

## **Styrelsens för NP3 Fastigheter AB (publ) förslag och redogörelse avseende förvärv av aktier i Sagax Ess AB och samarbete via joint venture med AB Sagax**

Vissa transaktioner mellan närstående parter ska enligt 16a kap. aktiebolagslagen underställas bolagsstämman för godkännande. Styrelsen i NP3 Fastigheter AB (publ) ("NP3 Fastigheter") föreslår att extra bolagsstämman i NP3 Fastigheter fattar beslut om att, genom NP3 Förvaltning AB, organisationsnummer 556827-8666 förvärva aktier i Sagax Ess AB, organisationsnummer 559235-3642 ("Sagax Ess"), från AB Sagax genom dess dotterbolag Sagax Stockholm 28 AB organisationsnummer 559234-3634 ("Sagax"), och att bilda ett samarbete via joint venture med Sagax. Styrelsen lämnar härmed förslag till beslut samt en redogörelse enligt 16a kap. 7 § aktiebolagslagen.

### *Bakgrund och motiv*

NP3 Fastigheter ingick den 31 augusti 2020 en avsiktsförklaring med Sagax om bildande av ett joint venture, enligt vilket NP3 Fastigheter förvärvar 50 procent av aktierna i Sagax Ess, ett idag av Sagax helägt fastighetsägande bolag. Sagax Ess äger indirekt 37 fastigheter med ett fastighetsvärde om 1 410 miljoner kronor. Sagax har förvärvat de fastighetsägande bolagen från Stark Group som kommer att hyra samtliga lokaler genom sitt dotterbolag Beijer Byggmaterial AB.

Sagax äger indirekt 11 571 061 stamaktier i NP3 Fastigheter, motsvarande 14,1 procent av aktierna och 20,2 procent av rösterna i NP3 Fastigheter. Mot bakgrund av Sagax aktieinnehav i NP3 Fastigheter enligt ovan bedöms Sagax vara närstående till NP3 Fastigheter enligt 16a kap. 3 § aktiebolagslagen. Enligt 16 a kap. 7 § aktiebolagslagen ska väsentliga transaktioner med närstående underställas bolagsstämman för godkännande. Beaktat transaktionens storlek ska därmed beslut om att förvärva 50 procent av aktierna i Sagax Ess och ingåendet av joint venture-samarbetet med Sagax underställas bolagsstämman i NP3 Fastigheter för godkännande. Transaktionen och samarbetet med Sagax kommer huvudsakligen att regleras av ett aktieöverlåtelseavtal och ett aktieägaravtal.

Aktieöverlåtelseavtalet om att förvärva 50 procent av aktierna i Sagax Ess och ingåendet av joint venture-samarbetet med Sagax är villkorat av bolagsstämmans godkännande. Under förutsättning att bolagsstämman godkänner transaktionen förväntas förvärvet av aktierna i Sagax Ess kunna slutföras under fjärde kvartalet 2020.

### *Beskrivning av transaktionerna och samarbetet*

NP3 Fastigheters förvärv av 50 procent av aktierna i Sagax Ess kommer att ske till en kontant köpeskilling om 50 procent av värdet på Sagax Ess fastighetsportfölj om 1 410 miljoner kronor med justering för Sagax Ess nettoskuld vid tillträdesdagen. Vid antagande att Sagax Ess nettoskuld vid tillträdesdagen uppgår till 60 procent av fastighetsvärdet, d.v.s. 846 miljoner kronor, skulle köpeskillingen således uppgå till 282 miljoner kronor. Sagax Ess avser att verka för en refinansiering av Sagax Ess skuld genom lån från externa långivare. För det fall att och till den del extern lånefinansiering till Sagax Ess inte erhålls på godtagbara villkor kan NP3 Fastigheter och Sagax komma att tillhandahålla Sagax Ess lånefinansiering på marknadsmässiga villkor.

Sagax Ess äger indirekt 37 fastigheter med ett fastighetsvärde om 1 410 miljoner kronor. Fastigheterna är geografiskt belägna i Mälardalen, Värmland, Norrland, Skåne, Blekinge, Stockholm, Uppsala samt i övrigt i västra och östra Sverige. Merparten av fastigheterna är belägna i universitets- och regionstäder med koncentration till Stockholm, Uppsala och Mälardalen samt norra Sverige. Fastigheterna omfattar 560 000 kvadratmeter mark. Den uthyrningsbara arean uppgår till 203 000 kvadratmeter varav 64 procent utgörs av lagerlokaler, 27 procent av byggvaruhandel och 9 procent av kontorslokaler. Fastigheterna har förvärvats av Sagax från Stark Group som kommer att hyra samtliga lokaler genom sitt dotterbolag Beijer Byggmaterial AB. Stark Group är en av norra Europas ledande

bygghandelskoncerner med en omsättning överstigande 43 miljarder kronor och 10 000 medarbetare. Det årliga hyresvärdet uppgår till 85 miljoner kronor. Hyresavtalens löptid uppgår till 3–15 år med en genomsnittlig löptid om 7 år. Hyresgästen har ensidig rätt att förlänga den initiala hyrestiden med ytterligare 15 år.

Syftet med joint venture-strukturen är bland annat att samarbeta kring förvaltningen av fastigheterna och att kunna erbjuda hyresgäster lokal service, då drygt 40 procent av fastighetsvärdet överlappar med orter där NP3 Fastigheter idag redan är etablerat. Inom ramen för samarbetet kring förvaltningen av fastigheterna kan NP3 Fastigheter respektive Sagax komma att tillhandahålla förvaltnings- och servicetjänster eller liknande till Sagax Ess. NP3 Fastigheter uppskattar att omfattningen på sådana tjänster kommer att vara icke väsentliga och årligen uppgå till mindre än 2 miljoner kronor. Sådana eventuella tjänster kommer tillhandahållas på marknadsmässiga villkor.

Styrelsen bedömer att villkoren för förvärvet av 50 procent av aktierna i Sagax Ess och villkoren för joint venture-samarbetet med Sagax är marknadsmässiga och skäliga samt att transaktionerna därför är skäliga från ett finansiellt perspektiv för aktieägarna i NP3 Fastigheter. NP3 Fastigheter har genomfört en sedvanlig due diligence avseende de aktuella fastighetstillgångarna.

#### *Förslag till beslut*

Styrelsen föreslår att extra bolagsstämman godkänner förvärvet av 50 procent av aktierna i Sagax Ess från Sagax och joint venture-samarbetet med Sagax.

#### *Majoritetskrav*

För giltigt beslut krävs att beslutet biträtts av aktieägare företrädande mer än hälften av de på stämman avgivna rösterna, dock att de aktier och röster som direkt eller indirekt innehåses av Sagax inte ska beaktas.

---

Sundsvall i oktober 2020

**NP3 Fastigheter AB (publ)**

Styrelsen