

Q2 Delårsrapport

januari-juni 2017

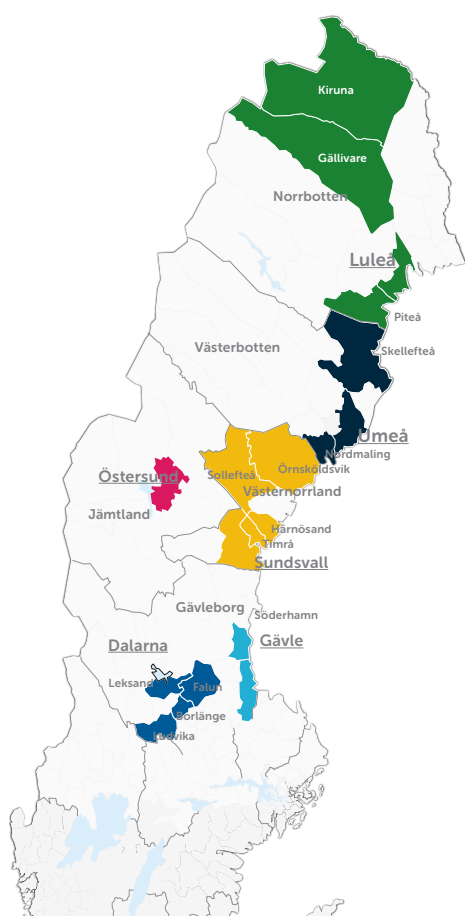
Januari-juni

- Intäkterna ökade med 36 procent till 324 MSEK (239).
- Driftöverskottet ökade med 33 procent till 225 MSEK (169).
- Förvaltningsresultatet ökade med 38 procent till 150 MSEK (109) motsvarande 2,76 kronor/aktie (2,16).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 130 MSEK (69).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 231 MSEK (152) vilket motsvarar 4,24 SEK/aktie (3,02).

Nyckeltal	2017 apr-jun	2016 apr-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2016 jan-dec
Utfall MSEK					
Hyresintäkter	165	122	324	239	529
Driftöverskott	120	90	225	169	383
Överskottsgrad, %	73	74	70	71	72
Förvaltningsresultat	80	60	150	109	253
Värdeförändringar fastigheter	104	39	130	69	243
Marknadsvärde fastighetsportfölj	7 117	5 346	7 117	5 346	6 165
Förvärvade tillträdda fastigheter	465	547	944	667	1 202
Resultat efter skatt	151	84	231	152	407
Utfall SEK/aktie					
Resultat efter skatt, SEK/aktie	2,78	1,66	4,24	3,02	7,89
Förvaltningsresultat, SEK/aktie	1,46	1,18	2,76	2,16	4,90
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK/aktie	47,62	38,85	47,62	38,85	45,09

Om NP3

NP3s affärsidé är att med hyresgäster i fokus förvärva, äga och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter i norra Sverige. Fastigheternas direktavkastning ska överstiga sju procent enligt bolagets finansiella mål. NP3 äger och förvaltar fastigheter inom kategorierna handel, industri, logistik, kontor och övrigt. Fastighetsbeståndet är indelat i sex affärsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå och Luleå. Bolaget har sitt säte i Sundsvall.



Större händelser

- Årsstämman beslutade om en utdelning om 2,40 kronor per aktie. Dessutom beslutades det om att ändra i bolagsordningen för att möjliggöra införandet av ett nytt aktieslag, preferensaktier, som kan komma att emitteras på basis av framtida bolagsstämmobeslut.
- NP3 har under perioden januari-juni förvärvat och tillträtt 28 fastigheter till ett värde av 944 miljoner kronor. Därutöver tillkommer förvärvade men ej tillträdde fastigheter samt beslutade nybyggnationer om cirka 500 miljoner kronor.
- Under Q2 har sju personer anställts varav en operativ chef med ansvar för bolagets organisations- och verksamhetsutveckling.

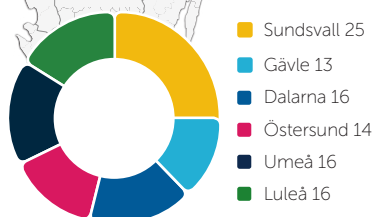
Marknadskommentar

Enligt Pangea låg transaktionsvolymen (affärer över 50 MSEK) i vår marknad rullande tolv månader på 17,6 MDSEK vilket motsvarar drygt nio procent av volymen i riket. Norrbotten och Västerbotten hade den högsta transaktionsvolymen bland norrlandslänen och kontor och bostäder var de vanligaste segmenten. Årets två första kvartal har en lägre transaktionsvolym i NP3s sex län än samma period i fjol även om antalet affärer har ökat.

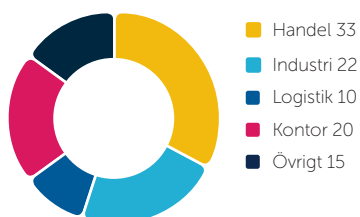
Arbetsförmedlingens junistatistik visar att av NP3s sju största kommuner har endast två en högre arbetslöshet än riksnittet, Gävle och Borlänge. Arbetslösheten för riket ökade med 1,5 procent i jämförelse med samma period i fjol, i sex av NP3s sju största kommuner minskade arbetslösheten, undantaget var Falun. Även sett till minskningen av arbetslösheten för länen så visar alla norrlandslänen bättre siffror än riksnittet med undantag för Dalarna.

Källa: Pangea Property Partners; Arbetsförmedlingen, månadsstatistik 10 juli 2017.

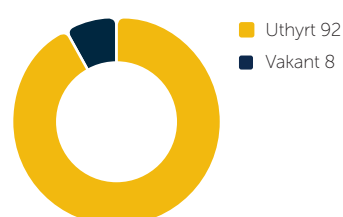
Hyresvärde per affärsområde (%)



Hyresvärde per fastighetskategori, (%)



Uthyrningsgrad av hyresvärde, (%)



VD har ordet

Tillväxt och avkastning i fokus

Under 2017 har vi fortsatt visa att NP3 är ett tillväxtbolag med en hög och trygg avkastning. Förvaltningsresultatet i vår intjäningsförmåga ökar till 329 miljoner kronor eller 6,06 kronor/aktie, det motsvarar cirka 15 procent ökning jämfört med för ett år sedan. Vi har därmed ökat intjäningen per aktie med 15 procent samt gett en utdelning om 2,40 kronor/aktie på ett år.

Under första halvåret har NP3 nått en tillväxt i fastighetsvärde med 33 procent jämfört mot juni 2016. Totalt uppgår värdet till 7 117 miljoner kronor på rapportdagen varav 130 miljoner härrör från värdeförändringar under perioden, där cirka 20 miljoner är realiserad värdeförändring, främst drivet av sänkta avkastningskrav. Men det primära för NP3 är tillväxten i driftsöverskott, förvaltningsresultat samt en ökad total intjäning. Tillväxten i driftsöverskott och förvaltningsresultat var 30 respektive 33 procent för andra kvartalet och 33 respektive 38 procent för hela perioden.

Vi har till detta ej tillträdde fastigheter för cirka 500 miljoner inklusive projekt som ytterligare kommer bidra till en ökad tillväxt och intjäning. Majoriteten av de ej tillträdde fastigheterna ligger i Luleå vilket är en marknad med en positiv utveckling där NP3 har sett ett behov av att växa. Förvärvet möjliggör att vi nu kan fortsätta stärka organisationen vilket vi räknar med skall ge fördelar i form av minskad vakans och ökad utveckling av våra byggrätter i affärsområdet. Generellt har vi under senaste året förvärvat fastigheter med hög potential i form av exempelvis högre vakans än tidigare. Vi har gjort det medvetna valet då priserna på marknaden är mer förmånligt på denna typ av fastigheter och för att vi har lokala organisationer som kan realisera potentialen i form av uthyrningar alternativt till- eller ombyggnationer. Ett exempel på detta är fastigheterna vi förvärvade i Östersund från Castellum.

NP3 är ett bolag med ett starkt kassaflöde men med lägre värdetillväxt än många andra fastighetsbolag. Norra Sverige har haft en eftersläpning i fastighetsvärdena jämfört med framför allt storstäderna och vår typ av fastigheter har haft ytterligare fördröjning. Fastighetsvärdena stiger dock nu stadigt även för vår typ av fastigheter om än i maklig takt. Vidare ser vi tydligt, i marknaden och i de externa värderingarna, att det är sjunkande avkastningsnivåer. Det leder till att vi får en positiv värdetillväxt om 104 miljoner kronor i kvartalet. Vi har med andra ord i våra interna värderingar haft en konservativ syn.

En reflektion gällande fastighetsvärdet är ett förvärv från slutet av 2013 då vi köpte ett bestånd för 70 miljoner och värderade medföljande mark till noll kronor. Inte ens vi som var stora fastighetsägare såg något större värde i marken. Den sista juni sålde vi en del av marken för åtta miljoner och vi har fortfarande samma driftsöverskott som vi hade initialt. Poängen värd att notera är att utvecklingen går framåt i våra orter, efterfrågan ökar.

