obligationslån	250	-	-	-
Rörelseskulder	245	215	188	161
Summa kortfristiga skulder	591	314	255	222
Summa eget kapital och skulder	7 959	6 413	4 947	3 715

Rapport över koncernens kassaflöden

	2017	2016	2015	2014
Belopp i MKR	jan-dec (12 mån) (Ej reviderade)	jan-dec (12 mån) (Reviderade)	jan-dec (12 mån) (Reviderade)	jan-dec (12 mån) (Reviderade)
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	292	229	190	112
Kassaflöde från den löpande verksamheten	350	213	(83)	(373)
Kassaflöde från investeringsverksamheten	(784)	(897)	(518)	(791)
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	433	548	589	1 407
Periodens / Årets kassaflöde	(1)	(137)	(12)	243
Likvida medel ingående balans	151	288	300	57
Likvida medel utgående balans	150	151	288	300

Finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS (ej reviderade)

Nyckeltal	Visas för att	Definition	2017 1/1- 31/12	2016 1/1- 31/12	2015 1/1- 31/12	2014 1/1- 31/12
Överskottsgrad, % (Driftöverskott/Hyresintäkter)	Överskottsgraden betraktar NP3 som relevant då det visar fastigheternas driftöverskottsmarginal.	Hyresintäkter, MKR	677	529	408	250
		Driftskostnader, MKR	(200)	(146)	(106)	(56)
		Driftöverskott, MKR	477	383	302	194
		Överskottsgrad, %	71,0	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	477	383	302	194
		Fastigheternas (justerade för utv. fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MKR	6 959	5 320	3 877	2 420
		Direktavkastning, %	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 förrentning på det egna	Resultat efter skatt, MKR	447	407	188	141
		Genomsnittligt eget kapital, MKR	2 406	1 932	1 645	926

	kapitalet i Koncernen.					
		Avkastning på eget kapital, %	18,6	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	4 853	3 741	2 849	1 947
		Eget kapital, MKR	2 584	2 266	1 774	1 549
		Skuldsättningsgrad, ggr	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	554	500	270	171
		Återläggning värdeförändringar, MKR	(240)	(246)	(68)	(60)
		Återläggning finansiella kostnader, MKR	122	94	66	60
		Justerat resultat före skatt, MKR	436	348	268	171
		Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	3,6	3,7	4,1	2,8
Belåningsgrad fastigheter, % (Netto räntebärande	Belåningsgrad är ett nyckeltal som NP3 betraktar som relevant för att	Räntebärande skulder, MKR	4 853	3 741	2 849	1 947
		Likvida medel, MKR	(150)	(151)	(288)	(300)

skulder / Fastighetsvärde)	visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor del av marknadsvärdet på fastigheterna som utgörs av räntebärande skulder.	Fastighetsvärde, MKR	7 732	6 165	4 580	3 333
		Belåningsgrad fastigheter, %	60,8	58,2	55,9	49,4
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	2 584	2 266	1 714	1 540
		Balansomslutning, MKR	7 959	6 413	4 947	3 715
		Soliditet %	32,5	35,3	35,9	41,5
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, kr per aktie. (Eget kapital + uppskjuten skatt + derivat /	NP3 betraktar nyckeltalet som relevant då substansvärdet är det samlade kapital som NP3 förvaltar åt sina ägare. Långsiktigt substansvärde utgår	Eget kapital, MKR	2 584	2 266	1 774	1 540
		Återläggning uppskjuten skatt, MKR	275	188	116	54
		Återläggning räntederivat, MKR	2	(3)	0	0

Antal utestående stamaktier)	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.	Justerat eget kapital, MKR ¹	2 862	2 451	1 890	1 594
		Antal utestående stamaktier, 000 st	54 339	54 339	50 351	48 451
		Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK	52,65	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	315	253	202	111
		Genomsnittligt antal stamaktier, 000 st	54 339	51 548	49 227	33 628
		Förvaltningsresultat, kr per aktie	5,79	4,91	4,10	3,30

¹ EPRA NAV

Väsentliga händelser efter den 31 december 2017

I Sundsvall började ytterligare en affärsansvarig i februari. I april börjar en förvaltningschef med placering på huvudkontoret.

