NP3 Fastigheter

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

Notera att Teckningsrätterna kan ha ett ekonomiskt värde.
För att inte Teckningsrätternas värde ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- utnyttja de erhållna Teckningsrätterna och teckna nya preferensaktier senast den 21 november 2018, eller
- senast den 19 november 2018 sälja de erhållna Teckningsrätterna som inte avses utnyttjas för teckning av nya preferensaktier.

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

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

VIKTIG INFORMATION

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

Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 §§ lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännandet och registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna är riktiga eller fullständiga. För Prospektet och Erbjudandet enligt Prospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av Prospektet, Erbjudandet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

NP3 har inte vidtagit och kommer inte att vidta några åtgärder för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i någon annan jurisdiktion än Sverige. Erbjudandet i nyemissionen riktar sig inte till personer med hemvist i USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller i någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Prospektet får följaktligen inte distribueras i eller till nämnda länder respektive något annat land eller någon annan jurisdiktion där distribution eller Erbjudandet enligt Prospektet kräver sådana åtgärder eller annars strider mot reglerna i sådant land eller sådan jurisdiktion. Teckning av aktier och förvärv av värdepapper i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltig. Personer som mottar exemplar av Prospektet måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

En investering i värdepapper är förenad med vissa risker (se avsnittet *Riskfaktorer*). När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av NP3 och Erbjudandet enligt Prospektet, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Investerare får endast förlita sig på informationen i Prospektet samt eventuella tillägg till Prospektet. Ingen person är behörig att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i Prospektet och, om så ändå sker, ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av NP3 och NP3 ansvarar inte för sådan information eller sådana uttalanden. Offentliggörandet av Prospektet eller transaktioner som genomförs med anledning härav ska inte under några omständigheter anses innebära att informationen i Prospektet är korrekt och gällande vid någon annan tidpunkt än per dagen för offentliggörandet av Prospektet eller att det inte har förekommit någon förändring i NP3s verksamhet efter nämnda dag. Om det sker väsentliga förändringar av informationen i Prospektet kommer sådana förändringar att offentliggöras enligt bestämmelserna om tillägg till prospekt i lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Som ett villkor för att få teckna nya preferensaktier enligt Erbjudandet i Prospektet, kommer varje person som tecknar nya preferensaktier att anses ha lämnat eller, i vissa fall, bli ombedda att lämna, utfästelser och garantier som NP3 och dess uppdragstagare kommer att förlita sig på. NP3 förbehåller sig rätten att efter eget bestämmande ogiltigförklara aktieteckning som NP3 eller dess uppdragstagare anser kan inbegripa en överträdelse eller ett åsidosättande av lagar, regler eller föreskrifter i någon jurisdiktion.

Information till investerare i USA

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

Information till investerare i EES

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

Framåtriktad information

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

Presentation av finansiell information

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

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Riskfaktorer	16
Inbjudan till teckning av preferensaktier i NP3	22
Bakgrund och motiv	23
NP3s preferensaktier i korthet	24
Villkor och anvisningar	25
VD har ordet	29
Marknadsöversikt	31
Verksamhetsbeskrivning	37
Fastighetsbestånd	42
NP3s affärsområden	48
Värderingsintyg	52
Intjäningsförmåga	58
Revisorsrapport avseende intjäningsförmåga	59
Utvald finansiell information	60
Kommentar till den finansiella utvecklingen	64
Kapitalstruktur och annan finansiell information	68
Aktien, aktiekapital och ägarförhållanden	72
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	75
Bolagsstyrning	80
Bolagsordning	84
Legala frågor och kompletterande information	86
Vissa skattefrågor i Sverige	90
Fastighetsförteckning	92
Definitioner och ordlista	99
Adresser	101

Erbjudandet i sammandrag

Företrädesrätt

För varje befintlig aktie, oavsett aktieslag, som innehas på avstämningsdagen den 2 november 2018 erhålls en (1) Teckningsrätt. Sex (6) Teckningsrätter berättigar innehavaren till teckning av en (1) ny preferensaktie. I den mån samtliga nya preferensaktier inte tecknas med företrädesrätt erbjuds dessa aktieägare och övriga intressenter till teckning.

Teckningskurs

Teckningskursen är 28,00 kronor per preferensaktie. Courtage utgår ej.

Viktiga datum

Avstämningsdag för rätt till deltagande i Erbjudandet	2 november 2018
Teckningsperiod	6 – 21 november 2018
Handel med Teckningsrätter	6 – 19 november 2018
Handel med BTA	6 november – 3 december 2018

Övrig information

Kortnamn

Preferensaktier	NP3 PREF
Teckningsrätter	NP3 PREF TR
BTA	NP3 PREF BTA

ISIN-koder

Preferensaktier	SE0010820514
Teckningsrätter	SE0011870401
BTA	SE0011870419

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2018	22 februari 2019
Delårsrapport januari – mars 2019	2 maj 2019
Årsstämma	2 maj 2019
Delårsrapport januari – juni 2019	12 juli 2019
Delårsrapport januari – september 2019	24 oktober 2019

Sammanfattning

Avsnitt A – Introduktion och varningar

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

Avsnitt B – Emittent och eventuell garantigivare

B.1	*Firma och handels-beteckning*	NP3 Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556749-1963. Bolagets preferensaktie kommer handlas på Nasdaq Stockholm under kortnamnet NP3 PREF.
B.2	*Säte, bolagsform, lagstiftning och land*	Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag och har sitt säte i Sundsvalls kommun. Bolaget bildades den 27 december 2007 i Sverige och bedriver sin verksamhet enligt svensk rätt. Bolagets associations-form regleras av aktiebolagslagen.
B.3	*Huvudsaklig verksamhet*	NP3 är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag med fokus på kommersiella förvaltningsfastigheter med hög direktavkastning i främst norra Sverige. Bolagets vision är att genom gott affärsmannaskap och med nöjda hyresgäster, investerare och intressenter, skapa Sveriges långsiktigt mest lönsamma fastighetsbolag. NP3s fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i främst norra Sverige. Fastighetsbeståndet bestod per 30 september 2018 av 284 förvaltningsfastigheter med en total uthyrbar area om 1 132 000 kvm. Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 8 972 miljoner kronor. Kontrakterade årshyresintäkter uppgick till 841 miljoner kronor och bedömt hyresvärde till 915 miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent.

B.4a	*Betydande trender*	Intresset för fastighetsinvesteringar är fortsatt gott vilket illustreras av en fortsatt god transaktionsvolym under 2018. 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 cirka 1,2 miljarder kronor under 2018 varav cirka 41 miljoner kronor avser nyproduktion. I de förvärvade fastigheterna har dessa skett till lägre direktavkastningsnivåer, men högre uthyrningspotential än för fastighetsportföljen som helhet. På hyresmarknaden är efterfrågan på lokaler fortsatt god, vilket i kombination med ett lågt utbud innebär stabila vakansgrader. På hyresmarknaden är efterfrågan på lokaler fortsatt god, vilket i kombination med ett lågt utbud innebär stabila vakansgrader. NP3s ekonomiska uthyrningsgrad uppgick till 92 procent per 30 september 2018 och givet efterfrågan och en genomsnittlig hyresduration om 4,1 år räknar Bolaget med en fortsatt god uthyrningsgrad framöver.
B.5	*Koncernstruktur*	Koncernen utgörs av moderbolaget NP3 Fastigheter AB (publ) samt 132 dotterbolag. Samtliga dotterbolag är svenska och helägda, med undantag för Familjehuset i Umeå AB som ägs till 57,5 procent.
B.6	*Större aktieägare*	Per den 30 september 2018 hade NP3 5 180 aktieägare. Bolaget äger inte några egna aktier. I tabellen nedan anges Bolagets största aktieägare per den 30 september 2018 med därefter kända förändringar.

Namn	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel (%)	Röstvärde (%)
Lars Göran Bäckvall (genom bolag)	12 282 939	2 144 673	22,13	22,55
AB Sagax (publ) (Satrap Kapitalförvaltning AB)	10 662 414	0	16,35	19,24
Fjärde AP-fonden	3 711 327	53 669	5,77	6,71
Didner & Gerge Fonder Aktiebolag	3 412 668	0	5,23	6,16
Länsförsäkringar Fondförvaltning	3 229 757	0	4,95	5,83
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	1 109 919	788 542	2,91	2,14
Erik Selin Fastigheter AB	1 550 000	320 000	2,87	2,85
Handelsbanken Liv	1 072 216	357 093	2,19	2,00
PPB Holding AB (Patrik Brummer)	0	1 300 000	1,99	0,23
Göthes AB	1 041 719	208 343	1,92	1,92
Totalt de 10 största ägarna	**38 072 959**	**5 172 320**	**66,31**	**69,63**
Totalt övriga ägare	**16 265 987**	**5 695 469**	**33,69**	**30,37**
Totalt	**54 338 946**	**10 867 789**	**100**	**100**

B.7 *Utvald historisk finansiell information*

Den finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från NP3s årsredovisningar för räkenskapsåren 2017, 2016 och 2015 samt delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 september 2018. Årsredovisningarna för 2017, 2016 och 2015, vilka har upprättats i enlighet med IFRS, har reviderats av NP3s revisorer. Delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 september 2018, vilken har upprättats i enlighet med IAS 34, har varit föremål för översiktlig granskning av Bolagets revisorer. Förutom vad som uttryckligen anges i Prospektet har ingen finansiell information i Prospektet reviderats eller granskats av Bolagets revisorer.

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

Rapport över koncernens totalresultat

Belopp i MKR	2018 jan–sep	2017 jan–sep	2017 jan–dec	2016 jan–dec	2015 jan–dec
Hyresintäkter	595	497	677	529	408
Fastighetskostnader	(164)	(129)	(179)	(129)	(93)
Fastighetsskatt	(18)	(15)	(21)	(17)	(13)
Driftöverskott	**413**	**353**	**477**	**383**	**302**
Central administration	(31)	(29)	(40)	(36)	(35)
Finansiella intäkter	0	0	1	1	1
Finansiella kostnader	(120)	(88)	(123)	(94)	(66)
Förvaltningsresultat	**262**	**236**	**315**	**253**	**202**
Värdeförändringar förvaltnings-fastigheter	110	173	245	243	68
Värdeförändringar derivat	(11)	5	(5)	3	0
Resultat före skatt	**361**	**414**	**554**	**500**	**270**
Aktuell skatt	(19)	(22)	(16)	(21)	(19)
Uppskjuten skatt	(33)	(60)	(91)	(72)	(62)
Periodens resultat	**309**	**332**	**447**	**407**	**188**
Övrigt totalresultat	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
Summa periodens totalresultat	**309**	**332**	**447**	**407**	**188**
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	306	332	446	407	188
Totalresultat hänförligt till minoriteten	3,6	0,4	0,4	–	–
Resultat per aktie, kr	5,32[1)]	6,12	8,22	7,89	3,83
(Antal aktier anges i tusental)					
Antal aktier vid periodens utgång	54 339	54 339	54 339	54 339	50 351
Vägt genomsnittligt antal aktier	54 339	54 339	54 339	51 548	49 227

1) Reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden.

B.7 *Utvald historisk finansiell information forts.*

Rapport över koncernens finansiella ställning i sammandrag

Belopp i MKR	2018 30 sep	2017 30 sep	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec
Förvaltningsfastigheter	8 972	7 261	7 732	6 165	4 580
Övriga anläggningstillgångar	13	15	24	16	20
Reversfordringar	–	8	–	–	–
Derivat	–	8	–	3	–
Summa anläggningstillgångar	**8 985**	**7 292**	**7 756**	**6 185**	**4 600**
Övriga omsättningstillgångar exkl. likvida medel	57	87	53	77	59
Likvida medel	158	178	150	151	288
Summa omsättningstillgångar	**215**	**265**	**203**	**228**	**347**
Summa tillgångar	**9 199**	**7 557**	**7 959**	**6 413**	**4 947**
Eget kapital	**3 007**	**2 469**	**2 584**	**2 266**	**1 774**
Uppskjuten skatt	303	245	275	188	116
Långfristiga skulder till kreditinstitut	4 541	3 719	3 915	3 218	2 482
Obligationslån	968	786	593	425	300
Derivat	13	–	2	–	–
Övriga långfristiga skulder	1	–	–	3	21
Summa långfristiga skulder och derivat	**5 826**	**4 749**	**4 785**	**3 833**	**2 919**
Kortfristiga räntebärande skulder	153	91	346	98	67
Rörelseskulder	214	248	244	215	188
Summa kortfristiga skulder	**367**	**339**	**590**	**314**	**255**
Summa eget kapital och skulder	**9 199**	**7 557**	**7 959**	**6 413**	**4 947**

Rapport över koncernens kassaflöden

Belopp i MKR	2018 jan–sep	2017 jan–sep	2017 jan–dec	2016 jan–dec	2015 jan–dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	259	231	292	229	190
Kassaflöde från den löpande verksamheten	172	237	350	213	(83)
Kassaflöde från investerings-verksamheten	(564)	(506)	(784)	(897)	(518)
Kassaflöde från finansierings-verksamheten	400	296	433	548	589
Periodens / Årets kassaflöde	**8**	**26**	**(1)**	**(137)**	**(12)**
Likvida medel ingående balans	150	151	151	288	300
Likvida medel utgående balans	**158**	**178**	**150**	**151**	**288**

B.7 *Utvald historisk finansiell information forts.*

Finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

Nyckeltal	Visas för att	Definition	2018 1/1–30/9	2017 1/1–30/9	2017 1/1–31/12	2016 1/1–31/12	2015 1/1–31/12
Överskotts-grad, % (Driftöver-skott / Hyres-intäkter)	Överskottsgraden betraktar NP3 som relevant då det visar fastig-heternas drift-överskotts-marginal.	Hyresintäkter, MKR	595	497	677	529	408
		Driftskostnader, MKR	(182)	(144)	(200)	(146)	(106)
		Driftöverskott, MKR	413	353	477	383	302
		Överskotts-grad, %	**69,4**	**71,0**	**70,5**	**72,4**	**74,0**
Direktav-kastning, % (Driftöver-skott senaste 12 månader / Genom-snittligt fastighets-värde)	Direktavkastning betraktar NP3 som relevant då det visar direkt-avkastningen på de förvaltnings-fastigheter som ägts under hela perioden.	Driftöverskott, MKR	413	353	477	383	302
		Driftöverskott kvartal 4 2016 och 2015, MKR	124	109			
		Driftöverskott senaste 12 månaderna, MKR	537	462	477	383	302
		Fastigheternas (justerade för utv.fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MKR	8 238	6 564	6 959	5 320	3 877
		Direkt-avkastning, %	**6,5**	**7,0**	**6,9**	**7,2**	**7,8**
Avkastning på eget kapital, % (Resultat efter skatt senaste månader / Genom-snittligt eget kapital)	Avkastning på eget kapital är ett nyckeltal som NP3 betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det egna kapitalet i Koncernen.	Resultat efter skatt, MKR	309	332	447	407	188
		Resultat efter skatt kvartal 4, 2016 och 2015, MKR	115	150			
		Resultat efter skatt för de senaste 12 månaderna, MKR	424	482	447	407	188
		Genomsnittligt eget kapital efter avräkning preferensaktier och minorite-tens andel av kapital, MKR	2 778	2 280	2 406	1 932	1 645
		Avkastning på eget kapital, %	**15,3**	**21,1**	**18,6**	**21,1**	**11,5**
Avkastning på eget kapital, stamaktie % (Resultat efter skatt senaste 12 månader reducerat med prefe-rensaktiernas företrädes-rätt till utdelning/ Genom-snittligt eget kapital)	Avkastning på eget kapital är ett nyckeltal som NP3 betraktar som relevant för att visa Bolagets förränt-ning på det egna kapitalet i Koncernen.	Resultat efter skatt för de senaste 12 månaderna hänförligt till moder-bolagets aktie-ägare, MKR	421	482	446	407	188
		Avdrag för pre-ferensaktie-ägarnas före-trädesrätt till utdelning, MKR	(16)				–
		Genomsnittligt eget kapital, MKR	2 563	2 280	2 406	1 932	1 645
		Avkastning på eget kapital, stamaktie %	**15,8**	**21,1**	**18,6**	**21,1**	**11,5**

B.7 *Utvald historisk finansiell information forts.*

Finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS, forts.

Nyckeltal	Visas för att	Definition	2018 1/1–30/9	2017 1/1–30/9	2017 1/1–31/12	2016 1/1–31/12	2015 1/1–31/12
Skuldsättningsgrad, ggr (Räntebärande skulder / Eget kapital)	Räntetäckningsgrad är ett nyckeltal som NP3 betraktar som relevant då det visar hur Koncernens skuldsättning förhåller sig i förhållande till det egna kapitalet.	Räntebärande skulder, MKR	5 662	4 597	4 853	3 741	2 849
		Eget kapital, MKR	3 007	2 469	2 584	2 266	1 774
		Skuldsättningsgrad, ggr	**1,9**	**1,9**	**1,9**	**1,7**	**1,6**
Skuldkvot, ggr (Räntebärande skulder/driftöverskott, framriktat 12 månader enligt intjäningsförmåga reducerat med centrala administrationskostnader framåtriktat 12 månader)	Skuldkvoten betraktarNP3 som relevant då det visar hur höga skulder Bolaget har i förhållande till dess justerade driftöverskott framåtriktat, 12 månader framåt.	Räntebärande skulder, MKR	5 662	4 597	4 853	3 741	2 849
		Driftöverskott, MKR	601	494	517	383	302
		Centrala administrationskostnader, framåtriktat 12 månader	(41)	(37)	(39)	(36)	(35)
		Justerat driftöverskott	560	457	478	347	267
		Skuldkvot, ggr[1)]	**10,1**	**10,1**	**10,2**	**10,8**	**10,7**
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	361	414	554	500	270
		Återläggning värdeförändringar, MKR	(99)	(178)	(240)	(246)	(68)
		Återläggning finansiella kostnader, MKR	120	88	123	94	66
		Justerat resultat före skatt, MKR	382	324	437	348	268
		Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	**3,2**	**3,7**	**3,6**	**3,7**	**4,1**
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	5 662	4 597	4 853	3 741	2 849
		Likvida medel, MKR	(158)	(178)	(150)	(151)	(288)
		Fastighetsvärde, MKR	8 972	7 261	7 732	6 165	4 580
		Belåningsgrad fastigheter, %	**61,3**	**60,9**	**60,8**	**58,2**	**55,9**

1) Från och med 2017-09-30 är definitionen av Skuldkvot ändrad. För de historiska nyckeltalen per 206-12-31 och 2015-12-31 är beräkningen baserad på driftöverskott och centrala administrationskostnader för de senaste tolv månaderna. Beräkningen från och med 2017-09-30 innebär att beräkningen är framåtriktad och beräknas på driftöverskott minus centrala administrationskostnader för de kommande tolv månaderna enligt intjäningsförmågan.

B.7 *Utvald historisk finansiell information forts.*

Finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS, forts.

Nyckeltal	Visas för att	Definition	2018 1/1–30/9	2017 1/1–30/9	2017 1/1–31/12	2016 1/1–31/12	2015 1/1–31/12
Soliditet, %	Soliditet betraktar NP3 som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutning som utgörs av eget kapital.	Eget kapital, MKR	3 007	2 469	2 584	2 266	1 774
(Eget kapital / Balansomslutning)		Balansomslutning, MKR	9 199	7 557	7 959	6 413	4 947
		Soliditet, %	**32,7**	**32,7**	**32,5**	**35,3**	**35,9**
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, kronor per aktie	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	3 007	2 469	2 584	2 266	1 774
(Eget kapital + uppskjuten skatt + derivat / Antal utestående stamaktier)		Avdrag för preferenskapital, MKR	(353)			–	–
		Avdrag minoritetens andel av eget kapital, MKR	(6)	(3)	(3)	–	–
		Återläggning uppskjuten skatt, MKR	303	245	275	188	116
		Återläggning räntederivat, MKR	13	(8)	2	(3)	–
		Justerat eget kapital, MKR[1]	2 964	2 703	2 858	2 451	1 890
		Antal utestående stamaktier, '000 st	54 339	54 339	54 339	54 339	50 351
		Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK	**54,53**	**49,75**	**52,61**	**45,11**	**37,53**
Förvaltningsresultat, kronor per aktie	NP3 betraktar nyckeltalet som relevant då det visar hur Koncernens förvaltningsresultat för perioden fördelar sig per genomsnittlig utestående aktie för motsvarande period.	Förvaltningsresultat, MKR	262	236	315	253	202
(Förvaltningsresultat / Genomsnittligt antal utestående stamaktier)		Avdrag för preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, MKR	(16)	–	–	–	–
		Genomsnittligt antal stamaktier, '000 st	54 339	54 339	54 339	51 548	49 227
		Förvaltningsresultat, kr per aktie	**4,51**	**4,35**	**5,79**	**4,91**	**4,10**

1) EPRA NAV.

B.7	*Utvald historisk finansiell information forts.*	**Väsentliga händelser efter den 30 september 2018** En teknisk förvaltare har anställts i Gävle per 1 oktober 2018. NP3 tillträdde den 1 oktober 2018 ett förvärv av ett fastighetsbestånd med cirka 150 000 kvm uthyrningsbar area fördelat på 53 fastigheter med tillhörande markareal om 680 000 kvadratmeter. Köpeskillingen för de underliggande fastigheterna uppgår till 1 180 miljoner kronor. Det årliga hyresvärdet uppgår till 110 miljoner kronor vid nuvarande uthyrningsgrad om 97 procent. Hyresintäkterna fördelas på 124 hyresavtal och 82 hyresgäster. Den genomsnittliga återstående hyresperioden uppgår till 5,8 år. Driftöverskottet beräknas uppgå till 86 miljoner kronor motsvarande en direktavkastning om 7,3 procent. Förvärv har gjorts av två fastigheter (Riset 4 i Falun och Svarven 6 i Östersund) om sammanlagt 12 400 kvadratmeter uthyrningsbar area med ett underliggande fastighetsvärde om 85 miljoner kronor. Det årliga hyresvärdet uppgår till cirka 8 miljoner kronor. Därutöver har två fastigheter i Borlänge (Röken 1 och Sigge 7) förvärvats och tillträtts med ett aggregerat hyresvärde om cirka 7 miljoner kronor. Dessa fyra fastigheter tillträddes 2 oktober 2018. Den extra bolagsstämman den 19 oktober 2018 beslutade i enlighet med styrelsens förslag om nyemission av preferensaktier med företrädesrätt för aktieägarna samt om erforderlig utdelning för tillkommande preferensaktier. För ytterligare information se kommuniké från stämman den 19 oktober 2018.
B.8	*Utvald proforma-redovisning*	Ej tillämplig. Bolaget har inte upprättat någon proformaredovisning.
B.9	*Resultatprognos*	Intjäningsförmåga baseras på det fastighetsbestånd Bolaget ägde per den 30 september 2018. Intjäningsförmågan baseras på tecknade hyresavtal och visar vilken avkastning som Bolaget kan generera med givna förutsättningar. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan är endast att betrakta som en teoretisk 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 skall 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.

Aktuell intjäningsförmåga, MKR	**2018-09-30**	**2018-01-01**	**Förändring 9 mån, %**
Hyresvärde	896	783	
Vakans	(73)	(67)	
Hyresintäkter	822	716	
Fastighetskostnader	(196)	(177)	
Fastighetsskatt	(25)	(22)	
Driftöverskott	**602**	**517**	**+16**
Central administration	(41)	(39)	
Finansnetto	(147)	(130)	
Förvaltningsresultat	**413**	**347**	**+19**
Förvaltningsresultat kr/stamaktie*	**7,20**	**6,39**	**+13**

* Förvaltningsresultat/stamaktie avser resultat minskat med utdelning till preferensaktieinnehavare.

B.9	*Resultatprognos forts.*	**Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan** – Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och beaktade hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per 1 oktober 2018 – Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnader, underhålls-åtgärder och tomträttsavgäld. I driftkostnaderna ingår fastighetsadministration – 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 och kreditportfölj per 1 oktober 2018 respektive faktisk upplåningskostnad i förvärv, men har inte justerats för eventuella IFRS effekter avseende periodiseringar av lånekostnader I övrigt har inga justeringar eller andra bedömningar inkluderats i beräkningen av NP3s intjänings-förmåga. **Kommentar intjäningsförmåga** Jämfört med aktuellt hyresvärde om 914 miljoner kronor uppgick det framåtriktade justerade hyres-värdet till 896 miljoner. De stora justeringsposterna var kommande in- och utflyttningar i tecknade kontrakt om –8 miljoner och rabatter –5 miljoner kronor. Från ingången av året har Bolagets driftöverskott på intjäningsförmågan vuxit med 16 procent till 602 miljoner vilket motsvarade en direktavkastning om 6,7 procent på fastighetsvärdet 8 972 miljoner. Ökningen i förvaltningsresultat motsvarade 19 procent jämfört med ingången av året. **Förvärv och försäljningar** Tecknade förvärv som ännu ej är tillträdda per 30 septemer 2018 avser förvärvet av ett större fastighetsbestånd, två fastigheter i Borlänge, en fastighet i Falun samt en fastighet i Östersund. Totalt uppgick hyresvärdet på dessa fastigheter till 126 miljoner kronor och kommer att bidra till att en ökning av förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan med 62 miljoner kronor före tillkommande preferensaktieutdelning om 21,7 miljoner kronor på helårsbasis.
B.10	*Anmärkningar i revisions-berättelsen*	Ej tillämplig. Det finns inga anmärkningar i revisionsberättelserna.
B.11	*Rörelsekapital*	Bolagets befintliga rörelsekapital är ej tillräckligt för att både finansiera Bolagets nuvarande verk-samhet och Förvärvet varvid Bolagets befintliga rörelsekapital ej är tillräckligt för den kommande tolvmånadersperioden. Rörelsekapital i detta sammanhang definieras som Bolagets möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter det förfaller till betalning. Genom Erbjudandet om cirka 304 miljoner kronor före emissionskostnader samt nya banklån om cirka 700 miljoner kronor stärks rörelsekapitalet så att Förvärvet kan genomföras och brygglåne-finansiering i samband med förvärvet kan återbetalas samtidigt som rörelsekapitalet är tillräckligt för den kommande tolvmånadersperioden. Förvärvet tillträddes den 1 oktober 2018. Det föreligger tecknings- och garantiåtaganden motsvarande 100 procent av Erbjudandet. Skulle Erbjudandet trots det inte genomföras eller inte tecknas i tillräckligt hög grad, har NP3 inte tillräckligt rörelsekapital för att återbetala den brygglånefinansiering som togs upp i samband med Förvärvet varvid rörelsekapitalbrist genast uppstår.

Avsnitt C – Värdepapper

C.1	*Värdepapper som erbjuds*	Preferensaktier i NP3 Fastigheter AB (publ). ISIN: SE0010820514.
C.2	*Valuta*	Aktierna är denominerade i svenska kronor (SEK).
C.3	*Antal utgivna aktier*	NP3 har två aktieklasser; stamaktier, och preferensaktier. Enligt NP3s bolagsordning som antogs den 5 februari 2018 ska aktiekapitalet vara lägst 190 050 000 kronor och högst 760 200 000 kronor fördelat på lägst 54 300 000 antal aktier och högst 217 200 000 antal aktier. Bolagets registrerade aktiekapital uppgår före Erbjudandet till 228 223 572,50 kronor och fördelas på 54 338 946 stamaktier och 10 867 789 preferensaktier. Samtliga aktier är emitterade och fullt betalda. Bolaget ägde per 30 september 2018 inga egna aktier. Givet att Erbjudandet kommer att fulltecknas kommer Bolagets aktiekapital att ökas med 38 037 261,50 kronor till 266 260 834 kronor och antalet aktier i Bolaget kommer att uppgå till 76 074 524 att fördelas på 54 338 946 stamaktier och 21 735 578 preferensaktier.
C.4	*Aktiernas rättigheter*	Varje stamaktie berättigar till en (1) röst och varje preferensaktie berättigar till en tiondels (1/10) röst. Varje röstberättigad aktieägare får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädda aktier. Aktierna är denominerade i svenska kronor och har emitterats i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen. Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor per preferensaktie. Om ingen utdelning utbetalats på preferensaktier i anslutning till en avstämningsdag, eller om utdelning understigande 0,50 kronor utbetalats, ska preferensaktierna, förutsatt att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning, medföra rätt i tillägg till framtida preferensutdelning erhålla ett belopp, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut och utbetalat belopp ("**Innestående Belopp**") innan utdelning på stamaktierna eller annan värdeöverföring enligt 17 kapitlet 1 paragrafen aktiebolagslagen till stamaktieägarna utbetalas. Innestående Belopp ska räknas upp med en årlig räntesats om tio procent varvid uppräkning ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning understigit 0,50 kronor. Bolagsstämman i NP3 har en ensidig rätt, men inte någon skyldighet, att lösa in preferensaktier för 35,00 kronor per aktie, med tillägg för eventuellt Innestående Belopp. Upplöses Bolaget ska preferensaktierna medföra företrädesrätt att ur Bolagets egna kapital erhålla ett belopp per aktie beräknat som summan av 30 kronor och eventuellt Innestående Belopp innan utskiftning sker mellan stamaktierna. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel. Beslutar Bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission ge ut nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägare som huvudregel företrädesrätt till teckning i förhållande till det antal aktier de innehar.
C.5	*Inskränkningar i aktiernas fria överlåtbarhet*	Ej tillämplig. Preferensaktierna är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar.
C.6	*Upptagande till handel*	NP3 kommer ansöka om att preferensaktierna tas upp till handel på Nasdaq Stockholm.
C.7	*Utdelningspolicy*	Bolaget ska dela ut cirka 50 procent av förvaltningsresultat efter aktuell skatt till preferensaktieägare och stamaktieägare. Preferensaktieutdelningens storlek begränsas till max 20 procent av förvaltningsresultat efter aktuell skatt.

Avsnitt D – Risker

D.1	*Huvudsakliga risker relaterade till emittenten eller branschen*	En investering i aktier är förenad med risk. Nedan anges risker som kan få betydelse för NP3s verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna är inte rangordnade efter sannolikhet, betydelse eller potentiell påverkan på Bolagets verksamhet, resultat eller finansiella ställning. Beskrivningen av riskfaktorer är inte fullständig utan innehåller endast exempel på sådana riskfaktorer som en investerare bör beakta tillsammans med övrig information i Prospektet. ■ Fastighetsbranschen, och därmed Bolaget, påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer. NP3s fastighetsbestånd är särskilt exponerat mot makroekonomiska faktorer som påverkar norra Sverige då Koncernen främst är verksam där. ■ Utbud och efterfrågan avseende fastigheter och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar skiljer sig mellan olika geografiska marknader och kan därmed komma att utvecklas på olika sätt. NP3 är verksamt i främst norra Sverige. Efterfrågan kan komma att sjunka på denna geografiska marknad även om den inte sjunker generellt i riket. ■ NP3s hyresintäkter kommer att påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad och avtalad hyresnivå samt hyresgästernas betalningsförmåga. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. NP3 är vidare beroende av att Bolagets hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och är därmed exponerat mot risken för att dessa hyresgäster inte rätteligen fullgör sina förpliktelser, vilket skulle kunna leda till lägre hyresintäkter. ■ Fastighetsförvärv utgör en del av NP3s löpande verksamhet och är till sin natur förenat med viss osäkerhet. Förvärv är förenade med risker kopplade till den förvärvade verksamheten, säljaren, mäklare eller andra parter som handlar på uppdrag av annan, finansiering samt fastighets- och transaktionsmarknaden. ■ NP3s verksamhet omfattar också fastighetsutvecklingsprojekt. Vid nybyggnation eller utveckling och förädling av befintliga fastigheter uppstår vissa risker. Projekt kan försenas eller fördyras, vilket kan resultera i ökade kostnader och minskade intäkter. ■ All operationell verksamhet är förenad med risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller att oegentligheter eller interna eller externa händelser förorsakar störningar eller skada i verksamheten. ■ Bolagets långsiktiga lönsamhet bygger på att hyresgäster och andra aktörer på fastighetsmarknaden förknippar NP3s kännetecken med positiva värden och god kvalitet. ■ Fastighetsverksamhet är i hög utsträckning beroende av lagar och andra regler samt myndighetsbeslut avseende till exempel plan- och bygglagen, miljö, säkerhet, regler kring tillåtna byggmaterial och byggnormer, antikvarisk byggnadsklassning och olika former av kulturmärkningar, uthyrning och den reglerade hyressättningen för bostäder. ■ Skatt utgör en betydande kostnadspost för fastighetsbolag. Förändringar av fastighetsskatten och andra skatter såsom bolagsskatt, mervärdesskatt och andra statliga och kommunala pålagor kan påverka NP3 negativt. ■ Det pågår ständigt arbete med förändringar i lagar, regler och praxis gällande beskattning av företag. Skulle den s.k. paketutredningens förslag träda ikraft kan det komma att ha en väsentlig negativ inverkan på NP3s verksamhet, finansiella ställning och resultat. ■ Räntekostnaden för räntebärande skulder är en av Bolagets största kostnadsposter. Med räntorisk avses risken att för ändringar i ränteläget påverkar NP3s finansieringskostnad. ■ Sammanlagt föreligger tecknings- och garantiåtaganden motsvarande 100 procent av Erbjudandet. Dessa tecknings- och garantiåtaganden är dock inte säkerställda genom bankgaranti, pantsättning eller liknande arrangemang. Följaktligen finns det en risk att en eller flera av de som ingått tecknings- eller garantiåtagande inte kommer att uppfylla sina respektive åtaganden. Uppfylls inte tecknings- eller garantiåtagandena kan detta inverka negativt på NP3s möjlighet att genom Erbjudandet tillföras ett belopp om cirka 304 miljoner kronor före emissionskostnader. Inträffar någon av riskerna ovan kan det ha en väsentlig negativ inverkan på NP3s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

D.3	*Huvudsakliga risker relaterade till värdepapperen*	Nedan beskrivs de huvudsakliga riskerna relaterade till Erbjudandet och NP3s preferensaktier ■ Värdepappershandel är alltid förknippad med risk och risktagande. Eftersom en investering i aktier både kan komma att öka och minska i värde finns det en risk för att en investerare inte kommer få tillbaka vad denne investerat. Det finns en risk att preferensaktierna inte omsätts dagligen och att avståndet mellan köp- och säljkurs kan vara stort. ■ Efter den 21 november 2018 kommer ej utnyttjade Teckningsrätter, utan avisering från Euroclear Sweden, att bokas bort från innehavarens VP-konto, varvid innehavaren går miste om det förväntade ekonomiska värdet för Teckningsrätterna. Handeln i BTA och Teckningsrätter kan komma att vara begränsad, vilket kan medföra problem för enskilda innehavare att avyttra sina Teckningsrätter och/eller BTA. ■ NP3s större aktieägare kan komma att påverka bland annat sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämma och om Bolagets större aktieägare skulle minska sina aktieinnehav – oavsett orsak – kan detta komma att medföra att kontrollen över Bolaget övergår till någon annan nuvarande eller tillkommande aktieägare. Ett sådant eventuellt kontrollägarskifte kan påverka omvärldens syn på Bolaget, innefattande bland annat förändrad kreditvärdighet, och kan eventuellt utlösa avtalsvillkor som medför att dessa avtal sägs upp eller måste omförhandlas. ■ Det är möjligt att NP3 inte kommer att kunna prestera resultat som möjliggör utdelning på preferensaktierna. Villkoren i framtida kreditavtal kan också förhindra att utdelning sker. Vidare föreligger det en risk att NP3s bolagsstämma beslutar om utebliven utdelning på preferensaktierna. På motsvarande sätt finns det även risk att preferensaktieägare inte fullt ut kompenseras vid Bolagets upplösning.