För NP3 har tillväxten medfört att vi ökat vår belåningsgrad något till strax under 62 procent vilket är helt i linje med vad vi kommuniserat. Vår skuldkvot, det vill säga fastigheternas avkastning minus våra centrala kostnader i förhållande till våra skulder är fortsatt i topp inom branschen.

Både tillväxten och lönsamheten har varit tillfredsställande hittills under 2017 mycket tack vare de goda marknadsförutsättningarna. Men även i en sämre marknad kommer vår affärsidé med fokus på kassaflödesstarka fastigheter, upprätthållande av en bra duration i våra hyresavtal samt fortsatt ödmjukhet och hårt arbete leverera en stabil och hög avkastning.

Nu ser vi fram emot en sommar med hög överskottsgrad och en välförtjänt vila.



Andreas Nelvig, VD



Fältjägaren 3 i Östersund

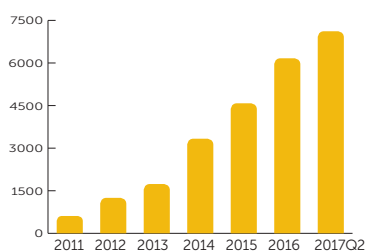
Nyckeltal

Fastighetsrelaterade	2017 3 mån apr-jun	2016 3 mån apr-jun	2017 6 mån jan-jun	2016 6 mån jan-jun	2016 helår jan-dec
Antal förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, st	223	175	223	175	197
Förvaltningsfastigheternas uthyrbara area vid periodens utgång, tusen kvm	892	717	892	717	787
Förvaltningsfastigheternas redovisade värde, MSEK	7 117	5 346	7 117	5 346	6 165
Förvaltningsfastighetsvärde, SEK/kvm	7 978	7 456	7 978	7 456	7 833
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹⁾	92	92	92	92	93
Överskottsgrad, % ¹⁾	73	74	70	71	72
Direktavkastning, % ¹⁾	1,8	1,8	3,4	3,5	7,2
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, % ¹⁾	6,4	4,6	9,9	8,4	21,1
Skuldsättningsgrad, ggr ¹⁾	1,9	1,8	1,9	1,8	1,7
Skuldkvot, ggr ¹⁾	11,4	11,2	11,4	11,2	10,8
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	3,6	3,7	3,7	3,6	3,7
Belåningsgrad fastigheter, % ¹⁾	61,9	60,9	61,9	60,9	58,2
Soliditet, % ¹⁾	32,1	32,8	32,1	32,8	35,3
Genomsnittlig ränta, %	2,79	2,76	2,79	2,76	2,66
Aktierelaterade					
Antal aktier vid periodens slut, tusental	54 339	50 598	54 339	50 598	54 339
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	54 339	50 430	54 339	50 371	51 548
Eget kapital, SEK/aktie	43,58	36,12	43,58	36,12	41,69
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK/aktie ¹⁾	47,62	38,85	47,62	38,85	45,09
Aktiekurs vid periodens slut, SEK/aktie	46,90	41,20	46,90	41,20	46,00
Förvaltningsresultat, SEK/aktie ¹⁾	1,46	1,18	2,76	2,16	4,90
Resultat efter skatt, SEK/aktie	2,78	1,66	4,24	3,02	7,89
Utdelning, SEK/aktie					2,40

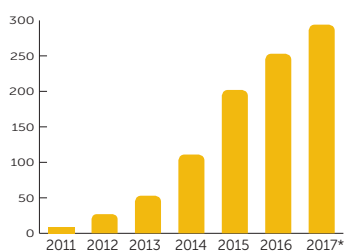
■ NP3 äger en rörelsefastighet (Köpmannen 1) belägen i Sundsvall med en uthyrbar area om 443 kvadratmeter i vilken NP3 har sitt huvudkontor. Rörelsefastigheten ingår inte i sammanställningen över NP3s fastighetsbestånd.

¹⁾ Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. Avstämning och beräkning av dessa per helår 2016 finns i bolagets årsredovisning för 2016, sidan 96. Vidare återfinns definitionerna på dessa mått på sidan 20 i denna delårsrapport.

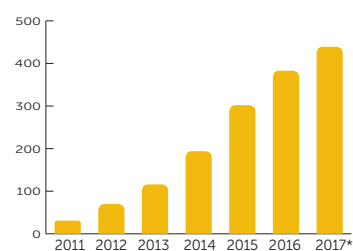
Fastighetsvärde, MSEK



Förvaltningsresultat, MSEK



Driftöverskott, MSEK



*Rullande 12 månader till rapportdag

Rapport över totalresultat

Rapport i sammandrag, MSEK	2017 3 mån apr-jun	2016 3 mån apr-jun	2017 6 mån jan-jun	2016 6 mån jan-jun	2016 12 mån helår
Hyresintäkter	165	122	324	239	529
Fastighetskostnader	-40	-28	-89	-63	-129
Fastighetsskatt	-5	-4	-10	-7	-17
Driftöverskott	120	90	225	169	383
Central administration	-10	-9	-20	-18	-36
Finansiella intäkter	0	0	0	0	1
Finansiella kostnader	-30	-21	-56	-42	-94
Förvaltningsresultat	80	60	150	109	253
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	104	39	130	69	243
Värdeförändringar derivat	4	-2	4	-2	3
Resultat före skatt	188	97	284	176	500
Aktuell skatt	-6	-5	-14	-9	-21
Uppskjuten skatt	-31	-8	-39	-15	-72
Periodens resultat	151	84	231	152	407
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa periodens totalresultat	151	84	231	152	407
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	151	84	231	152	407
Totalresultat hänförligt till minoriteten	0,1	-	0,1	-	-
Resultat per aktie	2,78	1,66	4,24	3,02	7,89
(Antal aktier anges i tusental)					
Antal aktier vid periodens utgång	54 339	50 598	54 339	50 598	54 339
Vägt genomsnittligt antal aktier	54 339	50 430	54 339	50 371	51 548

Kommentar till resultat

Intäkter, kostnader och resultat jan-jun 2017

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år vid resultatposter. För balansposter avser jämförelser inom parentes ingången av året.

Resultat

Förvaltningsresultatet, vilket är verksamhetens resultat före värdeförändringar och skatt, förbättrades med 38 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 150 MSEK (109). Resultatökningen beror främst på bolagets tillväxt i form av förvärv vilket medfört ett större fastighetsbestånd. Förvaltningsresultat per aktie motsvarar 2,76 SEK/aktie (2,16) och förvaltningsresultat i förhållande till intäkter uppgår till 46 procent (46). Driftöverskottet för perioden uppgick till 225 MSEK (169) vilket motsvarar en överskottsgrad om 70 procent (71). Att överskottsgraden ökar jämfört

med första kvartalet beror på de säsongsvariationer som uppkommer i fastighetsbranschen på bolagets marknader. Under vintermånaderna påverkas resultatet av att kostnaderna avseende främst el, värme och snöröjning är höga. Kontraktstrukturen är utformad så att hyresgästerna debiteras en jämt fördelad preliminär avgift löpande under året medan utgiften för den faktiska förbrukningen kostnadsförs i takt med utfall vilket ger ett lägre resultat dessa månader.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 130 MSEK (69) varav 20 MSEK (0) är realiserade värdeförändringar vid

försäljningar, och 110 MSEK (69) avser orealiserade värdeförändringar i perioden. Värdeutvecklingen påverkas huvudsakligen av sänkta avkastningskrav på marknaden. Värdeförändringar i derivat påverkade resultatet med 4 MSEK (-2) och avser i sin helhet orealiserade värdeförändringar.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 231 MSEK (152) vilket motsvarar 4,24 SEK/aktie (3,02).

Intäkter och kostnader

Hyresintäkterna ökade med 36 procent till 324 MSEK (239). Intäkterna har ökat främst till följd av fastighetsförvärv och ett större fastighetsbestånd men även egna projekt och intäktshöjande investeringar i befintligt bestånd. Hyresvärdet för befintliga hyreskontrakt vid rapporttillfället uppgick till 738 MSEK på årsbasis och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid rapportdagen till 92 procent (92).

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -89 MSEK (-63), kostnaderna fördelas mellan fastighetsskötsel och drift -70 MSEK (-53), reparationer och underhåll -14 MSEK (-10) samt befarade och konstaterade kundförluster om -5 MSEK (-1). Fastighetsskatt uppgick till -10 MSEK (-7).

Centrala administrationskostnader uppgick till -20 MSEK (-18) och utgörs i huvudsak av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt ekonomi-/finans och marknads-/försäljningskostnader. Moderbolagets finansiella rapporter redovisas på sid 20.

De finansiella kostnaderna uppgick till -56 MSEK (-42). Snitträntan på låneportföljen är vid rapportdagen 2,25 procent (2,45) för fastighetskrediter och 2,79 procent inklusive obligationslån (2,76). De räntebärande skulderna har ökat till följd av finansiering i bank vid fastighetsförvärv samt utökning av bolagets obligationslån, både i kronor och belåningsgrad. Bolagets skuldkvot, som visar räntebärande skulder i förhållande till driftöverskott minus centrala kostnader, var vid rapportdagen 11,4 ggr (11,2) och räntetäckningsgrad uppgick till 3,7 ggr (3,6). För mer info om bolagets finansiering se sid 14.