En portfölj med 22 fastigheter om 24 400 kvadratmeter med ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 179 miljoner kronor har förvärvats. Fastigheterna är fullt uthyrda och det aggregerade hyresvärdet uppgår till 16,6 miljoner kronor. Tyngdpunkten av beståndet är koncentrerat till Gävleborgs län och Dalarna dit drygt 70 procent av marknadsvärdet av portföljen ligger. Fastigheterna tillträdde 15 februari 2018.

En extra bolagsstämma beslutade den 5 februari 2018 att godkänna styrelsens beslut om förvärv av en fastighetsportfölj om 23 fastigheter i främst Sundsvall som ägs av bolagets huvudägare tillika styrelseledamot Lars Göran Bäckvall med närstående.

B.9 Resultatprognos

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga på det fastighetsbestånd Bolaget ägde per den 1 januari 2018 och tolv månader framåt samt förvärvad fastighetsportföljs intjäningsförmåga på tolv månaders basis per 1 januari 2018.

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 av kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värddeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer. Intjäningsförmågan ska läsas tillsammans med övrig information i Prospektet.

Intjäningsförmåga baserat på fastighetsbeståndet den 1 januari 2018	NP3	Förvärv
MKR	2018-01-01	2018-01-01
Hyresvärde	783	56
Hyresgarantier enl. avtal	-	4
Vakans	-67	-11
Hyresintäkter	716	49
Fastighetskostnader	-177	-8
Fastighetsskatt	-22	-2
Driftöverskott	517	40
Central administration	-39	-3
Finansnetto	-130	-4

Förvaltningsresultat*	347	33
-----------------------	-----	----

* Förvärven 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.

Intjäningsförmåga

Informationen i detta Tilläggsprospekt föranleder att Prospektets avsnitt "Intjäningsförmåga" ersätts enligt nedan.

Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga på det fastighetsbestånd Bolaget ägde per den 1 januari 2018 och tolv månader framåt samt tillkommande intjäningsförmåga från det Förvärvade Fastighetsbeståndet på tolv månadersbasis per 1 januari 2018. 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 av kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer. Intjäningsförmågan ska läsas tillsammans med övrig information i Prospektet.

Kommentar intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan baseras på tecknade hyresavtal den 1 januari och visar vilken avkastning som bolaget kan generera med befintligt fastighetsbestånd. Bolagets avtalade förvärv av 23 fastigheter främst i Sundsvall för 514 miljoner kronor med ett hyresvärde om 56 miljoner kommer att tillträdas i mars 2018 och har således inte räknats med. Inte heller det förvärv av fastigheter främst i Gävleborg och Dalarna för 179 miljoner kronor med ett hyresvärde om 17 miljoner kronor

som offentliggjordes genom pressmeddelande i början av februari finns med i denna uppställning.

Jämfört med aktuellt hyresvärde om 788 miljoner uppgår det framåtriktade justerade hyresvärdet till 783 miljoner kronor och påverkas av kommande in- och utflyttningar under den kommande 12-månadersperioden till följd av tecknade och uppsagda kontrakt och av rabatter. Intjäningsförmågan har även justerats till följd av en uppgörelse med en hyresgäst.

Från ingången av året har bolagets intjäningsförmåga på driftnettonivå vuxit med 18 procent till 517 miljoner kronor vilket motsvarar en direktavkastning om 6,7 procent på fastighetsvärdet 7 732 miljoner. Ökningen i förvaltningsresultat motsvarar 14 procent. Sammantaget har framåtriktat förvaltningsresultat per aktie ökat med 14 procent under året. Under det fjärde kvartalet har förvärvade fastigheter bidragit med en ökning av hyresvärdet med cirka 36 miljoner kronor.