Avsnitt E – Erbjudande

E.1	*Emissionsbelopp och emissions-kostnader*	Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas kommer den totala emissionslikviden att uppgå till cirka 304 miljoner kronor. NP3s emissionskostnader väntas uppgå till cirka 3 miljoner kronor.
E.2a	*Motiv och användning av emissionslikviden*	Den 13 september 2018 offentliggjorde NP3 att Bolaget ingått avtal om förvärv av ett fastighetsbestånd genom förvärv av samtliga aktier i Sveavalvet AB (publ) ("Förvärvet"). Köpeskillingen för de underliggande fastigheterna uppgick till 1 180 miljoner kronor. Förvärvet slutfördes och tillträddes den 1 oktober 2018. Förvärvet bestod av ett fastighetsbestånd om 150 000 kvadratmeter uthyrningsbar area fördelat på 53 fastigheter med tillhörande markareal om 680 000 kvadratmeter. Fastigheterna inrymmer främst lokaler för industriändamål, B2B- respektive bygghandel. 34 fastigheter om 91 000 kvadratmeter uthyrningsbar area är belägna inom NP3s huvudmarknader i norra Sverige, medan 19 fastigheter om 59 000 kvadratmeter uthyrningsbar area är belägna primärt i Värmland och Småland där NP3 sedan tidigare äger fastigheter. Det årliga hyresvärdet uppgår till 110 miljoner kronor vid nuvarande uthyrningsgrad om 97 procent. Hyresintäkterna fördelas på 124 hyresavtal och 82 hyresgäster. Den genomsnittliga återstående hyresperioden uppgår till 5,8 år. Driftnettot beräknas uppgå till 86 miljoner kronor motsvarande en direktavkastning om 7,3 procent. Genom Förvärvet stärks NP3 i Bolagets kärnmarknad, norra Sverige. Styrelsen bedömer att fastigheterna kan medföra nya intressanta affärsmöjligheter. Ur ett finansiellt perspektiv innebär Förvärvet att NP3s intjäning stärks och att exponeringen mot såväl enskilda marknader, fastighetskategorier som hyresavtal minskar. Nyemissionen av preferensaktier medför att bolagets soliditet är i stort oförändrad samtidigt som utspädningseffekten begränsas för aktieägarna. I syfte att delfinansiera Förvärvet föreslog styrelsen den 13 september 2018 att en extra bolagsstämma beslutar om nyemission av preferensaktier med företrädesrätt för samtliga aktieägare. Den 19 oktober 2018 beslutade den extra bolagsstämman om nyemission av preferensaktier i enlighet med styrelsens förslag. Likviden från Erbjudandet kommer att användas till att återbetala ett kortfristigt lån från AB Sagax (publ) som tillhandahållits för att möjliggöra tillträde till Förvärvet innan emissionslikviden kommit Bolaget tillhanda. Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas kommer den totala emissionslikviden att uppgå till cirka 304 miljoner kronor före emissionskostnader. NP3s emissionskostnader beräknas uppgå till cirka 3 miljoner kronor.
E.3	*Erbjudandets former och villkor*	**Företrädesrätt och teckningsrätter** De som på avstämningsdagen den 2 november 2018 var registrerade som aktieägare i den av Euroclear Sweden för NP3s räkning förda aktieboken äger företrädesrätt att teckna nya preferensaktier i förhållande till det antal aktier, oavsett aktieslag, innehavaren ägde på avstämningsdagen. På avstämningsdagen berättigar en (1) aktie i NP3, oavsett aktieslag, innehavaren till en (1) Teckningsrätt. Sex (6) Teckningsrätter ger rätt att teckna en (1) ny preferensaktie. De nya preferensaktierna emitteras till en teckningskurs om 28,00 kronor per preferensaktie. Courtage utgår ej. **Teckningstid** Teckning av de nya preferensaktierna med stöd av Teckningsrätter ska ske genom betalning under tiden från och med den 6 november 2018 till och med den 21 november 2018. Under denna period kan också anmälan om teckning av preferensaktier göras utan stöd av Teckningsrätter. NP3s styrelse förbehåller sig rätten att förlänga teckningstiden. Senast den 21 november kommer NP3 meddela eventuell förlängning av Erbjudandet. **Återkallande och offentliggörande** Bolaget äger inte rätt att avbryta Erbjudandet. Teckning av nya preferensaktier, med eller utan stöd av Teckningsrätter, är oåterkalleligt och tecknaren får inte återkalla eller ändra en teckning av nya preferensaktier, såtillvida inte annat följer av Prospektet eller av tillämplig lag. Teckningsresultatet i Erbjudandet kommer att offentliggöras omkring den 26 november 2018 genom ett pressmeddelande från Bolaget.

E.4	*Intressen och intressekonflikter av betydelse för erbjudandet*	Avanza är emissionsistitut och Hannes Snellman Advokatbyrå AB är NP3s legala rådgivare i samband med Erbjudandet. Därutöver har varken Avanza eller Hannes Snellman Advokatbyrå AB några ekonomiska eller andra intressen i Erbjudandet. Det bedöms inte föreligga några intressekonflikter mellan parterna.
E.5	*Säljare av värdepapperen och lock up-arrangemang.*	Ej tillämplig. Bolaget emitterar endast nya aktier.
E.6	*Utspädnings-effekt*	För befintliga aktieägare i Bolaget som avstår att teckna preferensaktier i Erbjudandet uppstår en utspädning med cirka 14,29 procent i förhållande till antalet utestående aktier och cirka 1,92 procent i förhållande till antalet röster, beräknat på basis av det högsta antal preferensaktier som kan tillkomma genom Erbjudandet i förhållande till det högsta antal utestående aktier respektive röster i NP3 efter Erbjudandet. Dessa aktieägare kan dock helt eller delvis kompensera sig ekonomiskt för denna utspädning genom att sälja Teckningsrätter.
E.7	*Kostnader som åläggs investerare*	Ej tillämplig. Bolaget ålägger inte investerare några kostnader.

Riskfaktorer

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

Risker relaterade till Bolaget, branschen och marknaden

Makroekonomiska faktorer

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

Geografiska risker

Utbud och efterfrågan avseende fastigheter och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar skiljer sig mellan olika geografiska marknader och kan därmed komma att utvecklas på olika sätt. NP3 är verksamt i främst norra Sverige. Efterfrågan kan komma att sjunka på denna geografiska marknad även om den inte sjunker generellt i riket. Detta skulle kunna leda till ökad vakansgrad, lägre framtida hyresnivåer eller sjunkande fastighetsvärden, vilket i sin tur skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på NP3s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Hyresintäkter och hyresutveckling

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

Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. NP3s tio största hyresgäster per 30 september 2018 svarade för 14 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis fördelade på 53 hyresavtal, varav den största, Dagab Inköp & Logistisk AB (vilket är ett dotterbolag till Axfood Aktiebolag (publ)), svarade för 3,1 procent. Hyreskontrakten med Bolagets tio största hyresgäster är tecknade med differentierade löptider per hyresgäst. Det förhållandet att en eller flera av NP3s viktigare hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löpt ut kan leda till minskade hyresintäkter och/eller högre vakansgrader om inte NP3 kan få motsvarande intäkter från nya hyresgäster.

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

Drifts- och underhållskostnader

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

Underhållskostnader är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bibehålla en fastighets standard eller till att underhålla och/eller modernisera densamma. Sådana kostnader kan, för att möta marknads-, myndighets- eller andra legala krav, vara väsentliga och oförutsedda och därmed ha en väsentlig negativ inverkan på NP3s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Förvärvs-, försäljnings-och transaktionsrelaterade risker

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

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

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

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

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

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

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

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

Projektrisker

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

Tekniska risker

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

Fastigheters värdeförändring

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

Konkurrens

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

Otillräcklig intern kontroll

All operationell verksamhet är förenad med risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller att oegentligheter eller interna eller externa händelser förorsakar störningar eller skada i verksamheten. Detta kräver operationell säkerhet som god intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller för att garantera NP3s administrativa säkerhet och kontroll. Dessutom är NP3s förmåga att effektivt styra verksamheten och upprätthålla en god intern kontroll beroende av en välfungerande IT-miljö och IT-verksamhet samt kontrollsystem som är integrerade i hela organisationen.

Fel eller störningar i Bolagets IT-system eller kontrollsystem kan även påverka Bolagets förmåga att avge korrekta finansiella rapporter eller att avge sådana rapporter i rätt tid, såväl interna som externa. Ett allvarligt fel eller en störning i något av dess system och brister i den operationella säkerheten, inklusive tjänsteutförandet av väsentliga leverantörer till NP3, skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på NP3s verksamhet, finansiella ställning eller resultat negativt.

Renomméförsämring

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

Miljörisk och miljökrav

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

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

Försäkringsrisk

NP3 har följande huvudsakliga typer av försäkringar: fastighets- och egendomsförsäkring, ansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring inklusive miljö och arbetsmiljöbrott, tjänstereseförsäkring, samt försäkring avseende saneringsavtal. Bolaget har även tecknat en ansvarsförsäkring för styrelsen och VD. Det finns en risk att Bolagets försäkringsskydd visar sig vara otillräckligt för att kompensera för förluster relaterade till skador på Bolagets fastigheter eller andra förluster. Särskilt vissa typer av risker kan vara, eller kan i framtiden bli, omöjliga eller alltför kostsamma för NP3 att försäkra sig mot. Bolaget kan komma att ådra sig betydande förluster eller skador på sina tillgångar eller sin verksamhet som inte kan kompenseras fullt ut, eller överhuvudtaget för det fall någon sådan risk realiseras. Om en skada på en fastighet skulle uppstå och leda till att aktörer säger upp eller inte förnyar sina hyresavtal finns det en risk att Bolagets försäkringsskydd inte omfattar uteblivna hyresintäkter med anledning av detta. Om en oförsäkrad skada skulle uppstå, eller om en skada överstiger försäkringsskyddet, kan Bolaget komma att förlora hela eller delar av det kapital som investerats i den drabbade fastigheten samt framtida intäkter från fastigheten. Bolaget kan dessutom bli ansvarigt för att reparera skador som orsakats av oförsäkrade risker. Bolaget kan även bli ansvarigt för skulder och andra ekonomiska förpliktelser avseende skadade byggnader. Oförsäkrade förluster, eller förluster som överstiger försäkringsskyddet, kan därmed ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Beroende av lagar, tillstånd och beslut

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

Förmåga att rekrytera och behålla personal

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

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

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

Det finns en risk att NP3s tolkning av tillämpliga lagar, regler och gällande praxis på skatteområdet är felaktig eller att sådana regler eller praxis ändras med eventuell retroaktiv verkan. NP3 är för närvarande inte är föremål för några skatterevisioner eller skatteprocesser. Det finns dock en risk att Skatteverket vid eventuella framtida granskningar inte kommer att dela NP3s tolkning vilket kan resultera i att ytterligare skatter och avgifter ska betalas av NP3.

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

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

Den 14 juni 2018 antog riksdagen ett förslag om nya skatteregler för företagssektorn, däribland förslag till nya generella ränteavdragsbegränsningsregler. Reglerna baseras på EU:s direktiv 2016/1164 om fastställande av regler mot skatteflyktsmetoder som direkt inverkar på den inre marknadens funktion och innebär att en generell begränsning av ränteavdrag i bolagssektorn införs. Enligt reglerna ska ett bolags negativa räntenetto, dvs. mellanskillnaden mellan bolagets ränteinkomster och avdragsgilla ränteutgifter, endast vara avdragsgillt upp till 30 procent av bolagets skattemässiga EBITDA (resultat före avskrivningar). Reglerna träder i kraft den 1 januari 2019 och ska tillämpas från och med det första beskattningsåret som börjar efter den 31 december 2018. I samband med införandet av generella ränteavdragsbegränsningsregler sänks bolagsskatten i två steg. Först från nuvarande 22 procent till 21,4 procent (fr.o.m. den 1 januari 2019) och sedan som ett andra steg från 21,4 procent till 20,6 procent (fr.o.m. den 1 januari 2021). Beroende på hur NP3s kapitalstruktur ser ut vid införandet av de nya reglerna skulle de, trots den föreslagna sänkningen av bolagsskatten, kunna ha en negativ inverkan på NP3s verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Vidare har den s.k. paketeringsutredningen den 30 mars 2017 lämnat ett förslag till förändring av lagar gällande beskattning av företag. Huvudförslaget i utredningen innebär i korthet att om det bestämmande inflytandet upphör över ett bolag vars tillgångar till huvudsaklig del består av fastigheter ska det avyttrade bolaget anses ha avyttrat fastigheterna och åter förvärvat dem för ett pris motsvarande marknadsvärdet, dvs. den latenta skatten hänförlig till fastigheterna realiseras. Som ett substitut för stämpelskatt ska det avyttrade bolaget även ta upp en schablonintäkt om 7,09 procent av det högsta av marknadsvärdet och taxeringsvärdet på fastigheterna. Vidare föreslås bl.a. en sänkning av stämpelskatten från 4,25 procent till 2 procent för juridiska personer samt att stämpelskatt införs på fastighetsbildningsåtgärder såsom klyvning och fastighetsreglering. Förslaget har varit ute på remiss och det är för närvarande osäkert om förslaget kommer att resultera i ny lagstiftning samt när sådan lagstiftning i så fall skulle komma att träda ikraft. Om utredningens förslag skulle träda ikraft kan det komma att ha en väsentlig negativ inverkan på NP3s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

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

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

Likviditetsrisk
Likviditetsrisk är risken att inte ha tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtaganden, inklusive räntebetalningar, utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. NP3s tillgängliga likviditet uppgick per 30 september 2018 till 158 miljoner kronor i form av likvida medel. Om Bolagets finansieringskällor visar sig inte vara tillräckliga skulle det kunna ha en väsentligt negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Refinansieringsrisk
Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas eller förnyas vid löptiders utgång, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Skuldsättningen i fastighetsbolag är ofta betydande. Bolaget finansiering är en kombination av skulder till kreditinstitut, börsnoterade obligationslån, övriga skulder och uppskjuten skatteskuld samt eget kapital. Bolaget hade per 30 september 2018 räntebärande skulder uppgående till 5 662 miljoner kronor. Cirka 7 procent av Bolagets lån förfaller inom tolv månader från den 30 september 2018. Det finns risk

för att NP3 inte kommer att kunna säkerställa att tillräckliga medel för att refinansiera krediter som förfaller eller att detta inte kommer att kunna ske på kommersiellt önskvärda villkor. Om Bolaget misslyckas med att anskaffa nödvändigt kapital i framtiden skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Finansiella åtaganden i låneavtal

Koncernens bankfinansiering uppgick per 30 september 2018 till totalt cirka 4 651 miljoner kronor. Upplåningen från kreditinstitut är uppdelad på huvudsakligen tre olika institut gentemot vilka Koncernbolagen gjort vissa finansiella åtaganden. Samtliga dessa åtaganden är uppfyllda. Om något bolag i Koncernen skulle bryta mot något eller några av dessa åtaganden i något låneavtal skulle det kunna leda till att lånet och även andra låneavtal (genom så kallade cross default-bestämmelser) sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter ianspråktas av relevant kreditinstitut. Detta skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på NP3s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisk

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

Risk relaterad till värdet på derivatinstrument

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

Risker relaterade till Erbjudandet och NP3s preferensaktier

Aktiemarknadsrisker och volatilitet

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

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

Teckningsrätter och BTA

Den som på avstämningsdagen är registrerad som aktieägare i Bolaget erhåller Teckningsrätter i relation till sitt befintliga innehav av aktier i Bolaget. Teckningsrätterna förväntas ha ett ekonomiskt värde som endast kan komma innehavaren till del om denne antingen utnyttjar dem för teckning av preferensaktier senast den 21 november 2018 eller säljer dem senast den 19 november 2018. Efter den 21 november 2018 kommer ej utnyttjade Teckningsrätter, utan avisering från Euroclear Sweden, att bokas bort från innehavarens VP-konto, varvid innehavaren går miste om det förväntade ekonomiska värdet för Teckningsrätterna. Både Teckningsrätter och BTA som, efter erlagd betalning, bokas in på VP-konto tillhörande den som tecknar preferensaktier kommer att vara föremål för tidsbegränsad handel på Nasdaq Stockholm. Handeln i dessa instrument kan komma att vara begränsad, vilket kan medföra problem för enskilda innehavare att avyttra sina Teckningsrätter och/eller BTA. En begränsad likviditet kan komma att förstärka fluktuationerna i marknadspriset för Teckningsrätter och/eller BTA. Prisbilden för dessa instrument kan därmed vara inkorrekt eller missvisande.

Påverkan från större aktieägare

Per 30 september 2018 och därefter kända förändringar ägde Lars Göran Bäckvall (genom bolag) aktier i NP3 motsvarande 22,13 procent av kapitalet och 22,55 procent av rösterna, Satrap Kapitalförvaltning AB (ett dotterbolag till AB Sagax (publ)) ägde 16,35 procent av kapitalet och 19,24 procent av rösterna, Fjärde AP-Fonden ägde 5,77 procent av kapitalet och 6,71 procent av rösterna och Didner & Gerge Fonder AB ägde 5,23 procent av kapitalet och 6,16 procent av rösterna. Dessa innehav innebär att nämnda ägare har stort inflytande i Bolaget och kan komma att påverka bland annat sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämma, exempelvis val av styrelse och beslut om vinstutdelning. Nämnda aktieägare kan också ha möjlighet att förhindra eller försvåra att NP3 förvärvas genom ett offentligt uppköpserbjudande.

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

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

Utdelning och andra villkor för preferensaktierna

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

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

Aktieägare i USA eller andra länder utanför Sverige kanske inte kan delta i eventuella framtida nyemissioner

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

Teckningsförbindelser och garantiåtaganden är ej säkerställda

Bolagets tre största aktieägare Poularde AB (som ägs av NP3s huvudägare och tillika styrelseledamot Lars Göran Bäckvall), Satrap Kapitalförvaltning AB (ett dotterbolag till AB Sagax) och Fjärde AP-fonden, vilka tillsammans representerar cirka 44 procent av samtliga aktier i NP3, har lämnat bindande teckningsåtaganden för teckning av aktier motsvarande sin respektive pro rata-andel av Erbjudandet. AB Sagax har även åtagit sig att genom dotterbolaget Satrap Kapitalförvaltning AB teckna samtliga aktier i Erbjudandet som inte tecknas av andra. Det föreligger följaktligen tecknings- och garantiåtaganden motsvarande hela Erbjudandet. Dessa tecknings- och garantiåtaganden är dock inte säkerställda genom bankgaranti, pantsättning eller liknande arrangemang. Följaktligen finns det en risk att en eller flera av de som ingått tecknings- eller garantiåtagande inte kommer att uppfylla sina respektive åtaganden. Uppfylls inte tecknings- eller garantiåtagandena kan detta inverka negativt på NP3s möjlighet att genom Erbjudandet tillföras ett belopp om cirka 304 miljoner kronor före emissionskostnader.

Inbjudan till teckning av preferensaktier i NP3

Den 19 oktober 2018 beslutade en extra bolagsstämma om nyemission av preferensaktier med företrädesrätt för Bolagets aktieägare. Genom Erbjudandet kommer Bolagets aktiekapital att öka med högst 38 037 261,50 kronor, genom utgivande av högst 10 867 789 nya preferensaktier. Därutöver beslutade den extra bolagsstämman, i enlighet med styrelsens förslag, om vinstutdelning på tillkommande preferensaktier om totalt 1,00 kronor per preferensaktie, motsvarande totalt högst 10 867 789 kronor, varav 0,50 kronor per preferensaktie ska utbetalas med avstämningsdag den 31 januari 2019 och 0,50 kronor per preferensaktie ska utbetalas med avstämningsdag den 30 april 2019. En sådan vinstutdelning motsvarar den preferensutdelning som följer av Bolagets bolagsordning och som beträffande redan utgivna preferensaktier beslutades av årsstämman i Bolaget den 2 maj 2018.

Villkoren för Erbjudandet innebär att högst 10 867 789 nya preferensaktier kan emitteras till teckningskursen 28,00 kronor per preferensaktie. Bolagets aktieägare har företrädesrätt att teckna nya preferensaktier i Erbjudandet i förhållande till det antal aktier de äger på avstämningsdagen den 2 november 2018. Emissionsbeslutet innebär att aktieägare i NP3 erhåller en (1) Teckningsrätt för varje på avstämningsdagen innehavd aktie, oavsett aktieslag. Sex (6) Teckningsrätter berättigar till teckning av en (1) ny preferensaktie. Teckningsperioden, under vilken teckning med stöd av Teckningsrätter kan ske genom betalning, löper från och med den 6 november 2018 till och med den 21 november 2018, eller den senare dag som styrelsen bestämmer.

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

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

NP3 har erhållit teckningsförbindelser från befintliga aktieägare om motsvarande sammanlagt cirka 44 procent av Erbjudandet. AB Sagax har även åtagit sig att genom dotterbolaget Satrap Kapitalförvaltning AB teckna samtliga aktier i Erbjudandet som inte tecknas av andra. För dessa åtaganden utgår ingen ersättning. Det föreligger följaktligen tecknings- och garantiåtaganden motsvarande hela Erbjudandet.

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

Sundsvall den 2 november 2018
NP3 Fastigheter AB (publ)
Styrelsen

Bakgrund och motiv

NP3 är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag med fokus på kommersiella förvaltningsfastigheter med hög direktavkastning i främst norra Sverige. Den 30 september 2018 uppgick fastighetsbeståndet till 1 132 000 kvm uthyrningsbar area fördelat på 284 fastigheter inom segmenten handel, industri/logistik, kontor och övrigt. Fastigheternas marknadsvärde per 30 september 2018 uppgick till cirka 9 miljarder kronor.

Den 13 september 2018 offentliggjorde NP3 att Bolaget ingått avtal om förvärv av ett fastighetsbestånd genom förvärv av samtliga aktier i Sveavalvet AB (publ) ("**Förvärvet**"). Köpeskillingen för de underliggande fastigheterna uppgick till 1 180 miljoner kronor. Förvärvet slutfördes och tillträddes den 1 oktober 2018.

Förvärvet bestod av ett fastighetsbestånd om 150 000 kvadratmeter uthyrningsbar area fördelat på 53 fastigheter med tillhörande markareal om 680 000 kvadratmeter. Fastigheterna inrymmer främst lokaler för industriändamål, B2B- respektive bygghandel. 34 fastigheter om 91 000 kvadratmeter uthyrningsbar area är belägna inom NP3s huvudmarknader i norra Sverige, medan 19 fastigheter om 59 000 kvadratmeter uthyrningsbar area är belägna primärt i Värmland och Småland där NP3 sedan tidigare äger fastigheter. Det årliga hyresvärdet uppgår till 110 miljoner kronor vid nuvarande uthyrningsgrad om 97 procent. Hyresintäkterna fördelas på 124 hyresavtal och 82 hyresgäster. Den genomsnittliga återstående hyresperioden uppgår till 5,8 år. Driftnettot beräknas uppgå till 86 miljoner kronor motsvarande en direktavkastning om 7,3 procent.

Genom Förvärvet stärks NP3 i Bolagets kärnmarknad, norra Sverige. Styrelsen bedömer att fastigheterna kan medföra nya intressanta affärsmöjligheter. Ur ett finansiellt perspektiv innebär Förvärvet att NP3s intjäning stärks och att exponeringen mot såväl enskilda marknader, fastighetskategorier som hyresavtal minskar. Nyemissionen av preferensaktier medför att bolagets soliditet är i stort oförändrad samtidigt som utspädningseffekten begränsas för aktieägarna.

I syfte att delfinansiera Förvärvet föreslog styrelsen den 13 september 2018 att en extra bolagsstämma beslutar om nyemission av preferensaktier med företrädesrätt för samtliga aktieägare. Den 19 oktober 2018 beslutade den extra bolagsstämman om nyemission av preferensaktier i enlighet med styrelsens förslag.

Likviden från Erbjudandet kommer att användas till att återbetala ett kortfristigt lån från AB Sagax (publ) som tillhandahållits för att möjliggöra tillträde till Förvärvet innan emissionslikviden kommit Bolaget tillhanda. Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas kommer den totala emissionslikviden att uppgå till cirka 304 miljoner kronor före emissionskostnader. NP3s emissionskostnader beräknas uppgå till cirka 3 miljoner kronor.

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

Sundsvall den 2 november 2018
NP3 Fastigheter AB (publ)
Styrelsen

NP3s preferensaktier i korthet

NP3 har för närvarande 10 867 789 utgivna preferensaktier. Syftet med utgivandet av ytterligare högst 10 867 789 preferensaktier är att skapa förutsättningar för NP3 att delfinansiera Förvärvet.

Beslutar bolagsstämma om vinstutdelning ska preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie ("**Preferensutdelning**"). Utbetalning av beslutad utdelning ska ske kvartalsvis med 0,50 kronor per preferensaktie. Preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till vinstutdelning. Avstämningsdagar för vinstutdelning ska vara den sista bankdagen i januari, april, juli och oktober årligen. Baserat på teckningskursen om 28,00 kronor per preferensaktie är den årliga kontanta direktavkastningen 7,14 procent.

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

För fullständiga villkor, se avsnittet *Bolagsordning*.

Villkor i sammandrag för preferensaktie

Emissionskurs:	28,00 kronor per preferensaktie i Erbjudandet.
Preferensutdelning:	2,00 kronor per år, med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor per preferensaktie. Preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till vinstutdelning. Preferensaktier enligt Erbjudandet berättigar till utdelning första gången på den avstämningsdag för utbetalning som infaller närmast efter det att preferensaktierna införts i Bolagets aktiebok, vilket innebär att första avstämningsdag beräknas vara den 31 januari 2019.
Avstämningsdagar:	Avstämningsdagar fram till årsstämman 2019 för utbetalning av Preferensutdelning till preferensaktieägare är 31 januari 2019 (0,50 kronor) och 30 april 2019 (0,50 kronor).
Direktavkastning:	Baserat på teckningskursen om 28,00 kronor per preferensaktie är den årliga kontanta direktavkastningen 7,14 procent.
Rösträtt:	Varje preferensaktie berättigar till en tiondels (1/10) röst.
Utebliven utdelning:	Om ingen Preferensutdelning utbetalats, eller om Preferensutdelning understigande 0,50 kronor utbetalats, ska preferensaktierna, förutsatt att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning, medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla eventuellt Innestående Belopp uppräknat med årlig ränta om 10 procent innan värdeöverföringar till innehavare av stamaktier får ske.
Inlösenkurs:	Inlösen av preferensaktier kan, efter beslut av bolagsstämman, ske till ett belopp om 35 kronor per preferensaktie med tillägg för eventuell upplupen del av Preferensutdelning jämte eventuellt Innestående Belopp per preferensaktie.
Likvidation:	Vid NP3s upplösning ska preferensaktier ha företrädesrätt, framför stamaktier, att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp om 30 kronor per preferensaktie med tillägg för eventuell upplupen del av Preferensutdelning jämte eventuellt Innestående Belopp per preferensaktie.
Notering:	Preferensaktierna förväntas upptas till handel på Nasdaq Stockholm omkring den 7 december 2018.
Övrigt:	Villkoren för NP3s preferensaktie regleras i NP3s bolagsordning.

Villkor och anvisningar

Företrädesrätt och teckningsrätter

De som på avstämningsdagen den 2 november 2018 var registrerade som aktieägare i den av Euroclear Sweden för NP3s räkning förda aktieboken äger företrädesrätt att teckna nya preferensaktier i förhållande till det antal aktier innehavaren oavsett aktieslag ägde på avstämningsdagen.

På avstämningsdagen berättigar en (1) aktie oavsett aktieslag i NP3 innehavaren till en (1) Teckningsrätt. Sex (6) Teckningsrätter ger rätt att teckna en (1) ny preferensaktie. Genom Erbjudandet kommer antalet aktier att öka med högst 10 867 789 preferensaktier och antalet röster öka med högst 1 086 778,9, vilket motsvarar en utspädning om cirka 14,29 procent i förhållande till antalet utestående aktier och cirka 1,92 procent i förhållande till antalet röster.[1)]

Teckningskurs

De nya preferensaktierna emitteras till en teckningskurs om 28,00 kronor per preferensaktie. Courtage utgår ej.

Avstämningsdag

Avstämningsdag hos Euroclear Sweden för fastställande av vilka som äger rätt att erhålla Teckningsrätter i Erbjudandet är den 2 november 2018. Aktierna i Bolaget handlades inklusive rätt att erhålla Teckningsrätter till och med den 31 oktober 2018. Aktierna i Bolaget handlades exklusive rätt att erhålla Teckningsrätter i Erbjudandet från och med den 1 november 2018.

Teckningstid

Teckning av de nya preferensaktierna med stöd av Teckningsrätter ska ske genom kontant betalning under tiden från och med den 6 november 2018 till och med den 21 november 2018. Under denna period kan också anmälan om teckning av preferensaktier göras utan stöd av Teckningsrätter. NP3s styrelse förbehåller sig rätten att förlänga teckningstiden vilket, om det blir aktuellt, kommer att offentliggöras av Bolaget via pressmeddelande senast den 21 november 2018. Pressmeddelandet kommer att finnas tillgängligt på NP3s hemsida www.np3fastigheter.se.

Emissionsredovisning

Direktregistrerade aktieägare

Förtryckt emissionsredovisning med vidhängande bankgiroavi skickas till de aktieägare, eller företrädare för aktieägare, i Bolaget som på avstämningsdagen den 2 november 2018 är registrerade i den av Euroclear Sweden för Bolagets räkning förda aktieboken. Av den förtryckta emissionsredovisningen framgår bland annat antal erhållna Teckningsrätter och det hela antal preferensaktier som kan tecknas. Någon separat VP-avi som redovisar registrering av Teckningsrätter på aktieägarens VP-konto kommer inte att skickas ut. Den som är upptagen i den i anslutning till aktieboken förda särskilda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte emissionsredovisning utan meddelas separat.

Förvaltarregistrerade innehav

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

Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner

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

Handel med teckningsrätter

Handel med Teckningsrätter äger rum på Nasdaq Stockholm under perioden från och med den 6 november 2018 till och med den 19 november 2018. Avanza och värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd står till tjänst med förmedling av köp och försäljning av Teckningsrätter. ISIN-koden för Teckningsrätterna är SE0011870401.

Teckning av nya preferensaktier med stöd av teckningsrätter

Teckning av nya preferensaktier med stöd av Teckningsrätter ska ske genom kontant betalning under perioden från och med den 6 november 2018 till och med den 21 november 2018. Efter teckningstidens utgång blir outnyttjade Teckningsrätter ogiltiga och saknar därmed värde. Efter den 21 november 2018 kommer outnyttjade Teckningsrätter, utan avisering från Euroclear Sweden, att bokas bort från innehavares VP-konto.

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

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

- utnyttja Teckningsrätterna för att teckna nya preferensaktier senast den 21 november 2018, genom kontant betalning, eller enligt instruktioner från respektive förvaltare, eller
- sälja de Teckningsrätter som inte utnyttjats senast den 19 november 2018.

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

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

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

Anmälningssedel enligt ovan kan beställas från Avanza under kontorstid på telefon 08-409 421 22 eller per e-post till corpemissioner@avanza.se eller laddas ner från Avanzas hemsida www.avanza.se. Anmälningssedel och betalning ska vara Avanza tillhanda senast kl. 17.00 den 21 november 2018. Vänligen observera att betalning för teckning av nya preferensaktier med stöd av Teckningsrätter som ej är Avanza tillhanda senast kl. 17.00 den 21 november 2018, kan komma att lämnas utan avseende varför betalning måste ske i god tid dessförinnan.

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

Avanza
Regeringsgatan 103, 111 39 Stockholm
Box 1399, 111 93 Stockholm
Sverige
SWIFT adress: ESSESESSXXX
IBAN: SE1350000000055651070311
Bankkontonummer: SEB 5565 10 703 11

Vid betalning måste tecknarens namn, adress, VP-kontonummer och referens från emissionsredovisningen anges. Sista dag som betalningen ska vara mottagaren tillhanda är den 21 november 2018.

Om teckning avser ett annat antal preferensaktier än vad som framgår av emissionsredovisningen ska istället "Anmälningssedel för teckning av preferensaktier med stöd av teckningsrätter" användas, vilken kan beställas från Avanza under kontorstid på telefon 08-409 421 22 eller per e-post corpemissioner@avanza.se. Anmälningssedeln kan även laddas ner från NP3 Fastigheters hemsida, www.np3fastigheter.se. Betalningen ska ske enligt ovan angiven instruktion, dock ska VP-kontonummer där Teckningsrätterna innehas anges som referens. Anmälningssedeln (enligt adress ovan) och betalningen ska vara Avanza tillhanda senast kl. 17.00 den 21 november 2018.

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

Betalda tecknade preferensaktier (BTA PR)
Efter teckning och erlagd betalning kommer Euroclear Sweden att sända ut en VP-avi som en bekräftelse på att betalda tecknade preferensaktier, benämnda BTA PR, bokats in på tecknarens VP-konto.