Skatt

För perioden redovisas en aktuell skatt om -14 MSEK (-9) vilket motsvarar en schablon om 10 procent av resultat före värdeförändringar. Aktuell skatt utgår på skattepliktigt resultat vilket för fastighetsbolag normalt är lägre än förvaltningsresultatet till följd av möjligheten att göra skattemässigt högre avskrivningar, och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter. Uppskjuten skatt uppkommer på skillnad mellan redovisade värden och skattemässiga värden, främst avseende fastigheter. För perioden uppgick uppskjuten skatt till -39 MSEK (-15).

Andra kvartalet 2017

Andra kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 80 MSEK (60). Driftöverskottet uppgick till 120 MSEK (90) vilket motsvarar en överskottsgrad om 73 procent.

Under det andra kvartalet har hyresintäkterna ökat främst till följd av de tillträden som gjordes vid månadskiftet mars/april där förvärvet från Castellum var mest betydande. Hyresintäkterna uppgick

till 165 MSEK (122) efter avdrag för vakans om 16 MSEK (11). Fastighetskostnader uppgick till -40 MSEK (-28) och är påverkat av en reservering på 2 MSEK för befarad kundförlust. Fastighetskostnaderna påverkades även av en ovanligt kall maj månad i norra Sverige. Fastighetsskatt uppgick till -5 MSEK (-4), central administration till -10 MSEK (-9) och finansiella kostnader till -30 MSEK (-21). Att de finansiella kostnaderna ökar jämfört mot det första kvartalet beror på en ökad upplåning både i bank och genom upptagande av en ny obligation om totalt 350 MSEK i april och ytterligare 100 MSEK i juni.

Resultat före skatt uppgick till 188 MSEK (97) och påverkades positivt av orealiserad värdeförändring om 96 MSEK (39), realiserad värdeförändring om 8 MSEK (0) samt orealiserade värdeförändringar i derivat som uppgick till 4 MSEK (-2). Aktuell skatt belastar kvartalets resultat med -6 MSEK (-5) och uppskjuten skatt med -31 MSEK (-8).

Skatter och förändrade regler

Fastighetsbranschen och bolaget har att förhålla sig till två olika utredningar avseende förändringar som påverkar beräkning av skatt. Det är ändrad skattelagstiftning i syfte att motverka skattefördelar vid paketerade transaktioner med fastigheter och det andra är införandet av regler om ränteavdragsbestämmelser. Båda förslagen väntas träda i kraft 1 juli 2018.

Förändrade regler om paketering av fastigheter

Det förslag till ändrade regler för handel med fastigheter via bolag som presenterats under våren innebär att en beskattning tillkommer vid en försäljning av fastighet via bolag som ska motsvara om försäljningen skett direkt. Det ska motsvara inkomstskatt på reavinst och stämpelskatt/lagfart på förvärvet. Förslaget medför att uppskjuten skatt kopplat till fastigheten blir en skuld oavsett när fastigheten förvärvades/uppfördes i det ägande bolaget. I vilken omfattning förslaget kommer att påverka fastighetsbranschen är svårt att förutspå. Klart är att marknadsvärderingen av bolagets uppskjutna skatt ändras, och att avdrag om latent skatt i transaktioner höjs.

Ränteavdragsregler

Det förslag till ränteavdragsbegränsningar som lagts fram innehåller en generell begränsning av ränteavdrag i första hand på EBIT-nivå (avdrag upp till 35 procent av EBIT) och i andra hand som en EBITDA-regel (avdragsutrymme upp till 25 procent av EBITDA). Förslaget innehåller även en sänkning av bolagsskatten från 22 till 20 procent. NP3 Fastigheter har idag ett räntenetto/EBIT som ligger under 35 procent och enligt våra initiala bedömningar skulle därför förslaget inte ha stor påverkan på bolagets resultat i det ränteläge som vi är idag. Kraftigt höjda räntenivåer ändrar förutsättningarna. En sänkning av bolagsskatten skulle initialt få en positiv effekt för bolaget genom en lägre aktuell skatt samt en positiv omvärderingseffekt av uppskjuten skatt.

Fastigheter

Fastighetsbestånd

Jämförelser inom parentes avser ingången av året.

NP3 ägde per rapportdagen den 30 juni 223 stycken (197) fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 892 000 kvadratmeter (787 000) fördelat på sex geografiska affärsområden. Beståndet är uppdelat i fastighetskategorierna handel, industri, logistik, kontor och övrigt. I kategorin övrigt ingår bland annat hotell och samhällsfastigheter som exempelvis skolor.

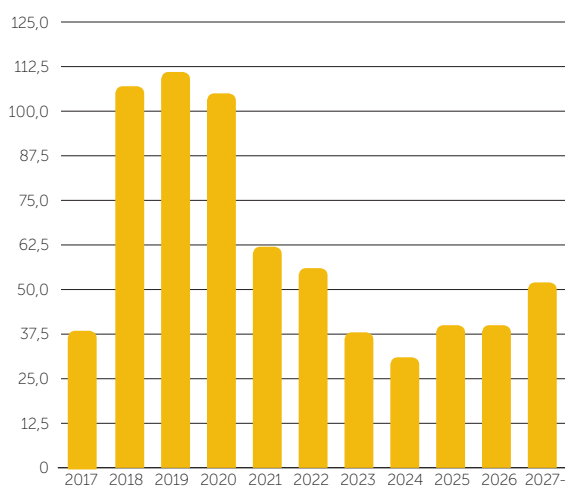
Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick per den 30 juni till 7 117 miljoner kronor (6 165). I intjäningsförmågan kommande tolv månader är det en direktavkastning på 6,9 procent vid nuvarande fastighetsbestånd på 7 117 MSEK. Att direktavkastningen sjunker är en naturlig effekt av de stigande marknadsvärdena på fastigheterna. Av de sex affärsområdena så ligger tyngdpunkten av beståndet i Sundsvallsregionen dit 23 procent (23) av marknadsvärdet och 25 procent (25) av hyresvärdet är koncentrerat. Den största fastighetskategorin är handel som står för 33 procent (36) av hyresvärdet.

NP3s största hyresgäster avseende hyresvärde

Per 30 juni 2017

	Antal kontrakt
Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	4
Migrationsverket	6
Mycket Mer För Pengarna	4
Arbetsförmedlingen	5
PostNord Sverige AB	5
Mekonomen	6
Quality Hotel Dalecarlia	1
Coop Nord EF	1
Ulno AB (Prolympia friskola)	2
Skanska Sverige AB	3
Totalt	37
Sammanlagt hyresvärde för de tio största hyresgästerna 106 MSEK	
Hyresduration för de tio största hyresgästerna 5,6 år	
Hyresduration för totala kontraktportföljen 4,5 år	

Förfallostruktur hyreskontrakt, MSEK



Inom handelskategorin står business-to-business-handel inklusive bilhandel för 47 procent, konsumenthandel för 45 procent och dagligvaruhandel för 8 procent.

NP3 har 1 240 hyresavtal och den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgår till 4,5 år (4,6). De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelade sig över 37 avtal med en återstående löptid om 5,6 år (6,4) och de står för 14 procent (16) av det totala hyresvärdet. Antalet avtal och durationstiden på dessa medför att NP3s exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad.

Det sammanlagda hyresvärdet uppgick till 738 miljoner kronor (648) och den kontrakterade årshyran till 680 miljoner kronor (601) vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 92 procent (93).

Vakansvärde

Per 30 juni 2017

Affärsområde	Hyresvärde MSEK	Vakansvärde MSEK	Ekonomisk vakansgrad, %
Sundsvall	185	19	10,5
Gävle	96	4	3,7
Dalarna	119	10	8,5
Östersund	104	10	9,8
Umeå	119	7	5,8
Luleå	116	9	7,6
Totalt	738	59	8,0

Vakansförändringar

MSEK	2017 jan-jun
Ingående vakansvärde	47
Inflyttningar	-12
Avflyttningar	12
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	12
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	0
Utgående vakansvärde	59

Vakansförändringar

Under perioden har vakansvärdet totalt ökat med tolv miljoner kronor. Förändringen består av förvärvad vakans och cirka tolv miljoner är tillkommande vakans till följd av uppsägningar och konkurser. Nyuthyrningar har minskat vakansvärdet med tolv miljoner kronor. Periodens förändringar medför en ekonomisk uthyrningsgrad om 92 procent vilket är oförändrat jämfört mot vid årets ingång.

Fastigheter

Fastighetsvärdering

Bolagets fastigheter värderas till ett bedömt verkligt värde varje kvartal, i enlighet med NP3s värderingspolicy. Värderingsmodellen innebär att samtliga fastigheter internvärderas varje kvartal och minst 90 procent av totalt bestånd externvärderas under en 24-månadersperiod enligt ett rullande schema. Värdering sker i enlighet med IFRS 13 nivå 3.