Under 2018 har bolaget beslutat att ge ut 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.

Tabell intjäningsförmåga

MKR	NP3 2018-01-01	Förvärv 2018-01-01
Hysesvärde	783	56
Hysesgarantier enl. avtal	-	4
Vakans	-67	-11
Hysesintäkter	716	49
Fastighetskostnader	-177	-8
Fastighetsskatt	-22	-2
Driftöverskott	517	40
Central administration	-39	-3
Finansnetto	-130	-4
Förvaltningsresultat*	347	33

* Förvärven 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 den 1 januari 2018 utifrån gällande hyresavtal.

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 den 1 januari 2018 men har inte justerats för effekter avseende periodiseringar av lånekostnader.

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

Revisorsrapport avseende intjäningsförmåga

Informationen i detta Tilläggsprospekt föranleder att Prospektets avsnitt ”Revisorsrapport avseende intjäningsförmåga” ersätts enligt nedan.



Till styrelsen i NP3 Fastigheter AB (publ)

Revisors rapport avseende intjäningsförmåga

Vi har utfört en revision av hur den intjäningsförmåga som framgår på sidorna 14-15 i NP3 Fastigheter ABs (publ) tilläggsprospekt daterat den 23 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 sidorna 14-15. 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. Avvikelse kan visa sig bli väsentliga.

Uttalande

Enligt vår uppfattning har intjäningsförmågan sammanställts på ett korrekt sätt enligt de förutsättningar som anges på sidorna 14-15 och dessa förutsättningar överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 23 februari 2018

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Utvald finansiell information

Informationen i detta Tilläggsprospekt föranleder att Prospektets avsnitt "Utvald finansiell information" ersätts enligt nedan.

Den finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från NP3s årsredovisningar för räkenskapsåren 2016, 2015 och 2014 samt bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2017. Årsredovisningarna för 2016, 2015 och 2014, vilka har upprättats i enlighet med IFRS, har reviderats av NP3s revisorer. Bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2017, vilken har upprättats i enlighet med IAS 34, har inte 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 bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2017, vilka är införlivade i Prospektet genom hänvisning.

Rapport över koncernens totalresultat

	2017	2016	2015	2014
Belopp i MKR	jan-dec (12 mån) (Ej reviderade)	jan-dec (12 mån) (Reviderade)	jan-dec (12 mån) (Reviderade)	jan-dec (12 mån) (Reviderade)
Hysesintäkter	677	529	408	250
Fastighetskostnader	(179)	(129)	(93)	(49)
Fastighetsskatt	(21)	(17)	(13)	(7)
Driftöverskott	477	383	302	194
Central administration	(40)	(36)	(35)	(23)
Finansiella intäkter	1	1	1	1
Finansiella kostnader	(123)	(94)	(66)	(60)
Förvaltningsresultat	315	253	202	111
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter	245	243	68	57
Värdoförändringar derivat	(5)	3	0	3
Resultat före skatt	554	500	270	171
Aktuell skatt	(16)	(21)	(19)	(7)
Uppskjuten skatt	(91)	(72)	(62)	(23)
Periodens resultat	447	407	188	141
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa periodens totalresultat	447	407	188	141
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	446	407	188	141
Totalresultat hänförligt till minoriteten	0,4	-	-	-
Resultat per aktie, kr (Antal aktier anges i tusental)	8,22	7,89	3,83	4,45
Antal aktier vid periodens utgång	54 339	54 339	50 351	48 451
Vägt genomsnittligt antal aktier	54 339	51 548	49 227	33 628

