



Information till stamaktieägare i NP3 Fastigheter AB (publ) rörande utdelning av B-aktier i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ)

April 2024

Denna informationsbroschyr är inte ett prospekt och utgör inte erbjudande om att köpa eller sälja aktier.

Informationsbroschyren är avsedd att ge information till stamaktieägarna i NP3 Fastigheter AB (publ), org.nr 556749-1963 ("NP3 Fastigheter" eller "Bolaget") rörande utdelningen av B-aktier i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ), org.nr 559164-8752 ("Emilshus") som avses beslutas vid årsstämman i NP3 Fastigheter den 7 maj 2024. Styrelsens förslag till vinstutdelning finns intaget i kallelsen till årsstämman vilken offentliggjordes den 4 april 2024 och, tillsammans med förslaget och styrelsens yttrande enligt 18 kap. 4 § aktiebolagslagen, finns tillgänglig på Bolagets hemsida www.np3fastigheter.se.

För information om Emilshus och Emilshus B-aktie, se www.emilshus.com.

Om årsstämman i NP3 Fastigheter den 7 maj 2024 fattar beslut i enlighet med styrelsens förslag behöver stamaktieägare i Bolaget med obegränsad skattskyldighet i Sverige inte vidta några åtgärder för att erhålla B-aktier i Emilshus, utöver att vara registrerad som stamaktieägare (direktregistrerad eller genom förvaltare) på avstämningsdagen för utdelningen av B-aktier i Emilshus. För personer med begränsad skattskyldighet i Sverige, se information om kupongskatt i avsnittet "Skattefrågor". Tidplanen för utdelningen av B-aktierna i Emilshus liksom alla datum i denna informationsbroschyr är preliminära.

B-aktierna i Emilshus som kan komma att delas ut har inte registrerats och kommer inte heller att registreras hos den amerikanska US Securities and Exchange Commission ("SEC") enligt US Securities Act of 1933 i dess ändrade lydelse ("US Securities Act") eller delstatlig värdepapperslagstiftning i USA, eller i någon annan jurisdiktion. Varken SEC eller någon delstatlig värdepappersmyndighet i USA eller någon svensk eller utländsk myndighet har godkänt eller underkänt B-aktierna i Emilshus och har inte heller bedömt eller uttalat sig om huruvida informationen i denna informationsbroschyr är korrekt.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

UTDELNING AV B-AKTIER I EMILSHUS TILL STAMAKTIEÄGARNA I NP3 FASTIGHETER.....	2
PRELIMINÄR TIDPLAN FÖR SAKUTDELNINGEN	4
SKATTEFRÅGOR.....	5
ÖVERLÅTELSEBEGRENSNINGAR I USA	8

UTDELNING AV B-AKTIER I EMILSHUS TILL STAMAKTIEÄGARNA I NP3 FASTIGHETER

Utdelningen av B-aktier i Emilshus

Den 7 maj 2024 kommer årsstämma i NP3 Fastigheter ("Årsstämman") att hållas, bland annat för att fatta beslut om Bolagets styrelses förslag att dela ut B-aktier i Emilshus till stamaktieägarna i NP3 Fastigheter ("Sakutdelningen"). Förslaget om Sakutdelningen innebär att 7 187 096,75 B-aktier i Emilshus, motsvarande cirka 5,9 procent av aktiekapitalet och cirka 3,2 procent av rösterna i Emilshus, delas ut till stamaktieägare i NP3. Sakutdelningen fördelas i förhållande till varje stamaktieägars innehav av stamaktier i NP3 Fastigheter på avstämningsdagen för Sakutdelningen.

Avstämningsdag

Avstämningsdag för Sakutdelningen har föreslagits vara den 10 maj 2024.

Utdelningsrelation och hantering av överskjutande fraktioner

Sakutdelningen utgörs av totalt 7 187 096,75 B-aktier i Emilshus där åtta (8) stamaktier i NP3 Fastigheter som innehas på avstämningsdagen för Sakutdelningen ger en (1) B-aktie i Emilshus, vilket motsvarar en sakutdelning med ett bokfört värde om cirka 1,766 kr/stamaktie i NP3 Fastigheter. Det bokförda värdet av de utdelade B-aktierna i Emilshus är det samma som NP3 Fastigheters genomsnittliga anskaffningsvärde för dessa aktier. Om värdet av den föreslagna Sakutdelningen hade baserats på stängningskursen för B-aktien i Emilshus den 31 december 2023, dvs 31,80 kronor per B-aktie i Emilshus, motsvarar Sakutdelningen ett värde om 3,975 kr/stamaktie i NP3 Fastigheter.