De nya preferensaktierna kommer att bokföras som BTA PR på VP-kontot till dess att registreringen av Erbjudandet skett vid Bolagsverket. Registrering av nya preferensaktier förväntas ske hos Bolagsverket omkring den 3 december 2018. Därefter kommer BTA PR att bokas om till preferensaktier vilket beräknas ske omkring den 5 december 2018 utan särskild avisering från Euroclear Sweden. Depåkunder hos förvaltare erhåller BTA PR och information i enlighet med respektive förvaltares rutiner. BTA PR kommer att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm under kortnamnet NP3 PREF BTA från och med den 6 november 2018 till och med den 3 december 2018. Avanza och övriga värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd står till tjänst med förmedling och köp av BTA PR. ISIN-koden för BTA PR är SE0011870419.

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

Direktregistrerade aktieägare och övriga
Anmälan om teckning av nya preferensaktier utan stöd av Teckningsrätter ska göras på därför avsedd anmälningssedel, benämnd "Teckning utan stöd av teckningsrätter". Det är tillåtet att ge in fler än en anmälningssedel, varvid dock endast den senast daterade anmälningssedeln kommer att beaktas. Om

anmälan avser annan person än undertecknad ska även en särskild blankett "Förmyndare och fullmaktshavare" fyllas i och skickas tillsammans med anmälningssedeln "Teckning utan stöd av teckningsrätter". Anmälningssedlar och blanketter kan erhållas från Avanza eller laddas ned från Avanzas hemsida, www.avanza.se, samt från NP3s hemsida, www.np3fastigheter.se. Anmälningssedel kan skickas per post till Avanza Bank AB, corpemissioner, 111 93 Stockholm eller per e-post till corpemissioner@avanza.se. Anmälningssedeln måste vara Avanza, tillhanda senast kl. 17.00 den 21 november 2018.

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

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

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

Som bekräftelse på tilldelning av nya preferensaktier tecknade utan stöd av Teckningsrätter kommer avräkningsnota att skickas till tecknaren omkring den 26 november 2018. Förvaltarregistrerade aktieägare erhåller besked om tilldelning i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Inget meddelande kommer att skickas till tecknare som inte erhållit någon tilldelning. Tecknade och tilldelade nya preferensaktier ska betalas kontant i enlighet med instruktionerna på avräkningsnotan som skickas till tecknaren. Efter erlagd betalning kommer Euroclear Sweden att sända ut en avi som bekräftelse på att betalda tecknade preferensaktier, benämnda BTA PR, bokats in på direktregistrerad aktieägares eller förvaltares VP-konto. De tecknade och betalda nya preferensaktierna kommer att bokföras som BTA PR på VP-konto till dess att registrering av dessa nya aktier skett hos Bolagsverket. Sådana nya aktier förväntas bli registrerade hos Bolagsverket omkring den 3 december 2018. Inbokning av nya preferensaktier på VP-konton beräknas ske omkring den 5 december 2018. Någon VP-avi utsänds ej i samband med denna ombokning.

Viktig information om LEI och NID
Som en följd av MiFID II/MIFIR, behöver alla juridiska och fysiska personer ett LEI-nummer (Legal Entity Identifier) respektive NID-nummer (Nationellt ID) för att kunna genomföra värdepapperstransaktioner efter den 3 januari 2018. Ett LEI-nummer är en global identifieringskod för juridiska personer och NID är en global identifieringskod för fysiska personer.

Investerare som vill ansöka om teckning av aktier utan företrädesrätt måste inneha ett LEI-nummer (juridiska personer) eller en NID-kod (fysiska personer).

Emissionsinstitutet har rätt att helt bortse från teckningsanmälningar om ett LEI-nummer eller en NID-kod (beroende på vad som är tillämpligt) inte har tillhandahållits vid teckningsanmälan.

En juridisk person som saknar LEI-nummer bör ansöka om ett LEI-nummer i god tid innan anmälan om teckning utan företrädesrätt då det föreligger en administrativ handläggningstid hos leverantörer av LEI-nummer.

En fysisk person med enbart svenskt medborgarskap har ett NID-nummer bestående av "SE" följt av sitt personnummer. Vid utländskt medborgarskap måste NID-numret säkerställas genom gängse kanaler.

Handel med nya preferensaktier
Bolagets befintliga stamaktier och preferensaktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Bolaget kommer att ansöka till Nasdaq Stockholm om upptagande av handel av de nya preferensaktierna. Förutsatt att Nasdaq Stockholm godkänner bolagets ansökan om upptagande till handel av de nya preferensaktiera beräknas första dagen för handel i de nya preferensaktierna infalla omkring den 7 december 2018. ISIN-koden för preferensaktierna är SE0010820514.

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

Den första avstämningsdagen för preferensutdelningen efter registrering av de nya preferensaktierna hos Bolagsverket och Euroclear Sweden beräknas bli den 31 januari 2019. Den extra bolagsstämman den 19 oktober 2018 beslutade om vinstutdelning på tillkommande preferensaktier om 0,50 kronor per preferensaktie för avstämningsdagen den 31 januari 2019 och 0,50 kronor per preferensaktie för avstämningsdagen den 30 april 2019.

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

Offentliggörande av utfall i Företrädesemissionen
Teckningsresultatet i Erbjudandet kommer att offentliggöras omkring den 26 november 2018 genom ett pressmeddelande från Bolaget.

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

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

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

VD har ordet

Bäste aktieägare,

När NP3 startades vid årsskiftet 2010/2011 hade vi som mål att nå ett fastighetsvärde om 4 miljarder kronor med kommersiella fastigheter i norra Sverige. Vi kan nu se tillbaka på en tid med en stark tillväxt från den ursprungliga fastighetsportföljen om 200 miljoner kronor till en fastighetsportfölj per 30 september 2018 om 8 972 miljoner kronor fördelat på 284 fastigheter med en lokalarea om 1 132 000 kvm. Med de tillträden som skett under fjärde kvartalet uppgår fastighetsvärdet till drygt 10 miljarder kronor. Samtidigt har vi minskat vår operationella och finansiella risk då vi i dag är ett mer diversifierat bolag. NP3 har i dag exempelvis cirka 1 500 lokalhyresavtal i primärt sex regionorter i norra Sverige att jämföra med sju fastigheter i en ort då Bolaget grundades.

NP3 är och ska vara ett tillväxtbolag. Fortsatt tillväxt gagnar såväl våra hyresgäster som finansiärer, organisation och inte minst våra aktieägare. I syfte att öka den finansiella flexibiliteten ytterligare och skapa förutsättningar för fortsatt tillväxt emitterade Bolaget preferensaktier i början av 2018 genom en företrädesemission. Den extra bolagsstämman i NP3 den 19 oktober 2018 beslöt att genomföra ytterligare en nyemission av preferensaktier med företrädesrätt för samtliga aktieägare om cirka 304 miljoner kronor.

Kapitalet från nyemissionen kommer primärt att användas till att delfinansiera förvärvet av ett fastighetsbestånd om 1 180 miljoner kronor, vilket offentliggjordes genom pressmeddelande den 13 september 2018. Driftnettot för de förvärvade fastigheterna beräknas uppgå till 86 miljoner kronor motsvarande en direktavkastning om 7,3 procent. Majoriteten av fastigheterna ligger i norra Sverige men ett antal ligger utanför NP3s primärmarknader, främst i Värmland och Småland där NP3 sedan tidigare äger fastigheter. Sett till NP3:s hela fastighetsbestånd uppgår fastigheter som inte ligger i norra Sverige till ett värde om cirka 800 miljoner kronor, dvs cirka 8 procent av våra totala tillgångar. Dessa fastigheter har längre duration och har i stor utsträckning triple-net avtal.

Nyemissionen sker genom företrädesrätt för samtliga aktieägare och för varje 6-tal aktier som du som aktieägare äger på avstämningsdagen, har du möjlighet att teckna en (1) ny preferensaktie för 28 kronor per aktie. Varje preferensaktie medför företräde till en årlig utdelning om 2,00 kronor med kvartalsvis utbetalning vilket motsvarar en direktavkastning om 7,1 procent.

Med vänlig hälsning
NP3 Fastigheter AB (publ)

Andreas Nelvig,
Verkställande direktör

Marknadsöversikt

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

Den globala tillväxten ligger över det historiska genomsnittet, men allt fler frågar om tillväxttakten nu har passerat sin högsta-nivå. Flera industribarometrar signalerar att konjunkturtoppen har passerats[1] och Konjunkturinstitutet skriver i sin senaste rapport[2] att högkonjunkturen i den svenska ekonomin når sin topp i år och att BNP-tillväxten bromsar in under 2019. Aktiviteten i svensk ekonomi är dock fortsatt hög och konjunkturen är fortsatt gynnsam i både Sverige och omvärlden. Läget på arbetsmarknaden har förbättrats kontinuerligt sedan början av 2013 med stigande sysselsättningsgrad och sjunkande arbetslöshet. Efterfrågan på arbetskraft är fortsatt hög och antalet sysselsatta bedöms fortsätta att öka ännu en tid. Samtidigt finns det dock tecken på att det är svårt att matcha de arbetssökande med de lediga jobben.[3] Många branscher och Arbetsförmedlingen rapporterar om matchningsproblemen på arbetsmarknaden. Nedan följer en översiktlig beskrivning över de marknader vilka NP3 är verksam på.

Gävleborg

Gävleborg har länge haft landets högsta arbetslöshet. Strukturomvandlingen från traditionell tillverkningsindustri till en mer kunskapsintensiv arbetsmarknad, tillskott av arbetskraft med låg utbildningsnivå varav många utrikesfödda och en näringslivsstruktur med relativt låg andel ingångsjobb är bidragande orsaker. Dock så minskar arbetslösheten och det mer i Gävleborg än i andra län. Arbetsförmedlingens bedömning är att arbetslösheten kommer att fortsätta minska i länet under 2018 och 2019.[4]

År 2017 ökade befolkningen i fem av länets tio kommuner och det är Gävle kommun som växer mest i absoluta tal följt av Sandviken. Gävle är dessutom enda kommunen i länet med födelseöverskott. Gävle har haft en positiv befolkningstillväxt sedan 1998 och de senaste tre åren har invånartalet i staden vuxit med 2,3 %.

Dalarna

Arbetslösheten i Dalarnas län är den lägsta på tio år och har länet har stort behov av att fylla på arbetskraft utifrån då det i princip råder full sysselsättning bland inrikes födda.[5] Den demografiska situationen medför att inrikes födda i arbetsför ålder minskar för varje år och kommer enligt SCB:s prognos fortsätta så till 2030.

Borlänge och Falun har haft en positiv befolkningstillväxt sedan 2005 respektive 2007. Befolkningstillväxten har varit 2,5 % i båda städerna de tre senaste åren (2015–2017).

1) Carnegie, Allokering och portföljstrategi, Hösten 2018.
2) Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget oktober 2018.
3) Riksbanken, Penningpolitisk rapport, September 2018.
4) Arbetsförmedlingen, Arbetsmarknadsutsikterna Gävleborgs Län, Prognos för arbetsmarknaden 2018–2019, 13 juni 2018.
5) Arbetsförmedlingen, Arbetsmarknadsutsikterna Dalarnas Län, Prognos för arbetsmarknaden 2018–2019, 13 juni 2018.

Västerbotten

I ett riksperspektiv framstår Västerbottens län som mycket starkt med en arbetslöshet betydligt under riksgenomsnittet och en hög sysselsättningsutveckling. Arbetsförmedlingens konjunkturindikator visar på ett förväntningsläge i Västerbotten som motsvarar en mycket stark konjunktur. Under det närmaste året kommer arbetslösheten att vara bland de lägsta i landet skriver Arbetsförmedlingen i sin prognos från i juni 2018. Över 60 procent av företagen väntar sig en ökad efterfrågan och fyra av tio företag planerar att anställa mer personal under det kommande året.[1)]

Västerbottens läns befolkning uppgick i slutet av 2017 till nästan 268 500 personer. Det är Umeå som driver befolkningsutvecklingen i länet. Under 2017 ökade befolkningen i Västerbottens län med cirka 2 600 personer, varav Umeås befolkning ökade med cirka 2 200 personer.[2)] Drygt 125 000 personer bor i Umeå men kommunens målsättning är att växa till 200 000 invånare till 2050.[3)]

Norrbotten

Den relativa arbetslösheten i Norrbottens län är påtagligt lägre än riksgenomsnittet. I slutet av 2017 låg den på omkring 6,7 procent (riket 7,4 procent) av den registerbaserade arbetskraften i åldersgruppen 16–64 år. Antalet inskrivna arbetslösa bedöms fortsätta minska fram till slutet av 2019, då Arbetsförmedlingen uppskattar en relativ arbetslöshet på strax under 6 procent.

Befolkningstillväxten i länet var negativ under femton års tid fram till 2010 och har därefter haft en begränsad men dock stadig befolkningstillväxt. Folkökningen koncentreras i Norrbotten till de största kommunerna, vilket följer mönstret i landet i övrigt. Det är enbart Luleå som har födelseöverskott och växer av egen kraft.[4)] Luleå har haft en positiv befolkningstillväxt sedan 2007 och de tre senaste åren har befolkningen ökat med 2 %. Piteå har haft en årlig befolkningsökning sedan 2009 och antalet invånare har ökat med 1,6 % senaste tre åren.

Västernorrland

De senaste åren har länet haft ekonomisk tillväxt och länets företag har haft en god utveckling. Företagen i länet tror på ökad efterfrågan och arbetslösheten bedöms fortsätta minska under 2018 och 2019 och landa på 7,9 procent i slutet av 2019. Rikets relativa arbetslöshetsnivå fram till slutet av 2019 bedöms ligga på omkring 6,8 procent. Trots att företagen i länet investerar och har positiva förväntningar på framtiden finns det en hög andel personer som är arbetslösa jämfört med riket vilket Arbetsförmedlingen förklarar med en relativt låg utbildningsnivå i länet.[5)]

Jämfört med år 2000 har befolkningen i länet minskat. Den negativa trenden är dock bruten och länets befolkning har sedan år 2010 stadigt ökat.

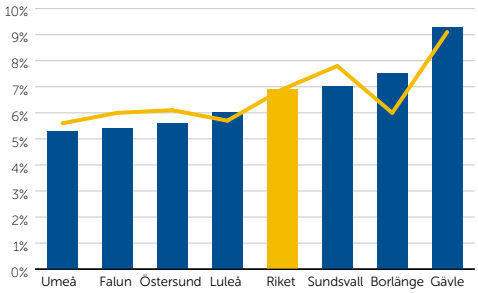
Jämtland

Arbetsmarknaden i Jämtland bedöms vara fortsatt stabil och sysselsättningen kommer att öka marginellt. Företagarna i länet ser positivt på framtiden men trots det är andelen som står inför rekryteringar fortsatt låg visar Arbetsförmedlingens arbetsmarknadsprognos för 2018–2019 i Jämtlands län.[6)]

Det är främst på grund av inflödet av de utrikesfödda som befolkningen i länet har ökat. Utan det positiva flyttnettot hade befolkningen minskat. I länets regionala utvecklingsstrategi är målet att länet år 2030 ska ha samma andel utrikes födda som riket, länet låg den sista december 2017 på 10,1 procent i förhållande till riket på 18,5 procent.[7)] Östersund har haft en positiv befolkningstillväxt sedan 2011 och har de tre senaste åren varit 3,5 %.

1) Arbetsförmedlingen, Arbetsmarknadsutsikterna Västerbottens Län, Prognos för arbetsmarknaden 2018–2019; 19 juni 2018.
2) SCB, Folkmängd i riket, län och kommuner 31 december 2017 och befolkningsförändringar 2017.
3) Svefa, Svensk Fastighetsmarknad 2018.
4) Länsstyrelsen i Norrbottens län, Bostadsmarknadsanalys Norrbotten 2018.
5) Arbetsförmedlingen, Arbetsmarknadsutsikterna Västernorrlands Län, Prognos för arbetsmarknaden 2018–2019, 13 juni 2018.
6) Arbetsförmedlingen, Arbetsmarknadsutsikterna Jämtlands Län, Prognos för arbetsmarknaden 2018–2019, 13 juni 2018.
7) Länsstyrelsen Jämtlands län, Bostadsmarknaden i Jämtlands län, Juni 2018.

Andel av den registerbaserdade arbetskraften 16–64 år som är öppet arbetslösa eller deltagare i program med aktivitetsstöd.*



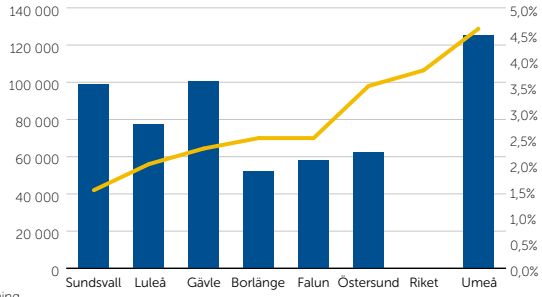
	Umeå	Falun	Östersund	Luleå	Riket	Sundsvall	Borlänge	Gävle
Arbetslösa i kommunen	5,30%	5,40%	5,60%	6,00%	6,90%	7,00%	7,50%	9,30%
Arbetslösa i länet	5,60%	6,00%	6,10%	5,70%	6,90%	7,80%	6,00%	9,10%

Arbetslösa i kommunen

Arbetslösa i länet

* Arbetsförmedlingen, Arbetssökande antal/andel av den registerbaserade arbetskraften, augusti 2018.

Befolkningsökning 3 år (31 december 2014 – 31 december 2017)



	Sundsvall	Luleå	Gävle	Borlänge	Falun	Östersund	Riket	Umeå
Befolkning (171231)	98 810	77 470	100 603	51 964	58 340	62 601		125 080
Befolknings-ökning 3 år (141231–171231)	1,50%	2,00%	2,30%	2,50%	2,50%	3,50%	3,80%	4,60%

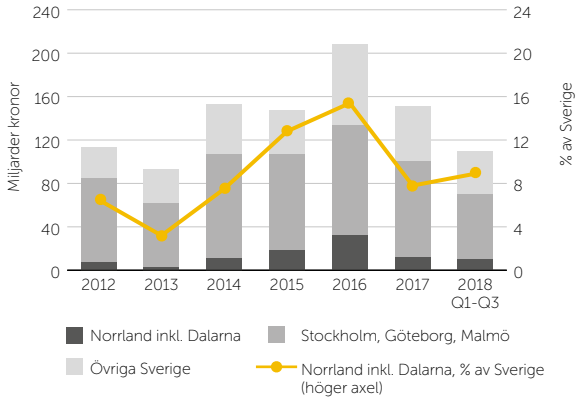
Befolkning (171231)

Befolkningsökning 3 år (141231–171231)

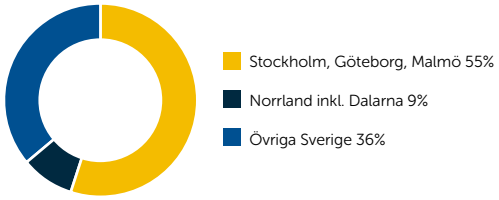
Transaktionsmarknaden[1)]

Transaktionsvolymen i Norrland inkl. Dalarna nådde nästan 10 miljarder under perioden Q1–Q3 2018, och är därmed cirka 18 procent högre än samma period föregående år. Även volymen mätt som andel av hela den svenska marknaden steg något och uppgick till cirka 9 procent under de första tre kvartalen, vilket är i linje med det historiska genomsnittet. Transaktionsvolymen för hela svenska fastighetsmarknaden uppgick till cirka 109 miljarder och även denna är något högre jämfört med samma period föregående år.

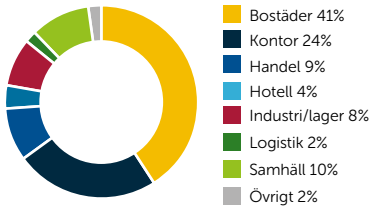
Staplarna visar den totala transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden i Sverige baserat på enskilda transaktioner över 50 miljoner kronor fördelat på tre geografiska områden: de tre storstadsregionerna, Norrland och övriga Sverige. Prickarna visar hur stor andel i procent som Norrlandslänen står för av rikets totala transaktionsvolym.



Transaktionsvolym per region 2018 Q1–Q3



Transaktionsvolym per segment 2018 Q1–Q3



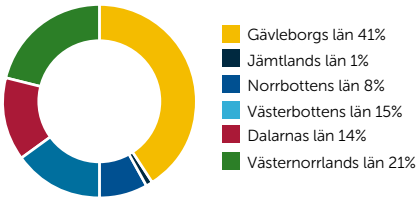
1) Samtlig information i detta avsnitt är baserad på information från Pangea Property Partners om inget annat anges.

Transaktionsvolym på fastighetsmarknaden i Norrland[1)]

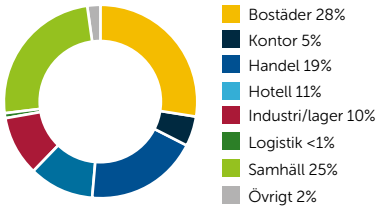
Transaktionsvolymen i Norrland under Q1-Q3 2018 var huvudsakligen lokaliserat i Gävleborgs län (41 procent), vilket bland annat beror på att årets hittills största affär skedde i Gävle (Eurocommercials förvärv av Valbo köpcentrum för drygt 1.1 miljarder). På andra och tredje plats kom Västernorrlands län och Västerbottens län som svarade för 21 procent respektive 14 procent av marknaden.

Sett till olika segment var bostäder det största i regionen med 28 procent av volymen, tätt följt av samhällsfastigheter som stod för 25 procent av marknaden. Historiskt sett brukar kontor vara det största segmentet men under de tre första kvartalen uppgick andelen till endast 5 procent.

Transaktionsvolym i Norrland per län 2018 Q1–Q3



Transaktionsvolym i Norrland per segment 2018 Q1–Q3



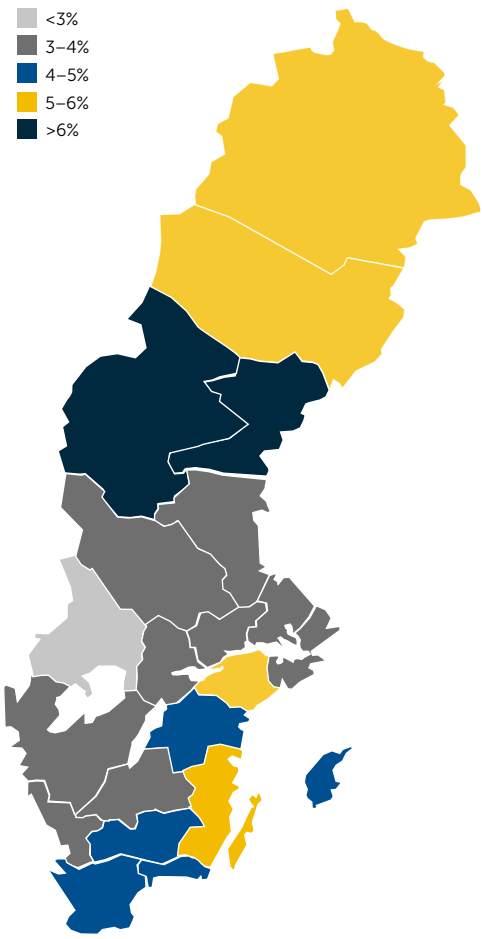
Största affärerna i Norrland – 2018 Q1–Q3

Den största affären hittills i år var Eurocommercials förvärv av Valbo köpcentrum från European Shopping Centre Fund, en fond ägd av CBRE Global Investors och The Teacher Retirement Systems of Texas (1 140 miljoner kronor). På andra plats kom SBBs förvärv av Skellefteås kommande kulturhus och hotell från Skellefteå kommun (1 050 miljoner kronor). Generellt var det en stor blandning mellan segment i de tio största affärerna.

	Datum (2018)	Köpare	Säljare	Area (m²)	Bedömt värde (MKR)	(kr/m²)	Objekt
1	Jan	Eurocommercial	European Shopping Centre Fund	37 200	1 140	30 600	Valbo köpcentrum
2	Aug	SBB i Norden	Skellefteå kommun	~24 000	1 050	~43 800	Kulturhus och hotell i Skellefteå
3*	Jun	Hemfosa	Klövern	~94 000	~700	7 400	7 kontors- och samhällsfastigheter i Sollefteå, Härnösand, Falun och Örebro
4	Jun	Amasten	Tvättbjörnen Förvaltning	42 531	668	15 700	21 bostadsfastigheter i Sundsvall
5	Sep	Intea Fastigheter	ProNordic Innovation	~20 000	n.a.	n.a.	Befintliga byggnader samt ett polishusprojekt om 20 000 m²
6	Maj	Heimstaden	Gavlegårdarna	55 566	589	10 600	Bostadsfastigheter med cirka 800 lägenheter i Gävle
7*	Sep	NP3 Fastigheter	Sveavalvet	86 000	702	8 200	34 fastigheter i norra Sverige för främst industriändamål
8	Jul	NP3 Fastigheter	Diös	80 000	345	4 300	14 industri- och handelsfastigheter i Gävle
9	Jul	Diös	NP3 Fastigheter	17 000	300	17 600	5 samhällsfastigheter i Gävle
10	Mar	LKAB	Pandox	7 969	286	35 900	Hotellfastighet (Scandic Ferrum) i Kiruna

* Del av en större portfölj med fastigheter även utanför Norrland. I Hemfosas köp från Klövern är fastigheterna i Falun och Örebro ej inräknade i det bedömda värdet eller arean. NP3s förvärv från Sveavalvet bestod totalt av 150 000 kvm.

Källa: Pangea Property Research, baserat på affärer över 50 miljoner kronor, samt NP3s egen marknadsanalys.



Källa: Pangea Property Research.

Omsättningen per år 2013–2017

Kartan visar genomsnittliga omsättningen per år de senaste fem åren i förhållande till fastighetsstockens totala uppskattade marknadsvärde per region. Kartan visar genomsnittliga omsättningen per år de senaste fem åren i förhållande till fastighetsstockens totala uppskattade marknadsvärde per region. Under femårsperioden ligger snittet för alla län på 3,7 procent att jämföra med femårssnittet för Norrlandslänen som ligger på 5,0 procent. De länen i landet med högst omsättning de senaste fem åren är Västernorrland (6,6 procent) och Jämtland (6,3 procent), därefter följer Södermanland (5,8 procent), Västerbotten (5,5 procent) och Norrbotten (5,2 procent).

Omsättningshastighet	10 år	5 år
Blekinge län	3,4 %	4,3 %
Datarnas tän	**2,7 %**	**3,0 %**
Gotlands län	3,5 %	4,4 %
Gävteborgs tän	**3,0 %**	**3,8 %**
Hallands län	2,5 %	3,1 %
Jämttands tän	**5,7 %**	**6,3 %**
Jönköpings län	2,5 %	3,1 %
Kalmar län	3,5 %	5,0 %
Kronobergs län	3,0 %	4,3 %
Norrbottens län	**3,8 %**	**5,2 %**
Skåne län	3,7 %	4,0 %
Stockholms län	3,6 %	3,5 %
Södermanlands län	4,3 %	5,8 %
Uppsala län	3,9 %	3,8 %
Värmlands län	2,5 %	2,2 %
Västerbottens län	**4,4 %**	**5,5 %**
Västernorrtands län	**5,9 %**	**6,6 %**
Västmanlands län	3,8 %	3,2 %
Västra Götalands län	2,8 %	3,0 %
Örebro län	2,4 %	3,0 %
Östergötlands län	4,0 %	4,7 %
Riket	**3,6 %**	**3,7 %**
Norrland	4,1 %	5,0 %

Verksamhetsbeskrivning

Bolagsöversikt

NP3 är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag med fokus på kommersiella förvaltningsfastigheter med hög direktavkastning i främst 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 2018 fastigheter med ett marknadsvärde om 8 972 miljoner kronor.

	Bokfört värde (ej IFRS)		Värdering till verkligt värde (MKR)						
År	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018-09-30
Fastighetsvärde*	223	601	1 250	1 737	3 333	4 580	6 165	7 732	8 972

* Avser den 31 december 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 respektive 2017 samt 30 september 2018.

Historik

2008–2009
Den bakomliggande legala enheten för NP3 bildas, med Norrlandspojkarna Entreprenad AB och Norrlandspojkarna AB samt nuvarande VD Andreas Nelvig, genom bolag, som ägare. En fastighet belägen i Härnösand förvärvas. Under 2009 förvärvas ytterligare en fastighet i Sundsvall.

2010
NP3 med sin nuvarande inriktning startas av entreprenören och NP3s huvudägare Lars Göran Bäckvall, tidigare styrelseordförande Rickard Backlund samt VD Andreas Nelvig. Verksamheten inleds genom ett apportförvärv av förvaltningsfastigheter i Sundsvall från Norrlandspojkarna Fastighets AB, med Lars Göran Bäckvall som huvudägare.

2011
Tio fastigheter belägna i Gävle, i bland annat industriområdet Sörby Urfjäll, och en fastighet i Östersund, belägen i handelsområdet Lillänge, förvärvas under året. NP3 tillförs 174 miljoner kronor från nya och befintliga ägare. Vid årets utgång innefattar fastighetsbeståndet 17 fastigheter, belägna i Sundsvall, Gävle och Östersund, motsvarande ett fastighetsvärde om cirka 601 miljoner kronor.

2012
Året präglas av fortsatt tillväxt i linje med NP3s mål. Under andra kvartalet förvärvar NP3 en handelsfastighet belägen i Falun samt två industrifastigheter belägna i Borlänge. Under andra delen av året förvärvas bland annat en fastighetsportfölj innefattande 20 fastigheter belägna i Sundsvallsregionen (Sundsvall och Timrå), motsvarande ett fastighetsvärde om 135 miljoner kronor. Portföljen förädlas och en fastighet belägen i Gävle avyttras. Under året tillförs NP3 29 miljoner kronor från nya och befintliga ägare. Vid årets utgång innefattar fastighetsbeståndet 45 fastigheter belägna i Sundsvall, Timrå, Härnösand, Örnsköldsvik, Gävle, Falun, Borlänge och Östersund, motsvarande ett fastighetsvärde om cirka 1 250 miljoner kronor.

2013
Under första kvartalet förvärvas sju fastigheter belägna i Dalarna. Under andra och tredje kvartalet stärker NP3 sin närvaro i Gävle genom förvärv av logistik- och handelsfastigheter belägna i Hemsta, Sörby Urfjäll och Näringen. Efter en stark tillväxt i Sundsvall, Gävle, Dalarna och Östersund etablerar sig NP3 under fjärde kvartalet även i tillväxtorterna Umeå och Luleå genom förvärv av kontors-, handels- och logistikfastigheter. Under året tillförs NP3 240 miljoner kronor från nya och befintliga ägare. Vid årets utgång innefattar fastighetsbeståndet 66 fastigheter med ett fastighetsvärde om cirka 1 737 miljoner kronor belägna i sex affärsområden.

2014
Under första kvartalet förvärvas en kontorsfastighet belägen i Umeå samt en fastighet belägen i Luleå. I slutet av juni genomförs nyemissioner om cirka 410 miljoner kronor, varav cirka 173 miljoner kronor tecknas av befintliga ägare. I juli förvärvas en fastighetsportfölj från Kungsleden omfattande cirka 145 000 kvm för 760 miljoner kronor med fastigheter belägna på Bolagets samtliga sex affärsområden. Vid slutet av året innefattar fastighetsbeståndet 125 fastigheter, motsvarande ett fastighetsvärde om cirka 3 333 miljoner kronor. I december noteras NP3-aktien på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

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

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

2017
NP3 förvärvar och tillträder under året 43 fastigheter till ett värde av 1 406 miljoner kronor. Dessutom investeras 176 miljoner i befintliga fastigheter och nybyggnationer. I april 2017 emitterar NP3 sitt andra obligationslån om totalt 350 miljoner kronor. En notering av obligationslånet sker vid Nasdaq Stockholm den 8 maj 2017. Under året utökar NP3 obligationslånet vid två tillfällen med 100 respektive 150 miljoner kronor. NP3 ägde den 30 december 234 stycken fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 934 000 kvm fördelat på sex geografiska affärsområden. Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick per 30 december till 7 732 miljoner kronor. Fastighetstidningens utmärkelse Årets Fastighetsägare 2017 gick till NP3. När stiftelsen Allbright presenterade sin jämställdhetsrapport 2017 var NP3 överst på listan av börsnoterade bolag.

2018
NP3 har under perioden januari-september 2018 ökat fastighetsbeståndet med 68 fastigheter. Värdet av fastighetsförvärven under perioden uppgår till 1 219 miljoner kronor. Dessutom har 211 miljoner kronor investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Vid en extra bolagsstämma den 5 februari 2018 beslutades det att godkänna styrelsens beslut om förvärv av samtliga aktier i Norrlandspojkarna Fastighetsaktiebolag och Industrifastigheter i Timrå AB från Poularde AB som ägs av bolagets huvudägare tillika styrelseledamot Lars Göran Bäckvall med närstående. Stämman beslutade även att godkänna styrelsens beslut om nyemission av preferensaktier med företrädesrätt för aktieägarna. I maj 2018 emitterade NP3 ett icke-säkerställt obligationslån om 375 miljoner kronor med en löptid om 4 år. Obligationerna löper med en rörlig ränta om STIBOR 3m med tillägg av 500 räntepunkter och har slutligt förfall i maj 2022. NP3 ägde, den 30 september 2018, 284 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 1 132 000 kvm fördelat på sex geografiska affärsområden. Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick den 30 september 2018 till 8 972 miljoner kronor.

Verksamhet

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

Affärsidé

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

Vision

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

Strategi

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

Finansiella mål

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

- Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie årligen ska uppgå till 12 procent.
- Avkastning på eget kapital, före skatt, ska uppgå till 15 procent över en femårsperiod.
- Räntetäckningsgraden ska vara lägst två gånger.
- Den långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 55–65 procent.

Utdelningspolicy

- Bolaget ska dela ut cirka 50 procent av förvaltningsresultat efter aktuell skatt till preferensaktieägare och stamaktieägare.
- Preferensaktieutdelningens storlek begränsas till max 20 procent av förvaltningsresultat efter aktuell skatt.

