

VD ord

På väg mot 2 miljarder

Jag vill börja halvårsrapporten med den positiva nyheten att NP3 nu nått ett fastighetsvärde om drygt 1,5 miljarder kronor i tillträdna och signerade affärer. Vi kommer under kvartal 3 och 4 tillträda tre affärer, vilket gör att vi passerar 1,5 miljarder! Med våra fortsatt expansiva planer är målet att under andra halvåret signera ytterligare affärer för cirka 500 miljoner kronor.

Ser vi enbart till kvartal två så har resultatet förbättrats i enlighet med våra prognoser och vi ser en rejäl förbättring efter att vinterkostnaderna fördelas ut över större del av året. För kvartalet når vi en överskottsgrad om 79 procent vilket gör att vi för halvåret nu når 76 procent. Vi har en budget om 80 procent i överskottsgrad vilket är ett högt mål men som jag fortfarande räknar med att vi skall nå.

En resultatnivå som är fortsatt mycket stark är resultatet före skatt, avskrivningar och konvertibelränta, det vill säga NP3:s ägares resultat före skatt. Resultatet är cirka 17 miljoner kronor

för kvartalet mot 13 miljoner kronor föregående kvartal vilket betyder cirka 45 procent på halvåret av nettointäkterna. Detta nyckeltal förbättras främst av en stark överskottsgrad och av en lägre kostnad för vår finansiering, beroende på en låg belåningsgrad och lägre räntenivå.

Vår låga belåningsgrad och starka kassa gör att vi idag har en något mindre fastighetsvolym mot vårt egna kapital att få intäkter från och det avspeglar sig något i den totala avkastningen på aktien. Men våra tillväxtmål får aldrig leda till att vi blir mindre noggranna avseende att göra rätt affärer och det visar vår resultaträkning att vi gör.

Uthyrningsgraden är 94 procent för perioden och densamma för halvåret. Här har vi ett stort arbete framför oss då vi har en målsättning att nå 95 procent på helår. Däremot ligger hyresdurationen på fortsatt höga 5,3 år vilket är i nivå med förra kvartalet. Jag räknar med att vi under året skall fortsätta vårt jobb med uthyrningen så att vi i slutet av året fort-

satt kan presentera en lika stark duration som idag.

Som jag började med kommer vi tillträda tre signerade affärer under andra halvåret, samtliga belägna i Gävle. Det gör att vi ökat vår närvaro ytterligare i Gävle, vi har nu ett bestånd om knappa 50 000 kvadratmeter av våra totalt drygt 200 000 kvadratmeter.

Vi kommer att arbeta med att stärka oss ytterligare i befintliga marknader och har affärer som är väldigt nära avslut men vi ser idag även stor potential i nya marknader. Min bedömning är att vi kan presentera både lite fler affärer samt en ny marknad innan 2013 är slut.

Jag förväntar mig en fortsatt spännande marknad under slutet av året och önskar våra kunder, medarbetare och ägare en skön sommar!



Andreas Nelvig, VD

Nyckeltal/Fakta, tkr	Kvartal 1 3 mån	Kvartal 2 3 mån	2013-06-30 6 mån	2012-06-30 6 mån	2012 12 mån
Hysesintäkter	32 243	35 748	67 991	35 057	89 888
Ekonomisk uthyrningsgrad	95 %	94 %	94 %	98 %	96 %
Överskottsgrad	73 %	79 %	76 %	83 %	78 %
Resultat före skatt, avskrivning och konvertibelränta	13 159	17 383	30 542	15 486	38 741
Resultat efter finansnetto	6 639	10 504	17 143	9 168	21 521
Fastigheternas bokförda värde	1 226 279	1 374 377	1 374 377	898 430	1 227 890
Soliditet inklusive konvertibler	28 %	35 %	35 %	34 %	28 %
Antal aktier	210 298	295 810	295 810	191 164	210 298
Transaktioner fastighetsvärde	-3 718	151 200	147 482	470 600	643 000
Kassaflöde från löpande verksamhet*	8 975	13 346	22 321	9 581	26 387
Fastställt aktievärde kr/aktie				520	520