Rapport över koncernens finansiella ställning i sammandrag

	2017	2016	2015	2014
Belopp i MKR	jan-dec (12 mån) (Ej reviderade)	jan-dec (12 mån) (Reviderade)	jan-dec (12 mån) (Reviderade)	jan-dec (12 mån) (Reviderade)
Förvaltningsfastigheter	7 732	6 165	4 580	3 333
Övriga anläggningstillgångar	16	16	20	19
Reversfordringar	8	-	-	-
Derivat	-	3	-	-
Summa anläggningstillgångar	7 756	6 185	4 600	3 352
Övriga omsättningstillgångar exkl. likvida medel	53	77	59	63
Likvida medel	150	151	288	300
Summa omsättningstillgångar	203	228	347	362
Summa tillgångar	7 959	6 413	4 947	3 715
Eget kapital	2 584	2 266	1 774	1 540
Uppskjuten skatt	275	188	116	54
Långfristiga skulder till kreditinstitut	3 915	3 218	2 482	1 887
Obligationslån	593	425	300	-
Derivat	2	-	-	-
Övriga långfristiga skulder	-	3	21	13
Summa långfristiga skulder och derivat	4 785	3 833	2 919	1 953
Kortfristiga räntebärande skulder	96	98	67	60
Obligationslån	250	-	-	-
Rörelseskulder	245	215	188	161
Summa kortfristiga skulder	591	314	255	222
Summa eget kapital och skulder	7 959	6 413	4 947	3 715

Rapport över koncernens kassaflöden

	2017	2016	2015	2014
Belopp i MKR	jan-dec (12 mån) (Ej reviderade)	jan-dec (12 mån) (Reviderade)	jan-dec (12 mån) (Reviderade)	jan-dec (12 mån) (Reviderade)
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	292	229	190	112
Kassaflöde från den löpande verksamheten	350	213	(83)	(373)
Kassaflöde från investeringsverksamheten	(784)	(897)	(518)	(791)
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	433	548	589	1 407
Periodens / Årets kassaflöde	(1)	(137)	(12)	243
Likvida medel ingående balans	151	288	300	57
Likvida medel utgående balans	150	151	288	300

Finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS (ej reviderade)

Nyckeltal	Visas för att	Definition	2017 1/1-31/12	2016 1/1-31/12	2015 1/1- 31/12	2014 1/1- 31/12
Överskottsgrad, % (Driftöver- skott/Hysesintäk- ter)	Överskottsgraden betraktar NP3 som relevant då det visar fastig- heternas driftöverskottsmarginal.	Hysesintäkter, MKR	677	529	408	250
		Driftskostnader, MKR	(200)	(146)	(106)	(56)
		Driftöverskott, MKR	477	383	302	194
		Överskottsgrad, %	71,0	72,4	74,0	77,6
Direktavkastning, % (Driftöverskott senaste 12 måna- der / Genom- snittligt fastig- hetsvärde)	Direktavkastning betraktar NP3 som relevant då det visar direkt- avkastningen på de förvaltnings- fastigheter som ägts under hela perioden	Driftöverskott, MKR	477	383	302	194
		Fastigheternas (ju- sterade för utv. fas- tigheter och peri- odens förvärv) ge- nomsnittliga värde, MKR	6 959	5 320	3 877	2 420
		Direktavkastning, %	6,9	7,2	7,8	8,0
Avkastning på eget kapital, % (Resultat efter skatt senaste må- nader / Genom- snittligt eget ka- pital)	Avkastning på eget kapital är ett nyckeltal som NP3 betraktar som relevant för att visa Bolagets för- räntning på det egna kapitalet i Koncernen.	Resultat efter skatt, MKR	447	407	188	141
		Genomsnittligt eget kapital, MKR	2 406	1 932	1 645	926
		Avkastning på eget kapital, %	18,6	21,1	11,5	15,2
Skuldsättnings- grad, ggr (Räntebärande skulder / Eget ka- pital)	NP3 betraktar nyckeltalet som re- levant då det visar hur Koncer- nens skuldsättning förhåller sig i förhållande till det egna kapitalet.	Räntebärande skul- der, MKR	4 853	3 741	2 849	1 947
		Eget kapital, MKR	2 584	2 266	1 774	1 549
		Skuldsättnings- grad, ggr	1,9	1,7	1,6	1,3
Räntetäcknings- grad, ggr (Resultat före fi- nansiella kostna-	Räntetäckningsgrad är ett nyckel- tal som NP3 betraktar som rele- vant för att bedöma Koncernens förmåga och känslighet att betala	Periodens resultat före skatt, MKR	554	500	270	171
		Återläggning värde- förändringar, MKR	(240)	(246)	(68)	(60)

