

STYRELSENS FÖRSLAG OCH REDOGÖRELSE

BESLUT OM GODKÄNNANDE AV STYRELSENS BESLUT OM FÖRVÄRV AV SAMTLIGA AKTIER I NORRLANDSPOJKARNA FASTIGHETSAKTIEBOLAG OCH INDUSTRIFASTIGHETER I TIMRÅ AB (PUNKT 7)

Vissa transaktioner mellan närstående parter ska enligt regler på aktiemarknaden underställas bolagsstämman för beslut. Styrelsen i NP3 Fastigheter AB (publ) ("**NP3**" eller "**Bolaget**") har föreslagit att extra bolagsstämman i NP3 den 5 februari 2018 fattar beslut om att godkänna styrelsens beslut om förvärv av fastighetsägande bolag från Poularde AB ("**Poularde**"). Styrelsen lämnar härmed ett fullständigt förslag till beslut samt en redogörelse enligt Aktiemarknadsnämndens uttalande AMN 2012:05.

Bakgrund

NP3 är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag med fokus på kommersiella förvaltningsfastigheter med hög direktavkastning i norra Sverige. Per 30 september 2017 uppgick fastighetsbeståndet till 897 tusen kvm uthyrningsbar area fördelat på 222 fastigheter inom segmenten handel, industri/logistik, kontor och specialfastigheter. Fastighetsbeståndet är indelat i sex marknadsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå och Luleå. Fastighetsvärdet uppgår till nära 7,3 miljarder kronor.

Poularde ägs av Lars Göran Bäckvall med närstående. Lars Göran Bäckvall startade NP3 tillsammans med Rickard Backlund och NP3s verkställande direktör Andreas Nelvig under 2010. Lars Göran Bäckvall har varit verksam i fastighetsbranschen i 40 år.

NP3 har den 15 december 2017 ingått avtal med Poularde och Glimmerhuset Förvaltnings AB om förvärv av ett fastighetsbestånd genom förvärv av samtliga aktier i Norrlandspojkarna Fastighetsaktiebolag ("**Norrlandspojkarna**") och Industrifastigheter i Timrå AB ("**Industrifastigheter**") (tillsammans "**Bolagen**" eller "**Förvärven**"). Fastighetsbeståndet består av total 82 tusen kvm uthyrningsbar area fördelat på 23 fastigheter, varav 19 stycken är belägna i Sundsvalls kommun, två i Timrå, en i Kramfors och en i Nordanstig. Totalt uppgår markarealen till 450 tusen kvm.

Per 1 januari 2018 kommer det årliga hyresvärdet att uppgå till 56,5 miljoner kronor och de kontrakterade intäkterna på årsbasis uppgår till 45,0 miljoner kronor, vilket innebär en ekonomisk uthyrningsgrad om 80 procent. De tre största hyresavtalen svarar för 21 procent av hyresintäkterna. Den genomsnittliga hyresavtalslängden för hela beståndet uppgår till cirka 4 år. Driftnetto exklusive hyresgarantier kommer på årsbasis per 1 januari 2018 uppgå till cirka 36 miljoner kronor respektive 40 miljoner kronor inklusive hyresgarantier. Detta motsvarar 7,0 procent avkastning respektive 7,8 procent avkastning räknat på underliggande fastighetsvärde.

Två av varandra och till Bolaget oberoende externa värderingsinstitut har värderat fastighetsbeståndet. Genomsnittet av dessa båda bedömningar är att fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgår till cirka 541 miljoner kronor. Poularde har ställt ut hyresgarantier avseende befintliga vakanser om fyra miljoner kronor per år under tre år. Värderingen ovan är gjord utan hänsyn till dessa hyresgarantier. Förvärven baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 514 miljoner kronor före avdrag för latent skatt. Avdraget uppgår till cirka 14 miljoner kronor.