Endast hela antal B-aktier i Emilshus, med avrundning nedåt, kommer att erhållas genom utdelningen. Överskjutande fraktioner av B-aktier i Emilshus kommer således uppstå för direktregistrerade stamaktieägare som inte har ett antal stamaktier i NP3 Fastigheter som är jämnt delbart med åtta (8) på avstämningsdagen för Sakutdelningen. Alla överskjutande fraktioner av B-aktier i Emilshus kommer genom NP3 Fastigheters försorg att läggas samman och säljas i marknaden för berörda aktieägars räkning varefter den genomsnittliga försäljningslikviden från försäljningen av fraktionerna kommer att utbetalas proportionellt till de berörda aktieägarna. Därvid uppdras åt NP3 Fastigheter att ombesörja att innehavare av överskjutande fraktioner av B-aktier i Emilshus erhåller ett kontant belopp motsvarande den genomsnittliga försäljningslikviden för respektive fraktion enligt ovan. När försäljningen av överskjutande fraktioner av B-aktier i Emilshus är genomförd tillsänds berörd stamaktieägare en avräkningsnota. Utbetalning sker till det avkastningskonto som är anslutet till det VP-konto där stamaktierna i NP3 Fastigheter finns registrerade. Om avkastningskonto saknas, är felaktigt eller är ett postgirokonto sker utbetalning genom utbetalningsavi. Utbetalningen sker några dagar efter utsänd avräkningsnota. Någon särskild avi från Euroclear Sweden AB ("Euroclear") kommer inte sändas ut i samband med detta. Aktieägare som har sina stamaktier i NP3 Fastigheter förvaltarregistrerade kommer att hanteras i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Respektive förvaltare ansvarar själva för hantering av överskjutande fraktioner av B-aktier i Emilshus för sina respektive depåkunder.

För personer med begränsad skattskyldighet i Sverige, se information om kupongskatt i avsnittet "Skattefrågor" nedan.

Ingen åtgärd krävs

Om beslut om Sakutdelningen fattas på Årsstämman i enlighet med styrelsens förslag behöver de stamaktieägare i NP3 Fastigheter (direktregistrerade eller förvaltarregistrerade) med obegränsad skattskyldighet i Sverige som på avstämningsdagen för Sakutdelningen innehar stamaktier i NP3 Fastigheter inte vidta några åtgärder för att erhålla Sakutdelningen.

För personer med begränsad skattskyldighet i Sverige, se information om kupongskatt i avsnittet "Skattefrågor" nedan.

Erhållande av B-aktier i Emilshus

För direktregistrerade stamaktieägare i NP3 Fastigheter som är berättigade till Sakutdelningen kommer B-aktierna i Emilshus att finnas tillgängliga på aktieägarnas VP-konton två bankdagar efter avstämningsdagen, dvs den 14 maj 2024. Därefter kommer Euroclear sända ut en avi med uppgift om det antal B-aktier i Emilshus som finns registrerade på mottagarens VP-konto. För information om hantering av överskjutande fraktioner av B-aktier i Emilshus, se avsnittet "Utdelningsrelation och hantering av överskjutande fraktioner" ovan. Stamaktieägare som istället har sina stamaktier i NP3 Fastigheter i depå och därmed har förvaltarregistrerat innehav kommer att hanteras i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

Bakgrund och motiv

NP3 Fastigheter offentliggjorde sin bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2023 den 8 februari 2024, i vilken styrelsen meddelade avsikten att föreslå en sakutdelning av B-aktier i Emilshus. Styrelsens förslag till Sakutdelningen finns intagen i kallelsen till Årsstämman och framgår i sin helhet i årsredovisningen för räkenskapsåret 2023, vilka finns tillgängliga på Bolagets hemsida. I tillägg till den föreslagna Sakutdelningen har styrelsen föreslagit en kontant utdelning på Bolagets stamaktie om 1,50 kr/stamaktie fördelat på tre utbetalningstillfällen och en kontant utdelning på Bolagets preferensaktie om 2,00 kr/preferensaktie fördelat på fyra utbetalningstillfällen.