Metod

Bedömning av verkligt värde görs med tillämpning av en kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod i form av diskontering av prognosticerade framtida kassaflöden. År 1 baseras på faktiska hyror och normaliserade drifts- och underhållskostnader. Från år 2 sker marknadsanpassning av de hyror som avviker från bedömd marknadshyra vid respektive kontraktstids utgång. För driftskostnader görs en marknadsmässig bedömning. Driftöverskottet nuvärdesberäknas tillsammans med restvärdet för att beräkna fastighetens marknadsvärde. Marknadsvärdet, som ska spegla ett förväntat pris vid försäljning på den öppna fastighetsmarknaden, jämförs med priser vid kända likvärdiga transaktioner. Kalkylräntor och avkastningskrav, för beräkning av nuvärde av kassaflödet samt beräkning av fastighetens restvärde, ska återspegla fastighetens läge och marknadsutveckling och stäms av med det/de värderingsinstitut som används.

Utfall

Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick på rapportdagen till 7 117 miljoner kronor. Värderingen för första halvåret visar en positiv realiserad värdeförändring om 110 miljoner vilket motsvarar mindre än två procent av portföljens snittvärde. Värdeökningen beror i huvudsak på sänkta direktavkastningskrav.

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Per 30 juni 2017

	Förändring +/-	Resultateffekt +/- före skatt, MSEK
Marknadsvärde fastighet	5 %	356
Direktavkastningskrav	0,25 %	+266/-250
Hyresintäkter	80 SEK/kvm	71
Fastighetskostnader	20 SEK/kvm	18
Vakansgrad	1 %	7

Förvaltningsfastigheter, värdeförändring

MSEK	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2016 helår
Ingående värde	6 165	4 580	4 580
Förvärv av fastigheter	944	667	1 202
Investeringar i bef. fastigheter	56	46	134
Investeringar i nybyggnation	14	13	44
Försäljningar	-192	-30	-41
Omklassificering	-	-	3
Realiserad värdeförändring	20	0	3
Orealiserad värdeförändring	110	69	240
Utgående värde	7 117	5 346	6 165
Förvärvade ej tillträdde fastigheter	374	241	474

Avkastningsnivåerna som använts vid värdering under perioden varierar från 6,0 procent till 9,75. Ett vägt snitt av fastigheternas yield är 7,15 procent vilket är en minskning från 7,30 vid årsskiftet. Under perioden har externvärderingar motsvarande 1,4 miljarder kronor inhämtats, under den senaste 12-månadersperioden uppgår värdet på externa värderingar till 5,7 miljoner.

Fastighetsbeståndets förändring

NP3 har under perioden januari-juni förvärvat och tillträtt 28 fastigheter till ett värde av 944 miljoner kronor. Dessutom har 70 miljoner investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer. Av dessa utgör 14 miljoner investeringar i nybyggnationsprojekt, 46 miljoner i hyresgäst Anpassningar, tre miljoner i aktiverat underhåll och sju miljoner i övriga investeringar exempelvis energieffektiviseringar. Fyra fastigheter har sålts varav tre obebbyggda till ett värde av 192 miljoner kronor. Därutöver tillkommer förvärvade men ej tillträdde fastigheter samt beslutade nybyggnationer om cirka 500 miljoner kronor.

Östersund och Gävle är de affärsområden som relativt de andra affärsområdena haft högst tillväxt i fastighets- och hyresvärde under 2017. Även Luleå kommer att ha en god tillväxt under året då nio fastigheter om 24 500 kvadratmeter tillträdde den 2 oktober. Kontor och handel är de segment som ökat respektive minskat mest under de första sex månaderna. Ökningen i kontorssegmentet beror främst på det förvärv som gjordes i Östersund under Q1. Minskningen i handelssegmentet är en följd av försäljningen av handelsfastigheten Majoren 1 som är Faluns största externa köpcentrum.

Fastighetsbeståndets fördelning

Per 30 juni 2017

Affärsområde	Antal fastigheter	Area tkvm	Hyresvärde MSEK	Fastighetsvärde MSEK
Sundsvall	67	241	185	1 644
Gävle	33	117	96	1 034
Dalarna	36	166	119	1 092
Östersund	23	94	104	1 110
Umeå	39	143	119	1 167
Luleå	25	131	116	1 070
Totalt	223	892	738	7 117

Fastigheter

Transaktioner

Fastighet	Ort	Segment	Yta/kvm	Hyresvärde, MSEK	Uthyrningsgrad* %
Förvärvade fastigheter, tillträdda, kvartal 2					
Cementgjuteriet 6	Umeå	Handel	4 116	3,7	100
Cementgjuteriet 1	Umeå	Handel	5 200	3,6	100
Eldaren 13	Sandviken	Kontor	1 843	1,9	100
Släpvagnen 2	Västervik	Handel	870	1,0	100
Rödspåttan 5	Vimmerby	Handel	2 182	1,0	100
Rödspåttan 3	Vimmerby	Handel	3 775	2,3	100
Muttern 9	Vetlanda	Handel	3 250	2,0	100
Gränshaga 9	Nässjö	Handel	3 486	2,2	100
Hjulet 9	Ljungby	Handel	3 120	2,6	100
Hemlingby 20:7	Gävle	Industri	1 372	1,0	100
Brynäs 63:6 & 63:7	Gävle	Övrigt	3 880	2,2	100
Brynäs 86:1	Gävle	Handel	7 680	3,7	85
Sörby Urfäll 29:1	Gävle	Logistik	9 610	6,2	95
Övermo 2:43	Leksand	Industri	1 051	0,8	100
Övermo 16:21	Leksand	Industri	828	0,7	100
Sköns Prästbord 1:65	Sundsvall	Logistik	7 875	3,5	76
Vivstamon 1:16	Timrå	Industri	5 971	3,4	89
Totala förvärv kvartal 2			65 609	42,3	
Totala förvärv kvartal 1			48 401	50,9	
Totala förvärv 2017			114 010	93,2	

Projekt

Inom ramen för NP3s projektverksamhet ryms nybyggnationer på våra 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. NP3 spekulerar inte i nybyggnationer utan byggstart sker alltid först när hyresavtal är tecknat.

I Östersund har NP3 under kvartalet avtalat om att uppföra en fastighet om 1 700 kvadratmeter åt Swedol i Odenskog industriområde. Fastigheten kommer att Green Building-certifieras av Sweden Green Building Council som är Sveriges ledande organisation för hållbart samhällsbyggande. Investeringen beräknas till 18 miljoner kronor och det årliga hyresvärdet uppgår till cirka 1,7

Fastighet	Ort	Segment	Yta/kvm	Hyresvärde, MSEK	Uthyrningsgrad* %
Förvärvade fastigheter med tillträde kvartal 3					
Företagaren 3	Skellefteå	Kontor	4 722	3,8	100
Vandringsmannen 1	Sundsvall	Industri	5 995	5,2	88
Förvärvade fastigheter med tillträde kvartal 4					
Storheden 3:2	Luleå	Industri	1 661	0,8	43
Storheden 1:5	Luleå	Industri	2 719	3,4	100
Storheden 1:24	Luleå	Handel	3 011	1,9	100
Storheden 1:25	Luleå	Mark	-	-	-
Storheden 1:51 & 1:57	Luleå	Industri	1 628	1,5	100
Storheden 1:55	Luleå	Handel	1 085	2,0	100
Räfsan 5	Luleå	Övrigt	8 850	9,1	100
Ödla 6	Luleå	Handel	5 424	5,4	78
Totalt			35 095	33,1	
Avyttrade fastigheter under kvartal 2					
Fläkten 4	Umeå	Mark	-	-	-
Schablonen 6	Umeå	Mark	-	-	-

*vid förvärfstidpunkt

miljoner kronor. Swedol beräknas tillträda fastigheten i april 2018 och hyresavtalet är tecknat på tio år. Odenskog är ett område för lättare industri och business-to-business-handel där NP3 sedan tidigare äger flertalet fastigheter med bland annat Ahlsell och Svensk Cater som hyresgäster.

För fastigheten Hågesta 3:115 har NP3 tecknat ett exploateringsavtal med Sollefteå kommun där vi betalar cirka sju miljoner för att kommunen tar över drift och ansvar för bland annat VA, gator (inklusive belysning) samt parkmark på fastigheten. Över tid kommer detta att gynna fastighetens driftöverskott då det bland annat kommer bli möjligt att mäta och debitera enskilda hyresgästers förbrukning av exempelvis vatten.

Större pågående projekt (>5 MSEK)

Fastighet	Ort	Segment	Hyresgäst	Färdigställandetid	Projektbudget MSEK	Uthyrbar yta	Hyresvärde MSEK
Sköns Prästbord 1:91	Sundsvall	Övrigt	Subway	Q3 -17	5	240	0,4
Trucken 7	Östersund	Verkstad	Z-Borr m.fl.	Q3 -17	5	560	0,5
Virkesmätaren 7	Östersund	Verkstad	Lantmännen	Q4 -17	16	1 183	1,6
Räfsan 4	Luleå	Logistik	Martin & Servera m.fl.	Q4 -17	15	3 500	5,6
Hågesta 3:115	Sollefteå	Övrigt	Infrastruktur	Q4 -17	7	0	0
Släpvagnen 6	Östersund	Handel	Swedol	Q2 -18	18	1 700	1,7
Näringen 18:8	Gävle	Kontor	Trafikverket	Q3 -18	65	5 065	6,9
Totalt					131	12 248	16,7

Fastigheter

Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga på det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 1 juli 2017 och 12 månader framåt.