Förvärven finansieras initialt genom banklån om 214 miljoner kronor och resterande del med emissionslikvid från den av styrelsen, under förutsättning av bolagsstämmans godkännande, beslutade företrädesemissionen.

Tillträde beräknas ske under första kvartalet 2018. Förvärven är villkorade av att NP3 erhåller nödvändig finansiering enligt ovan.

NP3 avser att efter tillträdet refinansiera Förvärven till en högre belåningsgrad, vilket kommer medföra att del av emissionslikviden från företrädesemissionen kommer att frigöras och skapa finansiell kapacitet till ytterligare fastighetsförvärv och investeringar i befintliga fastigheter.

Närstående transaktion

Norrlandspojkarna ägs till 92,5 procent och Industrifastigheter till 100 procent av Poularde, som i sin tur ägs av Bolagets huvudägare och tillika styrelseledamot Lars Göran Bäckvall med närstående. Mot bakgrund av Lars Göran Bäckvalls ägande i Poularde och hans ställning som större aktieägare och styrelseledamot i NP3 är Poularde ett till NP3 så kallat närståendebolag.

God sed på aktiemarknaden föreskriver att transaktioner med närstående ska underställas bolagsstämmans godkännande om transaktionen inte är av oväsentlig betydelse för aktiemarknadsbolaget. Beaktat Förvärvens storlek samt Lars Göran Bäckvalls ägande i Poularde respektive NP3 samt position som styrelseledamot i NP3 ska beslut om Förvärven från Poularde fattas av bolagsstämman i NP3. Förvärven har därför villkorats av bolagsstämmans godkännande.

Föreslagen transaktion

NP3 har ingått avtal om att förvärva aktierna i Bolagen från Poularde och Glimmerhuset Förvaltnings AB.

Köpeskillingen för Förvärven uppgår till 514 miljoner kronor och motsvarar det underliggande fastighetsvärdet före avdrag för latent skatt. Avdraget uppgår till cirka 14 miljoner kronor.

Styrelsen bedömer att villkoren för den förhandlade transaktionen, inklusive köpeskillingen, är marknadsmässiga och att de underliggande avtalen innehåller sedvanliga garantier och villkor.

Förvärven är villkorade av bolagsstämmans godkännande samt att Bolaget erhåller nödvändig finansiering för Förvärven. Tillträde till aktierna i Bolagen är beräknat till första kvartalet 2018.

Mot bakgrund av Lars Göran Bäckvalls ägande i Poularde och NP3, samt hans ställning som styrelseledamot i NP3, antecknas att han inte varit delaktig i styrelsens beredning av Förvärven och inte heller deltagit i styrelsens beslut avseende Förvärven.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår att bolagsstämman godkänner styrelsens beslut om förvärv av samtliga aktier i Norrlandspojkarna och Industrifastigheter.

Övrigt

NP3 har inför stämmans beslut låtit ta fram ett värderingsutlåtande avseende marknadsvärdet på fastighetsbeståndet från ett till Bolaget oberoende externt värderingsinstitut. Därutöver har även Poularde låtit ta fram ett värderingsutlåtande avseende marknadsvärdet på fastighetsbeståndet från ett oberoende externt värderingsinstitut. Värderingsutlåtandena finns tillgängliga på NP3s hemsida www.np3fastigheter.se och hålls tillgängliga hos Bolaget på kontoret i Sundsvall.

Beslutet är villkorat av att stämman även godkänner styrelsens beslut om nyemission av preferensaktier med företrädesrätt för Bolagets aktieägare (punkt 8).

Majoritetskrav

För giltigt beslut enligt punkt 7 krävs att förslaget biträds av aktieägare företrädande mer än hälften av de på stämman avgivna rösterna, dock att de aktier och röster som direkt eller indirekt innehas av Lars Göran Bäckvall med närstående inte ska beaktas.

Sundsvall i januari 2018
NP3 Fastigheter AB (publ)
Styrelsen