Utveckling av fastighetsbeståndet/projektverksamhet

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

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

Transaktionsverksamhet

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

NP3s miljöarbete

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

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

Organisation och medarbetare

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

Ledning

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

Uthyrning och marknad

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

Drift och fastighetsförvaltning

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

Koncerngemensamma funktioner

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

Medarbetare

Bolagets platta och decentraliserade organisation främjar en entreprenöriell och kreativ kultur bland medarbetarna. Varje medarbetare får ta stort ansvar inom sitt eget kunskapsområde, vilket syftar till att skapa engagemang och arbetsglädje. Då organisationen är decentraliserad och ledarskapet informellt krävs det av de anställda att de är självständiga och handlingskraftiga. För att koordinera och effektivisera den geografiskt spridda organisationen har Bolaget tagit fram tydliga gemensamma organisations- och verksamhetsrutiner.

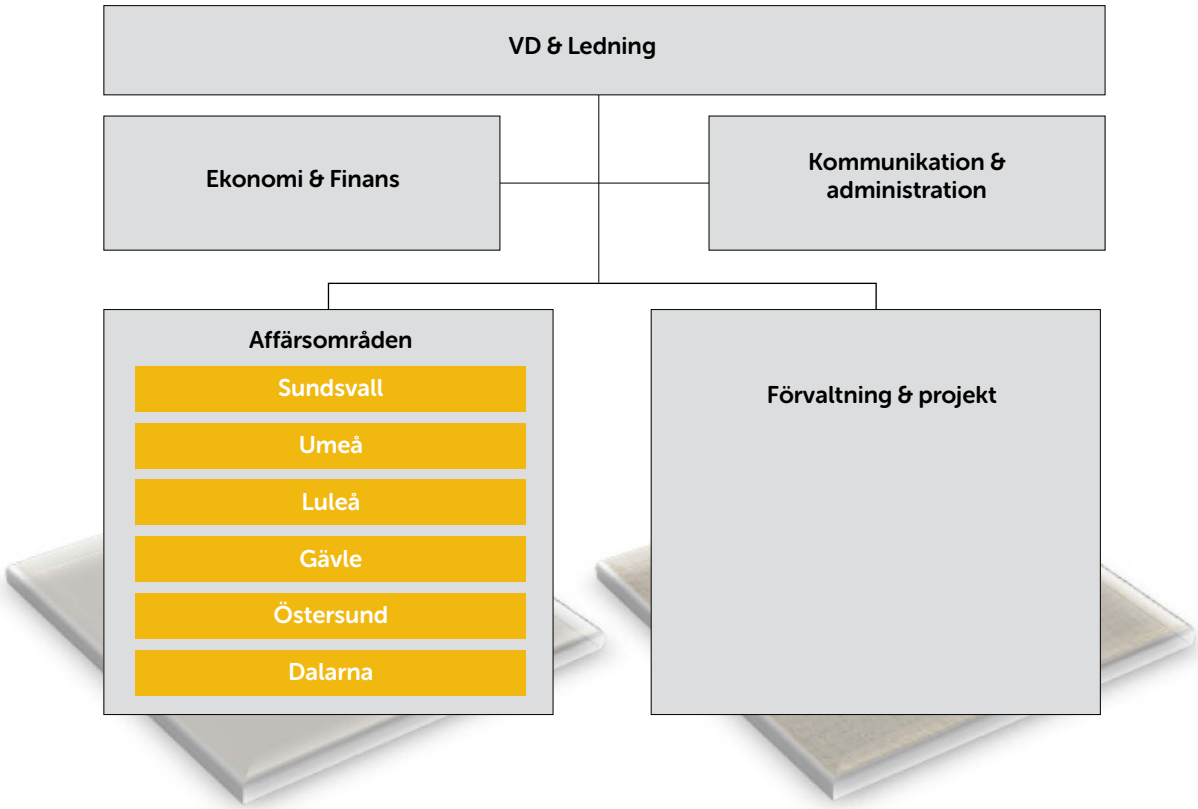
Per 30 september 2018 hade bolaget 38 medarbetare varav 15 var kvinnor och 23 var män. En av de tre medarbetarna i Dalarna arbetar åt Bolaget på konsultbasis. I Bolagets sex affärsområden finns det sammanlagt tretton personer som är affärsansvariga, sju personer som är tekniska förvaltare samt tre förvaltningsassistenter. Övriga anställda återfinns på huvudkontoret i Sundsvall och arbetar med koncerngemensamma uppgifter.

	Q3 2018	Q3 2017	2017	2016	2015
Antal anställda vid periodens slut	37	36	36	25	19
Antal konsulter vid periodens slut	1	1	1	1	1

Huvudägare

Lars Göran Bäckvall har, genom bolag, varit en aktiv huvudägare och styrelseledamot sedan Bolaget grundades av honom själv och VD Andreas Nelvig. NP3 skapades genom ett apportförvärv av förvaltningsfastigheter från Bäckvalls bolag Norrlandspojkarna Fastighetsaktiebolag i Sundsvall i slutet av 2010. Ett bolag NP3 sedermera förvärvade 2018.

Organisation



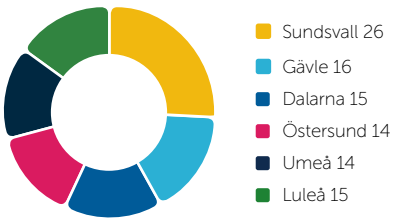
Fastighetsbestånd

Befintligt fastighetsbestånd

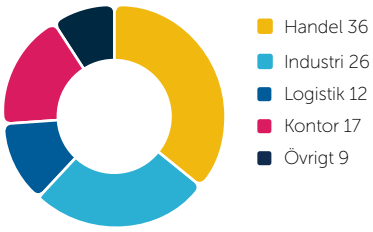
NP3s fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i främst norra Sverige. Fastighetsbeståndet bestod per 30 september 2018 av 284 förvaltningsfastigheter med en total uthyrbar area om 1 132 000 kvm. Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 8 972 miljoner kronor. Kontrakterade årshyresintäkter uppgick till 841 miljoner kronor och bedömt hyresvärde till 914 miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent.

NP3s fastighetsbestånd är indelat i sex affärsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå och Luleå. Sundsvall är det största affärsområdet med motsvarande 26 procent av fastighetsvärdet och 28 procent av hyresvärdet. Fastigheterna är uppdelade i fem fastighetskategorier: handel, kontor, industri, logistik och övrigt. I fastighetskategorin övrigt ingår bland annat hotell och samhällsfastigheter som exempelvis skolor. Inom handelskategorin står business-to-business-handel för 32 procent, bilhallar och besiktningsanläggningar för 12 procent, konsumenthandel för 49 procent och dagligvaruhandel för 7 procent. Stora hyresgäster inom konsumenthandel är bland andra Mio möbler, Net on Net, Rusta och Coop. Inom B2B återfinns stora hyresgäster som Mekonomen, Ahlsell och Swedol. Handelsfastigheterna har en vakansgrad på 5 procent vilket är lägre än vad genomsnittet är för hela fastighetsbeståndet. Informationen i detta avsnitt är, om inte annat anges, hämtad från Bolagets interna bokförings- och rapporteringssystem.

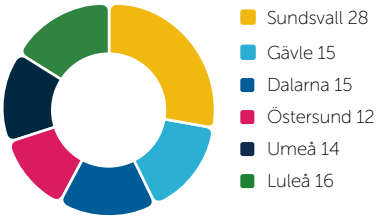
Fastighetsvärde per affärsområde (%)[1)]



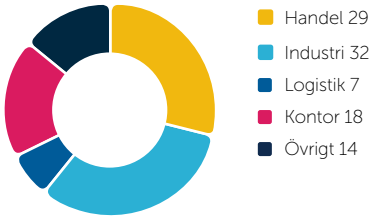
Fastighetsvärde per fastighetskategori (%)[1)]



Hyresvärde per affärsområde (%)[1)]



Hyresvärde per fastighetskategori (%)[1)]



1) Informationen är hämtad från NP3s delårsrapport för perioden januari – september 2018.

Nedanstående sammanställning baseras på NP3s förvaltningsfastighetsbestånd per 30 september 2018. Hyresvärde avser hyresintäkter på aktuella avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor tolv månader framåt från 30 september 2018. Hyresintäkter avser debiterade hyror och hyrestillägg minus hyresrabatter. Driftöverskottet anger hyresintäkter minus fastighetskostnader under perioden 1 januari 2018 till och med 30 september 2018. Överskottsgrad anger driftöverskott i procent av hyresintäkterna för perioden 1 januari 2018 till och med 30 september 2018.

Fördelning per affärsområde per 30 september 2018

Affärs område	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ek. uthyrnings-grad %	Hyres-intäkter, MKR	Drift-överskott, MKR	Över-skotts-grad, %
			MKR	kr/kvm	MKR	kr/kvm				
Sundsvall	88	325	2 326	7 157	255	785	88	158	101	63
Gävle	51	215	1 460	6 791	141	656	91	82	61	75
Dalarna	50	193	1 293	6 699	138	715	92	93	70	75
Östersund	24	98	1 278	13 020	112	1 143	95	77	56	73
Umeå	39	147	1 269	8 633	125	850	96	86	62	72
Luleå	32	154	1 346	8 734	143	929	94	99	66	67
Ej fördelade kostnader								–1	–3	
Totalt	**284**	**1 132**	**8 972**	**7 926**	**914**	**807**	**92**	**595**	**413**	**69**

Fördelning per fastighetskategori per 30 september 2018

Fastighets-kategori	Antal fastigheter	Fastig-hets area	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ek. uthyrnings-grad %	Hyres-intäkter, MKR	Drift-överskott, MKR	Över-skotts-grad, %	Objekts-area
			MKR	kr/kvm	MKR	kr/kvm					
Handel	85	290	3 240	11 172	264	910	95	213	154	72	290
Industri	102	467	2 367	5 069	292	625	89	135	95	70	467
Kontor	47	173	1 486	8 590	168	971	88	99	66	66	173
Logistik	25	85	1 065	12 529	67	788	92	72	53	74	85
Övrigt	25	117	814	6 957	123	1 051	97	76	59	78	117
Ej fördelade kostnader									–14		
Totalt	**284**	**1 132**	**8 972**	**7 926**	**914**	**807**	**92**	**595**	**413**	**69**	**1 132**

Fördelning per affärsområde och uthyrbar area per lokaltyp per 30 september 2018

	Uthyrbar area, kvm						
Affärsområde	Handel	Industri	Kontor	Logistik	Övrigt	Totalt	Andel av total %
Dalarna	41 100	83 852	20 893	27 544	19 514	192 903	17 %
Gävle	43 395	128 287	19 595	10 792	12 601	214 670	19 %
Luleå	57 302	56 582	22 454	14 289	3 570	154 196	14 %
Sundsvall	55 492	138 799	64 704	26 106	40 340	325 441	29 %
Umeå	66 144	33 765	23 195	899	23 057	147 060	13 %
Östersund	26 223	25 722	22 548	5 827	17 512	97 832	8 %
Total	**289 656**	**467 007**	**173 388**	**85 457**	**116 595**	**1 132 103**	**100 %**
Andel av total	**25,6 %**	**41,3 %**	**15,3 %**	**7,5 %**	**10,3 %**		

Hyresvärde per kommun per 30 september 2018

Kommun	Hyresvärde, MKR
Sundsvall	157
Gävle	120
Östersund	112
Umeå	106
Luleå	81
Borlänge	69
Falun	47
Sollefteå	36
Piteå	35
Härnösand	28
Gällivare	24
Timrå	23
Skellefteå	19
Leksand	14
Kramfors	6
Söderhamn	5
Örnsköldsvik	5
Vimmerby	4
Kiruna	3
Sandviken	3
Arvika	3
Orsa	3
Ljungby	3
Övriga	10
Totalt	**914**

Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad

Fastigheternas hyresvärde per 30 september 2018 uppgick till 914 miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent.

Hyresgäster och kontraktsstruktur

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis uppgick till 841 miljoner kronor per 30 september 2018.

NP3 bedömer att hyresintäkterna generellt är på en marknadsmässig nivå. Drygt 92 procent av det totala kontraktsvärdet, exklusive tillägg, är helt eller delvis indexerat mot konsumentprisindex (drygt 90 procent av det totala kontraktsvärdet är helt bundet av konsumentprisindex). Det förekommer även avtal med uppräkning mot en fast procentsats samt hyresavtal som är föremål för uppräkning i förhållande till hyresgästers omsättning, det vill säga omsättningshyra.

Kontraktsstrukturen per 30 september 2018 utgjordes av cirka 1 500 hyresavtal med en genomsnittlig löptid om 4,1 år.

Fastighetskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld

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

Fastighetsskatten uppgick för inkomståret 2018 till 1 procent av taxeringsvärdet för lokalfastigheter och 0,5 procent för industrifastigheter. Utöver dessa finns det fastigheter som klassificeras som övrigt vilka inte belastas av någon fastighetsskatt.

NP3 äger 24 fastigheter upplåtna med tomträtt. Tomträttsavgälden uppgår per 30 september 2018 till 1 miljoner kronor på årsbasis. NP3 äger även tre byggnader som är uppförda på arrenderad mark. Markarrendena uppgår till 297 000 per år.

Investeringar

Per 30 september 2018 har 211 miljoner kronor investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Av dessa utgjorde 41 miljoner kronor investeringar i nybyggnationsprojekt och 170 miljoner kronor avsåg investeringar i befintliga fastigheter i form av hyresgästanpassningar.

Kontraktsförfallostruktur per 30 september 2017

Förfalloår	Kontrakterade intäkter, MKR
2018	32
2019	137
2020	148
2021	143
2022	96
2023	51
2024	46
2025	59
2026	46
2027	33
2028	30
2029	4
2031	4
2032	2
2036	10
2037	0
Totalt	**841**

Största hyresgäster

De tio största hyresgästerna per 30 september 2018 i förhållande till hyresvärde fördelade sig över 53 avtal med en återstående löptid på kontrakten om 4,7 år. De tio största står för 13 procent av det totala hyresvärdet och 11 procent av den uthyrbara arean.

Hyresgäst	Antal hyresavtal
Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	6
PostNord Sverige AB	6
Mekonomen	7
Arbetsförmedlingen	5
Ahlsell Sverige AB	8
Sollefteå kommun	6
Svensk Cater AB	4
Hotel Dalecarlia AB	1
Cramo AB	5
Swedol AB	5
Totalt	**53**
Sammanlagt hyresvärde för de tio största hyresgästerna 118,6 miljoner kronor	
Hyresduration för de tio största hyresgästerna 4,7 år	
Hyresduration för totala kontraktportöljen 4,1 år	

De tio värdemässigt största fastigheterna

Fastighetsvärdet för de tio värdemässigt största fastigheterna uppgick per 30 september 2018 till 1 422 miljoner konor, vilket motsvarar 16 procent av NP3s totala fastighetsvärde.

Fastighet	Kommun	Fastighetstyp
Ångvälten 5	Östersund	Handel
Skotet 8	Luleå	Handel
Ångvälten 7	Östersund	Handel
Hågesta 3:115	Sollefteå	Övrigt
Lugnet 7	Östersund	Kontor
Blåsbälgen 1	Borlänge	Logistik
Gällivare 12:334	Gällivare	Industri
Sköns Prästbord 2:3	Sundsvall	Logistik
Sköns Prästbord 1:50	Sundsvall	Handel
Räfsan 4	Luleå	Logistik

Förvärvat fastighetsbestånd

NP3 tillträdde den 1 oktober 2018 ett förvärv av ett fastighetsbestånd med cirka 150 000 kvm uthyrningsbar area fördelat på 53 fastigheter med tillhörande markareal om 680 000 kvadratmeter. Förvärvet omfattar 34 fastigheter om 91 000 kvadratmeter uthyrningsbar area inom NP3s huvudmarknader i norra Sverige. Därutöver förvärvas 19 fastigheter om 59 000 kvadratmeter uthyrningsbar area primärt i Värmland och Småland där NP3 sedan tidigare äger fastigheter. Hyresavtalen är utformade så att hyresgästerna ansvarar för löpande drift- och underhållskostnader vilket innebär att NP3 kan förvalta fastigheterna även utanför norra Sverige i befintlig organisation. Fastigheterna inrymmer främst lokaler för industriändamål, B2B- respektive bygghandel. De förvärvade fastigheterna framgår av fastighetsförteckningen nedan. Fastigheterna förvärvades i bolagsform genom förvärv av samtliga aktier i Sveavalvet AB (publ) från Kvalitena AB (publ), Peritas AB och fem andra säljare. Köpeskillingen för de underliggande fastigheterna uppgår till 1 180 miljoner kronor.

Det årliga hyresvärdet uppgår till 110 miljoner kronor vid nuvarande uthyrningsgrad om 97 procent. Hyresintäkterna fördelas på 124 hyresavtal och 82 hyresgäster. Den genomsnittliga återstående hyresperioden uppgår till 5,8 år. Driftnettot beräknas uppgå till 86 miljoner kronor motsvarande en direktavkastning om 7,3 procent.

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

Fastighetsförteckning över förvärvat fastighetsbestånd

Fastighetsbeteckning	Typ	Kommun	Uthyrbar yta, kvm
Anundsjö-Näs 5:40	Industri	Örnsköldsvik	784
Brynäs 34:8	Industri	Gävle	3448
Brårud 1:120	Handel	Sunne	4 513
Bävern 13	Industri	Smedjebacken	1 999
Generatorn 2	Industri	Motala	2 000
Gnesta 4:12, 16:7	Industri	Gnesta	1 969
Grinnemo 1:180	Industri	Hagfors	2 678
Gällivare 57:22	Industri	Gällivare	1 221
Hemlingby 21:4	Handel	Gävle	4 500
Hemsta 17:23	Övrigt	Gävle	390
Hulån 55:7	Industri	Vansbro	1 951
Häggesta 4:19	Industri	Bollnäs	1 680
Häggesta 7:122	Industri	Bollnäs	6 481
Häggesta 8:50, 8:51	Handel	Bollnäs	4 749
Krämaren 4	Handel	Kiruna	12 827
Kånkback 1:246	Industri	Ragunda	1 027
Lerum 1:20	Handel	Karlstad	4 823
Luleå Bergnäset 3:3839	Industri	Luleå	750
Länken 2 och 3	Handel	Umeå	3 574
Mom 14:4	Industri	Sandviken	1 745
Motorn 8	Industri	Skellefteå	1 795
Motorn 9	Kontor	Skellefteå	545
Muttern 3	Industri	Skellefteå	920
Namn 3:1	Industri	Berg	1 042
Noret 37:5	Industri	Leksand	1 484
Noret 52:43	Handel	Mora	4 022
Norr Romme 8:42	Industri	Borlänge	6 697
Norränget 6:1	Industri	Hudiksvall	3 573
Odonet 1	Handel	Motala	2 479
Saltvik 8:12	Industri	Härnösand	1 550
Saltvik 8:22	Industri	Härnösand	1 307
Silon 3	Handel	Arvika	4 161
Skruven 4	Handel	Nybro	4 350
Sköns Prästbord 1:62	Handel	Sundsvall	1 844
Skövde Guldet 1	Handel	Skövde	3 373
Släpvagnen 1	Handel	Skellefteå	1 486
Släpvagnen 10	Industri	Kiruna	1 198
Släpvagnen 2	Handel	Skellefteå	1 012
Släpvagnen 3	Handel	Skellefteå	1 682
Säversta 4:101	Industri	Bollnäs	2 244
Sörby Urfjäll 4:2	Industri	Gävle	785
Torrekulla 1:172	Industri	Mölndal	2 470
Torslunda 4:27	Handel	Mörbylånga	2 198
trädet 3	Handel	Ljungby	3 000
Uven 13	Industri	Boden	1 910
Vasserud 3:10	Industri	Torsby	3 062
Vägskälet 15, 16	Industri	Katrineholm	5 635
Välten 8	Handel	Kiruna	3 374
Ängsdal 9	Handel	Gislaved	3 000
Halla Stenbacken 1:102	Industri	Uddevalla	1 518
Ormbunken 8	Handel	Mariestad	3 271
Säffle 6:50	Handel	Säffle	6 165
Uddevalla Hedkärr 1_24	Handel	Uddevalla	4 000
Total	**–**	**–**	**150 261**

NP3s affärsområden[1)]

Sundsvall

NP3 har sitt säte i Sundsvall och affärsområdet har sedan grundandet av Bolaget utgjort det största med 26 procent av NP3s totala fastighetsvärde, per 30 september 2018. Affärsområdet omfattar 88 fastigheter med en uthyrbar area om 325 000 kvm. Hyresvärdet uppgick per 30 september 2018 till 255 miljoner kronor med en ekonomisk uthyrningsgrad om 88 procent. Industri utgör den största fastighetskategorin av hyresvärdet, följt av kontor och handel.

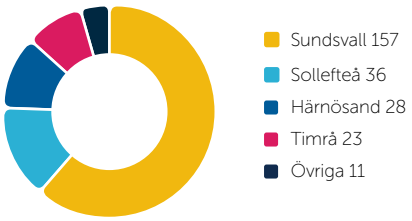
I affärsområdet står Sundsvall för 62 procent av hyresvärdet, Sollefteå för 14 procent, Härnösand för 11 procent och resterande kommuner för 13 procent.

I Sundsvall/Timrå utgörs fastigheterna av främst lättare industri, business-to-business-handel samt bilhandel. I Birsta som är mest känt för sitt handelsområde ligger NP3s fokus på logistik. Området ligger vid Timmervägen som är länken som binder ihop E4:an och E14 vilket gör området attraktivt och efterfrågat för logistikfastigheter. Stora hyresgäster i Sundsvall är Bilbolaget, Systembolaget och PostNord. I Härnösand ligger fokus till största delen på kontor med samhällsfunktioner där betydande hyresgäster är Trafikverket, Skatteverket och Kriminalvården. I Sollefteå utgörs beståndet huvudsakligen av tidigare regementet I21 som ligger i Hågesta vilket är den stadsdel i Sollefteå som är under starkast utveckling. Den största hyresgästen är Sollefteå kommun.

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

Hyresvärde per ort, Mkr

AO Sundsvall



Fastighetskategori	Antal fastigheter	Hyresvärde, MKR	Uthyrbar area, tkvm	Ek. uthyrnings-grad %	HV vakant, MKR
Handel	18	53	55	89%	6
Industri	37	82	139	84%	13
Kontor	17	60	65	84%	10
Logistik	9	23	26	95%	1
Övrigt	7	38	40	96%	1
Totalt	**88**	**255**	**325**	**88%**	**32**

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

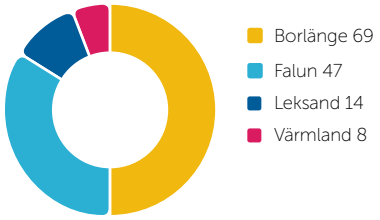
Dalarna

NP3s affärsområde Dalarna omfattar 50 fastigheter med en uthyrbar area om 193 000 kvm och utgjorde 15 procent av NP3s totala fastighetsvärde per 30 september 2018. Hyresvärdet uppgick, per 30 september 2018, till 138 miljoner kronor med en ekonomisk uthyrningsgrad om 92 procent. Affärsområde Dalarna utgörs av Falun, Borlänge, Leksand, Ludvika samt de fastigheter NP3 äger i Värmland, vilka står för cirka 3 procent av fastighetsvärdet i affärsområdet. Borlänge och Falun står tillsammans för 84 procent av hyresvärdet. Beståndet i affärsområdet är väl diversifierat med den jämnaste fördelningen av fastighets kategorier av alla affärsområden. Industri utgör dock den största fastighetskategorin följt av handel och övrigt. Kategorin övrigt utgörs till största del av en hotellfastighet belägen i Tällberg i Leksands kommun, en av få fastigheter där NP3 tillämpar omsättningshyra. Detta hotell, Dalecarlia, står för 7 procent av affärsområdets hyresvärde.

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

Hyresvärde per ort, Mkr

AO Dalarna



Fastighetskategori	Antal fastigheter	Hyresvärde, MKR	Uthyrbar area, tkvm	Ek. uthyrnings-grad %	HV vakant, MKR
Handel	16	29	41	98%	1
Industri	20	51	84	91%	4
Kontor	7	19	21	94%	1
Logistik	4	16	28	75%	4
Övrigt	3	24	20	98%	1
Totalt	**50**	**138**	**193**	**92%**	**11**

Gävle

NP3s affärsområde Gävle utgjorde 16 procent av NP3s totala fastighetsvärde per 30 september 2018. Affärsområdet omfattar 51 fastigheter med en uthyrbar area om 215 000 kvm. Hyresvärdet uppgick, per 30 september 2018, till 141 miljoner kronor med en ekonomisk uthyrningsgrad om 91 procent. Industri utgör den största fastighetskategorin följt av handel och kontor. Affärsområdet omfattar tre mindre fastigheter i Sandviken samt Tönnebro värdshus som ligger vid E4:an i Söderhamns kommun. Det är Sveriges mest besökta vägkrog och en av få fastigheter där omsättningshyra tillämpas i Bolagets hyreskontraktsstruktur. Inkluderat i affärsområde Gävle är sex fullt uthyrda fastigheter i Småland med ett fastighetsvärde om 136 miljoner kronor och ett hyresvärde om 12 miljoner kronor vilket motsvarar 9 respektive 8 procent av fastighetsvärdet och hyresvärdet i affärsområdet. Fastigheterna i Småland utgörs av bilhallar.

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

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

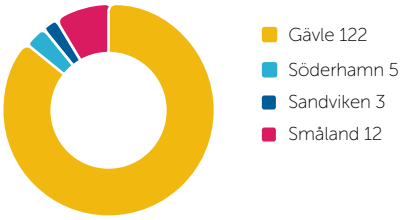
Näringen är ett centralt beläget industriområde där NP3 äger främst business-to-business-handelsfastigheter med Ramirent som stor hyresgäst.

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

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

Hyresvärde per ort, Mkr

AO Gävle



Fastighetskategori	Antal fastigheter	Hyresvärde, MKR	Uthyrbar area, tkvm	Ek. uthyrnings-grad %	HV vakant, MKR
Handel	14	33	43	97%	1
Industri	23	69	128	87%	9
Kontor	7	18	20	86%	3
Logistik	3	9	11	96%	0
Övrigt	4	12	13	99%	0
Totalt	**51**	**141**	**215**	**91%**	**13**

Östersund

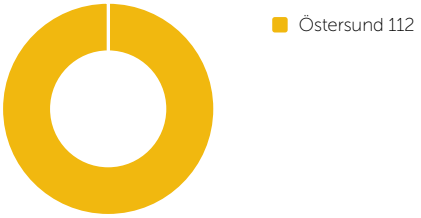
Affärsområdet Östersund utgjorde 14 procent av NP3s totala fastighetsvärde per 30 september 2018. Affärsområdet omfattar 24 fastigheter med en uthyrbar area om 98 000 kvm. Hyresvärdet uppgick, per 30 september 2018, till 112 miljoner kronor med en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 procent. Handel utgör den största fastighetskategorin av hyresvärdet. Handelssegmentet utgörs främst av Lillänge handelsområde som är ett av norra Sveriges starkaste externhandelsområden där hyresgäster som Elgiganten, Rusta och Coop med flera inryms. Utöver Lillänge är beståndet koncentrerat till stadsdel Norr och Odenskog. Fastigheterna i stadsdel Norr utgörs av tidigare Jämtlands Fältjägarregementes logement uppförda på 1910-talet. Området befinner sig i en expansiv fas och NP3 har under det senaste året gjort flera större uthyrningar bl a till Arbetsförmedlingen och Friskis & Svettis.

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

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

Hyresvärde per ort, Mkr

AO Östersund



Fastighetskategori	Antal fastigheter	Hyresvärde, MKR	Uthyrbar area, tkvm	Ek. uthyrnings-grad %	HV vakant, MKR
Handel	6	36	26	93%	3
Industri	5	20	26	97%	1
Kontor	6	28	23	95%	1
Logistik	1	4	6	100%	0
Övrigt	6	24	18	97%	1
Totalt	**24**	**112**	**98**	**95%**	**5**

Umeå

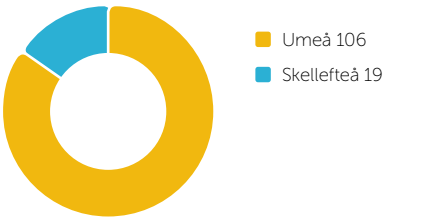
NP3s affärsområde Umeå utgjorde 14 procent av NP3s totala fastighetsvärde per 30 september 2018. Affärsområdet omfattar 39 fastigheter med en uthyrbar area om 147 000 kvm. Hyresvärdet uppgick, per den 30 september 2018, till 125 miljoner kronor med en ekonomisk uthyrningsgrad om 97 procent. Handel utgör den dominerande fastighetskategorin med 46 procent av hyresvärdet i affärsområdet. I affärsområde Umeå ingår även Skellefteå där NP3 äger sju fastigheter som står för 15 procent av affärsområdets hyresvärde. Skellefteå är en av flera utmärkta kompletteringsmarknader i beståndet vid sidan av regionstäderna. Det är en växande kommun med satsningar på infrastruktur och invånare med god köpkraft. Stora hyresgäster i Skellefteå är Elgiganten, NCC och Bilprovningen. Fastigheterna i Umeå är koncentrerade kring Östteg, Ersboda samt Västerslätt.

Östteg är ett eftertraktat och expanderande område som är beläget i direkt anslutning till nya handelsområdet där IKEA har etablerat sig. I Östteg innehar NP3 såväl B2B-handel-, industri- och kontorsfastigheter samt mark. NP3 är en stor fastighetsägare i Ersboda som är Umeås största handelsområde. Inriktningen på beståndet ligger på handel inriktat mot konsument. I Ersboda finns bland annat hyresgäster som Electrolux Home, Net on Net samt MIO möbler. I Västerslätt ligger tyngdpunkten på business-to-business-handel med hyresgäster som Axfood och Swedol.

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

Hyresvärde per ort, Mkr

AO Umeå



Fastighetskategori	Antal fastigheter	Hyresvärde, MKR	Uthyrbar area, tkvm	Ek. uthyrningsgrad %	HV vakant, MKR
Handel	15	57	66	98%	1
Industri	8	24	34	94%	1
Kontor	10	23	23	92%	2
Logistik	2	0	1	100%	0
Övrigt	4	19	23	100%	0
Totalt	**39**	**125**	**147**	**96%**	**4**

Luleå

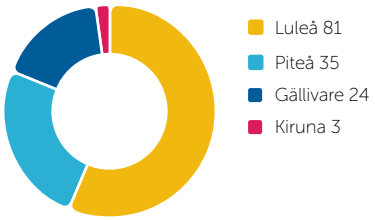
NP3s affärsområde Luleå utgjorde 15 procent av NP3s totala fastighetsvärde per 30 september 2018. Affärsområdet omfattar 32 fastigheter motsvarande en uthyrbar area om 154 000 kvm. Hyresvärdet uppgick, per 30 september 2018, till 143 miljoner kronor med en ekonomisk uthyrningsgrad om 94 procent. Handel utgör den största fastighetskategorin med 40 procent av hyresvärdet, följt av industri. Beståndet i tätorten Luleå står för 57 procent av affärsområdets hyresvärde följt av Piteå som står för 24 procent, därutöver finns mindre bestånd i Gällivare och Kiruna. Fastigheterna i denna region är de som är mest utsatta för hårda väderförhållanden och har därmed de högsta fastighetskostnaderna vilket får till följd att överskottsgraden är den lägsta i beståndet.

Områden i Luleå där NP3 primärt är verksam i är Notviksstan som är beläget strax utanför Luleå centrum, Bergnäset som ligger nära flygplatsen samt Ytterviken i närheten av universitetet. Stora hyresgäster i Luleå är Elon och PostNord. I Piteå äger NP3 nästan uteslutande externhandel i området BackCity, som är Piteås enda externa handelsplats. Stora hyresgäster i BackCity är Willys, Rusta och Dollarstore.

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

Hyresvärde per ort, Mkr

AO Luleå



Fastighetskategori	Antal fastigheter	Hyresvärde, MKR	Uthyrbar area, tkvm	Ek. uthyrnings-grad %	HV vakant, MKR
Handel	16	57	57	96%	2
Industri	9	45	57	94%	3
Kontor	0	20	22	83%	3
Logistik	6	15	14	100%	0
Övrigt	1	6	4	95%	0
Totalt	**32**	**143**	**154**	**94%**	**8**

Värderingsintyg

Nedan redovisas tre externa värderingsintyg avseende fastighetsbeståndet i NP3 som har utfärdats av tre oberoende värderingsinstitut. Värderingsintygen, med värdetidpunkt i september eller oktober 2018, avser sammantaget väsentligen hela Koncernens fastighetsbestånd per den 1 oktober 2018, det vill säga inklusive det genom Förvärvet förvärvade fastighetsbeståndet, och uppgår till sammanlagt cirka 10 296 miljoner kronor. I Prospektet används genomgående NP3s egna marknadsvärdering av fastigheterna per 30 september 2018 vilket uppgår till 8 972 miljoner kronor. Värdeskillnaden är en följd av det genomförda Förvärvet och skillnader i värdering av förvärvade fastigheter och pågående projekt samt orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet. De orealiserade värdeförändringarna uppgår till 63 miljoner kronor. Värderingsintygen har upprättats av de oberoende värderingsinstituten Forum Fastighetsekonomi AB, Newsec Advice AB respektive Nordier Property Advisors AB. För ytterligare information se avsnittet *Legala frågor och kompletterande information – Information från tredje man.* Det har ej ägt rum några materiella förändringar efter det att värderingsintygen utfärdades.

VÄRDERINGSINTYG

På uppdrag av NP3 Fastigheter AB har Forum Fastighetsekonomi AB bedömt marknadsvärdet avseende del av bolagets samlade fastighetsbestånd. Värdetidpunkt är 2018-10-01.

Det nu värderade beståndet utgörs av totalt 280 st värderingsenheter som utgörs av sammanlagt 294 registerfastigheter samt tre objekt som utgörs av byggnader på ofri grund. Fastigheterna är belägna i sammanlagt 36 kommuner i norra och mellersta Sverige med undantag för 6 fastigheter i fem kommuner i Småland samt en fastighet i Uddevalla. Fastigheterna är i huvudsak anpassade för kontors-, handels-, industri eller logistikändamål. Den totala uthyrbara arean uppgår till 1 138 998kvm. Varje värderingsenhets marknadsvärde har bedömts separat och värdebedömningen nedan utgör summan av samtliga värderingsobjekts marknadsvärden. Uppdraget är utfört av auktoriserade fastighetsvärderarna P-O Skoog, Magnus Stenback, Victoria Tatti och Jonas Petersson.

