

NP3 FASTIGHETER AB (PUBL)



**REGISTRERINGSdokUMENT
AVSEENDE UPPTAGANDE TILL HANDEL AV SENIORA ICKE-
SÄKERSTÄLLDA INLÖSENBARA GRÖNA OBLIGATIONER MED
RÖRLIG RÄNTA OCH MED FÖRFALL 2024**

ISIN: SE0015961115

28 juni 2021

Joint Bookrunners

Nordea

S|E|B

Viktig information

Detta registreringsdokument ("**Registreringsdokumentet**") och här till relaterad värdepappersnot ("**Värdepappersnoten**") (tillsammans "**Prospektet**") har upprättats av NP3 Fastigheter AB (publ) ("**NP3 Fastigheter**", "**Bolaget**" eller "**Emittenten**"), ett publikt aktiebolag inkorporerat i Sverige och med huvudkontor på Gärdevägen 5A, 856 50 Sundsvall, Sverige och med org.nr. 556749-1963 och LEI-kod 549300MGVITW8GYJHZ50. Registreringsdokumentet har upprättats i samband med ansökan om upptagande till handel på marknaden för hållbara obligationer vid Nasdaq Stockholm AB ("**Nasdaq Stockholm**") av seniora, icke säkerställda, inlösenbara gröna obligationer med rörlig ränta, denominerade i svenska kronor med förfall 2024 (ISIN: SE0015961115) ("**Obligationerna**" respektive "**Obligationslånet**"), i enlighet med villkoren för Obligationerna ("**Villkoren för Obligationslånet**"). Med "**NP3 Fastigheter**", "**Bolaget**" eller "**Koncernen**" avses i detta Registreringsdokument, beroende på sammanhanget, NP3 Fastigheter AB (publ) eller den koncern vari NP3 Fastigheter AB (publ) är moderbolag. Hänvisningar till "SEK" avser svenska kronor. Detta Registreringsdokument har förberetts i enlighet med de standarder och krav som anges i förordning (EU) 2017/1129 ("**Förordningen**") och Kommissionens delegerade förordning (EU 2019/980) som kompletterar Förordningen (den "**Delegerade Förordningen**"). Förordningen och den Delegerade Förordningen benämns gemensamt "**Prospektförordningen**".

Detta Registreringsdokument godkändes av Finansinspektionen den 28 juni 2021 och gäller i upp till 12 månader från och med detta datum. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till ett registreringsdokument i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämpligt när ett registreringsdokument inte längre är giltigt.

Detta Prospekt har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt Förordningen. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Förordningen. Sådant godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i detta Prospekt eller något slags stöd för kvaliteten på de obligationer som avses i Prospektet. Investerares bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper. Prospektet har upprättats med anledning av upptagande till handel på marknaden för hållbara obligationer vid Nasdaq Stockholm och utgör inte till någon del, i någon jurisdiktion, ett erbjudande om försäljning eller en uppmaning om att teckna eller förvärva Obligationerna. Prospektet får inte distribueras i något land där sådan distribution eller försäljning kräver ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt eller annars strider mot reglerna i sådant land eller sådan jurisdiktion. Personer som mottar exemplar av Prospektet, eller förvärfvar Obligationer, måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. Obligationerna har inte registrerats och kommer inte registreras enligt United States Securities Act från 1933 ("**Securities Act**") eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA. Därför får inte Obligationerna överlåtas eller erbjudas till försäljning i USA eller till förmån för någon person med hemvist i USA. Bolaget har inte vidtagit och kommer inte vidta någon åtgärd för att registrera Obligationerna i enlighet med Securities Act eller enligt värdepapperslagstiftningen i någon delstat i USA.

Prospektet finns tillgängligt på Finansinspektionens webbplats (fi.se) och på Bolagets webbplats (np3fastigheter.se). Papperskopior av Prospektet kan också erhållas från Bolaget. Informationen på Bolagets webbplats utgör inte en del av Prospektet och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen, så tillvida inte den informationen har införlivats genom hänvisning.

Förutom vad som uttryckligen anges i Prospektet har ingen finansiell information reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Viss finansiell och annan information som presenteras i Prospektet har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner exakt med angiven totalsumma.

Prospektet kan innehålla framåtblickande information och antaganden om framtida marknadsförhållanden, verksamheter och resultat. Sådana framåtblickande uttalanden och uppgifter baseras på bedömningar och antaganden från Bolagets ledning och grundar sig på information som Koncernen har tillgång till. Uttryck som "anser", "avser", "bedömer", "räknar med", "förutser", "kan", "planerar", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender, och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information. Faktorer som kan medföra att NP3 Fastigheters framtida resultat och utveckling avviker från vad som uttalas i framåtriktad information innefattar bland annat dem som beskrivs i avsnitten *Risikofaktorer* i Registreringsdokumentet och i Värdepappersnoten. Framåtriktad information i Prospektet gäller endast per dagen för Prospektets offentliggörande. NP3 Fastigheter lämnar inga utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktad information till följd av ny information, framtida händelser eller liknande omständigheter annat än vad som följer av tillämplig lagstiftning.

Prospektet ska läsas tillsammans med alla dokument som införlivas genom hänvisning (se avsnittet *Införlivande genom hänvisning* nedan) och eventuella tilläggsprospekt till Prospektet.