der, värdeförändringar och skatt / Finansiella kostnader)	ränta på de räntebärande skulderna.	Återläggning finansiella kostnader, MKR	122	94	66	60
		Justerat resultat före skatt, MKR	436	348	268	171
		Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	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	4 853	3 741	2 849	1 947
		Likvida medel, MKR	(150)	(151)	(288)	(300)
		Fastighetsvärde, MKR	7 732	6 155	4 580	3 333
		Belåningsgrad fastigheter, %	60,8	58,2	55,9	49,4
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, MRK	2 584	2 266	1 714	1 540
		Balansomslutning, MKR	7 959	6 413	4 947	3 715
		Soliditet %	32,5	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	2 584	2 266	1 774	1 540
		Återläggning uppskjuten skatt, MKR	275	188	116	54
		Återläggning räntederivat, MKR	2	(3)	0	0
		Justerat eget kapital, MKR ²	2 862	2 451	1 890	1 594
		Antal utestående stamaktier, 000 st	54 339	54 339	50 351	48 451
		Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK	52,65	45,11	37,53	32,90
Förvaltningsresultat, kr per aktie (Förvaltningsresultat / Genomsnittligt antal utestående aktie för motsvarande period.	NP3 betraktar nyckeltalet som relevant då det visar hur Koncernens förvaltningsresultat för perioden fördelar sig per genomsnittlig utestående aktie för motsvarande period.	Förvaltningsresultat, MKR	315	253	202	111
		Genomsnittligt antal stamaktier, 000 st	54 339	51 548	49 227	33 628

² EPRA NAV

snittligt antal utestående stamaktier)						
		Förvaltningsresultat, kr per aktie	5,79	4,91	4,10	3,30

Kommentar till utvald finansiell information

Informationen i detta Tilläggsprospekt föranleder att Prospektets avsnitt "Kommentar till utvald finansiell information" uppdateras enligt nedan.

Inledningen på sidan 60 i Prospektet ersätts med följande information:

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

Vidare ersätter stycket "Jämförelse mellan perioderna januari till december 2017 och januari till december 2016" tidigare angivet stycke "Jämförelse mellan perioderna januari till september 2017 och januari till september 2016".

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

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 28 procent till 677 (529) miljoner kronor. Intäkterna har ökat främst till följd av fastighetsförvärv och ett större fastighetsbestånd men även från egna projekt och intäktshöjande investeringar i befintligt bestånd. Hyresvärdet för befintliga hyresavtal vid bokslutsdagen för räkenskapsåret 2017 uppgick till 788 miljoner kronor på årsbasis och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid bokslutsdagen för räkenskapsåret 2017 till 91 procent (93).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna för året uppgick till –179 (–129) miljoner kronor, kostnaderna fördelas mellan fastighetsskötsel och drift –136 (–105) miljoner kronor, reparationer och underhåll –34 (–24) miljoner kronor samt befarade och kon-

staterade kundförluster om –9 (–2) miljoner kronor. En stor del av reserveringen för kundförluster hänför sig till en pågående diskussion om uppgörelse med en större hyresgäst. Fastighetsskatt uppgick till –21 (–17) miljoner kronor.

Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till –40 (–36) miljoner kronor och består i huvudsak av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt ekonomi-/finans- och marknads-/försäljningskostnader.

Finansnetto

De finansiella kostnaderna uppgick till –123 (–94) miljoner kronor. Ökningen av finansiella kostnader är direkt hänförlig till Bolagets tillväxt i form av förvärv.