Metodik

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

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

Underlag

Uppdraget är utfört enligt av uppdragsgivaren givna förutsättningar.

Det totala antalet värderingar utgörs i huvudsak på värderingar (262 st) som utförts vid tidigare tillfällen och av undertecknat värderingsföretag. Värderingarna är utförda mellan perioden december 2017 och september 2018. De resterande 18 värderingarna har utförts i samband med nu aktuellt värderingstillfälle. Av dessa utgörs 10 objekt som inte av undertecknat företag har värderats tidigare och 8 stycken som avser omvärderingar. Dessa värderingar har genomförts med sedvanlig metodik. De nya värderingsobjekten har besiktats utom i ett fall (Så 2:91 i Åre, ett obebyggt markområde).

För de resterande (262 st) värderingarna har det inte gjorts någon uppdatering av de tidigare utförda värderingarna. Detta innebär således att de marknadsvärden som bedömts vid respektive värderingstidpunkt således är desamma som vid nu aktuellt tillfälle och därmed ingår i det sammanlagda marknadsvärdet. Det har inte heller skett någon form av förnyad kontroll avseende dessa marknadsvärdens aktualitet.

FORUM

Värdeintyg NP3 Fastigheter AB

Värdebedömning

På begäran intygas härmed att de aktuella fastigheternas sammanlagda marknadsvärde vid värdetidpunkten 2018-10-01 och på basis av givna förutsättningar, har bedömts till **9 071 390 000 kronor** *(nio miljarder sjuttioen miljoner trehundranittio tusen kronor).*

- De i kassaflödesanalyserna bedömda direktavkastningskraven varierar mellan 5,5 till 10,0% och med ett genomsnitt om ca 7,25%.
- Det genomsnittliga bedömda marknadsvärdet varierar mellan ca 1 600 och 24 300 kr/kvm och med ett ovägt medel om ca 8 300 kr/kvm.
- Av de totalt 280 värderingarna har 112 utförts från senast april 2018 och fram till och med september 2018 och motsvarar ett sammanlagt marknadsvärde om 4 367 900 000 kr. Resterande värderingar har värderingstidpunkter mellan december 2017 och fram till och med mars 2018.

Fastigheterna i Sundsvall: Kompaniet 5, Luftvärnet 1, Plutonen 1, Rosenborg 1, Rosenborg 2, Rosenborg 6,, fastigheterna i Umeå: Ledet 1, Björnjägaren 2, Singeln 17, Singeln 18, Kedjan 5, Kedjan 7, Ledningen 2, fastigheten i Piteå: Öjebyn 33:222, fastigheten i Östersund: Släpvagnen 6 fastigheterna i Gävle: Bruket 2, Sörby Urfjäll 26:1, fastigheten i Gällivare: Gällivare 15:336 samt fastigheten i Timrå Vivstamon 1:27 innehas med tomträtt för vilka det sammanlagda värdet uppgår till 264 500 000 kr, vilket är inkluderat i det sammanlagda värdet ovan. Fastigheterna i Timrå: Norrberge 1:112 (del av) Norrberge 1:113 samt fastigheten i Gävle: Brynäs 86:1 innehas med arrende för vilket det sammanlagda värdet uppgår till 43 700 000 kr. vilket är inkluderat i det sammanlagda värdet ovan.

Stockholm 2018-09-28
FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

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

FORUM

NEWSEC

VÄRDERINGSINTYG

Uppdrag

Newsec har erhållit uppdraget från NP3 Fastigheter AB att bedöma marknadsvärde för 16 objekt såsom fullständiga värderingar under särskilda förutsättningar, samt 31 objekt såsom kortfattade värderingar under särskilda förutsättningar.

Värdetidpunkt för de fullständiga värderingarna är 2018-09-14, medan värdetidpunkt för de kortfattade värderingarna är 2018-10-18.

Allmänna villkor

Allmänna villkor finns bilagda till detta värderingsintyg.

Metodik

Värderingen syftar till att bedöma objektets marknadsvärde, det vill säga det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt.

Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc.

Värdet har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet.

Underlag

Samtliga värderingar baseras på aktuell hyresinformation.

De fullständiga värderingarna baseras på aktuella drift- och underhållskostnader.

För de kortfattade värderingarna så har aktuella drift- och underhållskostnader inte kunnat lämnas på fastighetsnivå, varför drift- och underhållskostnader i värderingarna baseras på äldre uppgifter som sedan uppräknats till aktuell nivå. Om dessa kostnader skulle avvika väsentligt från faktiska kostnader, så bör värderingarna korrigeras.

Värderingarna förutsätter att de uppgifter som lämnats av fastighetsägaren är korrekta att merparten av driftkostnader samt inre och yttre underhåll ligger på hyresgästerna.

Begränsningar

Samtliga värderingsobjekt har besiktigats.

Uppdraget utförs dock med särskild förutsättning att besiktningar i flera fall skett utanför det treårsintervall som är brukligt enligt god värderarsed[1]. Värderingarna förutsätter således att värderingsobjektet per värderingstillfället är i motsvarande skick såsom det var vid besiktningstillfället.

[1] Förfarandet har godkänts av uppdragsgivare, säljare och bank

1

NEWSEC

Värdebedömning

På begäran intygas härmed att Newsec genom undertecknad har värderat 16 objekt såsom fullständiga värderingar under särskilda förutsättningar, samt 31 objekt såsom kortfattade värderingar under särskilda förutsättningar.

Värdetidpunkt för de fullständiga värderingarna är 2018-09-14, medan värdetidpunkt för de kortfattade värderingarna är 2018-10-18.

Värderingen har resulterat i ett totalt marknadsvärde för de värderade fastigheterna om **1 135 500 000 kr (1 135,5 Mkr)**.

Stockholm 2018-10-22

Newsec Advice AB

Petter Sandberg, MRICS

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

2

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

2017-01-18 Ver 3

VÄRDERINGSINTYG

På uppdrag av NP3 Fastigheter AB har Nordier Property Advisors AB bedömt marknadsvärdet för fyra värderingsobjekt ur bolagets fastighetsbestånd. Värdetidpunkt är oktober 2018.

De fyra värderingsobjekten utgörs av sammanlagt fem registerfastigheter belägna i Bollnäs kommun. Fastigheterna har fastighetsbeteckningarna; Bollnäs Häggesta 4:19, Bollnäs Häggesta 7:122, Bollnäs Häggesta 8:50 & 8:51 och Bollnäs Häggesta 4:101. Värderingsobjekten utgörs av handels-, industri och kontorsfastigheter. Den totala uthyrbara arean uppgår till 15 543 m². Nordier har åsatt ett marknadsvärde för respektive värderingsobjekt. Värdebedömningen i detta värderingsintyg utgörs av summan av samtliga värderingsobjekts marknadsvärden.

Uppdraget är utfört av en auktoriserad fastighetsvärderare. Ansvarig värderare för uppdraget är Tomas Nyström MRICS. Nordier intygar att värderingsmannen har rätt kvalifikationer samt en tillräckligt god marknadskännedom för det aktuella typslaget och marknaden för att kunna utföra en kvalificerad värdering av det aktuella objektet.

Metodik

Marknadsvärdet bedöms med en så kallade kassaflödesmetoden (Cash-flow) som är att betrakta som en specialvariant av direktavkastningsmetoden men med möjlighet att under tid kunna korrigera för inkomst-/kostnadsförändringar. Kassaflödesmetoden illustrerar potentiell framtida utveckling av dagens ekonomiska faktorer. Indata till metoden är objektets utgående hyresnivåer, kostnader, vakanser o.s.v. Dessa justeras över kalkylperioden med marknadsantaganden som bedömts utifrån ortspriser eller kunskap om hur marknadsaktörer bedömer det aktuella objektet. Värdet härleds som summan av nuvärdet av respektive års driftnetto samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens utgång. Restvärdet ges av det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut i förhållande till ett marknadsmässigt uppskattat direktavkastningskrav.

Kalkylräntan är det räntekrav fastighetsägaren förväntar sig av det i fastigheten knutna kapitalet. I denna marknadsvärdering utgör kalkylräntan räntekrav på det totala kapitalet eftersom kalkylen utförs utan hänsyn till eventuell belåning. Enligt Svenskt Fastighetsindex kan kalkylräntan på totalt kapital för ett enskilt objekt baseras på aktuell långsiktig obligationsränta med tillägg för fastighetsrelaterad risk. I praktiken är det svårt att bedöma en marknadsmässig kalkylränta enligt den teoretiska modellen bl.a. på grund av att kalkylräntan inte direkt kan observeras vid studier av genomförda försäljningar. Av denna anledning bedöms kalkylräntan genom att inflationsanpassa det av oss bedömda direktavkastningskravet.

Underlag

Uppdraget är utfört enligt av uppdragsgivaren givna förutsättningar. Samtliga värderingar i detta uppdrag har inspekterats 2017-01-10 i samband med tidigare värderingstillfälle av Nordiers värderingsavdelning. Fastighetsägaren intygar att ingen större fysisk förändring har skett inom fastigheterna sedan inspektionstillfället.

Värdebedömning

På begäran intygas härmed att de aktuella fastigheternas sammanlagda marknadsvärde vid värdetidpunkten oktober 2018 och mot givna förutsättningar, har bedömts till **89 000 000 KRONOR** *(åttioniomiljoner kronor).*

- De i kassaflödesanalyserna bedömda direktavkastningskraven (som underlag för restvärdet och kalkylräntan) varierar mellan 7,5 till 9,0 %. Detta motsvarar en initial direktavkastning om 7,0 % för det värderade fastighetsbeståndet.
- Det genomsnittliga bedömda marknadsvärdet varierar mellan ca 2 700 och 9 100 kr/kvm samt med ett medel om ca 5 700 kr/kvm.

Stockholm, 2018-10-19
Nordier Property Advisors AB

Tomas Nyström MRICS
AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

Nordier
Property
Advisors

Intjäningsförmåga

Intjäningsförmåga baseras på det fastighetsbestånd Bolaget ägde per den 30 september 2018. Intjäningsförmågan baseras på tecknade hyresavtal och visar vilken avkastning som Bolaget kan generera med givna förutsättningar. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan är endast att betrakta som en teoretisk 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 skall 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, se avsnittet *Revisorsrapport avseende intjäningsförmåga*.

Aktuell intjäningsförmåga, MKR	2018-09-30	2018-01-01	Förändring 9 mån, %
Hyresvärde	896	783	
Vakans	(73)	(67)	
Hyresintäkter	822	716	
Fastighetskostnader	(196)	(177)	
Fastighetsskatt	(25)	(22)	
Driftöverskott	**602**	**517**	**+16**
Central administration	(41)	(39)	
Finansnetto	(147)	(130)	
Förvaltningsresultat	**413**	**347**	**+19**
Förvaltningsresultat kr/stamaktie*	**7,20**	**6,39**	**+13**

* Förvaltningsresultat/stamaktie avser resultat minskat med utdelning till preferensaktieinnehavare.

Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och beaktade hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per 1 oktober 2018
- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnader, underhållsåtgärder och tomträttsavgäld. I driftkostnaderna ingår fastighetsadministration
- 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 och kreditportfölj per 1 oktober 2018 respektive faktisk upplåningskostnad i förvärv, men har inte justerats för eventuella IFRS effekter avseende periodiseringar av lånekostnader

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

Kommentar intjäningsförmåga

Jämfört med aktuellt hyresvärde om 914 miljoner kronor uppgick det framåtriktade justerade hyresvärdet till 896 miljoner. De stora justeringsposterna var kommande in- och utflyttningar i tecknade kontrakt om –8 miljoner och rabatter –5 miljoner kronor.

Från ingången av året har Bolagets driftöverskott på intjäningsförmågan vuxit med 16 procent till 602 miljoner vilket motsvarade en direktavkastning om 6,7 procent på fastighetsvärdet 8 972 miljoner. Ökningen i förvaltningsresultat motsvarade 19 procent jämfört med ingången av året.

Förvärv och försäljningar

Tecknade förvärv som ännu ej är tillträdda per 30 septemer 2018 avser förvärvet av ett större fastighetsbestånd, två fastigheter i Borlänge, en fastighet i Falun samt en fastighet i Östersund. Totalt uppgick hyresvärdet på dessa fastigheter till 126 miljoner kronor och kommer att bidra till att en ökning av förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan med 62 miljoner kronor före tillkommande preferensaktieutdelning om 21,7 miljoner kronor på helårsbasis.

Revisorsrapport avseende intjäningsförmåga

Till styrelsen i NP3 Fastigheter AB (publ)

Revisors rapport avseende intjäningsförmåga

Vi har utfört en revision av hur den intjäningsförmåga som framgår på sidan 58 i NP3 Fastigheter ABs (publ) prospekt daterat den 2 november 2018 har upprättas.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

Utfört arbete

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

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

Vårt arbete har innefattat att bedöma styrelsens och verkställande direktörens tillvägagångssätt och tillämpade redovisningsprinciper vid upprättandet av intjäningsförmågan jämfört med de som normalt tillämpas av bolaget. Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar som vi bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att intjäningsförmågan har upprättats i enlighet med de förutsättningar som anges på sidan 58. Då intjäningsförmåga och dess antaganden hänför sig till framtiden och därför kan påverkas av oförutsebara händelser, kan vi inte uttala oss om att det verkliga resultatet kommer att överensstämma med vad som redovisats i intjäningsförmågan. Avvikelserna kan visa sig bli väsentliga.

Uttalande

Enligt vår uppfattning har intjäningsförmågan sammanställts på ett korrekt sätt enligt de förutsättningar som anges på sidan 58 och dessa förutsättningar överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 2 november 2018

KPMG AB

Mattias Johansson

Auktoriserad revisor

Utvald finansiell information

Den finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från NP3s årsredovisningar för räkenskapsåren 2017, 2016 och 2015 samt delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2018. Årsredovisningarna för 2017, 2016 och 2015, vilka har upprättats i enlighet med IFRS, har reviderats av NP3s revisorer. Delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 september 2018, vilken har upprättats i enlighet med IAS 34, har varit föremål för översiktlig granskning av Bolagets revisorer. Förutom vad som uttryckligen anges i Prospektet har ingen finansiell information i Prospektet reviderats eller granskats av Bolagets revisorer.

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

Den finansiella informationen som återges i tabellerna nedan bör läsas i anslutning till avsnittet Kommentar till den finansiella utvecklingen i Prospektet, samt NP3s årsredovisningar för åren 2015, 2016 och 2017 och NP3s delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2018, vilka är införlivade i Prospektet genom hänvisning.

Rapport över koncernens totalresultat

Belopp i MKR	2018 jan–sep	2017 jan–sep	2017 jan–dec	2016 jan–dec	2015 jan–dec
Hyresintäkter	595	497	677	529	408
Fastighetskostnader	(164)	(129)	(179)	(129)	(93)
Fastighetsskatt	(18)	(15)	(21)	(17)	(13)
Driftöverskott	**413**	**353**	**477**	**383**	**302**
Central administration	(31)	(29)	(40)	(36)	(35)
Finansiella intäkter	0	0	1	1	1
Finansiella kostnader	(120)	(88)	(123)	(94)	(66)
Förvaltningsresultat	**262**	**236**	**315**	**253**	**202**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	110	173	245	243	68
Värdeförändringar derivat	(11)	5	(5)	3	0
Resultat före skatt	**361**	**414**	**554**	**500**	**270**
Aktuell skatt	(19)	(22)	(16)	(21)	(19)
Uppskjuten skatt	(33)	(60)	(91)	(72)	(62)
Periodens resultat	**309**	**332**	**447**	**407**	**188**
Övrigt totalresultat	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
Summa periodens totalresultat	**309**	**332**	**447**	**407**	**188**
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	306	332	446	407	188
Totalresultat hänförligt till minoriteten	3,6	0,4	0,4	–	–
Resultat per aktie, kr	5,32[1]	6,12	8,22	7,89	3,83
(Antal aktier anges i tusental)					
Antal aktier vid periodens utgång	54 339	54 339	54 339	54 339	50 351
Vägt genomsnittligt antal aktier	54 339	54 339	54 339	51 548	49 227

1) Reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden.

Rapport över koncernens finansiella ställning i sammandrag

Belopp i MKR	2018 30 sep	2017 30 sep	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec
Förvaltningsfastigheter	8 972	7 261	7 732	6 165	4 580
Övriga anläggningstillgångar	13	15	24	16	20
Reversfordringar	–	8	–	–	–
Derivat	–	8	–	3	–
Summa anläggningstillgångar	**8 985**	**7 292**	**7 756**	**6 185**	**4 600**
Övriga omsättningstillgångar exkl. likvida medel	57	87	53	77	59
Likvida medel	158	178	150	151	288
Summa omsättningstillgångar	**215**	**265**	**203**	**228**	**347**
Summa tillgångar	**9 199**	**7 557**	**7 959**	**6 413**	**4 947**
Eget kapital	**3 007**	**2 469**	**2 584**	**2 266**	**1 774**
Uppskjuten skatt	303	245	275	188	116
Långfristiga skulder till kreditinstitut	4 541	3 719	3 915	3 218	2 482
Obligationslån	968	786	593	425	300
Derivat	13	–	2	–	–
Övriga långfristiga skulder	1	–	–	3	21
Summa långfristiga skulder och derivat	**5 826**	**4 749**	**4 785**	**3 833**	**2 919**
Kortfristiga räntebärande skulder	153	91	346	98	67
Rörelseskulder	214	248	244	215	188
Summa kortfristiga skulder	**367**	**339**	**590**	**314**	**255**
Summa eget kapital och skulder	**9 199**	**7 557**	**7 959**	**6 413**	**4 947**

Rapport över koncernens kassaflöden

Belopp i MKR	2018 jan–sep	2017 jan–sep	2017 jan–dec	2016 jan–dec	2015 jan–dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	259	231	292	229	190
Kassaflöde från den löpande verksamheten	172	237	350	213	(83)
Kassaflöde från investeringsverksamheten	(564)	(506)	(784)	(897)	(518)
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	400	296	433	548	589
Periodens / Årets kassaflöde	**8**	**26**	**(1)**	**(137)**	**(12)**
Likvida medel ingående balans	150	151	151	288	300
Likvida medel utgående balans	**158**	**178**	**150**	**151**	**288**

Finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

Nyckeltal	Visas för att	Definition	2018 1/1–30/9	2017 1/1–30/9	2017 1/1–31/12	2016 1/1–31/12	2015 1/1–31/12
Överskottsgrad, %	Överskottsgraden betraktar NP3 som relevant då det visar fastigheternas driftöverskotts-marginal.	Hyresintäkter	595	497	677	529	408
(Driftöverskott/ Hyresintäkter)		Driftskostnader, MKR	(182)	(144)	(200)	(146)	(106)
		Driftöverskott, MKR	413	353	477	383	302
		Överskottsgrad, %	**69,4**	**71,0**	**70,5**	**72,4**	**74,0**
Direktavkastning, %	Direktavkastning betraktar NP3 som relevant då det visar direktavkastningen på de förvaltnings-fastigheter som ägts under hela perioden.	Driftöverskott, MKR	413	353	477	383	302
(Driftöverskott senaste 12 måna-der / Genomsnitt-ligt fastighetsvärde)		Driftöverskott kvartal 4 2017 och 2016, MKR	124	109			
		Driftöverskott senaste 12 månaderna, MKR	537	462	477	383	302
		Fastigheternas (justerade för utv.fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MKR	8 238	6 564	6 959	5 320	3 877
		Direktavkastning, %	**6,5**	**7,0**	**6,9**	**7,2**	**7,8**
Avkastning på eget kapital, %	Avkastning på eget kapital är ett nyckel-tal som NP3 betrak-tar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det egna kapitalet i Koncernen.	Resultat efter skatt, MKR	309	332	447	407	188
(Resultat efter skatt senaste 12 måna-der / Genomsnitt-ligt eget kapital)		Resultat efter skatt kvartal 4, 2017 och 2016, MKR	115	150			
		Resultat efter skatt för de senaste 12 månaderna, MKR	424	482	447	407	188
		Genomsnittligt eget kapital efter avräkning preferensaktier och minoritetens andel av kapital, MKR	2 778	2 280	2 406	1 932	1 645
		Avkastning på eget kapital, %	**15,3**	**21,1**	**18,6**	**21,1**	**11,5**
Avkastning på eget kapital, stamaktie %	Avkastning på eget kapital är ett nyckel-tal som NP3 betrak-tar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det egna kapitalet i Koncernen.	Resultat efter skatt för de senaste 12 månaderna hänförligt till moderbolagets aktieägare, MKR	421	482	446	407	188
(Resultat efter skatt senaste 12 måna-der reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning/ Genomsnittligt eget kapital)		Avdrag för preferensaktie-ägarnas företrädesrätt till utdelning, MKR	(16)				–
		Genomsnittligt eget kapital, MKR	2 563	2 280	2 406	1 932	1 645
		Avkastning på eget kapital, stamaktie %	**15,8**	**21,1**	**18,6**	**21,1**	**11,5**
Skuldsättningsgrad, ggr	Räntetäckningsgrad är ett nyckeltal som NP3 betraktar som relevant då det visar hur Koncernens skuldsättning för-håller sig i förhål-lande till det egna kapitalet.	Räntebärande skulder, MKR	5 662	4 597	4 853	3 741	2 849
(Räntebärande skulder/Eget kapital)		Eget kapital, MKR	3 007	2 469	2 584	2 266	1 774
		Skuldsättningsgrad, ggr	**1,9**	**1,9**	**1,9**	**1,7**	**1,6**
Skuldkvot, ggr	Skuldkvoten betrak-tarNP3 som rele-vant då det visar hur höga skulder Bolaget har i för-hållande till dess justerade driftöver-skott framåtriktat, 12 månader framåt.	Räntebärande skulder, MKR	5 662	4 597	4 853	3 741	2 849
(Räntebärande skulder/driftöver-skott, framriktat 12 månader enligt intjäningsförmåga reducerat med centrala admini-strationskostnader framåtriktat 12 månader)		Driftöverskott, MKR	601	494	517	383	302
		Centrala administrations-kostnader, framåtriktat 12 månader	(41)	(37)	(39)	(36)	(35)
		Justerat driftöverskott	560	457	478	347	267
		Skuldkvot, ggr[1)]	**10,1**	**10,1**	**10,2**	**10,8**	**10,7**

1) Från och med 2017-09-30 är definitionen av Skuldkvot ändrad. För de historiska nyckeltalen per 206-12-31 och 2015-12-31 är beräkningen baserad på driftöverskott och centrala administrationskostnader för de senaste tolv månaderna. Beräkningen från och med 2017-09-30 innebär att beräkningen är framåtriktad och beräknas på driftöver-skott minus centrala administrationskostnader för de kommande tolv månaderna enligt intjäningsförmågan.

Finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS, forts.

Nyckeltal	Visas för att	Definition	2018 1/1–30/9	2017 1/1–30/9	2017 1/1–31/12	2016 1/1–31/12	2015 1/1–31/12
Räntetäcknings-grad, ggr	Räntetäckningsgrad är ett nyckeltal som NP3 betraktar som relevant för att bedöma Koncernens förmåga och känslighet att betala ränta på de räntebärande skulderna.	Periodens resultat före skatt, MKR	361	414	554	500	270
(Resultat före finansiella kostnader, värde-förändringar och skatt / Finansiella kostnader)		Återläggning värde-förändringar, MKR	(99)	(178)	(240)	(246)	(68)
		Återläggning finansiella kostnader, MKR	120	88	123	94	66
		Justerat resultat före skatt, MKR	382	324	437	348	268
		Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	**3,2**	**3,7**	**3,6**	**3,7**	**4,1**
Belåningsgrad fastigheter, %	Belåningsgrad är ett nyckeltal som NP3 betraktar som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor del av marknadsvärdet på fastigheterna som utgörs av räntebärande skulder.	Räntebärande skulder, MKR	5 662	4 597	4 853	3 741	2 849
(Netto räntebärande skulder / Fastighetsvärde)		Likvida medel, MKR	(158)	(178)	(150)	(151)	(288)
		Fastighetsvärde, MKR	8 972	7 261	7 732	6 165	4 580
		Belåningsgrad fastigheter, %	**61,3**	**60,9**	**60,8**	**58,2**	**55,9**
Soliditet, %	Soliditet betraktar NP3 som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutning som utgörs av eget kapital.	Eget kapital, MKR	3 007	2 469	2 584	2 266	1 774
(Eget kapital /Balansomslutning)		Balansomslutning, MKR	9 199	7 557	7 959	6 413	4 947
		Soliditet, %	**32,7**	**32,7**	**32,5**	**35,3**	**35,9**
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, kronor per aktie	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	3 007	2 469	2 584	2 266	1 774
(Eget kapital + uppskjuten skatt + derivat /Antal utestående stamaktier)		Avdrag för preferenskapital, MKR	(353)			–	–
		Avdrag minoritetens andel av eget kapital, MKR	(6)	(3)	(3)	–	–
		Återläggning uppskjuten skatt, MKR	303	245	275	188	116
		Återläggning räntederivat, MKR	13	(8)	2	(3)	–
		Justerat eget kapital[1], MKR,	2 964	2 703	2 858	2 451	1 890
		Antal utestående stamaktier, ’000	54 339	54 339	54 339	54 339	50 351
		Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK	**54,53**	**49,75**	**52,61**	**45,11**	**37,53**
Förvaltnings-resultat, kronor per aktie	NP3 betraktar nyckeltalet som relevant då det visar hur Koncernens förvaltningsresultat för perioden fördelar sig per genomsnittlig utestående aktie för motsvarande period.	Förvaltningsresultat, MKR	262	236	315	253	202
(Förvaltningsresultat / Genomsnittligt antal utestående stamaktier)		Avdrag för preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning, MKR	(16)	–	–	–	–
		Genomsnittligt antal stamaktier, ’000 st	54 339	54 339	54 339	51 548	49 227
		Förvaltningsresultat kronor per stamaktie	**4,51**	**4,35**	**5,79**	**4,91**	**4,10**

1) EPRA NAV.

Kommentar till den finansiella utvecklingen

Nedanstående kommentarer till den finansiella utvecklingen baseras på perioderna januari – september 2018 och januari – september 2017 samt räkenskapsåren 2015, 2016 och 2017. Informationen nedan ska läsas tillsammans med avsnittet *Utvald finansiell information*.

Jämförelse mellan perioderna januari till september 2018 och januari till september 2017

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 20 procent till 595 (497) 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 perioden som avslutades den 30 september 2018 uppgick till 914 miljoner kronor på årsbasis och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid bokslutsdagen för perioden som avslutades den 30 september 2018 till 92 procent (92).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna för perioden som avslutades den 30 september 2018 uppgick till –164 (–129) miljoner kronor, kostnaderna fördelas mellan fastighetsskötsel och drift –132 (–95) miljoner kronor, reparationer och underhåll –24 (–26) miljoner kronor samt befarade och konstaterade kundförluster om –9 (–7) miljoner kronor. Fastighetsskatt uppgick till –18 (–15) miljoner kronor.

Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till –31 (–29) miljoner kronor och består i huvudsak av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt ekonomi-/ finans- och marknads-/försäljningskostnader.

Finansnetto

De finansiella kostnaderna uppgick till –120 (–88) miljoner kronor. Ökningen av finansiella kostnader är direkt hänförlig till Bolagets tillväxt i form av förvärv.

De räntebärande skulderna uppgick totalt till 5 662 (4 596) miljoner kronor för perioden som avslutades den 30 september 2018, varav skulder till kreditinstitut uppgick till 4 651 (3 811) miljoner kronor, obligationslån 975 (796) miljoner kronor och övriga räntebärande skulder bestående av säljarreverser till 48 (3) miljoner kronor samt periodiserade upplåningskostnader som minskat de räntebärande skulderna med 12 miljoner kronor (14). De räntebärande skulderna har ökat till följd av finansiering i bank vid fastighetsförvärv samt utökning av Bolagets obligationslån, både i kronor och i belåningsgrad. Bolagets skuldkvot, som visar driftöverskott minus centrala kostnader i förhållande till räntebärande skulder, var vid bokslutsdagen för perioden som avslutades den 30 september 2018 10,1 ggr (10,1) och räntetäckningsgrad uppgick till 3,2 ggr (3,7).

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 19 (29) månader respektive 2,8 (3,0) år vid bokslutsdagen för perioden som avslutades den 30 september 2018. Snitträntan på låneportföljen i bank vid bokslutsdagen för perioden som avslutades den 30 september 2018 var 2,02 procent (2,18) för fastighetskrediter och 2,54 procent inklusive obligationslån (2,71).

Förvaltningsresultatet

Förvaltningsresultatet, vilket är verksamhetens resultat före värdeförändringar och skatt, förbättrades med 11 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 262 (236) miljoner kronor. Resultatökningen beror främst på Bolagets tillväxt i form av förvärv vilket medfört ett större fastighetsbestånd. Förvaltningsresultat per aktie motsvarar 4,51 kronor/stamaktie (4,35) och förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgår till 44 procent (48). Driftöverskottet för perioden som avslutades den 30 september 2018 uppgick till 413 (353) miljoner kronor vilket motsvarar en överskottsgrad om 69 procent (71). Att överskottsgraden varierar över året beror på de säsongsvariationer som uppkommer på Bolagets affärsområden. Under vintermånaderna påverkas resultatet av att kostnaderna avseende främst el, värme och snöröjning är höga. Kontraktstrukturen är utformad så att hyresgästerna debiteras en jämnt fördelad preliminär avgift löpande under året medan utgiften för den faktiska förbrukningen kostnadsförs i takt med utfall vilket ger en lägre överskottsgrad vintermånaderna, och motsvarande är den på en högre nivå under sommarmånaderna.

Värdeförändringar fastigheter och finansiella derivat

Den 30 september 2018 omfattade fastighetsbeståndet 284 (222) fastigheter med ett marknadsvärde om 8 972 (7 261) miljoner kronor fördelat på sex geografiska affärsområden. Största enskilda affärsområdet är Sundsvall där 26 (23) procent av marknadsvärdet och 28 (25) procent av hyresvärdet är koncentrerat. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 914 (747) miljoner kronor respektive 841 (685) miljoner kronor för perioden som

avslutades den 30 september 2018. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 4,1 (4,7) år.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 110 (173) miljoner kronor varav 11 miljoner kronor (30) är realiserade värdeförändringar vid försäljningar. Värdeutvecklingen påverkas huvudsakligen av sänkta avkastningskrav på marknaden. Värdeförändringar i derivat påverkade resultatet med –11 (5) miljoner kronor och avser i sin helhet orealiserade värdeförändringar.

Skatt
För perioden redovisas en aktuell skatt om –19 (–22) miljoner kronor vilket motsvarar cirka 7 procent av resultat före värdeförändringar. Aktuell skatt utgår på skattepliktigt resultat vilket för fastighetsbolag normalt är lägre än förvaltningsresultatet till följd av möjligheten att göra skattemässigt högre avskrivningar, och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter. Uppskjuten skatt uppkommer på skillnad mellan redovisade värden och skattemässiga värden, främst avseende fastigheter. För perioden som avslutades den 30 september 2018 uppgick uppskjuten skatt till –33 (–60) miljoner kronor.

Kassaflöde
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 172 (237) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med –564 (–506) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde NP3 400 (296) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel ökat med 8 (26) miljoner kronor under perioden som avslutades den 30 september 2018.

Investeringar och försäljningar
NP3 har under perioden januari – september 2018 förvärvat och tillträtt 68 fastigheter till ett värde av 1 219 (1 049) miljoner kronor. Dessutom har 211 (105) miljoner kronor investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Av dessa utgör 41 (23) miljoner kronor investeringar i nybyggnationsprojekt och 170 (82) miljoner kronor investeringar i befintliga fastigheter. 19 fastigheter har sålts, varav en obebyggd, till ett värde av 313 (230) miljoner kronor. Därutöver tillkommer förvärvade men vid bokslutsdagen för perioden som avslutades den 30 september 2018 ej tillträdda fastigheter om 1 323 (276) miljoner kronor.

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2017 och 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 efter egna projekt och intäktshöjande investeringar i befintligt bestånd. Hyresvärdet för befintliga hyreskontrakt vid bokslutsdagen för räkenskapsåret 2017 uppgick till 788 miljoner kronor på årsbasis och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per 31 december 2017 till 91 procent (93).

Fastighetskostnader
Fastighetskostnaderna för året uppgick till –179 (–129) miljoner kronor, kostnaderna fördelas mellan fastighetsskötsel och drift –137 (–105) miljoner kronor samt reparationer och underhåll –34 (–24) miljoner kronor samt befarade och konstaterade 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. Fram till och med räkenskapsåret 2016 räknades kundförluster till kostnader för central administration. 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
Externt finansnetto för året uppgick till –122 (–93) miljoner kronor. Ökningen av finansiella kostnader är direkt hänförlig till Bolagets tillväxt i form av förvärv.

De räntebärande skulderna uppgick totalt till 4 854 (3 741) miljoner kronor vid bokslutsdagen för räkenskapsåret 2017, varav skulder till kreditinstitut uppgick till 4 001 (3 316) miljoner kronor och obligationslån 853 (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 fastigheter.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 29 (18) månader respektive 2,89 (2,36) år vid bokslutsdagen för räkenskapsåret 2017. Snitträntan på låneportföljen var vid bokslutsdagen för räkenskapsåret 2017 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 föregående år och uppgick till 315 mkr (253). Resultatökningen beror främst på bolagets tillväxt i form av förvärv vilket medfört ett större fastighetsbestånd. Förvaltningsresultat per aktie motsvarade 5,79 kronor/aktie (4,90) och förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgick till 46 procent (48). Driftöverskottet för perioden uppgick till 477 mkr (383) vilket motsvarar en överskottsgrad om 71 procent (72). Överskottsgraden var lägre än föregående år beroende dels på en annan kontraktstruktur hos förvärvade fastighetsportföljer men även på att året i högre grad belastas med befarade 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 22 (23) procent av marknadsvärdet och 24 (25) procent av hyresvärdet är koncentrerat. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 788 (647) miljoner kronor respektive 677 (529) miljoner kronor vid periodens utgång. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 4,1 (4,6) år.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 245 (243) miljoner kronor varav 33 (3) miljoner kronor var realiserade värdeförändringar vid försäljningar. Värdeutvecklingen påverkas huvudsakligen av sänkta avkastningskrav på marknaden. Omvärdering av derivat påverkade resultatet med –5 (3) miljoner kronor och avser i sin helhet orealiserade värdeförändringar.