Obligationerna kanske inte är en lämplig investering för alla investerare och det är således upp till varje presumtiv investerare att avgöra lämpligheten i investeringen i ljuset av den egna situationen. Varje presumtiv investerare ska i synnerhet (i) ha tillräcklig kunskap och erfarenhet för att kunna göra en meningsfull bedömning av Obligationerna, fördelarna och riskerna med att investera i Obligationerna samt den information som inryms eller införlivas genom hänvisning i detta Prospekt eller i tillämpliga tillägg; (ii) ha tillgång till, och kunskap om, lämpliga analytiska verktyg för att mot bakgrund av sin egen finansiella situation utvärdera en investering i Obligationerna samt inverkan från andra obligationer på den övergripande investeringsportföljen; (iii) ha tillräckliga finansiella resurser och likviditet för att hantera alla risker som är förenade med att investera i Obligationerna; (iv) till fullo förstå Villkoren för Obligationerna; samt (v) ha förmågan att bedöma (antingen på egen hand eller med hjälp av en finansiell rådgivare) olika tänkbara scenarier avseende ekonomiska förhållanden, räntor och andra faktorer som kan påverka investeringen och förmågan att hantera därtill relaterade risker.

Svensk rätt är exklusivt tillämplig på Prospektet. Tvist med anledning av Prospektet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt. Stockholms tingsrätt är första domstolsinstans.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

RISKFAKTORER.....	4
ANSVARSFÖRSÄKRAN	11
NP ₃ FASTIGHETER OCH DESS VERKSAMHET	12
HISTORISK FINANSIELL INFORMATION	17
STYRELSE, LEDNING OCH REVISORER.....	18
HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING	21
TILLGÄNGLIGA DOKUMENT	22
ADRESSER	23

RISKFAKTORER

Risikfaktorer av betydelse för Koncernens verksamhet och utveckling beskrivs nedan. Riskfaktorn som Koncernen anser som den mest väsentliga med hänsyn till sannolikhet och förväntad betydelse av dess negativa påverkan om den skulle materialiseras presenteras först i varje kategori nedan. Riskfaktorerna som därefter följer i varje kategori är inte rangordnade i ordning av väsentlighet. Väsentligheten av varje riskfaktor indikeras med tillämpning av en skala; låg, medelstor eller hög, efter Bolagets bedömning med hänsyn till varje riskfaktors väsentlighet på grundval av sannolikheten för deras förekomst och den förväntade omfattningen av deras negativa effekter om den skulle materialiseras.

Risker relaterade till Bolaget, branschen och marknaden

Makroekonomiska och regionala faktorer

NP3 Fastigheters fastighetsbestånd är särskilt exponerat mot makroekonomiska faktorer som påverkar norra Sverige då Koncernen främst är verksam där. Utbud och efterfrågan avseende fastigheter och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar mellan olika geografiska marknader kan utvecklas på olika sätt inom olika geografiska marknader. NP3 Fastigheter ser för närvarande att intresset för fastighetsinvesteringar i norra Sverige ökar, vilket driver upp priserna på fastigheterna och således skulle kunna påverka Bolagets konkurrensläge. Vidare har Bolaget noterat att Bolagets nyligen tillträdna fastighetstransaktioner har lett till en nedåtgående trend rörande avkastningen på Koncernens fastigheter samtidigt som fastighetstransaktionslikviditeten på Bolagets geografiska marknad har ökat. Om en eller flera av dessa faktorer skulle utvecklas negativt, anser Bolaget att det skulle kunna ha en hög negativ inverkan på NP3 Fastigheters verksamhet, resultat och finansiella ställning eftersom detta skulle kunna leda till ökad vakansgrad, lägre framtida hyresnivåer eller sjunkande avkastningar på fastighetsinvesteringar. Bolaget bedömer sannolikheten för riskens förekomst som måttlig.

Risker relaterade till Coronaviruset (COVID-19)

Det pågående utbrottet av SARS-CoV-2 ("COVID-19") har för närvarande en icke fastställbar materiell påverkan på världsekonomin. Utbrottet av COVID-19 har inneburit en vidspridd hälsokris, vilket i sin tur kan leda till en utdragen volatilitet i internationella marknader och/eller resultera i en global lågkonjunktur som en konsekvens av störningar i rese- och detaljhandelssegmenten, den globala turismen och försörjningskedjan för tillverkare. Särskilt mellan februari och april 2020 innebar utbrottet av COVID-19 att de globala aktiemarknaderna minskade avsevärt i värde och påverkade ekonomiska aktiviteter runtom i världen. Handelspriset för Obligationerna kan därför väsentligt påverkas av den ekonomiska osäkerhet som COVID-19 innebär. Därtill finns det en risk att Koncernens hyresgästers förmåga att betala hyra kan väsentligt påverkas av COVID-19 utbrottet. Koncernen har per den 31 mars 2021 ingått affärsuppgörrelser och givit hyresrabatter med anledning av Covid-19, vilket har haft en negativ påverkan på hyresbetalningarna med 2 000 000 kronor samtidigt som statligt stöd erhållits om 1 000 000 kronor. Minskade intäkter på grund av väsentligen minskade hyresbetalningar från Koncernens hyresgäster skulle väsentligen påverka Koncernens finansiella position. Det finns också en risk att COVID-19 utbrottet kan ha en negativ effekt på värdet av fastigheterna som Koncernen äger. Alla dessa faktorer kan ha en väsentligt negativ effekt på Koncernens verksamhet och finansiella ställning. Bolaget anser att sannolikheten för risker relaterade till COVID-19 är medelstora.