De räntebärande skulderna uppgick totalt till 4 853 (3 741) miljoner kronor vid bokslutsdagen för räkenskapsåret 2017, varav skulder till kreditinstitut uppgick till 4 013 (3 316) miljoner kronor och obligationslån (efter justering) 843 (425) 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.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 29 (18) månader respektive 3,0 (2,36) år vid bokslutsdagen för räkenskapsåret 2017. Snitträntan på låneportföljen i bank vid bokslutsdagen för räkenskapsåret 2017 var 2,11 procent (2,40) för fastighetskrediter och 2,67 procent inklusive obligationslån (2,66).

Förvaltningsresultatet

Förvaltningsresultatet, vilket är verksamhetens resultat före värdeförändringar och skatt, förbättrades med 24 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 315 (253) miljoner kronor. Resultatökningen beror främst på Bolagets tillväxt i form av förvärv vilket medfört ett större fastighetsbestånd. Förvaltningsresultat per aktie motsvarar 5,79 kronor/aktie (4,90) och förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgår till 46 procent (48). Driftöverskottet för räkenskapsåret 2017 uppgick till 477 (383) miljoner kronor vilket motsvarar en överskottsgrad om 71 procent (72). Att överskottsgraden är lägre än föregående år beror dels på en annan kontraktstruktur hos förvärvade fastighetsportföljer, dels på att året i högre grad belastas med befarande och konstaterade kundförluster.

Värdeförändringar fastigheter och finansiella derivat

Den 31 december 2017 omfattade fastighetsbeståndet 234 (197) fastigheter med ett marknadsvärde om 7 732 (6 165) miljoner kronor fördelat på sex geografiska affärsområden. Största enskilda affärsområdet är Sundsvall där 26 (23) procent av marknadsvärdet och 24 (25) procent av hyresvärdet är koncentrerat. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 788 (648) miljoner kronor respektive 721 (601) miljoner kronor vid periodens utgång. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 4,1 (4,6) år.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 245 (243) miljoner kronor varav 212 miljoner kronor är orealiserad värdeförändring. Realiserade värdeförändringar vid försäljning av fastigheter är netto 33 miljoner kronor. Orealiserad värdeförändring på räntederivat uppgick till -5 (3) miljoner kronor.

Skatt

För perioden redovisas en aktuell skatt om -16 (-21) miljoner kronor vilket motsvarar cirka 5 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 -91 (-72) miljoner kronor.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 350 (213) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -784 (-897) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde NP3 433 (548) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel minskat med 1 (-137) miljoner kronor under perioden.

Investeringar och försäljningar

NP3 har under året förvärvat och tillträtt 43 fastigheter till ett värde av 1 406 (1 202) miljoner kronor. Dessutom har 176 (178) miljoner kronor investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Av dessa utgör 39 (44) miljoner kronor investeringar i nybyggnationsprojekt och 137 (134) miljoner kronor investeringar i befintliga fastigheter. Elva fastigheter har sålts varav fem obebyggda till ett värde av 259 (41) miljoner kronor. Därutöver tillkommer förvärvade men vid bokslutsdagen för räkenskapsåret 2017 ej tillträdde fastigheter om 553 (474) miljoner kronor.

Kapitalstruktur och annan finansiell information

Informationen i detta Tilläggsprospekt föranleder att Prospektets avsnitt "Kapitalstruktur och annan finansiell information" ersätts enligt nedan.

Eget kapital och skuldsättning

Koncernen per 31 december 2017	MKR
Summa kortfristiga skulder	346
Mot borgen	0
Mot säkerhet	93
Blancokrediter	253
Summa långfristiga skulder	4 510
Mot borgen	0
Mot säkerhet	3 915
Blancokrediter	595
Summa eget kapital per 31 december 2017	2 584
Aktiekapital	190
Övrigt tillskjutet kapital	1 370
Eget kapital hänförligt till minoriteten	2
Balanserade vinstmedel inkl. periodens totalresultat per 31 december 2017	1 016

Det egna kapitalet uppgick per 31 december 2017 till 2 584 miljoner kronor. NP3 hade per 31 december 2017 långfristiga skulder uppgående till 4 510 miljoner kronor, varav 3 915 miljoner kronor mot säkerhet och 595 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 31 december 2017 till 346 miljoner kronor varav 0 miljoner kronor mot borgen, 93 miljoner kronor mot säkerhet och 250 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.