Skatt
Aktuell skatt för räkenskapsåret uppgick till –16 (–21) miljoner kronor vilket motsvarar cirka 5 procent av resultat före värdeförändringar och IFRS justeringar. Aktuell skatt utgår på skattepliktigt resultat vilket för fastighetsbolag normalt är lägre än förvaltningsresultatet till följd av möjligheten att göra skattemässigt högre avskrivningar, och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter. Uppskjuten skatt uppkommer på skillnad mellan redovisade värden och skattemässiga värden, främst avseende fastigheter. För räkenskapsåret uppgick uppskjuten skatt till –91 mkr (–72).

Kassaflöde
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 350 mkr (213). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –784 (–897) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Bolaget 433 (548) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel förändrats med –1 (–137) miljoner kronor under räkenskapsåret.

Investeringar och försäljningar
Under året har investeringar för totalt 1 582 (1 380) miljoner kronor genomförts, varav 137 (134) miljoner kronor avsåg investeringar i befintliga fastigheter, 39 (44) miljoner kronor avsåg nybyggnationer och 1 406 (1 202) miljoner kronor avsåg nyförvärv. Värderingen för perioden visar en positiv orealiserad värdeförändring om 212 (240) miljoner kronor och en realiserad värdeförändring om 33 (3) miljoner kronor. Orealiserade värdeförändringar uppkommer bland annat som en redovisningsmässig effekt till följd av avdrag för uppskjuten skatt för förvärv under räkenskapsåret 2017, samt av omvärderingar till följd av rådande marknadsförhållanden. Därutöver tillkommer förvärvade men vid bokslutsdagen för räkenskapsåret 2017 ej tillträdda fastigheter om 553 (474) miljoner kronor.

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2016 och 2015
Hyresintäkter
Koncernens intäkter för året uppgick till 529 (408) miljoner kronor och ökningen förklaras i huvudsak av bidrag från förvärvade fastigheter. Hyresvärdet för befintliga hyreskontrakt vid bokslutsdagen för räkenskapsåret 2016 uppgick till 647 miljoner kronor på årsbasis och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per 31 december 2016 till 93 procent (92).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapitalstruktur och annan finansiell information

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

Eget kapital och skuldsättning

Koncernen per 30 september 2018	MKR
Summa Kortfristiga skulder	**367**
Mot borgen	18
Mot säkerhet	120
Blancokrediter	229
Summa långfristiga skulder	**5 523**
Mot borgen	15
Mot säkerhet	4 541
Blancokrediter	967
Summa eget kapital per 30 september 2018	**3 007**
Aktiekapital	228
Övrigt tillskjutet kapital	1 615
Eget kapital hänförligt till minoriteten	6
Balanserade vinstmedel inkl. periodens totalresultat per 30 september 2018	1 159

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

Det egna kapitalet uppgick per 30 september 2018 till 3 007 miljoner kronor. NP3 hade per 30 september 2018 långfristiga räntebärande skulder uppgående till 5 509 miljoner kronor, varav 4 546 miljoner kronor mot borgen och säkerhet, 975 miljoner kronor var lån utan borgen eller säkerhet som avser obligationslån som förfaller under 2021 och 2022 samt periodiserade upplåningskostnader om 12 miljoner kronor som minskat de långfristiga blancokrediterna. NP3s kortfristiga räntebärande skulder uppgick per 30 september 2018 till 153 miljoner kronor varav 18 miljoner kronor mot borgen, 120 miljoner kronor mot säkerhet. Säkerheter utgörs av pantbrev i fastigheter, moderbolagsborgen och internreverser.

Preferensaktier

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

Nettoskuldsättning

Nedanstående tabell redogör för NP3s räntebärande nettoskuldsättning per 30 september 2018.

	Nettoskuldsättning per 30 september 2018	MKR
A	Kassa	–
B	Likvida medel	158
C	Lätt realiserbara värdepapper	–
D	**Summa likviditet (A + B + C)**	**158**
E	**Kortfristiga fordringar**	**–**
F	Kortfristiga bankskulder	120
G	Kortfristig del av långfristiga skulder	–
H	Andra kortfristiga skulder	33
I	**Summa kortfristiga skulder (F + G + H)**	**153**
J	**Netto kortfristig skuldsättning (I – E – D)**	**(5)**
K	Långfristiga banklån	4 531
L	Emitterade obligationer	975
M	Andra långfristiga skulder	3
N	**Långfristig skuldsättning (K + L + M)**	**5 509**
O	**Nettoskuldsättning (J + N)**	**5 504**

Likviditeten uppgick per 30 september 2018 till 158 miljoner kronor. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick per 30 september 2018 till 153 miljoner kronor varav kortfristig del av långfristiga bankskulder utgjorde 120 miljoner kronor. Långfristiga räntebärande skulder uppgick per 30 september 2018 till 5 509 miljoner kronor varav långfristiga banklån utgjorde 4 531 miljoner kronor, emitterade obligationer utgjorde 975 miljoner kronor och reverslån om 15 miljoner kronor och periodiserade upplåningskostnader som minskat de långfristiga räntebärande skulderna med 12 miljoner kronor.

NP3 hade en nettoskuldsättning per 30 september 2018 om 5 504 miljoner kronor.

Översikt räntebärande finansiering

Finansiering	2018 30 sep	2017 30 sep	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec
Antal lån	77	62	65	91	79
Totala lån, MKR	4 651	4 611	4 869	3 311	2 549
Obligationslån, MKR	975	796	853	425	300
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,54	2,71	2,67	2,66	2,64
Likvida medel, MKR	158	178	150	151	288
Belåningsgrad, %	61	61	61	58	56
Soliditet, %	33	33	32	35	36

Räntebärande skulder den 30 september 2018

De räntebärande skulderna uppgick totalt till 5 662 (4 611) miljoner kronor per 30 september 2018, varav bankfinansiering uppgick till 4 651 (3 812) miljoner kronor, obligationslån 975 (796) miljoner kronor och övriga räntebärande skulder till 48 (3) miljoner kronor. Banklån som förfaller inom tolv månader uppgick till 402 miljoner kronor. Dessa avser i huvudsak kapital som efter omförhandlingar kommer att förlängas upp till 3–5 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 120 miljoner kronor. Kostnader för upplåning periodiseras över lånens löptid och har minskat de räntebärande skulderna skulderna i balansräkningen med 12 miljoner kronor.

Kapitalbindningsstruktur i bank- och obligationslån

	Banklån		Obligationslån		Total kapital	
30 sep 2018	MSEK	Genomsnittlig ränta, %	MSEK	Genomsnittlig ränta, %	MSEK	Andel, %
–12 mån	402	2,04	0	0,00	402	7 %
1–2 år	1 546	1,93	0	0,00	1 546	28 %
2–3 år	459	2,27	600	4,15	1 059	19 %
3–4 år	1 926	2,03	375	4,64	2 301	41 %
4–5 år	250	2,04	0	0,00	250	4 %
5–10 år	68	1,80	0	0,00	68	1 %
Summa/genomsnitt	**4 651**	**2,02**	**975**	**4,34**	**5 626**	**100 %**

Åtaganden i låneavtal

Banklån

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

Obligationslån

Bolaget hade två utestående obligationslån per den 30 september 2018. 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 2018 nyttjades till 600 miljoner kronor. Bolagets andra utestående obligationslån emitterades 2018 med ett rambelopp om 800 miljoner kronor med en rörlig ränta om STIBOR (3 månader) plus 500 räntepunkter som den 30 september 2018 nyttjades till 375 miljoner kronor. Lånet har en fyraårig löptid. 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 vissa finansiella åtaganden. 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. 2018 års obligationslån föreskriver att nettobelåningsgraden inte skall överstiga 70 procent, att räntetäckningsgraden inte ska vara lägre än 1,80 procent samt att soliditeten skall 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 158 miljoner kronor, uppgick per 30 september 2018 till 5 504 miljoner kronor vilket i förhållande till ett fastighetsvärde om 8 972 miljoner kronor ger en belåningsgrad om 61 procent (61). Bolagets skuldkvot uppgick till 10,1 ggr (10,1).

Räntebindning och derivat

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

Sedan swapavtalen tecknats har främst långa marknadsräntor stigit vilket har medfört ett undervärde på bolagets derivat per 30 september 2018 om –13 (8) miljoner kronor i balansräkningen och en negativ värdeförändring för perioden om –11 (5) miljoner kronor över resultatet.

30 sep 2018	Derivat, MKR	Summa, MKR	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
–12 mån	(1 460)	3 834	3,38	68
1–2 år	(164)	25	1,43	0
2–3 år	199	301	–	5
3–4 år	700	741	0,32	13
4–5 år	200	200	0,32	4
5– år	525	525	1,86	10
Summa/genomsnitt	**0**	**5 626**	**2,54**	**100**

Övriga rörelseskulder

NP3s övriga skulder uppgick per 30 september 2018 till 214 miljoner kronor, motsvarande 2,3 procent av Bolagets totala finansiering inklusive eget kapital. Övriga skulder utgörs huvudsakligen av reserveringar för förutbetalda intäkter och upplupna kostnader, samt leverantörsskulder. Förutbetalda intäkter uppstår till följd av att NP3 erhåller hyresinbetalningar i förskott. Denna skuld löses genom att NP3 tillhandahåller lokaler under perioden för vilken hyra inbetalts. Upplupna kostnader utgörs i huvudsak av upplupna räntekostnader avseende Bolagets räntebärande skulder för det närmast föregående kvartalet.

Eget kapital och substansvärde

Per 30 september 2018 uppgick eget kapital till 3 007 (2 469) miljoner kronor. Efter avdrag för preferenskapital och minoritetens andel motsvarade eget kapital 48,73 kronor per stamaktie (45,39). Soliditeten i bolaget uppgick till 33 procent (33).

Under perioden januari till september 2018 har stämman beslutat om en utdelning om 168 miljoner kronor motsvarande 2,70 kronor per stamaktie och 2,00 kronor per preferensaktie. Jämfört med utdelning för år 2016 om 130 miljoner kronor är det en ökning med 29 procent. EPRA NAV (Net asset value) vilket är ett mått som anger långsiktigt nettotillgångsvärde uppgick per 30 september 2018 till 2 964 (2 703) miljoner kronor vilket motsvarar 54,53 kronor per aktie (49,75).

Rörelsekapital och kapitalbehov

Bolagets befintliga rörelsekapital är ej tillräckligt för att både finansiera Bolagets nuvarande verksamhet och Förvärvet varvid Bolagets befintliga rörelsekapital ej är tillräckligt för den kommande tolvmånadersperioden. Rörelsekapital i detta sammanhang definieras som Bolagets möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter det förfaller till betalning.

Genom Erbjudandet om cirka 304 miljoner kronor före emissionskostnader samt nya banklån om cirka 700 miljoner kronor stärks rörelsekapitalet så att Förvärvet kan genomföras och bryggglånefinansiering i samband med förvärvet kan återbetalas samtidigt som rörelsekapitalet är tillräckligt för den kommande tolvmånadersperioden. Förvärvet tillträddes den 1 oktober 2018.

Det föreligger tecknings- och garantiåtaganden motsvarande 100 procent av Erbjudandet. Skulle Erbjudandet trots det inte genomföras eller inte tecknas i tillräckligt hög grad, har NP3 inte tillräckligt rörelsekapital för att återbetala den bryggglånefinansiering som togs upp i samband med Förvärvet varvid rörelsekapitalbrist genast uppstår.

Tendenser

Intresset för fastighetsinvesteringar är fortsatt gott vilket illustreras av en fortsatt god transaktionsvolym under 2018. 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 cirka 1,2 miljarder kronor under 2018 varav cirka 41 miljoner kronor avser nyproduktion. I de förvärvade fastigheterna har dessa skett till lägre direktavkastningsnivåer, men högre uthyrningspotential än för fastighetsportföljen som helhet. På hyresmarknaden är efterfrågan på lokaler fortsatt god, vilket i kombination med ett lågt utbud innebär stabila vakansgrader. NP3s ekonomiska uthyrningsgrad uppgick till 92 procent per 30 september 2018 och givet efterfrågan och en genomsnittlig hyresduration om 4,1 år räknar Bolaget med en fortsatt god uthyrningsgrad framöver.

Pågående investeringar

Inom ramen för NP3s projektverksamhet ryms nybyggnationer på Bolagets byggrätter samt utveckling och förädling av befintliga fastigheter för att optimera ytan till hyresgästens verksamhet. Dessutom utförs exempelvis miljöförbättrande åtgärder i befintligt bestånd. Målet med projektverksamheten är att öka avkastningen och skapa värdetillväxt genom minskad vakans och högre hyresnivåer. NP 3 spekulerar inte i nybyggnationer utan byggstart sker alltid först när hyresavtal är tecknat.

NP3 hade vid utgången av tredje kvartalet 2018 55 aktiva projekt med en total projektbudget om 224 miljoner kronor. Under tredje kvartalet har två större projekt påbörjats. Det ena gäller en lagerlokal med kontor i Sundsvall om 1 988 kvadratmeter åt Lambertsson, en av Skandinaviens största leverantörer och uthyrare av byggrelaterade tjänster och produkter inom bygg, anläggning och industri. Det andra avser ombyggnationer för att konvertera en logistikfastighet om cirka 2 500 kvadratmeter i Sundsvall till ett djursjukhus.

Det enskilt största pågående projektet är Näringen 18:8 i Gävle där Trafikverket är framtida hyresgäst. Den fastigheten ingick i en bytesaffär mellan NP3 och Diös och frånträde är beräknat att ske under första kvartalet 2019.

Väsentliga händelser efter den 30 september 2018

En teknisk förvaltare har anställts i Gävle per 1 oktober 2018.

NP3 tillträdde den 1 oktober 2018 ett förvärv av ett fastighetsbestånd med cirka 150 000 kvm uthyrningsbar area fördelat på 53 fastigheter med tillhörande markareal om 680 000 kvadratmeter. Köpeskillingen för de underliggande fastigheterna uppgår till 1 180 miljoner kronor. Det årliga hyresvärdet uppgår till 110 miljoner kronor vid nuvarande uthyrningsgrad om 97 procent. Hyresintäkterna fördelas på 124 hyresavtal och 82 hyresgäster. Den genomsnittliga återstående hyresperioden uppgår till 5,8 år. Driftöverskottet beräknas uppgå till 86 miljoner kronor motsvarande en direktavkastning om 7,3 procent.

Förvärv har gjorts av två fastigheter (Riset 4 i Falun och Svarven 6 i Östersund) om sammanlagt 12 400 kvadratmeter uthyrningsbar area med ett underliggande fastighetsvärde om 85 miljoner kronor. Det årliga hyresvärdet uppgår till cirka 8 miljoner kronor. Därutöver har två fastigheter i Borlänge (Röken 1 och Sigge 7) förvärvats och tillträtts med ett aggregerat hyresvärde om cirka 7 miljoner kronor. Dessa fyra fastigheter tillträddes 2 oktober 2018.

Den extra bolagsstämman i Sundsvall den 19 oktober 2018 beslutade i enlighet med styrelsens förslag om nyemission av preferensaktier med företrädesrätt för aktieägarna samt om erforderlig vinstutdelning för tillkommande preferensaktier. För ytterligare information se kommuniké från stämman den 19 oktober 2018.

Aktien, aktiekapital och ägarförhållanden

Aktier och aktiekapital

NP3 har två aktieklasser, stamaktier, och preferensaktier. Enligt NP3s bolagsordning som antogs den 5 februari 2018 ska aktiekapitalet vara lägst 190 050 000 kronor och högst 760 200 000 kronor fördelat på lägst 54 300 000 antal aktier och högst 217 200 000 antal aktier. Bolagets registrerade aktiekapital uppgår före Erbjudandet till 228 223 572,50 kronor och fördelas på 54 338 946 stamaktier och 10 867 789 preferensaktier.

Under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas kommer Bolagets aktiekapital att ökas med 38 037 261,50 kronor till 266 260 834 kronor och antalet aktier i Bolaget kommer att uppgå till 76 074 524 fördelat på 54 338 946 stamaktier och 21 735 578 preferensaktier.

För befintliga aktieägare i Bolaget som avstår att teckna preferensaktier i Erbjudandet uppstår en utspädning[1] med cirka 14,29 procent i förhållande till antalet utestående aktier och cirka 1,92 procent i förhållande till antalet röster. Dessa aktieägare kan dock helt eller delvis kompensera sig ekonomiskt för denna utspädning genom att sälja Teckningsrätter.

Samtliga redan utgivna aktier är emitterade och fullt betalda. Kvotvärdet per aktie är 3,50 kronor. Varje stamaktie berättigar till en (1) röst och varje preferensaktie berättigar till en tiondels (1/10) röst. Varje röstberättigad aktieägare får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädda aktier. Aktierna är denominerade i svenska kronor och har emitterats i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen. Bolaget ägde per 30 september 2018 inga egna aktier.

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

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

Beslut om eventuell utdelning fattas av bolagsstämman efter förslag av styrelsen. Rätt till utdelning tillfaller den som vid bolagsstämman fastställd avstämningsdag var registrerad som aktieägare i den av Euroclear förda aktieboken. Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbelopp och begränsas endast genom reglerna om preskription. Efter en preskriptionstid om tio år återgår utdelningen till Bolaget.

Preferensaktier

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

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

Utdelning

För räkenskapsåren som slutade 31 december 2017, 2016 respektive 2015 har utdelning på stamaktier lämnats med 2,70 kronor, 2,40 kronor respektive 2,15 kronor per stamaktie. Utdelning på preferensaktier har beslutats enligt följande sedan utgivandet av Bolagets första preferenskatier i februari 2018. Den extra bolagsstämman den 5 februari 2018 beslutade om utdelning på då tillkommande preferensaktier om 0,50 kronor per preferensaktie med avstämningsdag 30 april 2018. Årsstämman den 2 maj 2018 beslutade om utdelning på befintliga preferensaktier om totalt 2,00 kronor per preferensaktie, med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie med avstämningsdagar 31 juli 2018, 31 oktober, 31 januari 2019 respektive 30 april 2019. Den extra bolagsstämman den 19 oktober 2018 beslutade om utdelning på genom Erbjudandet tillkommande preferensaktier om totalt 1,00 krona per preferensaktie, med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie med avstämningsdagar 31 januari 2019 respektive 30 april 2019. Den extra bolagsstämman den 19 oktober 2018 beslutade vidare om utdelning på eventuellt tillkommande preferensaktier genom utnyttjande av det emissionsbemyndigande som beslutades av

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

årsstämman den 2 maj 2018 (se närmare under *Bemyndiganden* nedan) om totalt 1,00 krona per sådan eventuellt tillkommande preferensaktie, med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie med avstämningsdagar 31 januari 2019 respektive 30 april 2019.

Aktiekapitalets utveckling

Tidpunkt	Händelse	Ändring av antal aktier	Totala antalet aktier	Ändring av aktiekapitalet	Totalt aktiekapital	Kvotvärde
2007	Nybildning	1 000	1 000	100 000	100 000	100
2008	Nyemission	9 000	10 000	900 000	1 000 000	100
2011	Nyemission	19 007	29 007	1 900 700	2 900 700	100
2011	Fondemission	1 114	30 121	111 400	3 012 100	100
2011	Aktiesplit (1,43:1)	12 909	43 030	–	3 012 100	70
2011	Nyemission/kvittningsemission	35 403[1]	78 433	2 478 210	5 490 310	70
2011	Nyemission/kvittningsemission	9 918 2[2]	88 351	694 260	6 184 570	70
2012	Nyemission	1 896	90 247	132 720	6 317 290	70
2012	Kvittningsemission	8 238	98 485	576 660	6 893 950	70
2012	Nyemission	66 948	165 433	4 686 360	11 580 310	70
2012	Kvittningsemission	25 731	191 164	1 801 170	13 381 480	70
2013	Utbyte av konvertibler	2 280	193 444	159 600	13 541 080	70
2013	Nyemission/kvittningsemission	16 854 3[3]	210 298	1 179 780	14 720 860	70
2013	Kvittningsemission	14 424	224 722	1 009 680	15 730 540	70
2013	Nyemission/kvittningsemission	64 500 4[4]	289 222	4 515 000	20 245 540	70
2013	Kvittningsemission	6 588	295 810	461 160	20 706 700	70
2013	Nyemission	30 225	326 035	2 115 750	22 822 450	70
2014	Nyemission/kvittningsemission[5]	18 096 6[6]	344 131	1 266 720	24 089 170	70
2014	Nyemission/kvittningsemission[7]	27 624 8[8]	371 755	1 933 680	26 022 850	70
2014	Nyemission[9]	26 649	398 404	1 865 430	27 888 280	70
2014	Utbyte av konvertibler	933 816	1 332 220	65 367 120	93 255 400	70
2014	Kvittningsemission[10]	6 290	1 338 510	440 300	93 695 700	70
2014	Nyemission[11]	655 805	1 994 315	45 906 350	139 602 050	70
2014	Kvittningsemission[12]	44 925	2 039 240	3 144 750	142 746 800	70
2014	Aktiesplit (20:1)	38 745 560	40 784 800	–	142 746 800	3,50
2014	Nyemission[13]	6 666 667	47 451 467	23 333 334,50	166 080 134,5	3,50
2014	Nyemission[14]	1 000 000	48 451 467	26 833 334,50	169 580 134,50	3,50
2015	Nyemission[15]	1 900 000	50 351 467	6 650 000	176 230 134,50	3,50
2016	Nyemission[16]	246 974	50 598 441	864 409	177 094 543,50	3,50
2016	Nyemission[17]	398 883	50 997 324	1 396 090,50	178 490 634	3,50
2016	Nyemission[18]	3 341 622	54 338 946	11 695 677	190 186 311	3,50
2018	Nyemission[19]	10 867 789	65 206 735	38 037 261,50	228 223 572,50	3,50
2018	Förestående nyemission[20]	10 867 789	76 074 524	38 037 261,50	266 260 834	3,50

1) Varav 24 350 aktier genom kvittning.
2) Varav 9 192 aktier genom kvittning.
3) Varav 16 554 aktier genom kvittning.
4) Varav 24 390 aktier genom kvittning.
5) Teckningskursen för emissionen uppgick till 568 kronor per stamaktie innan split 20:1. Teckningskursen motsvarar således 28,40 kronor per stamaktie efter split.
6) Varav 4 056 aktier genom kvittning.
7) Teckningskursen för emissionen uppgick till 568 kronor per stamaktie innan split 20:1. Teckningskursen motsvarar således 28,40 kronor per stamaktie efter split.
8) Varav 21 129 aktier genom kvittning.
9) Teckningskursen för emissionen uppgick till 568 kronor per stamaktie innan split 20:1. Teckningskursen motsvarar således 28,40 kronor per stamaktie efter split.
10) Teckningskursen för emissionen uppgick till 580 kronor per stamaktie innan split 20:1. Teckningskursen motsvarar således 29 kronor per stamaktie efter split.
11) Teckningskursen för emissionen uppgick till 580 kronor per stamaktie innan split 20:1. Teckningskursen motsvarar således 29 kronor per stamaktie efter split.
12) Teckningskursen för emissionen uppgick till 580 kronor per stamaktie innan split 20:1. Teckningskursen motsvarar således 29 kronor per stamaktie efter split.
13) Teckningskursen för emissionen uppgick till 30 kronor per stamaktie.
14) Teckningskursen för emissionen uppgick till 30 kronor per stamaktie.
15) Teckningskursen för emissionen uppgick till 35,60 kronor per stamaktie.
16) Teckningskursen för emissionen uppgick till 40,49 kronor per stamaktie.
17) Teckningskursen för emissionen uppgick till 50,14 kronor per stamaktie.
18) Teckningskursen för emissionen uppgick till 48,92 kronor per stamaktie.
19) Teckningskursen för emissionen uppgick till 26,50 kronor per preferensaktie.
20) Vid full anslutning i Erbjudandet. Teckningskursen för emissionen uppgår till 28,00 kronor per preferensaktie.

Ägarstruktur

Per 30 september 2018 hade Bolaget 5 180 aktieägare. Nedan redovisas ägarstrukturen i Bolaget baserat på uppgifter från Euroclear Sweden per 30 september 2018 och därefter kända förändringar.

Namn	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel (%)	Röstvärde (%)
Lars Göran Bäckvall (genom bolag)	12 282 939	2 144 673	22,13	22,55
AB Sagax (publ) (Satrap Kapitalförvaltning AB)	10 662 414	0	16,35	19,24
Fjärde AP-fonden	3 711 327	53 669	5,77	6,71
Didner & Gerge Fonder Aktiebolag Aktiebolag	3 412 668	0	5,23	6,16
Länsförsäkringar Fondförvaltning	3 229 757	0	4,95	5,83
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	1 109 919	788 542	2,91	2,14
Erik Selin Fastigheter AB	1 550 000	320 000	2,87	2,85
Handelsbanken Liv	1 072 216	357 093	2,19	2,00
PPB Holding AB (Patrik Brummer)	0	1 300 000	1,99	0,23
Göthes AB	1 041 719	208 343	1,92	1,92
Totalt de 10 största ägarna	**38 072 959**	**5 172 320**	**66,31**	**69,63**
Totalt övriga ägare	**16 265 987**	**5 695 469**	**33,69**	**30,37**
Totalt	**54 338 946**	**10 867 789**	**100**	**100**

Aktieägaravtal

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

Konvertibler, teckningsoptioner och aktierelaterade incitamentsprogram

Årsstämman den 2 maj 2018 beslutade om incitamentsprogram 2018/2021 för NP3s medarbetare genom emission av teckningsoptioner med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Incitamentsprogrammet motsvarar cirka 0,5 procent av det totala antalet stamaktier i Bolaget, förutsatt full teckning och fullt utnyttjande av samtliga teckningsoptioner. Varje teckningsberättigad medarbetare ges i incitamentsprogrammet rätt att investera ett belopp motsvarande högst en tolftedel (1/12) av medarbetarnas årslön före inkomstskatt. Totalt har 250 000 teckningsoptioner emitterats vederlagsfritt till NP3s dotterbolag NP3 Förvaltning AB i enlighet med beslutet på årsstämman. NP3 Förvaltning AB har en rätt och skyldighet att erbjuda medarbetare som omfattas av incitamentsprogrammet att förvärva teckningsoptinerna till en kurs motsvarande ett beräknat marknadsvärde för teckningsoptionerna med tillämpning av en optionsvärderingsmodell baserad på Monte Carlo-simulering. Teckningsoptioner ska överlåtas senast före årsstämman 2019, varefter icke överlåtna teckningsoptioner ska makuleras. Teckningsoptionerna kan utnyttjas genom anmälan om teckning av nya aktier under tiden från och med den 7 juni 2021 till och med den 18 juni 2021. Teckningskursen för ny stamaktie kommer att fasställas senast den 7 juni 2021 och i samband med detta publiceras på NP3s hemsida. Teckningskursen på stamaktie ska beräknas som stamaktiens genomsnittskurs vid emissionstidpunkten indexerad med utvecklingen av Carnegies fastighetsindex (CREX) under tiden från den 17 maj 2018 till och med den 1 juni 2021. Stamaktiens genomsnittskurs vid emissionstidpunkten uppgick till 61,50 kronor och motsvarar den genomsnittliga volymvägda betalkursen under perioden från och med den 9 maj 2018 till och med den 17 maj 2018 enligt Nasdaq Stockholm. Teckningskursen får inte vara lägre än det aktuella kvotvärdet på stamaktien.

Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler finns utestående i Bolaget.

Bemyndiganden

Vid Bolagets årsstämma den 2 maj 2018 bemyndigades styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, mot kontant betalning eller mot betalning genom kvittning eller med apportegendom, eller annars med villkor, besluta om ökning av bolagets aktiekapital genom nyemission av totalt högst 5 400 000 stamaktier och 10 000 000 preferensaktier. Syftet med bemyndigandet är att fortlöpande kunna anpassa Bolagets kapitalbehov och därmed kunna bidra till ökat aktieägarvärde, samt att kunna erbjuda aktier i samband med finansiering av eventuella fastighets- eller företagsförvärv. De nya aktierna ska emitteras till marknadsmässig kurs fastställd av styrelsen med avdrag för marknadsmässig rabatt.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Styrelsen

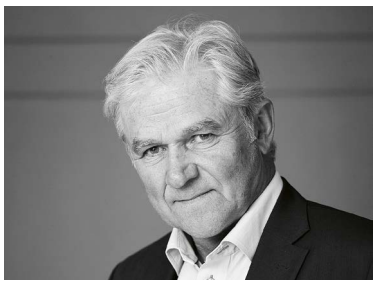
Enligt NP3s bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 13 styrelseledamöter. För närvarande består NP3s styrelse av sex styrelseledamöter, inklusive styrelseordföranden.

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

Styrelsen i NP3 Fastigheter

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

1) Styrelseledamot sedan 2010.



ANDERS NILSSON

Styrelseledamot sedan: 2010

Styrelseordförande sedan: 2017

Född: 1951

Utbildning: Civilingenjör vid Kungliga Tekniska Högskolan

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Mählers Smide AB, Frontit Holding AB, Specialistläkarhuset i Sundsvall AB, AdviceU Syd AB, Mästarna Vision AB, SSG Standard Solutions Group AB, Frontit AB, Adviceu AB, Adviceu KH AB, och styrelseledamot i Lime Technologies Sweden AB, Lime Technologies AB, Investvänner AB, ABEA Invest AB, Implementeringssystem i Sundsvall AB, InCoax Networks AB, Pinus Maskin AB, Eurocon Engineering AB, Softronic Aktiebolag (publ), Castanum Förvaltning AB, Eurocon Consulting AB (publ), Bergövallen Invest AB, Castanum Fastigheter 103 AB, Polskenet Holding AB, Lime Technologies AB (publ), InCoax Networks AB, Castanum Fastigheter 102 AB, Castanum Fastigheter AB, Castanum Fastigheter 101 AB, Polskenet Invest AB, Picea Bygg AB, Polskenet 3 AB, Lime Technologies Sweden AB samt styrelsesuppleant i Fiberstaden AB och BKN Invest AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande i NP3 Vänner i Sundsvall AB, Picea Bygg AB, Pinus Maskin AB, Castanum Förvaltning AB, Ecru Consulting AB, Almi Invest Mitt AB samt styrelseledamot i Idea2Innovation Sweden AB, Aven Forsa Aktiebolag, Nacksta Mark i Sundsvall AB, To Ankero Aktiebolag, EPiServer Group AB, Revres AB och Revres Holding AB, Castanum Fastigheter 104 AB.

Aktieinnehav i Bolaget (eget och närståendes): 110 000 stamaktier och 22 000 preferensaktier.

ÅSA BERGSTRÖM
Styrelseledamot sedan: 2016

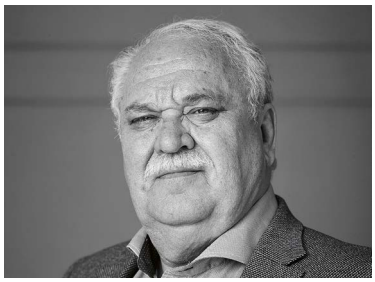
Född: 1964

Utbildning: Civilekonomexamen vid Uppsala universitet

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Aktiebolaget FB-Sjön Komplementär, styrelseledamot i Hemsö Fastighets AB, Svensk FastighetsFinansiering AB (publ), SFF Holding AB, Selfoss Invest AB, CFO och vice VD i Fabege AB, samt styrelsesuppleant i samtliga helägda dotterbolag i Fabegekoncernen[1].

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande i Svensk Fastighets-Finansiering II AB (publ), styrelseledamot i Guldgrisen AB, KL Aktiesparklubb AB, Visio Exploatering AB samt styrelsesuppleant i Fabege-koncernens tidigare helägda dotterbolag[2].

Aktieinnehav i Bolaget (eget och närståendes): 4 200 stamaktier.



LARS GÖRAN BÄCKVALL
Styrelseledamot sedan: 2010

Född: 1946

Utbildning: Väg- och Vattenbyggnadsingenjör vid Stockholms Tekniska Institut

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Vallsundet Handelsfastigheter AB, Frösö Park Arena AB, Vallsundet Mark AB, styrelseledamot i Poularde AB, Nederberga AB, Knut Karlsson Invest AB, Norrlandspojkarna Utveckling AB, Vallsundet Holding AB, Norrlandspojkarna Lokaler AB, Norrlandspojkarna Entreprenad AB, Frösö Park Hotel AB, Frösö Park Fastighets AB, samt styrelseledamot och VD i Norrlandspojkarna Aktiebolag samt styrelsesuppleant i BBFV i Norrland AB, vB Automotive AB och Kinema Sverige AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande i NPF Fastighetsutveckling AB, NP2 Fastigheter Sundsvall AB, Vallsundet Industrifastigheter AB, NP2 Fastigheter Timrå AB, Ramuddenbolagen AB, Frösö Park Hotel AB, Frösö Park Fastighets AB, BBT Fastigheter i Gävle AB, BNP Recycling AB, Birsta Centrum Aktiebolag och styrelseledamot i Målås Fastighets AB 2, Norrlandspojkarna Invest AB, Triphon Capital AB, Planfast Sverige AB, StripeHog Scandinavia AB, Vallsundet Industrifastigheter AB, Industrifastigheter i Timrå AB, Bergsåker 5:18 AB, NP8 Fastigheter Sundsvall AB, NP9 Industrifastigheter Timrå AB, Kumo Kajens Fastighets AB, Bohus Finans AB, Pinus Maskin AB, Castanum Förvaltning AB, Picea Bygg AB, Davidstad Fastigheter AB, samt styrelsesuppleant i Norrlandspojkarna Industrifastigheter AB, Ramudden Utbildning AB, Norrlandsmässan AB och Avstampet Jun 233 AB.

Aktieinnehav i Bolaget (eget och närståendes): 11 980 292 stamaktier och 2 144 673 preferensaktier genom bolag.