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.

Aktuell intjäningsförmåga, MSEK	1 juli 2017	Förändring 6 mån, %
Justerat hyresvärde	734	
Vakans	-59	
Hyresintäkter	675	
Fastighetskostnader	-163	
Fastighetsskatt	-21	
Driftöverskott	491	+11
Central administration	-37	
Finansnetto	-124	
Förvaltningsresultat	329	+8
Förvaltningsresultat SEK/aktie	6,06	+8

Totalt antal aktier (tusen) 54 339

Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan.

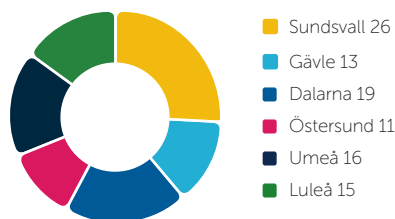
- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och beaktade hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 1 juli 2017 utifrån gällande hyreskontrakt.
- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnader, underhållsåtgärder och tomträttsavgäld.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

Kommentar intjäningsförmåga

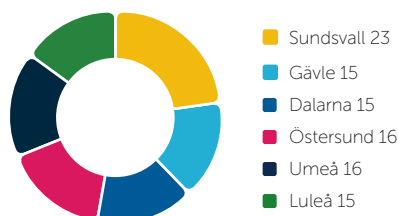
Intjäningsförmågan baseras på aktiva hyresavtal den 1 juli och visar vilken avkastning som bolaget kan generera med befintligt fastighetsbestånd. Under kvartalet har förvärvade fastigheter bidragit med en ökning av hyresvärdet med cirka 40 miljoner kronor, på halvårsbasis cirka 93 miljoner. Jämfört med aktuellt hyresvärde om 738 miljoner påverkas det framtänkade justerade hyresvärdet av kommande in- och utflyttningar till följd av tecknade och uppsagda kontrakt och av rabatter som sammantaget ger ett hyresvärde om 734 miljoner.

Från ingången av året har bolagets intjäningsförmåga på driftnettonivå vuxit med 11 procent till 491 miljoner vilket motsvarar en direktavkastning om 6,9 procent på fastighetsvärdet 7 117 miljoner. Ökningen på förvaltningsnivå motsvarar 8 procent. Bolagets utökade finansiering via obligationslån ökar finansieringskostnaden. De 100 miljoner utökade obligationslån som gjordes i juni avser att finansiera ej tillträdde affärer. Finansieringskostnaden för dessa påverkar förvaltningsresultatet utan att hyresvärdet ännu kan räknas in. Sammantaget har framtänkade förvaltningsresultat per aktie ökat med 8 procent mot 1 januari.

Area kvm per affärsområde (%)



Fastighetsvärde per affärsområde (%)



Fastigheter

Segmentsrapportering

Koncernens verksamhet och interna rapportering sker enligt geografisk uppdelning i affärsområden vilka också utgör bolagets segment enligt redovisning IFRS 8 Rörelsesegment. Affärsområdena utgörs av Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå och Luleå. Sammanställningen visar intäkter och kostnader för de olika områdena i rapportperioden januari-juni och för samma period i jämförelseåret.

Sundsvall är det största affärsområdet sett till både fastighetsvärde och hyresvärde. Den ekonomiska vakansen ligger på elva procent vilket är högst av alla affärsområden. Marknaden har under 2017 tagit bra fart i Sundsvall med en stigande efterfrågan. Den höga vakansgraden ligger dock kvar på grund av tidigare förvärvad vakans i Sollefteå och Härnösand samt två större konkurser i Sundsvall, senaste tolv månaderna.

Affärsområde Umeå går starkt med en hög efterfrågan som återspeglar sig i att den ekonomiska vakansen sjunkit från åtta till sex procent i jämförelse med samma period i fjol. En ny affärsansvarig tillträder i augusti.

I slutet av 2016 löste en av de större hyresgästerna ut sig ur sitt hyreskontrakt i Dalarna, vilket medfört en ökad vakans. Uthyrningsarbetet har påbörjats och del av lokalen är under avtalstecknande.

Östersund är det affärsområde som vuxit mest under 2017. I och med det portföljförvärv som gjordes under Q1 ökade vakansen med 8,3 procent. Hyresmarknaden är god i affärsområdet och den köpta vakansen är en potential och oaktat förvärvet har vakansen sjunkit. Överskottsgraden är tillsammans med Gävle den högsta i beståndet.

Affärsområde Luleå har vuxit begränsat under senaste året men i slutet av rapportperioden gjordes ett portföljförvärv om främst b2b-fastigheter vilka tillträdts 2 oktober. Fastigheterna ligger i Luleå kommun där vi tidigare inte varit tillräckligt stora även om affärsområdet där även Piteå, Gällivare och Kiruna ingår som helhet haft en fullgod volym.

I Gävle tillträdde under andra kvartalet ett förvärv av sex fastigheter om sammanlagt 23 000 kvadratmeter uthyrbar yta vilket är en ökning med 30 procent. Förvärvet innebär att målet om minst 100 000 kvadratmeter i uthyrbar yta i affärsområdet är nått. I förvärvet ingick även sex bilhallar om sammanlagt 16 500 kvadratmeter i Småland. Fastigheterna i Småland har ett hyresvärde om 10,2 miljoner kronor och tillhör affärsområde Gävle. Gävle har fortsatt den lägsta vakansgraden i beståndet.

Segmentsrapportering i sammandrag

Jämfört med tidigare rapporter redovisas nu kundförluster inom driftöverskott i respektive affärsområde (tidigare central administration). Tidigare perioder är ej omräknade. Även ej fördelade kostnader har i större utsträckning fördelats och belastar därmed driftöverskottet i respektive affärsområde.

(6 mån) MSEK	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Luleå		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen	
	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun
Hyresintäkter <i>inkl. vakans</i>	86	64	38	31	65	43	43	26	60	47	59	51	0	-3	352	260
Vakans	-10	-6	-2	-2	-5	-2	-3	-1	-5	-4	-4	-5	-	0	-28	-21
Rep. o underhåll	-4	-2	-1	-1	-3	-2	-1	-1	-3	-1	-2	-2	-	-1	-14	-10
Fastighetskostn.	-17	-12	-5	-5	-12	-7	-7	-4	-12	-9	-14	-11	-2	-6	-70	-53
Fastighetsskatt	-2	-1	-1	-1	-2	-1	-2	-1	-2	-2	-2	-1	-	0	-10	-7
Kundförluster	0		-1		0		0		-1		-1		-1		-5	
Driftöverskott	54	42	27	23	44	31	30	19	36	31	36	32	-3	-10	225	169
Överskottsgrad, %	71	73	76	78	73	75	75	78	66	73	66	69			70	71
Antal fastigheter	67	57	33	21	36	21	23	15	39	37	25	24			223	175
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	241	205	117	74	166	118	94	59	143	134	131	126			892	717
Hyresvärde	185	154	96	67	119	92	104	62	119	108	116	106			738	588
Ekonomisk vakans*, %	11	10	4	5	9	7	10	1	6	8	8	9			8	8
Fastighetsvärde	1 644	1 254	1 034	671	1 092	810	1 110	657	1 167	1 000	1 070	954			7 117	5 346

* 12 månader från rapportdag.

Skillnaden mellan driftöverskott 225 MSEK (169) och resultat före skatt 284 MSEK (176) består i central administration, finansnetto samt värdeförändringar förvaltningsfastigheter och derivat som inte fördelas per segment.



Eldaren 13 i Sandviken

Finansiering

Bolagets finansiering är en kombination av skulder till kreditinstitut och obligationslån, övriga skulder samt uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

En bra och stabil tillgång till kapital är en förutsättning för tillväxt och för att bedriva en framgångsrik fastighetsförvaltning. Bolagets kreditgivare utgörs huvudsakligen av de stora nordiska bankerna genom kreditavtal och revolverande faciliteter. Obligationslån utgör ytterligare en finansieringskälla och är ett komplement till bankfinansiering.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick totalt till 4 587 MSEK (3 736) vid periodens slut, varav bankfinansiering uppgick till 3 778 MSEK (3 296), obligation 796 MSEK (425) och övriga räntebärande skulder till 13 MSEK (15). Lån i bank som förfaller inom tolv månader uppgår till 820 MSEK. Dessa avser i huvudsak bryggfinansiering vid förvärv som efter omstrukturering kommer att förlängas på löptider mellan tre till fem år där det finns underliggande bekräftade lånelöften vilket medför att de i klassificeras som långfristiga.

Den del som redovisas som kortfristig del avser löpande amorteringar kommande 12 månader vilka uppgick till 111 MSEK. Upplåningskostnader periodiseras över lånens löptid i enlighet med IFRS med 14 MSEK.

Under perioden har bolaget utökat sin finansiering dels via upplåning i bank i samband med förvärv, dels via obligationsmarknaden genom att uppta en ny ram om 700 MSEK med en löptid om fyra år som initialt nyttjades till 350 MSEK och senare under perioden med ytterligare 100 MSEK. I samband med detta återlöstes 79 MSEK från bolagets tidigare obligation i syfte att proaktivt hantera refinansiering och förlänga kapitalbindningstiden. Bolagets kapitalbindningstid uppgick vid periodens slut till 2,3 år.