NP3 Fastigheters uppfattning är att Emilshus har en mycket kompetent organisation och ledning med Jacob Fyrberg i spetsen och är ett bolag som till stora delar liknar NP3 Fastigheter men med verksamhet på andra orter än där NP3 Fastigheter är verksam. NP3 Fastigheter var en tidig investerare i Emilshus uppstart och den värdestegring som Bolagets aktieägare har åtnjutit har genom åren varit god. Styrelsens förslag innebär att NP3 Fastigheters stamaktieägare genom Sakutdelningen får en direkt exponering mot Emilshus. Sakutdelningen bidrar till att renodla NP3 Fastigheters aktieinnehav samt till att Emilshus får en bredare aktieägarbas med stor preferens för dess tillgångar och affärsmodell, vilket bör vara positivt för både NP3 Fastigheters och Emilshus aktieägare.

Finansiella effekter

Om Årsstämman fattar beslut om den föreslagna Sakutdelningen kommer B-aktier i Emilshus till ett bokfört värde om totalt 101 562 594 kronor att delas ut till stamaktieägare i Bolaget. Det bokförda värdet av de utdelade B-aktierna i Emilshus är det samma som NP3 Fastigheters genomsnittliga anskaffningsvärde för dessa aktier.

Föreslagen Sakutdelning tillsammans med föreslagen kontantutdelning på Bolagets stamaktier och preferensaktier utgör 13 procent av Bolagets eget kapital och 5 procent av koncernens eget kapital per bokslutsdagen den 31 december 2023. Koncernens belåningsgrad respektive räntetäckningsgrad 2023 uppgick till 56,6 procent respektive 2,1 ggr. Det långsiktiga målet för belåningsgraden är 55–65 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2 ggr, vilket uppnås även efter den föreslagna utdelningen.

PRELIMINÄR TIDPLAN FÖR SAKUTDELNINGEN

Vänligen notera att nedan tidplan för Sakutdelningen, inklusive alla datum, är preliminär och är bland annat beroende av att Årsstämman beslutar om Sakutdelningen och att verkställandet av Sakutdelningen i Euroclears kontobaserade system inte tar längre tid än beräknat. För personer med begränsad skattskyldighet i Sverige, se även information om kupongskatt i avsnittet "Skattefrågor" nedan.

Händelse	Datum	Kommentar
Årsstämma i Bolaget beslutar om Sakutdelningen	7 maj 2024 kl. 13.00 CEST	Kallelsen till Årsstämman finns tillgänglig på Bolagets hemsida www.np3fastigheter.se
Sista dag för handel i Bolagets stamaktier <i>inklusive</i> rätten att erhålla utdelade B-aktier i Emilshus	7 maj 2024	Fram till och med denna dag handlas Bolagets stamaktier inklusive rätt att erhålla utdelade B-aktier i Emilshus
Första dag för handel i Bolagets stamaktier <i>exklusive</i> rätten att erhålla utdelade B-aktier i Emilshus	8 maj 2024	Från och med denna dag handlas Bolagets stamaktier utan rätt att erhålla utdelade B-aktier i Emilshus
Avstämningsdag för rätten att erhålla utdelade B-aktier i Emilshus	10 maj 2024	Aktieägare som äger stamaktier i NP3 Fastigheter detta datum kommer att ha rätt att erhålla utdelade B-aktier i Emilshus*
B-aktier i Emilshus som är föremål för Sakutdelningen bokas ut till stamaktieägare i Bolaget	14 maj 2024	Utdelade B-aktier i Emilshus kommer att göras tillgängliga på direktregistrerade stamaktieägares VP-konton, medan förvaltarregistrerade innehav av stamaktier hanteras enligt respektive förvaltares rutiner*
Utbetalning av likviden från försäljning av överskjutande fraktioner av B-aktier i Emilshus	Någon vecka efter att utdelade B-aktier i Emilshus har blivit tillgänglig på direktregistrerade stamaktieägares VP-konton	Likviden kommer att betalas ut till det avkastningskonto som är kopplat till direktregistrerad stamaktieägares VP-konto, medan förvaltarregistrerade innehav av stamaktier hanteras enligt respektive förvaltares rutiner

* Om en aktieägare äger färre än åtta (8) stamaktier i NP3 Fastigheter erhålls endast likvid från försäljning av fraktioner av B-aktier i Emilshus.