Fastigheters värdeförändring

NP3 Fastigheters förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Värdet på fastigheterna påverkas av flertalet faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrnings- resp. vakansgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighetsspecifika försämringar såsom lägre hyresnivåer och ökad uthyrnings- resp. vakansgrad, samt

marknadsspecifika försämringar såsom högre avkastningskrav kan föranleda att Koncernen skriver ned det verkliga värdet på sina fastigheter. Således finns det en medelstor risk att Koncernen kan komma att behöva skriva ned det faktiska värdet på dess fastigheter, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på NP3 Fastigheters resultat och Bolagets förmåga att fullgöra sin skuldförpliktelse under Obligationerna.

Hyresintäkter och hyresutveckling

Bolagets fastighetsbestånd rymmer ett stort antal hyresgäster. Majoriteten av hyresintäkterna kommer från hyresgäster som bedriver kommersiell verksamhet. Hyresintäkter för kommersiella fastigheter styrs långsiktigt av bland annat utbud och efterfrågan på marknaden för kommersiella lokaler. NP3 Fastigheters hyresintäkter kommer att påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad och avtalad hyresnivå samt hyresgästernas betalningsförmåga. Om uthyrningsgrad eller hyresnivå sjunker, oavsett, skäl, påverkas NP3 Fastigheters resultat negativt.

Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Hyresintäkterna från de tio största hyresgästerna per den 31 mars 2021, fördelade på totalt 78 hyresavtal, svarade för 13 procent av Bolagets totala hyresvärde per den 31 mars 2021. Hyreskontrakten med Bolagets största hyresgäster är tecknade med differentierade löptider och avtalen med Bolagets tio största hyresgäster hade en genomsnittlig återstående löptid om 5,0 år per den 31 mars 2021. Det finns en medelstor risk att en eller fler av NP3 Fastigheters viktigaste hyresgäster inte förnyar eller förlänger deras hyresavtal efter utlöpande eller inte kan uppfylla deras skyldigheter enligt hyresavtalet på grund av exempelvis konkurs, likvidationsprocesser eller andra oförutsedda händelse, vilket kan leda till minskade hyresintäkter eller högre vakansgrader om inte NP3 Fastigheter kan få motsvarande hyresintäkter från nya hyresgäster.

Hyresnivårisker är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadshyror. En långsiktig negativ utveckling av de aktuella marknadshyrorna kan påverka Bolaget negativt. NP3 Fastigheter är vidare beroende av att dess hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och är därmed exponerat mot risken för att dessa hyresgäster inte rätteligen fullgör sina förpliktelser, vilket skulle kunna leda till lägre hyresintäkter. Om någon av de ovanstående riskerna skulle realiseras skulle det, enligt Bolaget, kunna ha en medelstor inverkan på NP3 Fastigheters resultat, kassaflöde, likviditet och finansiella ställning.

Förvärvs-, försäljnings- och andra transaktionsrelaterade risker

Fastighetsförvärv utgör en viktig del av NP3 Fastigheters löpande verksamhet och expansionsstrategi. För att NP3 Fastigheter ska kunna genomföra förvärv, och därigenom fullfölja sina expansionsplaner och göra värdeskapande fastighetsinvesteringar, är NP3 Fastigheter beroende av att lämpliga investeringsobjekt finns till salu på för Bolaget godtagbara villkor. Vid en hög efterfrågan på de investeringsobjekt som NP3 Fastigheter fokuserar på kan antalet bolag, fastigheter och fastighetsportföljer till salu vara begränsade eller tillgängliga på villkor som är ofördelaktiga för NP3 Fastigheter. Därtill kan konkurrenter med liknande investeringsstrategier som NP3 Fastigheter ha tillgång till större finansiella resurser och ha lägre kapitalkostnader jämfört med NP3 Fastigheter. Bolaget anser att det finns en låg risk för att det inte finns några lämpliga investeringsobjekt till salu på för Bolaget godtagbara villkor.

Förvärv är förenade med risker kopplade till den förvärvade verksamheten. Exempelvis kan hyresgäster bortfalla, bokföringen för den förvärvade verksamheten vara bristfällig och/eller verksamheten vara föremål för oförutsedda miljö- eller skattekrav. Vidare kan andra förhållanden som negativt påverkar värdet av förvärvsobjekt föreligga. Bolaget anser att det finns en medelstor risk för att någon av ovan beskrivna risker materialiseras, vilket skulle kunna få en väsentlig negativ inverkan på värdet på den förvärvade verksamheten och leda till att Koncernens kostnader ökar, vilket i sin tur kan påverka NP3 Fastigheters resultat och finansiella ställning negativt.

Förvärv kan även vara förenade med risker kopplade till säljaren. Om en säljare är eller kommer i finansiella svårigheter kan möjligheterna att få ersättning vid garantianspråk vara begränsade. Därutöver kan möjligheten att framställa garantianspråk vara begränsad i tid. För det fall att dessa risker hänförliga till säljaren materialiseras kan det leda till att NP3 Fastigheters möjligheter att få ersättning från säljaren påverkas negativt, vilket skulle kunna ha en låg negativ påverkan på NP3 Fastigheters resultat.