Finansieringsstruktur

Under perioden har arbetet med en förbättrad finansieringsstruktur intensifierats, där syftet är att reducera antalet låne- och kreditavtal samt långsiktigt även färre finansiella motparter. En låneportfölj om cirka 1,3 miljarder kronor fördelade på ett 50-tal låneavtal kommer under det tredje kvartalet att omstruktureras till

Kapitalbindningstruktur i bank- och obligationslån

30 jun 2017	Banklån		Obligationslån		Totalt kapital	
	MSEK	Genomsnittlig ränta, %	MSEK	Genomsnittlig ränta, %	MSEK	Andel, %
-12 mån	820	2,51			820	18
1-2 år	878	2,25	346	4,9	1 224	27
2-3 år	956	2,20			956	21
3-4 år	592	2,31	450	4,0	1 042	23
4-5 år	348	2,13			348	7
5-10 år	184	2,24			184	4
Summa/genomsnitt	3 778	2,25	796	4,4	4 574	100

Räntebindningstruktur i bank- och obligationslån

30 jun 2017	Derivat, MSEK	Summa, MSEK	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
-12 mån	-1 630	2 116	4,94	46
1-2 år	-68	433	2,45	10
2-3 år	-223	0	-	0
3-4 år	-4	100	0,21	2
4-5 år	900	900	0,13	20
5-10 år	1 025	1 025	1,1	22
Summa/genomsnitt		4 574	2,79	100

Räntederivatens påverkan i tabellen för räntebindning, förklaras med att kapitalbasen motsvarande swap har minskat summan upp till tolv månader och fördelats till swapens förfallotid.

Finansiering

ett övergripande kreditavtal. Förändringen medför bättre villkor för bolaget i form av förlängd kapitalbindningstid, en förbättrad räntestruktur och större handlingsutrymme vid förändringar i fastighetsportföljen. Arbetet med att anpassa den finansiella strukturen är långsiktigt och bolaget avser under 2017 och 2018 ytterligare reducera antalet låneavtal.

Långsiktigt strävar bolaget mot att minska belåningsgraden till en nivå kring 60 procent där finansieringskällorna är en balans av lån i bank och obligationslån. Netto räntebärande skulder, efter avdrag för likviditet om 170 MSEK, uppgick vid rapportdagen till 4 404 MSEK vilket i förhållande till ett fastighetsvärde om 7 117 MSEK ger en belåningsgrad om 62 procent (58). Bolagets skuld-kvot uppgick till 11,4 ggr (10,8).

Räntebindning och derivat

Under perioden har bolaget tecknat ytterligare räntesäkring i form av ränteswap och förlängt genomsnittlig räntebindningstid till 31 månader mot 18 månader vid årets ingång. Vid rapportdagen är 41 procent av låneportföljen bunden till Stibor tre månader. Restande del av låneportföljen är säkrad via räntederivat eller bundna via fasträntelån med räntebindningstid mellan ett till sju år enligt tabell.

Genomsnittlig låneränta uppgick till 2,25 procent (2,45) för fastighetskrediter och 2,79 procent (2,76) inklusive obligationslån. Bolagets swapavtal (derivat) värderas till verkligt värde. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett över- eller undervärde och värdeförändringen i perioden redovisas över resultaträkningen. Vid förfall har ett derivats marknadsvärde upplösts och värdeförändringar över tid påverkar inte eget kapital.

Sedan swapavtalen tecknats har främst långa marknadsräntor stigit vilket har medfört ett övervärde på bolagets derivat vid rapporttillfället om 8 MSEK (3) i balansräkningen och en positiv värdeförändring för perioden om 4 MSEK (-2) över resultatet.

Eget kapital och substansvärde

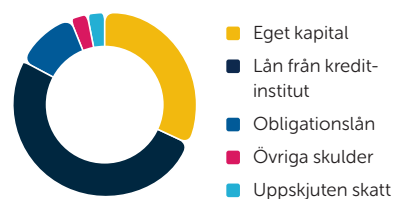
Vid rapportdagen uppgick eget kapital till 2 368 MSEK (2 266) motsvarande 43,58 kronor per aktie (41,69). Soliditeten i bolaget uppgick till 32 procent (35).

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

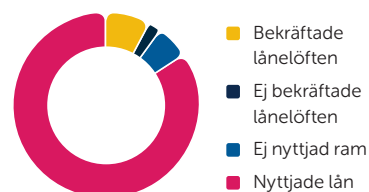
EPRA NAV (Net asset value), måttet som anger långsiktigt nettotillgångsvärde, uppgick till 2 588 MSEK (2 450) vilket motsvarar 47,62 kronor per aktie (45,09).

Finansiering	30 jun 2017
Antal lån	106
Totala lån, MSEK	4 574
Obligationslån, MSEK	796
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,79
Likvida medel, MSEK	170
Belåningsgrad, %	62
Soliditet, %	32

Eget kapital och skulder



Låneutrymme



NP3-aktien

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år.

NP3 Fastigheter är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap och hade vid periodens slut 4 628 (3 295) aktieägare vilket är en ökning med 40 procent från samma period i fjol. Aktiekursen uppgick till 46,9 kronor (41,2) på rapportdagen vilket motsvarar ett börsvärde om 2 548 miljoner kronor (2 085). De senaste tolv månaderna har aktien haft en uppgång med 13,8 procent att jämföra med Nasdaqs fastighetsindex (OMXS Real Estate PI) som stigit 13,7 procent och Carnegies fastighetsindex (CREX) som stigit 8,4 procent. Sett till totalavkastning som definieras som aktiekursutveckling inklusive återinvesterad utdelning så har aktien gett en avkastning på 19,6 procent sedan samma period i fjol att jämföra med Nasdaqs totalavkastningsindex för fastighetsbolag (OMXS Real Estate GI) som

stigit 16 procent. SIX Return Index, som visar den genomsnittliga utvecklingen på hela Stockholmsbörsen inklusive utdelningar, steg under samma tolv månader med 26,12 procent.

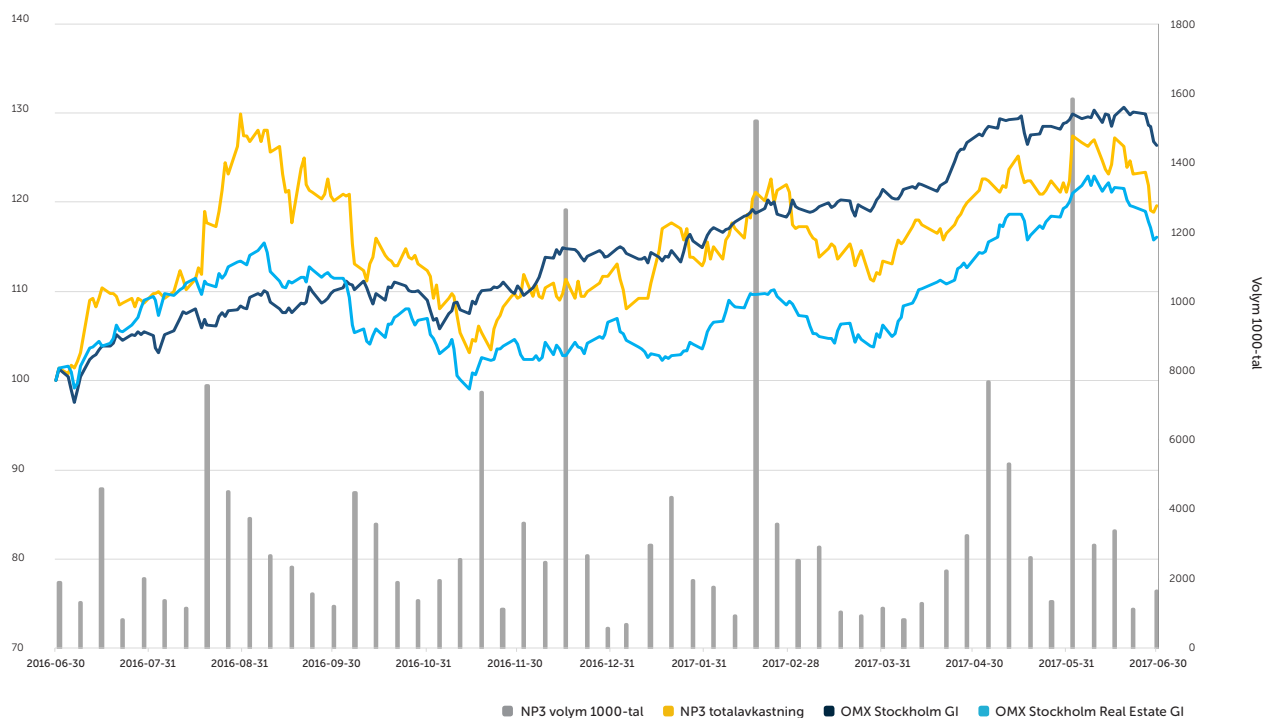
Eget kapital per aktie

Eget kapital per aktie uppgick på rapportdagen till 43,58 kronor (36,12). Det långsiktiga substansvärdet EPRA NAV per aktie uppgick till 47,62 kronor (38,85). Aktiekursen vid periodens slut var 108 procent (114) av det egna kapitalet per aktie och 98 procent (106) av EPRA NAV per aktie.

Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm

Stängningskurs		Transaktioner per handelsdag/st		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, MSEK	
30 jun 2017	30 jun 2016	apr-jun 2017	apr-jun 2016	apr-jun 2017	apr-jun 2016	apr-jun 2017	apr-jun 2016
46,9	41,2	111	95	36,0	31,6	4,0	2,7

NP3 totalavkastning under tolv månader jämfört med OMXS GI och OMXS Real Estate GI



NP3-aktien

De största aktieägarna i NP3

Aktieägare per 30 juni 2017	Antal aktier	Förändring i % av antal aktier	Ägarandel och röstvärde, %
Lars Göran Bäckvall genom bolag	9 805 274		18,0
↑ Satrap Kapitalförvaltning AB (AB Sagax)	6 990 373	7,7	12,9
↑ Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	5 281 127	16,4	9,7
↑ Fjärde AP-Fonden	4 304 939	20,4	7,9
↑ Didner & Gerge Fonder	2 696 634	4,1	5,0
Erik Selin Fastigheter AB	1 550 000		2,9
↓ Handelsbanken Liv	1 425 551	-0,1	2,6
↑ Avanza Pension	1 125 278	2,0	1,9
Göthes Järn AB	1 043 100		1,9
↓ Allba Holding AB	1 000 160	-0,7	1,8
↓ Polarrenen AB	937 801	-17,6	1,8
↓ Catella Bank	711 755	-1,6	1,3
Gunnar Smedh	613 696		1,1
↓ Östersjöstiftelsen	588 800	-54,3	1,1
↓ Gålöstiftelsen	474 600	-24,0	0,9
Summa 15 största aktieägare	38 549 088		71,0 %
Styrelse & anställda*	352 070		0,6 %
Summa övriga aktieägare	15 437 788		28,4 %
*Lars Göran Bäckvalls innehav ej inkluderat			
Totalt antal aktier	54 338 946		100 %

”På tolv månader har intjäningen per aktie ökat med 15 procent samtidigt som vi gett en utdelning om 2,40 kronor per aktie”

Andreas Nelvig, VD

Antal aktier	Antal aktier	Antal aktieägare	Innehav, %
1-500	579 777	3 183	1,07
501-1 000	536 017	639	0,99
1 001-5 000	1 244 981	543	2,29
5 001-10 000	519 155	66	0,96
10 001-15 000	413 438	33	0,76
15 001-20 000	534 502	29	0,98
20 001-	50 511 076	135	92,96
	54 338 946	4 628	100

Rapport över finansiell ställning

Rapport i sammandrag, MSEK	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7 117	5 346	6 165
Övriga anläggningstillgångar	16	63	16
Derivat	8	-	3
Summa anläggningstillgångar	7 140	5 409	6 185
Övriga omsättningstillgångar exkl. likvida medel	67	61	77
Likvida medel	170	98	151
Summa omsättningstillgångar	237	159	228
Totala tillgångar	7 377	5 568	6 413
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 368	1 828	2 266
Uppskjuten skatt	227	136	188
Långfristiga skulder till kreditinstitut	3 663	2 812	3 218
Obligationslån	787	425	425
Derivat	-	2	-
Övriga långfristiga skulder	-	14	3
Summa långfristiga skulder och derivat	4 675	3 389	3 833
Räntebärande kortfristiga skulder	124	101	98
Rörelseskulder	210	250	215
Summa kortfristiga skulder	334	351	314
Totalt eget kapital och skulder	7 377	5 568	6 413

Rapport över förändring eget kapital

Rapport i sammandrag, MSEK	Antal utestående aktier (tusen st)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Eget kapital hänförligt till minoriteten	Totalt eget kapital
Eget kapital 2016-01-01	50 351	176	1 191	406	1 774	-	1 774
Utdelning				-108	-108	-	-108
Nyemission		1	9		10	-	10
Periodens totalresultat jan-juni 2016				152	152	-	152
Eget kapital 2016-06-30	50 598	177	1 200	450	1 828	-	1 828
Nyemission		13	171		184	-	184
Emissionskostnader			-0,3		-0,3	-	-0,3
Periodens totalresultat juli-dec 2016				255	255	-	255
Eget kapital 2016-12-31	54 339	190	1 370	705	2 266	-	2 266
Eget kapital 2017-01-01	54 339	190	1 370	705	2 266	-	2 266
Utdelning				-130	-130	-	-130
Förvärvad minoritet					0	2	2
Periodens totalresultat jan-juni 2017				231	231	0	231
Eget kapital 2017-06-30	54 339	190	1 370	806	2 366	2	2 368

Rapport över kassaflöde

Rapport i sammandrag, MSEK	jan-jun 2017	jan-jun 2016	jan-dec 2016
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	150	109	253
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-1	2	-6
Betald skatt	-7	3	-18
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	142	114	229
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	4	7	1
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-6	9	-17
Kassaflöde från den löpande verksamheten	139	130	213
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter, direkt eller via bolag	-438	-406	-763
Avyttrade förvaltningsfastigheter	93	30	44
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-56	-67	-134
Investeringar i nybyggnation	-14	-13	-44
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-414	-456	-897
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	10	193
Upptagna lån	874	747	1 920
Amortering av lån	-451	-512	-1 458
Utbetald utdelning	-130	-108	-108
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	293	137	548
Periodens kassaflöde	18	-190	-137
Likvida medel vid årets början	151	288	288
Likvida medel vid periodens slut	170	98	151

Inom investeringsverksamheten redovisas från och med denna delårsrapport den totala likviditetspåverkan från förvärv respektive försäljning av förvaltningsfastigheter. Det innebär att jämförelseperioderna har räknats om. För helåret 2016 har -187 MSEK flyttats från förändring av rörelseskulder till förvärv av förvaltningsfastigheter. För delåret jan-jun 2016 har -88 MSEK flyttats mellan samma rader.

Kommentar till finansiell ställning och kassaflöde

Jämförelser inom parentes avser för balansposter ingången av året. För kassaflödets poster avser jämförelsesiffrorna motsvarande period föregående år.

Bolaget har under perioden haft en fortsatt starkt tillväxt i fastighetsvärde genom förvärv och tillträden vilka har finansierats via upplåning i bank, upptagande av ny obligation och från befintlig kassa. Frånträde av sålda fastigheter har också frigjort likvida medel. Fastighetsvärdet har även ökat till följd av uppvärderingar i marknaden och högre värderingar av bolagets fastigheter, främst under det andra kvartalet. Till följd av upplåning har belåningsgraden ökat sedan årsskiftet till 62 procent (59) och soliditeten uppgår till 32 procent (35) efter utbetald utdelning.

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid periodens slut till 7 117 MSEK (6 165) vilket är en ökning med 15 procent. Utgående likvida medel var 170 MSEK (151). Vid rapporttillfället har bolagets räntedrivat ett positivt värde om 8 MSEK (3). Eget kapital ökade till 2 368 MSEK (2 266). Långfristiga skulder till kreditinstitut uppgick efter justering för lånekostnader till 3 663 MSEK (3 218) och obligationslån efter justering till 787 MSEK (425). Räntebärande kortfristiga skulder

uppgick till 124 MSEK (98) varav reversskulder utgör 13 MSEK och övriga skulder uppgick till 210 MSEK (215). Total balansomslutning var 7 377 MSEK (6 413).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 139 MSEK (130). Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -438 MSEK (-406), försäljningar av fastigheter bidrog med 93 MSEK (30). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -56 MSEK (-67) vilket huvudsakligen avser anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov. Pågående nybyggnation, som avser befintlig fastighet i Östersund uppgick i perioden till -14.

Finansieringsverksamhetens bidrag för perioden utgörs av upplåning netto till 423 MSEK (235) och utdelning -130 MSEK (-108). Sammantaget förändrades likvida medel med 18 MSEK (-190) i perioden vilket gav utgående likvida medel om 170 MSEK (98).

Moderbolagets rapporter

Resultaträkning

Rapport i sammandrag, MSEK	2017 3 mån apr-jun	2016 3 mån apr-jun	2017 6 mån jan-jun	2016 6 mån jan-jun	2016 12 mån helår
Nettoomsättning	0	0	0	0	23
Rörelsekostnader	-15	-12	-29	-22	-44
Rörelseresultat	-15	-12	-29	-22	-21
Finansnetto	-8	-4	-9	-5	119
Resultat efter finansiella poster	-23	-16	-38	-27	98
Resultat före skatt	-23	-16	-38	-27	98
Skatt på periodens resultat	-6	-	-14	-	-19
Periodens resultat	-29	-16	-52	-27	79

Balansräkning

Rapport i sammandrag, MSEK	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Immateriella tillgångar	1	1	1
Andelar i koncernbolag	245	245	245
Finansiella tillgångar	1	-	1
Summa anläggningstillgångar	247	246	247
Fordringar koncernbolag	1 847	1 454	1 717
Övriga kortfristiga fordringar	11	15	7
Likvida medel	160	85	120
Summa omsättningstillgångar	2 018	1 554	1 844
Totala tillgångar	2 265	1 800	2 091
Bundet eget kapital	190	177	190
Fritt eget kapital	1 254	1 160	1 436
Summa eget kapital	1 444	1 337	1 626
Obligationslån	796	425	425
Övriga långfristiga skulder	-	1	-
Summa långfristiga skulder	796	426	425
Övriga skulder	25	37	40
Summa kortfristiga skulder	25	37	40
Totalt eget kapital och skulder	2 265	1 800	2 091

Kommentar till moderbolaget

Moderbolagets intäkter består i huvudsak av vidarefakturerade kostnader till dotterbolagen och finansiella intäkter i form av utdelning och koncernbidrag från dotterbolag. Moderbolagets kostnader har ökat vilket beror på ökade personalkostnader samt administrativa kostnader.