1) Aktiebolaget Besmanet Åtta, Aktiebolaget Centrumbyggen, Amplion Fastigheter AB, Arena Gate i Solna AB, ArosTornet Aktiebolag, Atsik 8 AB, Euro Tower AB, Fabege Ankarkättingen AB, Fabege Apotekaren 22 AB, Fabege Bygeln AB, Fabege Centrumfastigheter AB, Fabege City AB, Fabege Construction AB, Fabege Distansen 4 AB, Fabege Distansen 6 AB, Fabege Distansen 7 AB, Fabege Faraodalen AB, Fabege Fastigheter Stockholm AB, Fabege Fastigheter Sverige AB, Fabege Finansnyckeln III AB, Fabege Fräsaren AB, Fabege Fågelboet AB, Fabege Företagstjänster AB, Fabege Hagalunden AB, Fabege Holding AB, Fabege Holding Nacka AB, Fabege Holding Solna AB, Fabege Holding Sweden AB, Fabege Isak AB, Fabege Isak Holding AB, Fabege Kungsholmen AB, Fabege Köpcenterkontor AB, Fabege lästis AB, Fabege Nationalarenan 5 AB, Fabege Norrtull AB, Fabege Nyckeln III AB, Fabege Orgelspelet AB, Fabege Parkering AB, Fabege Pastellet AB, Probitas Resedan 3 AB, Fabege Stallplatsen AB, Fabege Stockholm AB, Fabege Stockholmsfenix AB, Fabege Stockholmsoxen AB, Fabege Stockholmsynglingen AB, Fabege Stora Frösunda AB, Fabege Storstockholm AB, Fabege Tygeln AB, Fabege Tömmen AB, Fabege V 10 AB, Fabege V 100 AB, Fabege V 101 AB, Fabege V 102 AB, Fabege V 103 AB, Fabege V 104 AB, Fabege V 105 AB, Fabege V 106 AB, Fabege V 12 AB, Fabege V 13 AB, Fabege V 20 AB, Fabege V 24 AB, Fabege V 32 AB, Fabege V 46 AB, Fabege V 47 AB, Fabege V 48 AB, Fabege V 57 AB, Fabege V 61 AB, Fabege V 7 AB, Fabege V 76 AB, Fabege V 8 AB, Fabege V 82 AB, Fabege V 87 AB, Fabege V 88 AB, Fabege V 9 AB, Fabege V 90 AB, Fabege V 91 AB, Fabege V 92 AB, Fabege V 93 AB, Fabege V 94 AB, Fabege V 95 AB, Fabege V 96 AB, Fabege V 97 AB, Fabege V 98 AB, Fabege V 99 AB, Fastighets AB Alrun, Fastighets AB Getingsvärmen 13, Fastighets AB Getingsvärmen 15, Fastighets AB Getingsvärmen XIV, Fastighets AB Iodre, Fastighets AB lysios, Fastighets AB Månuarda, Fastighets AB Redlab, Fastighets AB Solna lagern 2, Fastighets AB Solna Pyramiden 4, Fastighets AB Soluarda, Fastighets AB Svetsfogen, Fastighets AB Tinnen, Fastighets AB Unsam, Fastighets AB Yrsios, Fastighets Aktiebolag Varubalen, Fastighetsaktiebolaget Fisketorget, Fastighetsaktiebolaget Kronsolen, Globen City Fastigheter Aktiebolag, Godwana Fastigheter AB, Godwana Holding AB, Granit & Beton Aktiebolag, Granit & Beton Fastighetsförvaltning Aktiebolag, Hilab Holding Stockholm AB, Induco Aktiebolag, Korphoppet Aktiebolag, LRT Acquisition AB, LRT Holding Company AB, Mälartornet Aktiebolag, NorrTornet AB, Pionen Aktiebolag, PriFast Aktiebolag, SIFAB Fastighets Aktiebolag, Sliparen Ett AB, Solna Business Centre AB, Solna Business Holdings AB, Solna Business Park Aktiebolag, Stockshem Aktiebolag, Trängkåren Komplementär AB, Vanadishus AB, Visio Bankettsalen AB, Visio Bygg AB, Visio Gate AB, Visio Råsta AB, Visio Utveckling AB, Fabege Arena Hotell AB.
2) Fastighetsaktiebolaget Danvikcenter, Fabege Kontorskomplementären AB, Fabege Kontor AB, ArosTornet Fastigheter Aktiebolag, Lewandi Fastighets Aktiebolag, Fabege Förvaltning AB, AB Glasbrukskvarteret Stadshustrean, AB Parts & Paomees Fastigheter, ArosTornet Punkt AB, ArosTornet S:t Per AB, C.A. Mörck Fastighets AB, CenterTornet AB, Combatant Fastighets Aktiebolag, FABEGE Finans Aktiebolag, Fabege Harvardhuset AB, Fabege Hässelby Centrum AB, Fabege S-malm 3:405 AB, , Fabege Trävalvet AB, Fabege Utveckling AB, Fabege V 17 AB, Fabege V 22 AB, Fabege V 62 AB, Fabege V 53 AB, Fabege V 56 AB, Fabege V 63, Fabege V 64 AB Fabege V 65 AB, Fabege V 66 AB, Fabege V 67 AB, Fabege V 68 AB, Fabege V 69 AB, Fabege V 70 AB, Fabege V 71 AB, Fabege V 83 AB, Fabege V 84 AB, Fabege V 85 AB, Fastighets AB Planen, Fastighets AB Torsnäsgatan 1, Fastighets Aktiebolaget Racketen 20, Fastighets Aktiebolaget Volley 10, Fastighetsaktiebolaget Breidafjord, Fastighetsaktiebolaget Grönlandet Södra 13, Fastighetsaktiebolaget Induktorn 33, Fastighetsaktiebolaget Isatomten, Fastighetsbolaget Viderö Aktiebolag, Friviken Fastighets Aktiebolag, Grafair Bromma AB, Hammarby-Smedby 1 AB, Hammarby-Smedby 3 AB, Marievik Fastigheter AB, Norklegåf Aktiebolag, Singonium AB, SkansTornet AB, Soleiro Aktiebolag, Stabil Fastighets Aktiebolag, Tornet Bostadsproduktion AB, Tornholmen i Norrköping AB, Uarda 2 Fastighets AB, UIR Uarda 7 PropCo AB, Varuna Förvaltnings Aktiebolag, Hammarby-Smedby 2 AB, UIR Uarda 6 Propco AB, UIR Uarda 7 PropCo AB, Aktiebolaget Laguna, Fabege Stuten AB, Sandemarsstadens Fastighetsaktiebolag, Fabege Oxford AB, Fastighetsbolaget Tablinum, Uarda 2 fastigheter, Tornet Bostadsproduktion AB, Fabege Isak AB, Tornholmen i Norrköping AB.

OLOF JOHANSSON
Styrelseledamot sedan: 2017

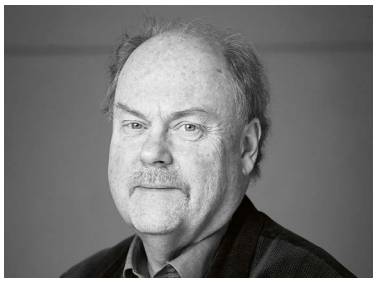
Född: 1960

Utbildning: Civilingenjör vid Kungliga Tekniska Högskolan

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Skorphults Fastigheter AB, Skorhults Fastigheter C IV AB, Pathos Åre AB, Pathos Tuna AB, Pathos Holding AB, Pathos Invest AB, Sunt Boende i Sverige AB, Sunt Boende Projekt nr 1 AB, Atlasmuren Fastigheter AB, styrelseordförande tillika VD i Pathos Fastighetsutveckling AB, Pathos Projektutveckling AB, styrelseledamot i Handen Holding AB, Haningeterassen Holding AB, Handenterassen Holding AB, Haninge V2 Tvåan AB, Haninge S2 Åttan AB, Haninge V11 Trean AB, Haninge L10 Lokaler AB, Haninge S1 Femman AB, Haninge V12 Fyran AB, Bostadsrättsföreningen Totten 2:60, Bostadsrättsföreningen Skogsstjärnan i Vega, Scandina¬vian life Science AB, Haninge L10 Fastighets AB, Haninge SSJH AB, Scandinavian life Science Två AB, Vitartes AB, Göteborg life Science AB, Vitartes Holding AB, Vitartes Development AB, STOS Fastigheter AB, styrelseledamot tillika VD i SveaNor Fastigheter AB samt VD i Haninge life Fastighets AB, SveaNor Holding AB och SveaNor JV Holding AB.

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

Aktieinnehav i Bolaget (eget och närståendes): –



GUNNAR LINDBERG
Styrelseledamot sedan: 2016

Född: 1950

Utbildning: Civilekonom vid Handelshögskolan i Stockholm

Andra pågående uppdrag: Styrelsesuppleant i N.G.L. Förvaltning Aktiebolag.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseledamot i Besqab AB (publ).

Aktieinnehav i Bolaget (eget och närståendes): 25 000 stamaktier och 5 000 preferensaktier.

Ledande befattningshavare

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

Namn	Befattning	Anställd sedan	Aktieinnehav i Bolaget (eget och närståendes)
Andreas Nelvig	VD	2010	251 724 stamaktier, 30 600 preferensaktier och 27 736 teckningsoptioner
Carl Linton	Chef Investor Relations	2015	1 520 stamaktier och 9 156 teckningsoptioner
Håkan Wallin	CFO	2018	16 632 teckningsoptioner
Marie Selin	Operativ chef	2017	5 000 stamaktier, 700 preferensaktier och 16 514 teckningsoptioner

ANDREAS NELVIG
Befattning: VD

Född: 1980

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

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Jonels AB och Kinema Sverige AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande i Mother Bear Sweden AB, styrelseledamot i Tre Jonsson Bygg AB, Duplicera AB, Duplicera 7 AB, styrelsesuppleant tillika VD i AB Hellberg och Dalbana, samt styrelsesuppleant i Camp GIF Sundsvall AB och GIF Afrika-fastigheter AB.

CARL LINTON
Befattning: Chef Investor Relations

Född: 1972

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

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

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): –

HÅKAN WALLIN
Befattning: CFO

Född: 1962

Utbildning: Civilekonomexamen vid Stockholms universitet och Certified European Financial Analyst (CEFA) vid Handelshögskolan i Stockholm.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Pharmanest AB samt styrelseledamot i HWA Advisory & Capital AB, LightLab Sweden AB, Björn Axén Institut Aktiebolag, Björn Axén Hairdresser AB, Björn Axén Retail AB, Björn Axén Academy AB, Nywasu AB, Nywasu Fond AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseledamot i BioPhausia AB och EVP, Corporate Development i Medivir AB.

MARIE SELIN
Befattning: Operativ chef

Född: 1961

Utbildning: Högre företagsekonomisk utbildning – TBV

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Länsförsäkringar Västernorrland, Fastigo, Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation, och Fastigoföretagens Trygghetsfond..

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

Revisorer

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

Övrig information avseende styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Inga familjeband föreligger mellan Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare.

Samtliga styrelseledamöter äger eller har uppdrag åt andra aktörer som direkt eller indirekt är aktörer på den svenska fastighetsmarknaden och det kan uppkomma situationer där dessa kommer att ha intressen som skiljer sig från NP3s intressen. I tillägg till reglerna om jäv i 8 kap. 23 § aktiebolagslagen gäller enligt arbetsordningen för styrelsen att det åligger styrelseledamot att anmäla jäv så snart det kan bedömas föreligga. Bolaget har vidare förvärvat ett fastighetsbestånd från Poularde AB, som ägs av Lars Göran Bäckvall med närstående. Transaktionen har skett på marknadsmässiga villkor och godkändes av extra bolagsstämma i NP3 den 5 februari 2018. Lars Göran Bäckvall deltog inte vid NP3s styrelses beredning av transaktionen. Vissa garantier enligt förvärvsavtalet är fortfarande gällande. För mer information om förvärvsavtalet, se avsnittet *Legala frågor och kompletterande information*. I övrigt föreligger inte några intressekonflikter eller risk för sådana, varvid styrelseledamöters och ledande befattningshavares privata intressen skulle stå i strid med Bolagets intressen.

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

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

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

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

Bolagsstyrning

Bolagsstyrning

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

Bolagsstämma

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

Valberedningen

Valberedningen ska enligt beslut på bolagsstämman den 2 maj 2018 bestå av fyra ledamöter, varav en av ledamöterna ska vara styrelsens ordförande. Övriga tre av ledamöter ska utses genom att styrelsens ordförande senast sju månader före årsstämman kontaktar de tre största aktieägarna baserat på Euroclear Sweden AB:s förteckning över registrerade aktieägare per den sista bankdagen i augusti innevarande år. De tre största aktieägarna ska erbjudas möjligheten att utse varsin representant att vara ledamot i valberedningen. Om någon av dessa aktieägare väljer att avstå från sin rätt att utse en representant till ledamot övergår rätten till den aktieägare som, efter dessa aktieägare, har det största aktieägandet.

Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöterna enas om annat, vara den ledamot som röstmässigt representerar den största aktieägaren. Styrelsens ordförande ska dock inte vara valberedningens ordförande. Minst en av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till den i Bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om Bolagets förvaltning Styrelseledamöter kan ingå i valberedningen men ska inte utgöra en majoritet av valberedningens ledamöter. Om mer än en styrelseledamot ingår i valberedningen får högst en av dem vara beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

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

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

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

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

Valberedningen inför årsstämman 2019 består av:

- Poularde AB har utsett Lars Göran Bäckvall, VD Poularde AB,
- AB Sagax har utsett David Mindus, VD AB Sagax,
- Fjärde AP-fonden har utsett Olof Nyström, Senior Portfolio Manager Real Estate, Fjärde AP-fonden, och
- Anders Nilsson, styrelseordförande i NP3

Styrelsen

Styrelsen i NP3 ska väljas på årsstämman för tiden fram till nästa årsstämma. Styrelsen ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst tretton ledamöter. Inga suppleanter ska utses. Styrelsen har sedan årsstämman 2018 bestått av fem ordinarie ledamöter med Anders Nilsson som ordförande. Styrelsen arbetar enligt en fastställd arbetsordning och arbetet regleras bland annat av den svenska aktiebolagslagen, bolagsordningen och Koden.

För beslut i styrelsen gäller aktiebolagslagens regler, innebärande att såväl mer än hälften av närvarande ledamöter och

mer än en tredjedel av totala antalet ledamöter måste rösta för beslut. Vid lika röstetal har ordförande utslagsröst. De långsiktiga och strategiska besluten för NP3 fattas gemensamt av styrelsen och ledningen. Bolagets VD Andreas Nelvig närvarar vid styrelsemöten men ingår ej i styrelsen. Ersättning utgår för styrelsearbete samt för medlemmar i revisionsutskottet

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

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

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

Enligt gällande arbetsordning ska styrelsen hålla minst sex ordinarie styrelsemöten per år samt ytterligare ett konstituerande möte. Under 2017 har styrelsen hållit 13 stycken sammanträden, varav ett konstituerande möte.

Revisionsutskott

Styrelsens revisionsutskott utses av styrelsen en gång per år. I revisionsutskottet för 2018 ingår följande styrelseledamöter: Gunnar Lindberg och Åsa Bergström. Revisionsutskottet ska fullgöra de uppgifter som anges i 8 kap. 49 b § aktiebolagslagen, vilket bland annat innebär att:

(i) övervaka bolagets finansiella rapportering;

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

(iii) hålla sig informerad om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen;

(iv) granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster; och

(v) biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval

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

Ersättningsutskott

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

(i) bereda beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen;

(ii) följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen; och

(iii) följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman fattat beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Bolaget.

Intern kontroll

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

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

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

Under 2017 har Bolaget arbetat med processeffektivisering och bland annat genomfört en organisatorisk förändring av teknisk och ekonomisk förvaltning. Från att tidigare ha använt en extern samarbetspartner för dessa processer, hanterar NP3 sedan slutet av 2017 både teknisk förvaltning samt löpande ekonomisk förvaltning internt. Syftet har varit att uppnå bättre kontroll och högre kostnadseffektivitet.

Bolaget har under 2017 även jobbat internt för en ökad tydlighet av vision, mål och strategier. Genomgång och uppföljning av mål har skett för all personal på flera gemensamma träffar under året och de gemensamma målen har även brutits ned till personliga handlingsplaner för samtlig personal. Dokumenterade utvecklingssamtal har hållits med samtliga medarbetare och regelbundna avstämningsmöten har hållits med huvudsakliga leverantörer. Policys och verksamhetsrutiner har arbetats fram i större utsträckning och en uppgraderad version av intranätet har lanserats.

Per årsskiftet 2017/2018 skedde en digitalisering och outsourcing av Bolagets lönehanteringsprocess. Arbetet med att utveckla processerna och organisationen fortsätter under 2018.Bolagets revisorer granskar den finansiella rapporteringen två gånger per år, och gör en särskild granskning av Bolagets interna kontroll. Deras iakttagelser och bedömningar rapporteras sedan till revisionsutskottet. Styrelsen granskar alltid delårsrapporter och årsredovisning innan publicering.

Policydokument

Bolagets styrelse har antagit följande policies; Finanspolicy, Utdelningspolicy, Värderingspolicy, Policy för information och IR, Insiderpolicy, Uppförandekod och Policy för affärsetik.

Ersättningsprinciper

Ersättning och förmåner till VD beslutas av styrelsen. Ersättning för övriga ledande befattningshavare beslutas av VD i samråd med styrelsen. Enligt beslut på årsstämman 2018 ska ersättning till VD utgöras av fast lön, rörlig prestationsbaserad lön om högst tre månadslöner (baserad på uppsatta och förutbestämda mål), eventuella prestations- och aktierelaterade incitamentsprogram och övriga förmåner samt pension. Ersättning till andra ledande befattningshavare ska utgöras av fast lön, rörlig prestationsbaserad lön om högst två månadslöner (baserad på uppsatta och förutbestämda mål), eventuella prestations- och aktierelaterade incitamentsprogram och övriga förmåner samt pension.

Bolaget har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda förutom VD. Avsättningen till vinstandelsstiftelsen baseras på av Bolaget årligen uppsatta och uppnådda mål och är maximerad till ett prisbasbelopp per år och anställd.

För fasta löner ska gälla att dessa ska vara konkurrenskraftiga och baseras på den enskildes erfarenheter, ansvarsområde och prestation. För övriga ersättningar och förmåner, t.ex. pensionsförmåner, tjänstebil och sjukförsäkring, ska gälla att dessa ska vara marknadsmässiga. Styrelsen har rätt att frångå dessa riktlinjer om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl som motiverar det. Sådana avsteg från riktlinjerna ska redovisas vid nästkommande årsstämma.

Ersättning till styrelsen

Årsstämman 2018 beslutade att arvode ska utgå med totalt 1 000 000 kronor, varav 300 000 kronor till styrelsens ordförande och 150 000 kronor till envar av övriga stämmovalda styrelseledamöter för tiden intill utgången av årsstämman 2019. Till revisionsutskottet utgår ersättning med 100 000 kronor att fördelas på det sätt som medlemmarna i revisionsutskottet själva beslutar. Styrelsens ledamöter har inte rätt till några förmåner efter att deras uppdrag som styrelse ledamöter upphört. I tabellen nedan redovisas det arvode som utgick till stämmovalda styrelseledamöter för räkenskapsåret 2017.

Räkenskapsåret 2017

Namn	Uppdrag	Styrelsearvode (kronor)
Åsa Bergström	Styrelseledamot och ledamot i revisionsutskottet	190 000
Lars Göran Bäckvall	Styrelseledamot	150 000
Olof Johansson	Styrelseledamot	150 000
Gunnar Lindberg	Styrelseledamot och ledamot i revisionsutskottet	180 000
Anders Nilsson	Styrelseordförande	300 000
Elisabeth Norman	Styrelseledamot och ledamot i revisionsutskottet	180 000

Ersättning till ledande befattningshavare

Uppsägningstiden för VD är tolv månader vid uppsägning från såväl Bolagets som VD:s sida och CFO har sex månaders ömsesidig uppsägningstid. Varken VD eller CFO har rätt till avgångsvederlag vid anställningens upphörande. För IR-chef och operativ chef gäller sex månaders ömsesidig uppsägningstid. Operativ chef har rätt att erhålla sex månadslöner i avgångsvederlag vid uppsägning från Bolagets sida. Ingen uppgörelse om avgångsvederlag finns för IR-chef. Till VD och koncernledning utgick lön och annan ersättning för räkenskapsåret 2017 enligt tabell nedan.

Räkenskapsåret 2017

Befattning	Fast lön (TKR)	Rörlig lön (TKR)	Pensions-kostnad (TKR)	Övriga förmåner (TKR)	Totalt (TKR)
VD	2 100	400	448	105	2 605
Koncernledningen i övrigt	2 675	275	618	57	3 625

Pensioner

Bolaget har vid datumet för detta Prospekt inga avsättningar för pensioner eller andra liknande förmåner efter pensionering. Bolagets anställda har tjänstepension (ITP), förutom Bolagets VD som har rätt till pension motsvarande det lägsta beloppet av 30 procent av den fasta lönen och tio prisbasbelopp och Bolagets operativa chef som har rätt till pension motsvarande 30 procent av den fasta lönen. För räkenskapsåret 2017 uppgick pensionsinbetalningarna för VD till 448 000 kronor.

Bolagsordning

Bolagsordning
Antagen vid extra bolagsstämma den 5 februari 2018.

§ 1 Firma
Bolagets firma är NP3 Fastigheter AB (publ).

§ 2 Säte
Bolagets styrelse skall ha sitt säte i Sundsvalls Kommun.

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

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

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

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

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier endast av ett slag, skall innehavare av aktier av det slag som ges ut ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier av samma slag innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt skall erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, skall aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i bolaget, oavsett huruvida deras aktier är stamaktier eller preferensaktier. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, skall fördelningen ske genom lottning.

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

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

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

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

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

Om ingen utdelning utbetalats på preferensaktier i anslutning till en avstämningsdag, eller om utdelning understigande 0,50 kronor utbetalats, ska preferensaktierna, förutsatt att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning, medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut och utbetalat belopp ("Innestående Belopp") innan utdelning på stamaktierna eller annan värdeöverföring enligt 17 kapitlet 1 paragrafen aktiebolagslagen (2005:551) till stamaktieägarna utbetalas. Innestående Belopp, ska räknas upp med en årlig räntesats om 10,00 procent, varvid uppräkning ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning understigit 0,50 kronor.

För det fall antalet preferensaktier ändras genom sammanläggning, uppdelning eller liknande bolagshändelse ska de

belopp som preferensaktien berättigar till enligt §§ 6–8 i denna bolagsordning omräknas för att återspegla förändringen.

§ 7 Inlösen

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

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

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

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

§ 8 Bolagets upplösning

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

§ 9 Styrelse

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

§ 10 Revisor

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

§ 11 Kallelse till bolagsstämma

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

§ 12 Rätt att delta vid bolagsstämma

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

§ 13 Ärenden på årsstämma

På årsstämma ska följande ärenden förekomma:

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

§ 14 Räkenskapsår

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

§ 15 Avstämningsförbehåll

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

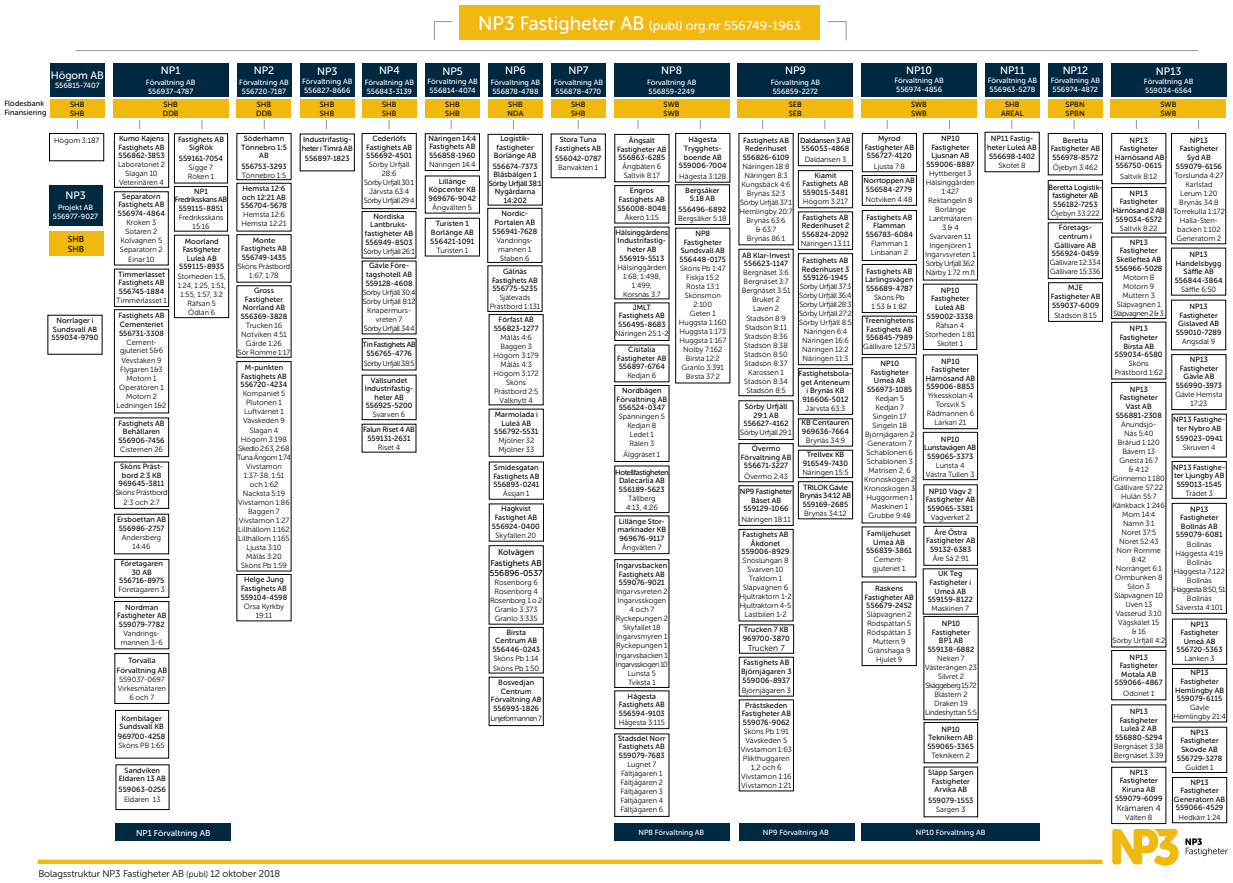
Legala frågor och kompletterande information

Allmänt

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

Koncernstruktur

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



Bolagsstruktur NP3 Fastigheter AB (publ) 12 oktober 2018

Väsentliga avtal

Avtal om förvärv av Sveavalvet AB (publ)

Den 13 september 2018 ingick NP3 avtal med Kvalitena AB (publ), Peritas AB och fem andra säljare ("**Säljarna**") om förvärv av ett fastighetsbestånd om 150 000 kvadratmeter uthyrningsbar area fördelat på 53 fastigheter med tillhörande markareal om 680 000 kvadratmeter. Fastigheterna inrymmer främst lokaler för industriändamål, B2B- respektive bygghandel. Det årliga hyresvärdet uppgår till 110 miljoner kronor vid nuvarande uthyrningsgrad om 97 procent. Hyresintäkterna fördelas på 124 hyresavtal och 82 hyresgäster. Den genomsnittliga återstående hyresperioden uppgår till 5,8 år. Driftnettot beräknas uppgå till 86 miljoner kronor motsvarande en direktavkastning om 7,3 procent. Förvärvet omfattar 34 fastigheter om 91 000 kvadratmeter uthyrningsbar area inom NP3s huvudmarknader i norra Sverige. Därutöver omfattar förvärvet 19 fastigheter om 59 000 kvadratmeter uthyrningsbar area primärt i Värmland och Småland där NP3 sedan tidigare äger fastigheter. Fastigheterna förvärvades i bolagsform genom förvärv av samtliga aktier i Sveavalvet AB (publ). Köpeskillingen för de underliggande fastigheterna uppgick till 1 180 miljoner kronor. Förvärvet slutfördes och tillträddes den 1 oktober 2018. Avtalet innehåller för dylika transaktioner sedvanliga garantier och villkor. NP3s rätt enligt avtalet att framställa anspråk gentemot Säljarna är, utöver vissa begränsningar i tid och undre beloppsgränser, begränsad till en nedsättning av köpeskillingen motsvarande den direkta skada som NP3 förorsakas på grund av avvikelse från en uttrycklig garanti i avtalet.

Avtal om förvärv av Norrlandspojkarna Fastighetsaktiebolag och Industrifastigheter i Timrå AB

Den 15 december 2017 ingick NP3 avtal med Poularde AB (som ägs av NP3s huvudägare och tillika styrelseledamot Lars Göran Bäckvall) och Glimmerhuset Förvaltnings AB avseende förvärv av samtliga aktier i de fastighetsägande bolagen Norrlandspojkarna Fastighetsaktiebolag respektive Industrifastigheter i Timrå AB. Mot bakgrund av att förvärven utgjorde närståendetransaktioner var förvärven villkorade av bolagsstämmans godkännande. Den 5 februari 2018 godkände den extra bolagsstämman styrelsens beslut om förvärv av samtliga aktier i Norrlandspojkarna och Industrifastigheter. Köpeskillingen uppgick till 514 miljoner kronor och motsvarar det underliggande fastighetsvärdet före avdrag för latent skatt. Avdraget uppgick till cirka 14 miljoner kronor. Förvärvsavtalen innehåller för dylika transaktioner sedvanliga garantier och villkor. NP3s rätt enligt avtalen att framställa anspråk gentemot säljarna är, utöver vissa begränsningar i tid och undre beloppsgränser, begränsad till en nedsättning av köpeskillingen motsvarande den direkta skada som NP3 förorsakas på grund av avvikelse från en uttrycklig garanti i avtalen.

NP3s och Diös bytesaffär i Gävle 13 juli 2018

Den 13 juli 2018 genomförde NP3 och Diös en bytesaffär i Gävle. Syftet var att ytterligare stärka närvaron i respektive geografiska fokusområden. Diös köpte 5 centrala samhällsfastigheter av NP3 och NP3 köpte 13 industri- och bygghandelsfastigheter av Diös. De 13 industri- och handelsfastigheter som NP3 förvärvade motsvarar en uthyrningsbar yta om cirka 80 000 kvadratmeter i områdena Näringen och Sörby Urfjäll. Fastighetsvärdet uppgår till 345 miljoner kronor. Tillträde skedde per den 3 september 2018 med undantag för en fastighet där tillträde ska ske den 1 april 2019. Avtalet innehåller för dylika transaktioner sedvanliga garantier och villkor. NP3s rätt enligt avtalet att framställa anspråk gentemot säljarna är, utöver vissa begränsningar i tid och undre beloppsgränser, begränsad till en nedsättning av köpeskillingen motsvarande den direkta skada som NP3 förorsakas på grund av avvikelse från en uttrycklig garanti i avtalet.

Övriga avtal om fastighets och företagsförvärv

Koncernen har genomfört flera förvärv av betydande storlek sedan Koncernen bildades, se vidare avsnittet *Verksamhetsbeskrivning*. Avtalen följer i allmänhet marknadspraxis till exempel vad beträffar garantiers omfattning, garantitid och ansvarsbegränsningar för säljaren. Mer än tolv månader, vilket motsvarar en normal garantitid, har i regel förflutit sedan förvärven utan att några allvarliga fel på fastigheterna uppmärksammats, varför dessa garantier ej längre är aktuella. NP3 har vidare genomfört ett flertal fastighetsförsäljningar, varav merparten av dessa har skett genom fastighetsägande bolag. NP3 har i överlåtelseavtalen avseende dessa fastighetsförsäljningar lämnat ett antal sedvanliga garantier. Några väsentliga anspråk med utgångspunkt i garantierna har per dagen för Prospektets offentliggörande inte riktats mot NP3 avseende dessa fastighetsförsäljningar.

Hyresavtal

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

Leverantörsavtal

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

Finansieringsavtal

Bolaget har en total bankskuld om 4 651 miljoner kronor fördelat på sju olika banker och kreditinstitut, se närmare under avsnittet *Kapitalstruktur och annan finansiell information* ovan. Låneavtalen är ingångna på sedvanliga villkor och innehåller sedvanliga bestämmelser om förtida uppsägning för långivarna. Banklånens snittränta uppgick per 30 september 2018 till 2,02 procent per år.

I syfte att refinansiera existerande krediter i fastighetsägande bolag har Bolaget den 28 september 2018 ingått ett låneavtal med Swedbank AB (publ). Låneavtalet består av en revolverande kredit med ett totalt åtagande om det lägre av 700 miljoner kronor och marknadsvärdet på underliggande fastigheter. Det totala åtagandet ska reduceras varje kvartal med ett belopp motsvarande tre procent av lånebeloppet och reduceras även vid eventuell försäljning av underliggande fastigheter (eller aktier i de fastighetsägande bolagen). Lånet har ett slutligt återbetalningsdatum den 28 september 2022. Låneavtalet innehåller sedvanliga garantier och åtaganden vilket bland annat inkluderar restriktioner avseende fusioner, avyttringar, investeringar och ställande av säkerheter. Låneavtalet

innehåller också villkor som reglerar förhållandet mellan ränteutgifter och EBITDA (resultat före avskrivningar), förhållandet mellan koncernens egna kapital och totala kapital samt kvoten av utestående lån jämfört med fastigheternas marknadsvärde. Som säkerhet för lånet har bolaget ställt pant över aktier i koncernbolag, internreverser med vidhängande säkerhet i pantbrev samt bankkonton. Räntan på lånet uppgår till STIBOR (som minst ska uppgå till 0) med ett tillägg om 2,05 procentenheter.