Vid vissa fastighetsförvärv som Bolaget genomför förekommer fastighetsmäklare eller andra parter som handlar på uppdrag av annan. Det finns en låg risk för att tvist uppkommer om provisionsersättning till sådana mellanmän, att de agerar utanför sitt uppdrag eller lämnar felaktig information, vilket kan medföra kostnader för NP3 Fastigheter och påverka Koncernens renommé negativt.

I samband med fastighetsförvärv kan NP3 Fastigheter komma att avtala om förvärv utan att på förhand ha säkerställt att Bolaget kommer att ha nödvändig finansiering för förvärvet. I sådant fall finns en låg risk att finansiering endast kan erhållas till kraftigt ökade kostnader, eller inte alls varvid NP3 Fastigheter ej kan tillträda förvärvet och kan då bli skyldigt att ersätta säljaren för eventuell skada.

NP3 Fastigheters möjligheter att sälja delar av sitt fastighetsbestånd på fördelaktiga villkor är beroende av utvecklingen på fastighets- och transaktionsmarknaden, särskilt i norra Sverige där Koncernens befintliga fastighetsbestånd huvudsakligen är beläget. Om NP3 Fastigheter skulle tvingas sälja delar av sitt fastighetsbestånd för att finansiera verksamheten finns en medelstor risk för att Bolaget inte lyckas genomföra sådana försäljningar till fördelaktiga villkor eller överhuvudtaget. I händelse av att NP3 Fastigheter skulle tvingas sälja hela eller delar av sitt fastighetsbestånd, till exempel om Bolagets kreditgivare skulle realisera ställda säkerheter, är det sannolikt att försäljningspriset skulle understiga det pris som NP3 Fastigheter skulle erhålla vid en framtida frivillig försäljning, vilket skulle kunna påverka NP3 Fastigheters resultat negativt.

Vid försäljningar kan NP3 Fastigheter lämna anstånd med delar av köpeskillingen enligt revers. Om en köpare mot vilken NP3 Fastigheter har en fordran är eller kommer i finansiella svårigheter kan NP3 Fastigheters möjligheter att få betalt minska, särskilt i de fall där ingen säkerhet för fordran ställts eller där en sådan säkerhet har minskat i värde.

Om en eller flera av ovanstående faktorer skulle utvecklas negativt, skulle det kunna ha en låg väsentlig negativ inverkan på NP3 Fastigheters förmåga att generera god avkastning och att göra värdeskapande fastighetsinvesteringar och därigenom påverka NP3 Fastigheters finansiella ställning negativt.

Drifts- och underhållskostnader

Driftskostnader, som är en stor kostnadspost för NP3 Fastigheter, utgörs huvudsakligen av taxebundna kostnader, såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en enda aktör på marknaden, vilket kan påverka priset. Driftskostnaderna är också föremål för säsongsvariationer och väderförhållande, såsom längre kalla perioder som resulterar i ökade kostnader för uppvärmning, såväl som andra liknande oförutsedda händelser innebärande ökande driftskostnader i relation till Koncernens fastighetsportfölj. Således finns det en låg risk att Koncernen blir föremål för ökade driftskostnader. Det finns en låg risk att NP3 Fastigheters resultat och finansiella ställning skulle kunna påverkas negativt i den mån eventuellt ökade kostnader inte skulle kunna kompenseras genom reglering i hyresavtal, eller hyresökning genom omförhandling av hyresavtal.

Underhållskostnader är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bibehålla en fastighets standard eller till att underhålla eller modernisera densamma. Underhållskostnaderna är också föremål för säsongsvariationer och väderförhållande såsom oväntad kraftig nederbörd som resulterar i översvämningar och/eller vattenskador såväl som andra liknande oförutsedda händelser innebärande ökande underhållskostnader i relation till Koncernens fastighetsportfölj. Således finns det en låg risk att Koncernen blir föremål för ökade underhållskostnader. Sådana kostnader kan, för att möta marknads-, myndighets- eller

andra legala krav, vara omfattande och oförutsedda, och kan därmed ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens fastigheters driftsnetto, vilken försämras om drifts- och underhållskostnader ökar.

Projektrisker vid fastighetsutveckling

NP3 Fastigheters verksamhet omfattar också fastighetsutvecklingsprojekt. Per den 31 mars 2021 hade NP3 Fastigheter 100 aktiva projekt med en total projektbudget om 278 000 000 kronor. Vid nybyggnation eller utveckling eller förädling av befintliga fastigheter uppstår vissa risker. Större projekt kan medföra större investeringar, vilket kan resultera i ökade kreditrisker om hyresgästerna skulle vara oförmögna att fullgöra sina förpliktelser gentemot NP3 Fastigheter och om NP3 Fastigheter i sin tur skulle vara oförmögna att hitta andra hyresgäster för de aktuella fastigheterna, eller om priset eller efterfrågan på fastigheten ändras under projektets gång. Projekt kan också försenas eller fördras till följd av högre kostnader än vad som förutsetts, vilket kan leda till ökade kostnader eller minskade intäkter. Därtill är NP3 Fastigheter beroende av att erhålla erforderliga myndighetsbeslut och tillstånd för att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt. Om ovanstående faktorer skulle realiseras finns det en låg risk att det skulle ha en negativ påverkan på NP3 Fastigheters förmåga att generera god avkastning genom värdeskapande fastighetsutvecklingsprojekt.