Moderbolagets balansräkning består i huvudsak av andelar i helägda dotterbolag och fordringar hos dessa samt eget kapital. Risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget är samma som för koncernen.

Övriga kommentarer om verksamheten

Organisation och övrigt

Personal och organisation

Under det andra kvartalet anställdes sju stycken personer och en avslutade sin anställning vilket gör att vid periodens slut uppgår antalet medarbetare till 35 stycken. En utav de tre medarbetarna i Dalarna arbetar åt bolaget på konsultbasis. NP3 har egna medarbetare i alla de sex affärsområdena. Utöver huvudkontoret i Sundsvall har NP3 medarbetare i Umeå, Gävle, Luleå, Piteå, Gällivare, Borlänge, Falun, Östersund, Sollefteå och Stockholm.

Händelser efter periodens utgång

I Umeå har en ny affärsansvarig anställts som börjar sin anställning i augusti.

Den 2 oktober tillträder NP3 nio fastigheter i Luleå om sammanlagt 24 500 kvadratmeter med ett underliggande fastighetsvärde om 276 miljoner kronor före avdrag för latent skatt. Fastigheterna har en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent och det årliga hyresvärdet uppgår till 24 miljoner kronor.

En industrifastighet i Sundsvall har förvärvats för 46,8 miljoner kronor med ett hyresvärde om 5,2 miljoner kronor. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 5 995 kvadratmeter och den ekonomiska uthyrningsgraden ligger på 88 procent. Tillträde skedde den 13 juli.

Redovisningsprinciper och bedömningar

Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering. Moderbolaget upprättas enligt Årsredovisningslagen och RFR 2, Redovisning för juridiska personer. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen. Upplýsningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

Risker och osäkerhetsfaktorer i NP3s verksamhet, resultat och finansiella ställning kan komma att påverkas såväl positivt som negativt av ett antal riskfaktorer som främst är relaterade till fastigheter, skatt och finansiering. På sidan sju i denna rapport beskrivs två förslag på regeländringar som kan komma att påverka NP3s resultat och finansiella ställning. Förutom dessa förslag har inga väsentliga förändringar av risker och osäkerhetsfaktorer skett under det första halvåret 2017. Mer information om bolagets risker och hantering av dessa finns i årsredovisningen för 2017 på sidorna 54-55.

Upprättandet av delårsrapporten kräver att företagsledningen gör ett antal antaganden och bedömningar som påverkar resultat och finansiell ställning. De kritiska bedömningar som görs och de källor till osäkerhet i uppskattningar som finns är desamma som i den senaste årsredovisningen.

Framtidsinriktad information

En del poster och viss information i denna delårsrapport är framtidsinriktad och det faktiska utfallet kan komma att se väsentligt annorlunda ut. Förutom förändrad fastighetsportfölj till följd av planerad tillväxt kan även andra faktorer väsentligt påverka utfallet, exempelvis ekonomisk tillväxt, räntenivå, finansieringsvillkor, avkastningskrav på fastighetstillgångar och politiska beslut.

Definitioner

NP3 tillämpar de av ESMA utgivna riktlinjer för alternativa nyckeltal. Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått som inte definieras eller anges i de tillämpliga reglerna för finansiell rapportering, dvs. IFRS. De alternativa nyckeltal som NP3 presenterar används av företagsledningen för att bedöma bolagets finansiella utveckling. Därmed bedöms de även ge övriga intressenter, som analytiker och investerare, värdefull information. Alla företag beräknar dock inte finansiella mått på samma sätt, och dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Här följer definitioner på mått som ej definierats enligt IFRS, om inte annat anges.

Finansiella nyckeltal

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital $(IB+UB)/2$.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder minskade med likvida medel i procent av fastigheternas bokförda värde.

Eget kapital, SEK/aktie

Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK/aktie

Eget kapital med återläggning av tillgång/skuld för räntederivat och uppskjuten skatt, i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

Resultat efter skatt, SEK/aktie

Periodens resultat efter skatt i förhållande till vägt genomsnittligt antal aktier. Definition enligt IFRS.

Räntetäckningsgrad

Periodens resultat före skatt med återläggning av värdeförändring och finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Skuldkvot

Räntebärande skulder vid rapportdagen i förhållande till utfallet av senaste tolv månaders driftöverskott minus centrala administrationskostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid rapportdagen.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Direktavkastning

Periodens driftöverskott i procent av fastighetsportföljens genomsnittliga marknadsvärde $(IB+UB)/2$.

Driftöverskott

Periodens hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Förvaltningsresultat, SEK/aktie

Periodens resultat före skatt och värdeförändringar i förhållande till vägt genomsnittligt antal aktier.

Hyresintäkter

Debiterade hyror och hyrestillägg minus hyresrabatter.

Hyresvärde

Hyresintäkter på aktuella kontrakt med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor tolv månader framåt vid rapporttillfället.

Uthyrningsgrad

Uthyrd yta i procent av uthyrbar yta.

Överskottsgrad

Periodens driftöverskott i procent av periodens hyresintäkter.

Ledning och styrelse

Ledning och stabsfunktion

Andreas Nelvig, VD
Tfn +46 60 777 03 01 | Mobil +46 70 313 17 98
andreas@np3fastigheter.se

Carl Linton, Chef Investor Relations
Tfn +46 60 777 03 13 | Mobil +46 70 508 85 75
carl@np3fastigheter.se

Linda Ekman, Ekonomichef
Tfn +46 60 777 03 10 | Mobil +46 70 391 06 54
linda@np3fastigheter.se

Marie Selin, Operativ chef
Tfn +46 60 777 03 18 | Mobil +46 70 654 12 63
marie.selin@np3fastigheter.se

Lars-Erik Larsson Frengen, Finansansvarig
Tfn +46 60 777 03 02 | Mobil +46 70 565 05 31
lars-erik@np3fastigheter.se

Styrelse

Ordförande

Anders Nilsson, Mobil +46 70 666 19 15

Styrelseledamöter

Elisabeth Norman Gunnar Lindberg

Lars Göran Bäckvall Olof Johansson

Åsa Bergström

Kontakt och kalenderium

Kalendarium

Delårsrapport januari-september 24 oktober 2017

Bokslutskommuniké 23 februari 2018

Samtliga rapporter publiceras kl 08.00.

Pressmeddelanden under kvartal 2

- 6/4** NP3 Fastigheter hyr ut till Trafikverket i Gävle
- 7/4** NP3 Fastigheter emitterar företagsobligationer om 350 MSEK
- 10/4** Årsredovisning för 2016 offentliggörs
- 21/4** NP3 Fastigheter fullbordar förvärv från den 31 mars 2017
- 28/4** Delårsrapport januari – mars 2017
- 2/5** Beslut fattade vid NP3 Fastigheters årsstämma den 2 maj 2017
- 4/5** NP3 Fastigheter offentliggör obligationsprospekt och ansöker om notering av sitt obligationslån på Nasdaq Stockholm
- 15/6** NP3 Fastigheter emitterar obligationer om 100 MSEK
- 20/6** NP3 Fastigheter förvärvar och bygger nytt
- 30/6** Förvärv av fastighetsportfölj i Luleå

Samtliga pressmeddelanden finns att läsa på vår hemsida
www.np3fastigheter.se

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Sundsvall den 14 juli 2017

Vision

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

Affärsidé

Med hyresgäster i fokus, förvärva, äga och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter i norra Sverige.

Finansiella mål

NP3s mål är att över tid ha en god avkastning på eget kapital. Det ska ske genom att hålla en överskottsgrad som överstiger 75 procent och en direktavkastning på fastighetsportföljen som överstiger sju procent. Räntetäckningsgraden ska som lägst vara 2 gånger.

NP3 Fastigheter AB (publ) Org.nr 556749-1963, info@np3fastigheter.se

Besöksadress huvudkontor
Esplanaden 16, Sundsvall

Postadress
Box 12, 851 02 Sundsvall

Webbplats
www.np3fastigheter.se

Besöksadresser lokalkontor

Borlänge Brunnsgatan 38
Gällivare Vuoskojärvivägen 13
Gävle Kanalvägen 3
Luleå Spantgatan 2
Piteå Västra Kajvägen 4

Sollefteå Hågesta 221
Stockholm Adolf Fredriks Kyrkogata 13
Umeå Björnvägen 15 E
Östersund Kanslihusgränd 2