Nettoskuldsättning

Nedanstående tabell redogör för NP3s räntebärande nettoskuldsättning per 31 december 2017.

Nettoskuldsättning per 31 december 2017		MKR
A	Kassa	0
B	Likvida medel	150
C	Lätt realiserbara värdepapper	0
D	Summa likviditet (A+B+C)	150
E	Kortfristiga fordringar	0
F	Kortfristiga bankkulder	0
G	Kortfristig del av långfristiga skulder	93
H	Andra kortfristiga skulder	253
I	Summa kortfristiga skulder (E+G+H)	346
J	Netto kortfristig skuldsättning (I-E-D)	196
K	Långfristiga banklån	3 915
L	Emitterade obligationer	593
M	Andra långfristiga skulder	-
N	Långfristiga skuldsättning (K+L+M)	4 508
O	Nettoskuldsättning (J+N)	4 704

Likviditeten uppgick vid bokslutsdagen för räkenskapsåret 2017 till 150 miljoner kronor. Kortfristiga skulder uppgick per 31 december 2017 till 346 miljoner kronor varav kortfristig del av långfristiga bankkulder utgjorde 39 miljoner kronor och kortfristig obligation utgjorde 250 miljoner kronor. Långfristiga skulder uppgick per 31 december 2017 till 4 508 miljoner kronor varav långfristiga banklån utgjorde 3 915 miljoner kronor och emitterade obligationer utgjorde 593 miljoner kronor.

NP3 hade en nettoskuldsättning vid bokslutsdagen för räkenskapsåret 2017 om 4 704 miljoner kronor.

Översikt räntebärande finansiering

Finansiering	2017 31 dec (Ej reviderade)	2016 31 dec (Reviderade)	2015 31 dec (Reviderade)	2014 31 dec (Reviderade)
Antal lån	65	91	79	68
Totala lån, MKR	4 869	3 311	2 549	1 947
Obligationslån (efter justering), MKR	843	425	300	-
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,67	2,66	2,64	2,71
Likvida medel, MKR	150	151	288	300
Belåningsgrad, %	61	58	56	58
Soliditet, %	33	35	36	42

Räntebärande skulder den 31 december 2017

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 4 853 (3 741) miljoner kronor, varav bankfinansiering uppgick till 4 013 (3 316) miljoner kronor, obligationslån (efter justering) 843 (425) miljoner kronor. Banklån som förfaller inom tolv månader uppgick till 438 miljoner kronor. Dessa avser i huvudsak kapital som efter omförhandlingar kommer att förlängas på tre till fem 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 93 miljoner kronor. Kostnader för upplåning periodiseras över lånens löptid och har minskat skulderna i balansräkningen med 15 miljoner kronor.

Kapitalbindningsstruktur i bank- och obligationslån

	Banklån		Obligationslån (efter justering)		Totalt kapital	
31 dec 2017	MSEK	Genomsnittlig ränta, %	MSEK	Genomsnittlig ränta, %	MSEK	Genomsnittlig ränta, %
- 12 mån	438	2,20	250	4,90	691	14
1-2 år	466	2,02	-	-	466	10
2-3 år	966	2,10	-	-	966	20
3-4 år	584	2,10	593	4,00	1 184	24
4-5 år	1 391	2,10	-	-	1 391	29
5-10 år	168	2,24	-	-	168	3
Summa/ genom- snitt	4 013	2,11	843	4,26	4 866	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 räntetäkningsgrad 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 räntetäkningsgraden 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 150 miljoner kronor, uppgick per 31 december 2017 till 4 716 miljoner kronor vilket i förhållande till ett fastighetsvärde om 7 732 miljoner kronor ger en belåningsgrad om 61 procent (56). Bolagets skuldkvot uppgick till 10,2 ggr (10,8).