Försäkringsrisker

NP3 Fastigheter har följande huvudsakliga typer av försäkringar: fastighets- och egendomsförsäkring, ansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring inklusive miljö och arbetsmiljöbrott, tjänstereseförsäkring samt försäkring avseende saneringsavtal. Bolaget har även tecknat en ansvarsförsäkring för styrelsen och VD. NP3 Fastigheters försäkringsskydd kan visa sig vara otillräckligt för att kompensera för förluster relaterade till skador på Bolagets fastigheter eller andra tillgångar. Särskilt vissa typer av risker kan vara, eller kan i framtiden bli, omöjliga eller alltför kostsamma för Bolaget att försäkra sig mot. Om en skada på en fastighet skulle uppstå och leda till att hyresgäster säger upp eller inte förnyar sina hyresavtal finns det en risk att Koncernens försäkringsskydd inte omfattar sådan förlust av hyresintäkter. Om en oförsäkrad skada skulle uppstå, eller om en skada överstiger försäkringsskyddet, kan Bolaget komma att förlora det kapital som investerats i den drabbade fastigheten samt framtida intäkter från fastigheten. Bolaget kan dessutom bli ansvarigt för att reparera skador som orsakats av oförsäkrade risker. Vidare kan Bolaget bli ansvarigt för skulder och andra ekonomiska förpliktelser avseende skadade byggnader. Det finns därmed en låg risk att Bolaget drabbas av oförsäkrade förluster eller förluster som överstiger dess försäkringsskydd, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på NP3 Fastigheters resultat och finansiella ställning.

Förmåga att rekrytera och behålla personal

NP3 Fastigheter har en organisation av begränsad storlek, där bland annat VD har varit med och startat, och har ett privat ägande i, Bolaget. NP3 Fastigheters framtida utveckling är i hög grad beroende av Bolagets ledning samt andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. NP3 Fastigheters framtida framgång beror därför bland annat på förmågan att behålla och fortsätta motivera dessa medarbetare. Den beror också på förmågan att rekrytera, behålla och utveckla andra kvalificerade ledande befattningshavare och nyckelanställda. Det finns en låg risk att nyckelpersonal lämnar Koncernen och ett efterföljande misslyckande att rekrytera lämpliga efterträdare skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på NP3 Fastigheters verksamhet.

Legal och regulatoriska risker

Ändring av skatteregler

Förändringar av lagstiftning gällande beskattning av företag och fastigheter, mervärdesskatt samt andra skatteregler, statliga avgifter, bidrag och subventioner kan påverka förutsättningarna för NP3 Fastigheters verksamhet. Med hänsyn till att dessa regler historiskt sett har varit föremål för upprepade förändringar kan

fler ändringar väntas i framtiden, eventuellt med retroaktiv verkan. Sådana ändringar kan ha en medelstor väsentlig negativ inverkan på NP3 Fastigheters skattebelastning och därigenom påverka NP3 Fastigheters resultat och finansiella ställning negativt.

Exempelvis introducerades 1 januari 2019 en generell gräns för ränteavdrag i företagssektorn via en EBITDA-regel. Enligt EBITDA-regeln ska ett bolags räntenetto, dvs. mellanskillnaden mellan skattebetalares ränteinkomster och avdragsgilla ränteutgifter, endast vara avdragsgillt upp till 30 procent av skattebetalares skattemässiga EBITDA. Gränsen för ränteavdrag tillämpas för varje juridisk person separat, även om det finns vissa möjligheter att sammanföra inom en koncern, och följaktligen tillämpas reglerna på samtliga svenska juridiska personer inom Koncernen. I samband med införandet av generella ränteavdragsbegränsningsregler sänktes bolagsskatten initialt från 22,0 procent till 21,4 procent och sänktes ytterligare från 21,4 procent till 20,6 procent den 1 januari 2021. Om räntenettokostnader för de svenska juridiska personerna inom NP3 Fastigheter representerar en substantiell del i relation till deras skattemässiga EBITDA, skulle NP3 Fastigheters skattebörda kunna, trots sänkningen av bolagsskatten, öka vilket skulle ha en låg negativ inverkan på NP3 Fastigheters resultat och finansiella ställning.

Vidare presenterade den 30 mars 2017 en kommitté tillsatt av den svenska regeringen ett lagförslag som, om det resulterar i en ny lagstiftning, troligen påverkar den framtida beskattningen på fastighetsinvesteringar. Förslaget inkluderade bland annat att om det bestämmande inflytandet upphör över ett bolag vars tillgångar till huvudsaklig del består av fastigheter ska det avyttrade bolaget anses ha avyttrat fastigheterna och återförvärvat dem för ett pris motsvarande marknadsvärdet, dvs. den latent skatten hänförlig till fastigheterna realiserar (för att kompensera för faktumet att indirekta försäljningar av fastigheter inte är föremål för stämpelskatt). Den svenska regeringen har meddelat att lagförslaget är ute på remiss och det är för närvarande osäkert om och i vilken utsträckning förslaget kommer att resultera i ny lagstiftning. Om förslaget skulle träda ikraft skulle det kunna ha en medelstor negativ inverkan på NP3 Fastigheters skattebelastning och därigenom Bolagets resultat.