*exkl. förändring av rörelsefordringar/skulder

NP3s fastighetsbestånd

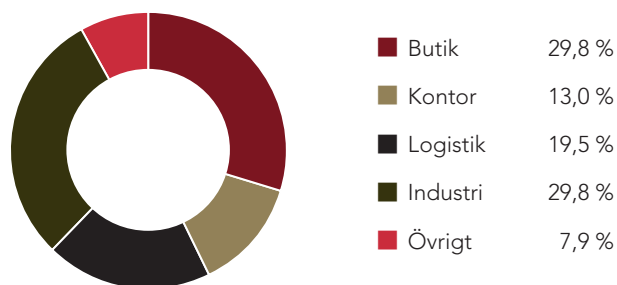
Region	Yta kvm	Hyresvärde tkr	Förvärvsvärde tkr
Sundsvall	71 120	53 617	449 812
Östersund	18 664	23 096	266 554
Gävle	40 091	34 035	317 370
Dalarna	64 098	40 433	343 632
Totalt	193 973	151 181	1 377 368

2013-06-30

Antal fastigheter, totalt 52 st

Genomsnittlig kontraktslängd 5,3 år

Hyresvärde per segment



Kommentar aktier och genomförd emission

NP3:s tillväxt är beroende av externfinansiering samt tillgång till eget kapital. Under april gjordes en riktad emission till nya och befintliga aktieägare som inbringade 25,8 Mkr i nytt kapital, dessutom har konvertibla skulder ökat med 104 Mkr under halvåret.

Emissionen kommer att göra det möjligt att fortsätta den planerade tillväxten. Tillväxten kommer framförallt att ske i befintliga marknadsområden och ger oss möjlighet till större portföljallokering och riskspridning men främst, större möjligheter till stordriftsfördelar i fastighetsförvaltningen.

Fastighetsaffärer



10 största hyresgäster	Hyrd yta	Andel av total
Tibnor	11 223	5,8 %
Wipro	9 235	4,8 %
Systembolaget	8 405	4,3 %
Nordic Flanges	7 974	4,1 %
Migrationsverket	6 940	3,6 %
Bilbolaget Fastigheter	5 387	2,8 %
Swedol	5 017	2,6 %
Posten Logistik AB	5 008	2,6 %
CCS Healthcare	4 479	2,3 %
Alfta Frakt	4 360	2,2 %

Kommentar fastighetsbestånd

NP3:s fastighetsbestånd når vid utgången av juni 193 973 kvm fördelat på 52 stycken fastigheter. Det största marknadsområdet är Sundsvall inklusive Timrå/Härnösand och Örnsköldsvik där NP3 har en yta om 71 120 kvadratmeter. Övriga marknadsområden är Dalarna (64 098 kvm), Gävle (40 091 kvm) och Östersund (18 664 kvm).

De två största segmenten är butik och industri som har knappt 30 % vardera av totala hyresvärdet. I kategorin övrigt finns Migrationsverket och Rasta (Tönnebro).

Bokfört värde på fastigheterna är knappt 1,4 miljarder kronor vilket kan jämföras mot 0,9 miljarder vid kvartal 2 2012.

Kvartalets förvärv och tillträden

Under det andra kvartalet har fastighetsaffärer för ca 151 Mkr, fördelat på nio fastigheter, genomförts. Sex av fastigheterna är belägna i Falun och Leksand, två fastigheter ligger i industriområdet Näringen i Gävle och slutligen förvärvet av fastigheten Tönnebro i Söderhamn.

Ytterligare ett antal förhandlingar om förvärv har förts, vilka avslutas i början av kvartal 3. Nya tillträden under juli kan nämnas två förvärv i Hemsta, Gävle, med fastigheter som rymmer Willys butik samt Kunskapsskolan.

Inga avyttringar av fastigheter har skett under kvartal 2 men det förs ett antal förhandlingar som troligen avslutas under kvartal 3.