SKATTEFRÅGOR

Med anledning av NP3 Fastigheters utdelning av B-aktier i Emilshus följer nedan en sammanfattning av vissa svenska skattefrågor som aktualiseras med anledning av Sakutdelningen. Sammanfattningen gäller endast i Sverige obegränsat skattskyldiga fysiska personer och aktiebolag om inte annat anges. Sammanfattningen är baserad på gällande svensk lagstiftning och är endast avsedd som allmän information.

Sammanfattningen omfattar exempelvis inte värdepapper som (i) innehas av handels- och kommanditbolag, (ii) innehas som lagertillgångar i näringsverksamhet, (iii) utgör näringsbetingade andelar för innehavaren, eller (iv) innehas i bolag som är eller tidigare har varit s.k. fåmansföretag. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skattskyldiga, som exempelvis värdepappersfonder, investmentföretag och försäkringsföretag.

Beskattningen av varje enskild aktieägare beror på dennes specifika situation. Varje aktieägare 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

Skatt på utdelning

Stamaktieägare i NP3 Fastigheter som erhåller B-aktier i Emilshus beskattas med ett belopp motsvarande marknadsvärdet för utdelningen. B-aktierna i Emilshus bör anses anskaffade till samma värde. NP3 Fastigheter kommer att ansöka om allmänna råd från Skatteverket för att fastställa detta värde. Informationen om detta värde kommer att finnas på NP3 Fastigheters hemsida www.np3fastigheter.se samt Skatteverkets hemsida www.skatteverket.se. Utdelningar beskattas för fysiska personer i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. Vid utdelning av aktier görs inte något preliminärskatteavdrag (för fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls normalt preliminärskatt avseende utdelning med 30 procent).

Kapitalvinstbeskattning

När marknadsnoterade aktier eller andra delägarätter säljs eller på annat sätt avyttras kan en skattepliktig kapitalvinst eller en avdragsgill kapitalförlust uppstå. Kapitalvinster beskattas i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. Kapitalvinsten eller kapitalförlusten beräknas normalt som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningskostnader, och omkostnadsbeloppet. Angående de B-aktier i Emilshus som kan komma att delas ut genom Sakutdelningen, utgörs anskaffningsutgiften av det värde som lagts till grund för utdelningsbeskattning enligt ovan. Omkostnadsbeloppet för alla delägarätter av samma slag och sort beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Alternativt får omkostnadsbeloppet vid försäljning av marknadsnoterade aktier, bestämmas enligt schablonmetoden till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier och andra marknadsnoterade delägarätter är fullt ut avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra marknadsnoterade delägarätter, förutom andelar i värdepappersfonder och specialfonder som endast innehåller svenska fordringsrätter, s.k. räntefonder. Kapitalförluster på aktier eller andra delägarätter som inte kan kvittas på detta sätt får dras av med upp till 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. Skattereduktionen medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och 21 procent av resterande del. Underskott i inkomstslaget kapital som inte kan nyttjas det aktuella beskattningsåret går förlorat och kan inte sparas till senare beskattningsår.

Endast hela antal B-aktier i Emilshus kommer att delas ut till stamaktieägare i NP3 Fastigheter. Alla överskjutande fraktioner av B-aktier i Emilshus kommer genom NP3 Fastigheters försorg att läggas samman och säljas i marknaden för berörda aktieägares räkning varefter den genomsnittliga försäljningslikviden från försäljningen av fraktionerna kommer att utbetalas proportionellt till de berörda aktieägarna. Kontant ersättning från en sådan avyttring kommer att bli föremål för kapitalvinstbeskattning såsom har beskrivits ovan.

Innehav på ISK eller kapitalförsäkring

För individer som erhåller och innehar utdelade B-aktier i Emilshus på ett investeringssparkonto eller i en kapitalförsäkring sker en schablonbeskattning baserat på ett beräknat kapitalunderlag. Den erhållna utdelningen eller en avyttring av de erhållna B-aktierna i Emilshus bör inte utlösa någon kapitalbeskattning då kapitalunderlaget inte baseras på direkta utdelningar och kapitalvinster.