Miljörisk och miljökrav

Fastighetsförvärv, vilket är en viktig del av NP3 Fastigheters löpande verksamhet och expansionsstrategi, medför en risk för förvärv av förorenade fastigheter. Utgångspunkten för ansvaret avseende föroreningar och andra miljöskador är enligt gällande miljölagstiftning att verksamhetsutövaren, nuvarande och tidigare, bär ansvaret. Koncernen bedriver ingen verksamhet som är tillståndspliktig enligt miljöbalken, men Koncernen har ett fåtal fastigheter upptagna i den databas som länsstyrelserna för över potentiellt förorenade områden, det så kallade EBH-stödet. Det har dock tidigare bedrivits tillståndspliktig verksamhet på ett antal av Koncernens fastigheter och det kan även finnas hyresgäster till NP3 Fastigheter som bedriver tillståndspliktig verksamhet.

Enligt miljöbalken har den som har bedrivit en verksamhet som har bidragit till förorening ett ansvar för avhjälpande. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta avhjälpande av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig. Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan riktas mot NP3 Fastigheter för marksanering eller avhjälpande avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområde eller grundvatten i syfte att ställa fastigheten i sådant skick som erfordras enligt miljöbalken. Det kan inte uteslutas att befintliga eller tidigare bedrivna verksamheter på fastigheterna skulle kunna föranleda miljörisiker som väsentligen skulle kunna påverka NP3 Fastigheter negativt och även leda till svårigheter att avyttra den ifrågavarande fastigheten. Således finns det en låg risk att NP3 Fastigheter skulle åläggas att bekosta marksanering eller avhjälpande, vilket skulle kunna leda till ökade kostnader och därmed ha en väsentlig negativ inverkan på NP3 Fastigheters resultat.

Beroende av lagar, tillstånd och beslut

Bolagets verksamhet är i hög utsträckning reglerad och påverkad av lagar och andra regler såsom plan- och bygglagen, byggnormer, säkerhetsföreskrifter, regler kring tillåtna byggmaterial, antikvarisk byggnadsklassning och olika former av kulturmärkning, uthyrningar och den reglerade hyressättningen för bostäder. Bolaget bedriver sin verksamhet samt sin fastighetsutveckling i enlighet med dess tolkning av tillämpliga lagar och föreskrifter. Det finns en låg risk att Bolagets tolkning av tillämpliga lagar och regler är felaktig eller att dessa kan komma att förändras i framtiden. För att Koncernens fastigheter ska kunna användas och utvecklas som avsett kan det krävas olika former av tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar, vilka beviljas och ges av myndigheter och som beslutas både på politisk- och tjänstemannanivå. Det finns en låg risk att NP3 Fastigheter i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt. Vidare kan det inte uteslutas att beslut kan komma att överklagas och därmed fördröjas väsentligen eller att beslutspraxis eller den politiska viljan eller inriktningen i framtiden kan förändras på ett för NP3 Fastigheter negativt sätt. Det finns en låg risk att ändrade lagar, regler eller krav från myndigheterna på miljöområdet tillämpliga på Koncernens verksamhet eller dessa hyresgästers verksamhet skulle kunna innebära ökade kostnader och att fastigheter inte kan användas på avsett sätt, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på NP3 Fastigheters verksamhet och resultat.

Risker relaterade till Bolagets finansiella ställning

Ränterisker och risker relaterade till värdet på derivatinstrument

Räntekostnaden för räntebärande skulder är en av Bolagets största kostnadsposter. Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar NP3 Fastigheters finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. Det genomsnittliga ränteläget på Bolagets räntebärande skulder var 2,74 procent per den 31 mars 2021.

Många av Bolagets kreditavtal löper i grunden med rörlig ränta. Som en del i hanteringen av ränterisken använder sig Bolaget av derivat i form av ränteswapar. Derivatens redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och med värdeförändringar i resultaträkningen. Per den 31 mars 2021 uppgick Bolagets derivatportfölj till 3 329 000 000 kronor.

I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivat som inte är kassaflödespåverkade. En negativ utveckling på ränteläget för NP3 Fastigheter och/eller om marknadsränteläget sjunker medförande att marknadsvärdet på NP3 Fastigheters räntederivat minskar, skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på NP3 Fastigheters resultat och finansiella ställning. Koncernen uppskattar att en ökning med 1 procent av marknadsräntan den 31 december 2020 skulle ha påverkat Koncernens resultat för 2020 negativt med 46 000 000 kronor och att effekten på Koncernens kapital (per den 31 december 2020) skulle ha varit 46 000 000 kronor.

Refinansieringsrisker

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas eller endast kan erhållas på villkor som är oförmånliga för Bolaget. Skuldsättningen i fastighetsbolag är ofta betydande. Bolaget finansierar huvudsakligen sin verksamhet genom en kombination av upplåning från kreditinstitut, börsnoterade obligationslån, övriga skulder och uppskjuten skatteskuld samt eget kapital. Per den 31 mars 2021 uppgick Bolagets räntebärande nettoskuld till 7 501 000 000 kronor, av vilka 1 410 000 000 kronor förfaller inom ett år.

Det finns en låg risk att NP3 Fastigheter inte kan säkra tillräckliga medel för att refinansiera dess skulder som förfaller, eller att sådan refinansiering endast kan erhållas på villkor som är oförmånliga för NP3 Fastigheter.

Om Bolaget misslyckas med att anskaffa nödvändigt kapital i framtiden skulle det kunna ha en medelstor väsentlig negativ inverkan på Bolagets resultat på grund av ökade kostnader.