Bolaget har även ingått ett kortfristigt låneavtal med AB Sagax om SEK 300,000,000 med slutlig återbetalningsdag den 14 december 2018. Lånet löper med en årlig ränta om 5 procent och ska användas för att förvärva samtliga aktier i Sveavalvet AB (publ). Låneavtalet innehåller begränsade uppsägningsgrunder rörande bland annat betalningsdröjsmål och insolvens samt en så kalla cross default vilket innebär att om en uppsägningsgrund inträffar i något annat kreditavtal ska det även anses som en uppsägningsgrund enligt avtalet med Sagax

Projektavtal

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

Teckningsförbindelser och garantiåtaganden

Poularde AB (som ägs av NP3s huvudägare och tillika styrelseledamot Lars Göran Bäckvall)[1], Satrap Kapitalförvaltning AB (dotterbolag till AB Sagax (publ))[2], och Fjärde AP-fonden[3] som tillsammans representerar cirka 44 procent av aktiekapitalet i NP3 har lämnat bindande teckningsåtaganden för teckning av aktier motsvarande sin respektive pro rata-andel av Erbjudandet. AB Sagax har även den 13 september 2018 åtagit sig att genom dotterbolaget Satrap Kapitalförvaltning AB[4] teckna samtliga aktier i Erbjudandet som inte tecknas av andra. Det föreligger följaktligen tecknings- och garantiåtaganden motsvarande hela Erbjudandet. Inget arvode utgår för dessa tecknings- och garantiåtaganden. Teckningsförbindelserna respektive garantiåtagandena är inte säkerställda. Följaktligen föreligger en risk att en eller flera av de som ingått teckningsförbindelser och garantiåtaganden inte kommer uppfylla sina respektive åtaganden, se vidare under rubriken "Teckningsförbindelser och garantiåtaganden är ej säkerställda" i avsnittet *Riskfaktorer*.

Miljö

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

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

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

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

Försäkringar

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

Tvister

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

Transaktioner med närstående

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

1) Teckningsförbindelsen uppgår till cirka 22 procent av Erbjudandet.
2) Teckningsförbindelsen uppgår till cirka 16,4 procent av Erbjudandet.
3) Teckningsförbindelsen uppgår till cirka 5,8 procent av Erbjudandet.
4) Adress: c/o AB Sagax, Engelbrektsplan 1, 114 34 Srockholm.

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

Bolaget har för närvarande ett utesteånde teckningsoptionsprogram, se närmare under avsnittet *Bolagsstyrning*.

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

Information från tredje man

Intyg om fastighetsvärdering av NP3s fastigheter har inhämtats från de oberoende värderingsinstituteten Forum Fastighetsekonomi AB med adress Kungsgatan 56, 601 86 Norrköping, Newsec Advice AB med adress Stureplan 3, 111 45 Stockholm samt Nordier Property Advisors AB med adress Hamngatan 15, 111 47 Stockholm. Forum Fastighetsekonomi AB, Newsec Advice AB och Nordier Property Advisors AB har samtyckt till att värderingarna tagits in i Prospektet, se avsnittet Värderingsintyg. Ingen av de personer som har deltagit i arbetet med värderingarna hos Forum Fastighetsekonomi AB, Newsec Advice AB eller Nordier Property Advisors AB har, såvitt NP3 känner till, något väsentligt intresse i NP3 eller anknytning till Avanza.

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

Rådgivares intressen

Avanza är emissionsistitut och Hannes Snellman Advokatbyrå AB är NP3s legala rådgivare i samband med Erbjudandet. Därutöver har varken Avanza eller Hannes Snellman Advokatbyrå AB några ekonomiska eller andra intressen i Erbjudandet. Det bedöms inte föreligga några intressekonflikter mellan parterna.

Införlivande genom hänvisning

NP3s räkenskaper med tillhörande noter och revisionsberättelser för räkenskapsåren 2015, 2016 och 2017 samt för perioden januari – september 2018 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 till sidorna 48–91 och 95 i årsredovisningen för 2015, till sidorna 67–93 och 99–101 i årsredovisningen för 2016, och till sidorna 75–101 och 107–110 i årsredovisningen för 2017 samt till sidorna 18–20 i delårsrapporten för perioden januari – september 2018

NP3s finansiella rapporter med tillhörande revisionsberättelser och delårsrapporten finns tillgängliga på Bolagets webbplats 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 2015, 2016 och 2017 har reviderats av Bolagets revisor. Bolagets delårsrapport för perioden januari – september 2018 har varit föremål för översiktlig granskning av Bolagets revisor.

Tillgängliga handlingar

NP3s bolagsordning, värderingsintyg som utfärdats av oberoende värderingsinstitut och som har beställts av NP3 med anledning av Prospektet, den historiska finansiella information som ingår i eller hänvisas till i Prospektet samt NP3s dotterbolags årsredovisningar för räkenskapsåren 2015–2017 (inklusive revisionsberättelse), finns tillgängliga på NP3s huvudkontor, Gärdevägen 5A i Sundsvall, under Prospektets giltighetstid (ordinarie kontorstider på vardagar). Bolagets bolagsordning och historiska finansiella information finns även tillgänglig på Bolagets webbplats, www.np3fastigheter.se.

Vissa skattefrågor i Sverige

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

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

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

Fysiska personer

Beskattning vid avyttring av aktier

När marknadsnoterade aktier säljs eller på annat sätt avyttras kan en skattepliktig kapitalvinst eller en avdragsgill kapitalförlust uppkomma. Kapitalvinster beskattas i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. Kapitalvinsten eller kapitalförlusten beräknas normalt som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet.

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

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

Beskattning vid utdelning

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

Utnyttjande och avyttring av teckningsrätter

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

För aktieägare som inte önskar utnyttja sin företrädesrätt att delta i Erbjudandet och avyttrar sina teckningsrätter ska kapitalvinsten tas upp till beskattning. För teckningsrätter som erhålls på grund av innehav av befintliga aktier anses anskaffningsutgiften som ovan nämnts uppgå till 0 kronor. Då schablonmetoden inte får användas i dessa fall ska hela försäljningsersättningen, efter avdrag för utgifter för avyttringen, således tas upp till beskattning. Omkostnadsbeloppet för de befintliga aktierna i Bolaget påverkas inte. För teckningsrätter som förvärvats genom köp eller på liknande sätt (dvs. teckningsrätterna har inte erhållits på grund av innehav av befintliga aktier) utgör vederlaget anskaffningsutgift.

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

Aktiebolag

Beskattning vid avyttring av aktier och vid utdelning

För aktiebolag beskattas alla inkomster, inklusive skattepliktig kapitalvinst och utdelning, i inkomstslaget näringsverksamhet med 22 procent. Kapitalvinster och kapitalförluster beräknas på samma sätt som för fysiska personer.

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

Utnyttjande och avyttring av teckningsrätter

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

För aktieägare som inte önskar utnyttja sin företrädesrätt att delta i Erbjudandet och avyttrar sina teckningsrätter ska kapitalvinsten tas upp till beskattning. För teckningsrätter som erhålls på grund av innehav av befintliga aktier anses anskaffningsutgiften som ovan nämnts uppgå till 0 kronor. Då schablonmetoden inte får användas i dessa fall ska hela försäljningsersättningen, efter avdrag för utgifter för avyttringen, således tas upp till beskattning. Omkostnadsbeloppet för de befintliga aktierna i Bolaget påverkas inte. För teckningsrätter som förvärvats genom köp eller på liknande sätt (dvs. teckningsrätterna har inte erhållits på grund av innehav av befintliga aktier) utgör vederlaget anskaffningsutgift.

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

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

Kupongskatt

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

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

Kapitalvinstbeskattning

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

Fastighetsförteckning

Fastighet	Kommun	Affärsområde	Fastighetstyp	Ytor, kvm
Silon 3	Arvika	Dalarna	Handel	4 161
Sargen 3	Arvika	Dalarna	Handel	3 084
Blästern 2	Arvika	Dalarna	Industri	729
Namn 3:1	Berg	Östersund	Industri	1 042
Uven 13	Boden	Luleå	Industri	1 910
Häggesta 7:122	Bollnäs	Gävle	Industri	6 481
Häggesta 8:50, 8:51	Bollnäs	Gävle	Handel	4 749
Säversta 4:101	Bollnäs	Gävle	Industri	2 244
Häggesta 4:19	Bollnäs	Gävle	Industri	1 680
Ässjan 1	Borlänge	Dalarna	Logistik	18 268
Blåsbälgen 1	Borlänge	Dalarna	Logistik	18 117
Banvakten 1	Borlänge	Dalarna	Industri	15 011
Einar 10	Borlänge	Dalarna	Övrigt	6 753
Norr Romme 8:42	Borlänge	Dalarna	Industri	6 697
Kroken 3	Borlänge	Dalarna	Industri	6 472
Lantmätaren 3 och 4	Borlänge	Dalarna	Övrigt	3 790
Rektangeln 8	Borlänge	Dalarna	Kontor	3 433
Separatorn 2	Borlänge	Dalarna	Handel	3 318
Röken 1	Borlänge	Dalarna	Kontor	3 219
Teknikern 2	Borlänge	Dalarna	Handel	3 178
Sotaren 2	Borlänge	Dalarna	Handel	2 889
Sör Romme 1:17	Borlänge	Dalarna	Logistik	2 420
Kolvagnen 5	Borlänge	Dalarna	Handel	1 985
Sigge 7	Borlänge	Dalarna	Kontor	1 711
Nygårdarna 14:202	Borlänge	Dalarna	Industri	1 493
Ingenjören 1	Borlänge	Dalarna	Industri	877
Turisten 1	Borlänge	Dalarna	Kontor	355
Hälsinggården 1:427	Falun	Dalarna	Logistik	10 800
Ingarvsskogen 10	Falun	Dalarna	Industri	9 724
Korsnäs 3:7	Falun	Dalarna	Industri	8 240
Riset 4	Falun	Dalarna	Industri	6 912
Ingarvsmyren 1	Falun	Dalarna	Handel	6 255
Hyttberget 3	Falun	Dalarna	Handel	4 507
Ingarvsbacken 1	Falun	Dalarna	Handel	4 223
Ingarvsvreten 2	Falun	Dalarna	Handel	3 567
Lunsta 4	Falun	Dalarna	Handel	3 432
Skyfallet 20	Falun	Dalarna	Handel	3 324
Ingarvsskogen 4	Falun	Dalarna	Industri	2 784
Västra Tullen 3	Falun	Dalarna	Handel	2 533
Vägverket 2	Falun	Dalarna	Industri	2 213
Tviksta 1	Falun	Dalarna	Kontor	2 122
Hälsinggården 1:68	Falun	Dalarna	Industri	1 487
Ryckepungen 2	Falun	Dalarna	Handel	1 184

Fastighet	Kommun	Affärsområde	Fastighetstyp	Ytor, kvm
Hälsinggården 1:498	Falun	Dalarna	Kontor	990
Skyfallet 18	Falun	Dalarna	Industri	869
Ryckepungen 1	Falun	Dalarna	Handel	855
Hälsinggården 1:499	Falun	Dalarna	Kontor	730
Ingarvsskogen 7	Falun	Dalarna	Kontor	729
Lunsta 5	Falun	Dalarna	Kontor	450
Västerängen 23	Filipstad	Dalarna	Industri	646
Ängsdal 9	Gislaved	Gävle	Handel	3 000
Gnesta 4:12, 16:7	Gnesta	Gävle	Industri	1 969
Gällivare 12:334	Gällivare	Luleå	Industri	14 196
Gällivare 15:336	Gällivare	Luleå	Industri	8 022
Gällivare 12:573	Gällivare	Luleå	Handel	3 437
Gällivare 57:22	Gällivare	Luleå	Industri	1 221
Näringen 5:15	Gävle	Gävle	Industri	25 400
Fredriksskans 15:16	Gävle	Gävle	Industri	13 911
Sörby Urfjäll 37:3	Gävle	Gävle	Handel	13 367
Sörby Urfjäll 30:1	Gävle	Gävle	Handel	10 182
Sörby Urfjäll 29:1	Gävle	Gävle	Logistik	9 848
Brynäs 86:1	Gävle	Gävle	Handel	7 680
Näringen 16:6	Gävle	Gävle	Logistik	7 165
Sörby Urfjäll 37:1	Gävle	Gävle	Kontor	6 773
Sörby Urfjäll 36:4	Gävle	Gävle	Kontor	6 762
Näringen 8:5	Gävle	Gävle	Handel	5 945
Andersberg 14:46	Gävle	Gävle	Logistik	5 750
Sörby Urfjäll 29:4	Gävle	Gävle	Logistik	5 218
Sörby Urfjäll 27:2	Gävle	Gävle	Logistik	5 042
Näringen 8:3	Gävle	Gävle	Handel	4 953
Näringen 14:4	Gävle	Gävle	Kontor	4 656
Hemlingby 21:4	Gävle	Gävle	Handel	4 500
Näringen 18:8	Gävle	Gävle	Kontor	4 162
Näringen 11:3	Gävle	Gävle	Kontor	4 033
Hemsta 12:6	Gävle	Gävle	Handel	3 863
Hemsta 9:6	Gävle	Gävle	Övrigt	3 500
Brynäs 34:9	Gävle	Gävle	Industri	3 498
Näringen 25:1–25:2	Gävle	Gävle	Handel	3 461
Sörby Urfjäll 30:4	Gävle	Gävle	Industri	3 449
Brynäs 34:8	Gävle	Gävle	Industri	3 448
Sörby Urfjäll 38:5	Gävle	Gävle	Kontor	3 307
Järvsta 63:3	Gävle	Gävle	Industri	3 094
Brynäs 32:3	Gävle	Gävle	Övrigt	2 575
Brynäs 63:6–7	Gävle	Gävle	Övrigt	2 508
Sörby Urfjäll 38:1	Gävle	Gävle	Industri	2 350
Sörby Urfjäll 28:3	Gävle	Gävle	Industri	2 199
Sörby Urfjäll 28:6	Gävle	Gävle	Kontor	1 990
Näringen 13:11	Gävle	Gävle	Handel	1 975
Kungsbäck 4:6	Gävle	Gävle	Kontor	1 962
Sörby Urfjäll 26:1	Gävle	Gävle	Handel	1 760
Sörby Urfjäll 8:12	Gävle	Gävle	Kontor	1 690
Näringen 6:4	Gävle	Gävle	Kontor	1 520
Hemsta 12:21	Gävle	Gävle	Handel	1 455
Näringen 18:11	Gävle	Gävle	Industri	1 350
Hemlingby 20:7	Gävle	Gävle	Industri	1 336

Fastighet	Kommun	Affärsområde	Fastighetstyp	Ytor, kvm
Sörby Urfjäll 36:2	Gävle	Gävle	Industri	1 280
Sörby Urfjäll 34:4	Gävle	Gävle	Industri	927
Sörby Urfjäll 4:2	Gävle	Gävle	Industri	785
Järvsta 63:4	Gävle	Gävle	Industri	760
Näringen 12:2	Gävle	Gävle	Industri	653
Hemsta 17:23	Gävle	Gävle	Övrigt	390
Grinnemo 1:180	Hagfors	Dalarna	Industri	2 678
Neken 7	Hagfors	Dalarna	Industri	415
Norränget 6:1	Hudiksvall	Sundsvall	Industri	3 573
Torsvik 5	Härnösand	Sundsvall	Kontor	8 586
Lärkan 21	Härnösand	Sundsvall	Kontor	7 062
Rådmannen 6	Härnösand	Sundsvall	Kontor	4 546
Yrkesskolan 4	Härnösand	Sundsvall	Kontor	3 096
Saltvik 8:12	Härnösand	Sundsvall	Industri	1 550
Saltvik 8:17	Härnösand	Sundsvall	Handel	1 438
Saltvik 8:22	Härnösand	Sundsvall	Industri	1 307
Ångbåten 6	Härnösand	Sundsvall	Logistik	508
Draken 19	Karlsskoga	Dalarna	Industri	799
Lerum 1:20	Karlstad	Dalarna	Handel	4 823
Vägskälet 15, 16	Katrineholm	Gävle	Industri	5 635
Krämaren 4	Kiruna	Luleå	Handel	12 827
Välten 8	Kiruna	Luleå	Handel	3 374
Linbanan 2	Kiruna	Luleå	Handel	3 323
Släpvagnen 10	Kiruna	Umeå	Industri	1 198
Fiskja 15:2	Kramfors	Sundsvall	Industri	17 100
Silvret 2	Kristinehamn	Dalarna	Industri	639
Tällberg 4:13 och 4:26	Leksand	Dalarna	Övrigt	6 920
Åkerö 1:15	Leksand	Dalarna	Handel	6 851
Noret 37:5	Leksand	Dalarna	Industri	1 484
Övermo 2:43	Leksand	Dalarna	Industri	1 051
Lindeshyttan 5:5	Lindesberg	Dalarna	Industri	789
Hjulet 9	Ljungby	Gävle	Handel	3 120
Trädet 3	Ljungby	Gävle	Handel	3 000
Daldansen 3	Ludvika	Dalarna	Industri	3 356
Räfsan 4	Luleå	Luleå	Logistik	18 251
Skotet 8	Luleå	Luleå	Handel	18 117
Räfsan 5	Luleå	Luleå	Industri	8 850
Skotet 1	Luleå	Luleå	Industri	7 881
Storheden 1:81	Luleå	Luleå	Logistik	5 780
Ödlan 6	Luleå	Luleå	Handel	5 331
Notviken 4:48	Luleå	Luleå	Handel	4 502
Storheden 1:24	Luleå	Luleå	Logistik	3 011
Storheden 1:5	Luleå	Luleå	Industri	2 719
Notviken 4:51	Luleå	Luleå	Logistik	2 055
Mjölner 32 och 33	Luleå	Luleå	Industri	1 660
Storheden 3:2	Luleå	Luleå	Industri	1 655
Storheden 1:51, 1:57	Luleå	Luleå	Industri	1 628
Bergnäset 3:51	Luleå	Luleå	Logistik	1 486
Storheden 1:55	Luleå	Luleå	Handel	1 085
Bergnäset 3:6 & 3:7	Luleå	Luleå	Industri	789
Luleå Bergnäset 3:38–39	Luleå	Luleå	Industri	750
Storheden 1:25	Luleå	Luleå	Övrigt	0

Fastighet	Kommun	Affärsområde	Fastighetstyp	Ytor, kvm
Ormbunken 8	Mariestad	Gävle	Handel	3 271
Noret 52:43	Mora	Dalarna	Handel	4 022
Odonet 1	Motala	Gävle	Handel	2 479
Generatorn 2	Motala	Gävle	Industri	2 000
Torrekulla 1:172	Mölndal	Dalarna	Industri	2 470
Torslunda 4:27	Mörbylånga	Gävle	Handel	2 198
Rösta 13:1	Nordanstig	Sundsvall	Övrigt	329
Skruven 4	Nybro	Gävle	Handel	4 350
Gränshaga 9	Nässjö	Gävle	Handel	3 486
Orsa Kyrkby 19:11	Orsa	Dalarna	Industri	6 397
Stadsön 8:50	Piteå	Luleå	Handel	7 793
Stadsön 8:9	Piteå	Luleå	Handel	5 438
Öjebyn 33:222	Piteå	Luleå	Logistik	4 390
Stadsön 8:5	Piteå	Luleå	Industri	3 998
Stadsön 8:34	Piteå	Luleå	Handel	3 541
Stadsön 8:36	Piteå	Luleå	Handel	3 400
Öjebyn 3:462	Piteå	Luleå	Handel	3 260
Stadsön 8:11	Piteå	Luleå	Handel	3 106
Stadsön 8:38	Piteå	Luleå	Handel	2 215
Stadsön 8:37	Piteå	Luleå	Handel	1 876
Stadsön 8:15	Piteå	Luleå	Handel	800
Kånkback 1:246	Ragunda	Sundsvall	Industri	1 027
Eldaren 13	Sandviken	Gävle	Kontor	1 843
Mom 14:4	Sandviken	Sandviken	Industri	1 745
Svarvaren 11	Sandviken	Gävle	Industri	970
Knapermursvreten 7	Sandviken	Gävle	Industri	824
Flamman 1	Skellefteå	Umeå	Handel	6 428
Motorn 1	Skellefteå	Umeå	Handel	4 629
Karossen 1	Skellefteå	Umeå	Handel	4 325
Operatören 1	Skellefteå	Umeå	Handel	2 110
Motorn 8	Skellefteå	Umeå	Industri	1 795
Släpvagnen 3	Skellefteå	Umeå	Handel	1 682
Släpvagnen 1	Skellefteå	Umeå	Handel	1 486
Släpvagnen 2	Skellefteå	Umeå	Handel	1 012
Älggräset 1	Skellefteå	Umeå	Kontor	996
Muttern 3	Skellefteå	Umeå	Industri	920
Motorn 9	Skellefteå	Umeå	Kontor	545
Motorn 2	Skellefteå	Umeå	Övrigt	0
Företagaren 3	Skellefteå	Umeå	Industri	4 722
Skövde Guldet 1	Skövde	Dalarna	Handel	3 373
Bävern 13	Smedjebacken	Dalarna	Industri	1 999
Hågesta 3:115	Sollefteå	Sundsvall	Övrigt	47 776
Orren 6	Sollefteå	Sundsvall	Kontor	4 317
Hågesta 3:128	Sollefteå	Sundsvall	Övrigt/Bostad	2 953
Färgaren 8	Sollefteå	Sundsvall	Övrigt	0
Huggsta 1:160	Sundsvall	Sundsvall	Industri	14 296
Sköns Prästbord 2:3	Sundsvall	Sundsvall	Logistik	12 686
Birsta 12:2	Sundsvall	Sundsvall	Industri	8 000
Sköns Prästbord 1:65	Sundsvall	Sundsvall	Logistik	7 875
Sköns Prästbord 1:50	Sundsvall	Sundsvall	Handel	6 296
Vandringsmannen 1	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	6 073
Sköns Prästbord 1:53	Sundsvall	Sundsvall	Industri	5 692

Fastighet	Kommun	Affärsområde	Fastighetstyp	Ytor, kvm
Vandringsmannen 5	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	5 135
Gärde 1:26	Sundsvall	Sundsvall	Logistik	4 983
Geten 2	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	4 604
Skönsmon 2:100	Sundsvall	Sundsvall	Industri	4 000
Vandringsmannen 6	Sundsvall	Sundsvall	Industri	3 834
Ljusta 7:8	Sundsvall	Sundsvall	Handel	3 822
Målås 4:6	Sundsvall	Sundsvall	Logistik	3 800
Sköns Prästbord 1:14	Sundsvall	Sundsvall	Handel	3 711
Högom 3:179	Sundsvall	Sundsvall	Industri	3 608
Laboratoriet 2	Sundsvall	Sundsvall	Logistik	3 425
Slagan 4	Sundsvall	Sundsvall	Industri	3 311
Högom 3:217	Sundsvall	Sundsvall	Handel	3 245
Målås 3:20	Sundsvall	Sundsvall	Industri	3 234
Linjeförmannen 7	Sundsvall	Sundsvall	Handel	3 200
Högom 3:172	Sundsvall	Sundsvall	Handel	3 116
Sköns Prästbord 1:47	Sundsvall	Sundsvall	Handel	2 803
Baggen 7	Sundsvall	Sundsvall	Handel	2 788
Baggen 3	Sundsvall	Sundsvall	Logistik	2 715
Valknytt 4	Sundsvall	Sundsvall	Handel	2 670
Sköns Prästbord 2:5	Sundsvall	Sundsvall	Industri	2 642
Sköns Prästbord 2:7	Sundsvall	Sundsvall	Logistik	2 635
Nolby 7:142	Sundsvall	Sundsvall	Industri	2 458
Baggen 6	Sundsvall	Sundsvall	Industri	2 456
Vandringsmannen 3	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	2 438
Nacksta 5:19	Sundsvall	Sundsvall	Handel	2 335
Plikthuggaren 1,2 och 6	Sundsvall	Sundsvall	Övrigt	2 305
Ljusta 3:10	Sundsvall	Sundsvall	Industri	2 002,5
Sköns Prästbord 1:91	Sundsvall	Sundsvall	Handel	1 993
Sköns Prästbord 1:59	Sundsvall	Sundsvall	Industri	1 988
Vandringsmannen 4	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	1 862
Sköns Prästbord 1:62	Sundsvall	Sundsvall	Handel	1 844
Rosenborg 4	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	1 800
Slagan 10	Sundsvall	Sundsvall	Industri	1 800
Vävskeden 9	Sundsvall	Sundsvall	Handel	1 749
Geten 1	Sundsvall	Sundsvall	Industri	1 721
Vävskeden 5	Sundsvall	Sundsvall	Handel	1 668
Granlo 3:373	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	1 545
Lillhällom 1:162	Sundsvall	Sundsvall	Industri	1 461
Högom 3:198	Sundsvall	Sundsvall	Industri	1 395
Sköns Prästbord 1:67	Sundsvall	Sundsvall	Handel	1 391
Plutonen 1	Sundsvall	Sundsvall	Industri	1 345
Kompaniet 5	Sundsvall	Sundsvall	Industri	1 329
Skedlo 2:68	Sundsvall	Sundsvall	Logistik	1 327
Tuna-Ängom 1:74	Sundsvall	Sundsvall	Industri	1 327
Högom 3:187	Sundsvall	Sundsvall	Industri	1 298
Målås 4:3	Sundsvall	Sundsvall	Industri	1 280
Granlo 3:335	Sundsvall	Sundsvall	Industri	1 279
Luftvärnet 1	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	1 093
Huggsta 1:167	Sundsvall	Sundsvall	Industri	1 020
Sköns Prästbord 1:82	Sundsvall	Sundsvall	Industri	992
Rosenborg 1	Sundsvall	Sundsvall	Handel	926
Rosenborg 6	Sundsvall	Sundsvall	Handel	901

Fastighet	Kommun	Affärsområde	Fastighetstyp	Ytor, kvm
Rosenborg 2	Sundsvall	Sundsvall	Industri	655
Veterinären 4	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	567
Staben 6	Sundsvall	Sundsvall	Industri	500
Huggsta 1:173	Sundsvall	Sundsvall	Industri	383
Granlo 3:391	Sundsvall	Sundsvall	Mark	0
Lillhällom 1:165	Sundsvall	Sundsvall	Mark	0
Brårud 1:120	Sunne	Dalarna	Handel	4 513
Skäggeberg 15:72	Sunnersta	Gävle	Industri	624
Säffle 6:50	Säffle	Dalarna	Handel	6 165
Tönnebro 1:5	Söderhamn	Gävle	Övrigt	2 672
Närby 1:72 m fl	Söderhamn	Gävle	Övrigt	0
Vivstamon 1:37, 1:38	Timrå	Sundsvall	Handel	6 187
Vivstamon 1:16	Timrå	Sundsvall	Industri	6 023
Vivstamon 1:62	Timrå	Sundsvall	Kontor	5 148
Vivstamon 1:86	Timrå	Sundsvall	Industri	3 472
VIvstamon 1:21	Timrå	Sundsvall	Industri	3 410
Vivstamon 1:27	Timrå	Sundsvall	Industri	3 350
Norrberge 1:112	Timrå	Sundsvall	Kontor	3 260
Vivstamon 1:63	Timrå	Sundsvall	Handel	2 035
Vivstamon 1:51	Timrå	Sundsvall	Industri	1 989
Norrberge 1:113	Timrå	Sundsvall	Kontor	725
Vasserud 3:10	Torsby	Dalarna	Industri	3 062
Uddevalla Hedkärr 1_24	Uddevalla	Dalarna	Handel	4 000
Halla Stenbacken 1:102	Uddevalla	Dalarna	Industri	1 518
Björnjägaren 3	Umeå	Umeå	Handel	11 242
Vevstaken 9	Umeå	Umeå	Handel	10 925
Ledningen 1	Umeå	Umeå	Övrigt	9 626
Huggormen 1	Umeå	Umeå	Kontor	8 500
Generatorn 7	Umeå	Umeå	Handel	6 939
Rälen 3	Umeå	Umeå	Industri	5 340
Laven 2	Umeå	Umeå	Kontor	5 219
Cementgjuteriet 1	Umeå	Umeå	Handel	5 200
Schablonen 6	Umeå	Umeå	Industri	5 127
Matrisen 6	Umeå	Umeå	Kontor	4 686
Cementgjuteriet 5	Umeå	Umeå	Handel	4 635
Cisternen 26	Umeå	Umeå	Kontor	4 599
Kedjan 8	Umeå	Umeå	Övrigt	4 328
Cementgjuteriet 6	Umeå	Umeå	Handel	4 116
Länken 2 och 3	Umeå	Umeå	Handel	3 574
Flygaren 1 och 3	Umeå	Umeå	Kontor	3 155
Matrisen 2	Umeå	Umeå	Handel	2 850
Kronoskogen 2	Umeå	Umeå	Industri	2 760
Björnjägaren 2	Umeå	Umeå	Handel	2 461
Maskinen 1	Umeå	Umeå	Kontor	2 430
Ledningen 2	Umeå	Umeå	Industri	2 083
Kedjan 5	Umeå	Umeå	Logistik	2 068
Kedjan 7	Umeå	Umeå	Övrigt	2 058
Kronoskogen 3	Umeå	Umeå	Industri	1 829
Spänningen 5	Umeå	Umeå	Handel	1 686
Bruket 2	Umeå	Umeå	Industri	1 680
Ledet 1	Umeå	Umeå	Handel	1 562
Maskinen 7	Umeå	Umeå	Industri	1 506

Fastighet	Kommun	Affärsområde	Fastighetstyp	Ytor, kvm
Schablonen 3	Umeå	Umeå	Kontor	1 409
Kedjan 6	Umeå	Umeå	Handel	1 360
Grubbe 9:48	Umeå	Umeå	Logistik	899
Singeln 17	Umeå	Umeå	Kontor	857
Singeln 18	Umeå	Umeå	Kontor	515
Hulån 55:7	Vansbro	Dalarna	Industri	1 951
Muttern 9	Vetlanda	Gävle	Handel	3 250
Rödspättan 3	Vimmerby	Gävle	Handel	3 775
Rödspättan 5	Vimmerby	Gävle	Handel	2 182
Släpvagnen 2	Västervik	Gävle	Handel	768
Så 2:91	Åre	Östersund	Mark	0
Själevads Prästbord 1:131	Örnsköldsvik	Sundsvall	Industri	7 974
Anundsjö-Näs 5:40	Örnsköldsvik	Sundsvall	Industri	784
Ångvälten 5	Östersund	Östersund	Handel	12 506
Lugnet 7	Östersund	Östersund	Kontor	10 917
Timmerlasset 1	Östersund	Östersund	Industri	9 235
Ångvälten 7	Östersund	Östersund	Handel	7 777
Lastbilen 1	Östersund	Östersund	Industri	7 288
Fältjägaren 6	Östersund	Östersund	Kontor	7 107
Fältjägaren 3	Östersund	Östersund	Övrigt	5 603
Svarven 6	Östersund	Östersund	Industri	5 527
Fältjägaren 4	Östersund	Östersund	Övrigt	5 169
Svarven 10	Östersund	Östersund	Industri	5 084
Trucken 16	Östersund	Östersund	Logistik	4 600
Fältjägaren 2	Östersund	Östersund	Kontor	4 469
Snöslungan 8	Östersund	Östersund	Handel	2 632
Släpvagnen 6	Östersund	Östersund	Handel	2 082
Traktorn 1	Östersund	Östersund	Handel	2 025
Trucken 7	Östersund	Östersund	Industri	1 925
Hjultraktorn 1	Östersund	Östersund	Kontor	1 864
Hjultraktorn 2	Östersund	Östersund	Kontor	1 516
Fältjägaren 1	Östersund	Östersund	Kontor	1 464
Lastbilen 2	Östersund	Östersund	Handel	1 296
Virkesmätaren 7	Östersund	Östersund	Industri	1 183
Hjultraktorn 4	Östersund	Östersund	Övrigt	0
Hjultraktorn 5	Östersund	Östersund	Övrigt	0
Virkesmätaren 6	Östersund	Östersund	Övrigt	0
Total	**340**			**1 297 776**

Definitioner och ordlista

De begrepp som definieras nedan används regelbundet i Prospektet.

Avkastning på eget kapital, %
Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad fastigheter
Räntebärande skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas marknadsvärde.

BTA
Betald tecknad aktie.

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

Direktavkastning
Driftöverskott i procent av fastighetportföljens genomsnittliga marknadsvärde.

Ekonomisk uthyrningsgrad
Hyresintäkter i procent av hyresvärdet.

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

Erbjudandet
Inbjudan till teckning av 10 867 789 nya preferensaktier enligt Prospektet.

Euroclear
Euroclear Sweden AB.

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

Förvärvet
Förvärvet av det fastighetsbestånd som NP3 den 13 september 2018 ingick avtal om att förvärva i bolagsform genom förvärv av samtliga aktier i Sveavalvet AB (publ) från Kvalitena AB (publ), Peritas AB och fem andra säljare och som tillträddes den 1 oktober 2018.

Fastighetsportfölj
Avser endast Bolagets förvaltningsfastigheter om inte annat anges.

Fastighetsvärde
Avser endast Bolagets förvaltningsfastigheter om inte annat anges.

Förvaltningsresultat
Resultat före värdeförändringar fastigheter och derivat samt före skatt.

Förvaltningsresultat, kronor/aktie
Förvaltningsresultat per aktie är beräknat med genomsnittligt antal aktier.

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

Hyresintäkter
Kontrakterade hyresintäkter per 30 september 2018 inklusive avtalade tillägg på årsbasis, om inget annat anges.

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

IFRS
Den internationella redovisningsstandarden International Financial Reporting Standards.

Koden
Svensk kod för bolagsstyrning.

Koncernen
Den koncern i vilken NP3 Fastigheter AB (publ) är moderbolag.

LTM
Resultat för de senaste 12 månaderna.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) kronor/aktie
Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatt i förhållande till antal utestående aktier.

Nettoskuld eller Netto räntebärande skulder
Räntebärande lång och kortfristiga skulder minus likvida medel.

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

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

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

Räntebärande skulder
Räntebärande lång- och kortfristiga skulder.

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

Skuldsättningsgrad
Räntebärande skulder i andel av eget kapital.

Soliditet
Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Teckningsförbindelse
Förbindelse att teckna preferensaktier i Erbjudandet.

Tecknaren
Den som anmält sig i Erbjudandet.

Teckningskursen
28,00 kronor.

Teckningsrätter
Rätt att teckna preferensaktie i NP3 enligt Erbjudandet.

Överskottsgrad
Driftöverskott i procent av hyresintäkter.

Adresser

NP3 Fastigheter AB (publ)
Besöksadress:
Gärdevägen 5A
856 50 Sundsvall
Postadress:
Box 12
851 02 Sundsvall
Tel: +46 60 777 03 00

Emissionsinstitut
Avanza Bank AB
Regeringsgatan 103, 111 39 Stockholm
Box 1399, 111 93 Stockholm
Sverige

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

Brandfactory Finanstryck 18 / 332340

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

Besöksadress huvudkontor
Esplanaden 16, 852 32 Sundsvall

Postadress
Box 12, 851 02 Sundsvall