Resultaträkning, Tkr	Kvartal 2 3 mån 2013	2013-06-30 6 mån	2012 12 mån
Hysesintäkter	37 998	72 051	93 104
Vakans	-2 250	-4 060	-3 614
Fastighetskostnader	-6 780	-14 772	-17 726
Fastighetsskatt	-848	-1 583	-2 217
Driftnetto	28 120	51 636	69 945
Överskottsgrad %	79%	76%	78%
Avskrivningar	-3 434	-6 484	-7 273
Bruttoresultat	24 686	45 152	62 672
Central administration	-2 742	-5 372	-8 936
Resultat vid fastighetsförsäljning	-	252	2 036
Rörelseresultat	21 944	40 032	55 772
Finansnetto	-7 995	-15 974	-24 912
Ränta konvertibler	-3 445	-6 915	-9 947
Resultat före skatt	10 504	17 143	21 520

Balansräkning - koncernen tkr	2013-06	2012
Förvaltningsfastigheter	1 374 377	1 227 890
Övr. materiella anläggningstillgångar	2 255	723
Uppskjuten skattefordran	3 579	3 449
Finansiella anläggningstillgångar	31 164	55
Totala anläggningstillgångar	1 411 375	1 232 116
Omsättningstillgångar	26 280	11 210
Kassa bank	67 184	34 664
Totala omsättningstillgångar	93 464	45 874
Totala tillgångar	1 504 839	1 277 990

Balansräkning - koncernen tkr	2013-06	2012
Bundet eget kapital	20 858	14 872
Fritt eget kapital	163 296	109 982
Konvertibler	346 407	242 289
Totalt eget kapital	530 561	367 143
Avsättningar	49 538	43 732
Långfristiga skulder till kreditinstitut	823 764	735 231
Övriga långfristiga skulder	7 381	15 388
Totala långfristiga skulder	880 683	794 351
Kortfristiga räntebärande skulder	22 504	73 699
Övriga skulder	71 092	42 797
Totala kortfristiga skulder	93 596	116 496
Totalt eget kapital och skulder	1 504 839	1 277 990

Kommentarer

Kvartalets driftnetto uppgår till drygt 28 Mkr vilket motsvarar en överskottsgrad om 79 %. För perioden innebär det en överskottsgrad om 76 % vilket betyder drygt 51 Mkr i driftnetto. Drift- och underhållskostnaderna har sjunkit enligt prognos och uppgår till 6,7 Mkr för kvartalet. Trots en överskottsgrad för perioden

om 76 % mot prognostiserade 80 %, så ligger prognosen fast, 80 % bedöms som realistiskt då även kvartal 2 är belastat med kostnader från den tuffa vintern.

Hysesintäkterna ökar från 34 Mkr till nästan 38 Mkr till följd av periodens förvärv och nettohyran efter vakans stärks också tack vare förvärven men även av en positiv netouthyrning. Den ekonomiska

uthyrningsgraden uppgår till 94 % för både kvartalet och perioden jämfört med 97 % för helåret 2012. Att vakansen ökar något beror främst på att vi förvärvat en fastighetsportfölj med viss vakans i samt att vi fått några avflyttningar under början av året.

Resultat efter finans stärks kraftigt då finansnettot uppgår till - 11,4 Mkr vilket motsvarar förra kvartalet men

då skall vi ha i åtanke att vår belåning har ökat med 100 Mkr.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har ökat till cirka 1 375 Mkr, förändringen innefattar 9 fastigheter som vi förvärvat i marknadsområdena Dalarna och Gävle, under kvartalet har inga avyttringar skett. Likvida medel exklusive checkkredit uppgick till 67 Mkr.