Likviditetsrisker

Likviditetsrisk avser risken att Bolaget inte har tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för att täcka sina betalningsåtaganden, inklusive räntebetalningar, utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. NP3 Fastigheter är i en expansionsfas, vilket innebär att Bolagets likviditetsbehov kommer att öka. NP3 Fastigheters tillgängliga likviditet uppgick per den 31 mars 2021 till 304 000 000 kronor i form av likvida medel. Utöver detta uppgick Bolagets kreditfaciliteter per 31 mars 2021 till 220 000 000 kronor, varav 0 (noll) kronor var utnyttjade per den 31 mars 2021. Det finns en låg risk att Bolagets finansieringskällor visar sig vara otillräckliga, vilket skulle ha en väsentlig negativ inverkan på NP3 Fastigheters finansiella ställning och NP3 Fastigheters möjlighet att fullgöra sin betalningsförpliktelse under Obligationerna.

Kreditrisker

Bolaget bär en kreditrisk för att dess motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot Bolaget. Utöver Bolagets hyresgäster finns sådana motparter i samband med placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal, utfärdande av säljarreverser samt vid erhållande av lång- och kortfristiga kreditavtal. Per den 31 mars 2021 hade Koncernen utestående kundfordringar uppgående till 26 200 000 kronor och efter att reservationer gjorts uppgick kundfordringarna till 9 700 000 kronor. Om NP3 Fastigheter inte framgångsrikt kan hantera kreditrisken eller om dess motparter inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot NP3 Fastigheter, kan detta påverka Bolagets likviditet negativt och därmed öka Bolagets finansieringsbehov. Det finns en låg risk att NP3 Fastigheters motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot NP3 Fastigheter, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på NP3 Fastigheters resultat och finansiella ställning.

Finansiella åtaganden i låneavtal och Villkoren för Obligationslånet

Koncernens skuldsättning under låneavtal, per den 31 mars 2021, består huvudsakligen av upplåning från kreditinstitutioner uppgående till totalt 6 139 000 000 och av upplåning från emitterade obligationer uppgående till totalt 1 655 000 000. Lånen är distribuerade mellan primärt fem kreditinstitutioner och både låneavtalen med kreditinstitutionerna och Villkoren för Obligationslånet inkluderar vissa finansiella åtaganden såsom, begränsning av belåningsgrad och att Koncernen måste ha en viss räntetäckningsgrad och soliditet. Om något bolag i Koncernen skulle bryta mot något av dessa finansiella åtaganden i något låneavtal eller Villkoren för Obligationslånet (om tillämpligt) skulle det kunna leda till att lånet och även andra låneavtal och/eller Villkoren för Obligationslånet (genom så kallade cross default-bestämmelser) sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter ianspråk tas av relevanta borgenärer. Det finns en låg risk att det ovannämnda skulle materialiseras, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på NP3 Fastigheters verksamhet, och finansiella ställning eftersom det finns en risk att Koncernen vid ett sådant tillfälle inte har möjlighet att återbetala sina förfallna skulder.

ANSVARSFÖRSÄKRAN

Emissionen av Obligationerna godkändes av Bolagets styrelse den 11 maj 2021. Detta Registreringsdokument har upprättats med anledning av Bolagets ansökan om upptagande till handel av Obligationerna på Nasdaq Stockholm i enlighet med Rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 och Kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980 av den 14 mars 2019 om komplettering av Europaparlamentets och Rådet förordning (EU) 2017/1129 och Europaparlamentets.

Detta Registreringsdokument har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner detta Registreringsdokument enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EU) 2017/1129. Sådant godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i detta Registreringsdokument.

Detta Registreringsdokument godkändes av Finansinspektionen den 28 juni 2021 och gäller i upp till 12 månader från och med detta datum. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till ett registreringsdokument i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämpligt när ett registreringsdokument inte längre är giltigt.

Bolaget ansvarar för innehållet i Registreringsdokumentet. Enligt Bolagets kännedom, överensstämmer den information som ges i Registreringsdokumentet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats. Även Bolagets styrelse ansvarar, i den utsträckning som följer av lag, för innehållet i Registreringsdokumentet. Enligt Bolagets styrelses kännedom, överensstämmer den information som ges i Registreringsdokumentet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

Sundsvall den 28 juni 2021
NP3 Fastigheter AB (publ)
Styrelsen

NP3 FASTIGHETER OCH DESS VERKSAMHET

Inledning

NP3 Fastigheter AB är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med organisationsnummer 556749-1963 och dess identifieringskod för juridiska personer (LEI) är 549300MGVITW8GYJHZ50. Bolagets huvudkontor finns på Gärdevägen 5A, 856 50 Sundsvall och telefonnumret till Bolaget är +46 60 777 03 00. Styrelsen ska ha sitt säte i Sundsvall. Bolaget bildades i Sverige den 27 december 2007 och registrerades i aktiebolagsregistret den 15 januari 2008. Bolagets verksamhet lyder under svensk lag, såsom aktiebolagslagen (2005:551) och årsredovisningslagen (1995:1554). Bolagets aktier är noterade på Nasdaq Stockholms lista för medelstora företag. Bolagets webbplats är np3fastigheter.se. Informationen på Bolagets webbplats utgör inte en del av Registreringsdokumentet såtillvida den informationen har införlivats genom hänvisning.