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.

Det sammanlagda marknadsvärdet för bolagets derivat uppgick till -2 (3) miljoner kronor per 31 december 2017 vilket medfört en negativ värdeförändring under året om -5 (3) miljoner kronor i resultatet.

31 dec 2017	Derivat, MKR	Summa, MKR	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
- 12 mån	-1 687	2 842	4,08	58
1-2 år	-67	0	-	1
2-3 år	-167	0	-	-
3-4 år	597	700	0,13	14
4-5 år	300	300	0,26	6
5-10 år	1 025	1 025	1,20	22
Summa/genomsnitt	0	4 866	2,67	100

Övriga rörelseskulder

NP3s övriga skulder uppgick vid bokslutsdagen för räkenskapsåret 2017 till 245 miljoner kronor, motsvarande 3,1 procent av Bolagets totala finansiering inklusive eget kapital. Övriga skulder utgörs huvudsakligen av reserveringar för förutbetalda intäkter och upplupna kostnader, samt leverantörs-skulder. 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.

Eget kapital och substansvärde

Per 31 december 2017 uppgick eget kapital till 2 584 (2 666) miljoner kronor motsvarande 47,56 kronor per aktie (41,69). Soliditeten i bolaget uppgick till 33 procent (35).

Utdelningen under året uppgick till 130 mkr 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 31 december 2017 till 2 861 (2 450) miljoner kronor vilket motsvarar 52,65 kronor per aktie (45,09).

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 bankkulder) 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 1 406 miljarder kronor under 2017. Dessutom har 176 miljoner investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Av dessa utgör 39 miljoner investeringar i nybyggnationsprojekt, 124 miljoner i hyresgäst Anpassningar, 6 miljoner i planerat underhåll och 7 miljoner i övriga investeringar exempelvis

energieffektiviseringar. 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 91 procent per 31 december 2017 och givet efterfrågan och en genomsnittlig hyresduration om 4,1 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 hyrestillägg. 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 fastighetsförvärf, 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 Odensskog 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 förvärf 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 efter den 31 december 2017

I Sundsvall började ytterligare en affärsansvarig i februari. I april börjar en förvaltningschef med placering på huvudkontoret.

En portfölj med 22 fastigheter om 24 400 kvadratmeter med ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 179 miljoner kronor har förvärvats. Fastigheterna är fullt uthyrda och det aggregerade hyresvärdet uppgår till 16,6 miljoner kronor. Tyngdpunkten av beståndet är koncentrerat till Gävleborgs län och Dalarna dit drygt 70 procent av marknadsvärdet av portföljen ligger. Fastigheterna tillträdde 15 februari 2018.

En extra bolagsstämma beslutade den 5 februari 2018 att godkänna styrelsens beslut om förvärf av en fastighetsportfölj om 23 fastigheter i främst Sundsvall som ägs av bolagets huvudägare tillika styrelseledamot Lars Göran Bäckvall med närstående.

Legala frågor och kompletterande information

Informationen i detta Tilläggsprospekt föranleder att Prospektets avsnitt Legala frågor och kompletterande information kompletteras enligt nedan.

Stycket ”Införlivande genom hänvisning” på sidan 84 i Prospektet ersätts med följande information:

NP3s räkenskaper med tillhörande noter och revisionsberättelser för räkenskapsåren 2014, 2015 och 2016 samt bokslutskommuniké för perioden januari – december 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 5 – 9, 14, 16 och 21 – 23 i bokslutskommuniké för perioden januari – december 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 bokslutskommuniké för perioden januari – december 2017 inte har varit föremål för översiktlig granskning av Bolagets revisor.

Adresser

NP3 Fastigheter AB (publ)

Besöksadress:

Esplanaden 16

852 32 Sundsvall

Postadress:

Box 12

851 02 Sundsvall

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