Aktiebolag

Stamaktieägare i NP3 Fastigheter som erhåller B-aktier i Emilshus beskattas med ett belopp motsvarande marknadsvärdet för utdelningen. B-aktierna i Emilshus bör anses anskaffade till samma värde. I enlighet med ovan information kommer NP3 Fastigheter att ansöka om brevsvar från Skatteverket för att fastställa detta värde.

För ett aktiebolag beskattas alla inkomster, inklusive skattepliktig kapitalvinst och utdelning, i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 20,6 procent. Kapitalvinster och kapitalförluster beräknas på samma sätt som beskrivs ovan avseende fysiska personer. Avdragsgilla kapitalförluster på aktier och andra delägarätter får endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på sådana värdepapper. En sådan kapitalförlust kan även, om vissa villkor är uppfyllda, kvittas mot kapitalvinster i bolag inom samma koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen. En kapitalförlust som inte kan utnyttjas ett visst år får sparas och kvittas mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden.

Endast hela antal B-aktier i Emilshus kommer att delas ut till stamaktieägare i NP3 Fastigheter. Alla överskjutande fraktioner av B-aktier i Emilshus kommer genom NP3 Fastigheters försorg att läggas samman och säljas i marknaden för berörda aktieägares räkning varefter den genomsnittliga försäljningslikviden från försäljningen av fraktionerna kommer att utbetalas proportionellt till de berörda aktieägarna. Kontant ersättning från en sådan avyttring kommer att bli föremål för kapitalvinstbeskattning såsom har beskrivits ovan.

Särskilda skattefrågor för aktieägare 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 med en skattesats om 30 procent. Skattesatsen är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal som Sverige ingått med andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. Flertalet av Sveriges skatteavtal möjliggör för nedsättning av den svenska skatten till avtalets skattesats direkt vid utdelningstillfället om erforderliga uppgifter om den utdelningsberättigade föreligger. I Sverige verkställs avdraget för kupongskatt normalt av Euroclear. I de fall 30 procent kupongskatt innehållits vid utbetalning till en person som har rätt att beskattas enligt en lägre skattesats eller för mycket kupongskatt annars innehålls, kan återbetalning begäras hos Skatteverket före utgången av det femte kalenderåret efter utdelningen.

För utländska direktregistrerade stamaktieägare i NP3 Fastigheter kommer samtliga utdelade B-aktier i Emilshus att innehållas till dess att den enskilde aktieägaren betalar in kupongskatten kontant.

Direktregistrerade stamaktieägare erhåller information och instruktion brevlades för betalning av kupongskatt. Stamaktieägare i NP3 Fastigheter med förvaltarregistrerat aktieinnehav kommer att hanteras i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

Kapitalvinstbeskattning

Aktieägare 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. Aktieägarna kan dock bli föremål för beskattning i sin hemviststat. Enligt en särskild skatteregel kan emellertid fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för svensk beskattning vid försäljning av vissa värdepapper (såsom aktier) om de vid något tillfälle under avyttringsåret eller något av de tio föregående kalenderåren har varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av denna regel kan begränsas av skatteavtal mellan Sverige och andra länder.

ÖVERLÅTELSEBEGRÄNSNINGAR I USA

Stamaktieägare i NP3 Fastigheter ombeds observera att de B-aktier i Emilshus som kan komma att delas ut till stamaktieägare i Bolaget inte har registrerats och inte heller kommer att registreras hos SEC enligt US Securities Act eller någon delstatlig värdepappersmyndighet i USA. B-aktierna i Emilshus får därför inte erbjudas, säljas, pantsättas eller på annat sätt överlåtas med undantag för (i) till en person som stamaktieägaren, eller en person som handlar på uppdrag av aktieägaren, rimligen kan anta är en s.k. "qualified institutional buyer", enligt definitionen i, och i enlighet med, Rule 144A i US Securities Act, som handlar för sin egen räkning eller för en annan "qualified institutional buyer's" räkning, (ii) i en utlandstransaktion i enlighet med Rule 903 eller Rule 904 i Regulation S i US Securities Act, eller (iii) i enlighet med något annat tillämpligt undantag från registreringskraven i US Securities Act och, i varje fall, i enlighet med tillämplig lagstiftning. Det görs ingen utfästelse om att något av de undantag som föreskrivs ovan, eller att något annat undantag från registreringskraven i US Securities Act, är tillämpligt på en vidareförsäljning av B-aktierna i Emilshus.