Finansiering

Finansiering, tkr	juni 2013
Antal lån	51
Total låneskuld	839 464
Genomsnittlig ränta, låneskuld	4,0 %
Konvertibellån	346 407
Genomsnittlig ränta, konvertibler	5 %
Kassa & bank	67 184
Lån i % av fastighetsvärde	60,9 %
Soliditet inklusive konvertibler	35 %

Låneförfallostruktur 2013-06-30

Långfristigt	mkr
1 - 2 år	100,3
2 - 3 år	216,1
3 - 4 år	47,6
4 - 5 år	132,5
5 - 10 år	150,5
10 - år	10,2
Summa	657,2
Kortfristigt	mkr
0 - 1 år	182,2
Totalt	839,4

Genomsnittlig löptiden på låneavtalen är 3,3 år.

Ränteförfallostruktur 2013-06-30

	mkr
0 - 1 år	462,1
1 - 2 år	123,8
2 - 3 år	0,0
3 - 4 år	35,1
4 - 5 år	218,4
Totalt	839,4

Snittränta 4,0 %

Kommentar finansiering

NP3:s räntebärande skulder till bank uppgick till cirka 839 Mkr. Den genomsnittliga räntan på låneskulderna, inklusive kostnad för kapitalbindning och derivatavtal, uppgick per rapportdagen till 4,00 %.

Kapitalbindningstiden är varierad mellan 1-5 år för att nå en trygg finansiering. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden är cirka 3,4 år. Cirka 55 % av låneportföljen är knuten till Stibor 90 dagar. Omförhandling av kreditavtal har skett under kvartal 2 vilket har inneburit att såväl kapital- som räntebindning har förlängts. Trots förbättrad kapitalsäkring har vi lyckats sänka snitträntan på låneportföljen.

NP3 har under första halvåret 2013 ställt ut konvertibellån i samband med emissioner om 104 Mkr. Konvertibellånet löper med en årlig nominell ränta om 5 %.

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 77 Mkr inklusive checkkredit om 10 Mkr.

Kassaflöde tkr	Not	2013-06	2012
Resultat efter finansiella poster		17 143	21 520
Justering poster som inte ingår i kassaflödet	1	6 232	4 850
Betald skatt		-1 054	17
Förändring rörelsefordringar/skulder		11 724	7 178
Kassaflöden från löpande verksamheten		34 045	33 565
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv fastigheter		-30 251	-143 775
Försäljning fastigheter	2	2 261	18 268
Investeringar i fastigheter		-6 440	-33 964
Investering/minskning av finansiella tillgångar		-31 107	-28
Kassaflöden från investeringsverksamheten		-65 573	-158 499
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Tillfört kapital (emissioner)		25 772	38 483
Förändring av räntebärande skulder		38 240	109 118
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		64 012	147 601
Periodens kassaflöde		32 520	22 667

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys tkr

	Not 1
Justering poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	6 484
Rearesultat försäljning av dotterföretag	-252
	6 232
<i>Avyttring av dotterföretag</i>	
Förvaltningsfastigheter	3 718
Rörelseskulder, netto	-1 709
Likvida medel	50
Erhållen köpeskilling	2 311
Avgår likvida medel	-50
Påverkan likvida medel	Not 2 2 261

Kommentar kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 22 Mkr (9,6 i kvartal 2 2012). Investeringsverksamheten landar netto på -65,5 Mkr (-92) till följd av kvartalets förvärv av fastigheter genom bolag, -30,2 Mkr, försäljning av bolag 2,2 Mkr, samt investeringar i befintligt bestånd -6,4 Mkr. Investering i finansiella tillgångar -31 Mkr avser pågående förvärv där vi ännu inte haft ekonomiskt tillträde.

Finansieringsverksamheten har netto inbringat 64 Mkr där emission gav 25,8 Mkr (131 Mkr 2012) i nytt kapital, nyupptagna lån uppgår till 342 Mkr varav 238 Mkr avser extern finansiering hos bank och 104 Mkr är konvertibla lån. I samband med omläggning av lån och nyförvärv har amortering av låneskulder gjorts med -304 Mkr.

Periodens totala kassaflöde för de första två kvartalen uppgår till 32,5 Mkr (19 Mkr 2012). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 67 Mkr.