Aktiekapital, aktier, ägandestruktur

NP3 Fastigheter har två aktieklasser; stamaktier och preferensaktier. Enligt NP3 Fastigheters bolagsordning som antogs den 5 februari 2018 ska aktiekapitalet vara lägst 190 050 000 kronor och högst 760 200 000 kronor fördelat på lägst 54 300 000 aktier och högst 217 200 000 aktier. Bolagets registrerade aktiekapital uppgår på dagen för detta Registreringsdokument till 312 686 311 kronor och fördelas på 54 338 946 stamaktier och 35 000 000 preferensaktier.

Samtliga aktier är emitterade och fullt betalda. Kvotvärdet per aktie är 3,50 kronor. Varje stamaktie berättigar till en (1) röst och varje preferensaktie berättigar till en tiondels (1/10) röst vid bolagsstämma. Varje röstberättigad aktieägare får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier. Aktierna är denominerade i svenska kronor och har emitterats i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen.

Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor per preferensaktie. Om ingen utdelning utbetalats på preferensaktier i anslutning till en avstämningsdag, eller om utdelning understigande 0,50 kronor utbetalats, ska preferensaktierna, förutsatt att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning, medföra rätt i tillägg till framtida preferensutdelning erhålla ett belopp, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut och utbetalat belopp ("**Innestående Belopp**") innan utdelning på stamaktierna eller annan värdeöverföring enligt 17 kap. 1 § aktiebolagslagen till stamaktieägarna utbetalas. Innestående Belopp, ska räknas upp med en årlig räntesats om 10,00 procent, varvid uppräknings ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning understigit 0,50 kronor.

Bolagsstämman i NP3 Fastigheter har en ensidig rätt, men inte någon skyldighet, att lösa in preferensaktier för 35,00 kronor per aktie, med tillägg för eventuellt Innestående Belopp. Upplöses Bolaget ska preferensaktierna medföra företrädesrätt att ur Bolagets egna kapital erhålla ett belopp per aktie beräknat som summan av 30,00 kronor och eventuellt Innestående Belopp innan utskiftning sker mellan stamaktierna. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

Per den 31 mars 2021 hade Bolaget 8 077 aktieägare. Nedan redovisas ägarstrukturen i Bolaget baserat på uppgifter från Euroclear Sweden per den 31 mars 2021. Ingen individuell aktieägare är enskilt kontrollerande av Bolaget.

Aktieägare	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel, %	Röstvärde, %
Lars Göran Bäckvall (genom Poularde AB)	13 956 267	2 066 707 ⁽¹⁾	19,5	24,8

AB Sagax (genom Satrap Kapitalförvaltning AB)	12 321 758	– ⁽²⁾	15,0	21,6
Fjärde AP-fonden	3 800 840	2 884 712 ⁽³⁾	8,1	7,2
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	3 378 074	–	4,1	5,9
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	613 364	2 388 391	3,6	1,5
SEB Investment Management	2 407 846	–	2,9	4,2
Erik Selin Fastigheter AB	1 600 000	640 000 ⁽⁴⁾	2,7	2,9
RBC Investor Services Bank S.A.	485 050	1 468 000	2,4	1,1
Patrik Brummer (PPB Holding AB)	–	1 666 666	2,0	0,3
J.A. Göthes AB	1 041 600	416 686	1,8	1,9
Totalt de 10 största ägarna	39 604 799	11 531 162	62,1	71,4
Totalt övriga ägare	14 734 147	16 418 838	37,9	28,6
Totalt	54 338 946	27 950 000⁽⁵⁾	100	100

(1) Därutöver har Poularde AB 907 500 st preferensaktier efter emissionen som offentliggjordes den 11 maj 2021.

(2) Därutöver har AB Sagax 1 400 000 st preferensaktier efter emissionen som offentliggjordes den 11 maj 2021.

(3) Därutöver har Fjärde AP-fonden 700 000 st preferensaktier efter emissionen som offentliggjordes den 11 maj 2021.

(4) Därutöver har Erik Selin Fastigheter AB 250 000 st preferensaktier efter emissionen som offentliggjordes den 11 maj 2021.

(5) Per dagen för Prospektet uppgår antalet preferensaktier i Bolaget till 35 000 000, på grund av emissionen av preferensaktier den 11 maj 2021.

Verksamheten

NP3 Fastigheter är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag inriktat på kommersiella förvaltningsfastigheter med hög direktavkastning i främst norra Sverige. Enligt NP3 Fastigheters bolagsordning är Bolagets verksamhetsföremål att direkt eller indirekt, genom hel eller delägda bolag, eller genom inköpta tjänster – äga, utveckla och förvalta fast egendom, främst belägna i norra Sverige, samt att driva annan därmed förenlig verksamhet.

Bolagets vision är att genom gott affärsmannaskap och med nöjda hyresgäster, investerare och intressenter, skapa Sveriges långsiktigt mest lönsamma fastighetsbolag. NP3 Fastigheter har sedan starten i slutet av 2010 haft en aktiv tillväxtstrategi och ägde per den 31 mars 2021 391 förvaltningsfastigheter med en total uthyrbar area om 1 442 000 kvadratmeter och med ett marknadsvärde på 13 021 miljoner kronor.

NP3 Fastigheters fastighetsbestånd är indelat i sju affärsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå och Luleå och Mellansverige. Sundsvall är det största affärsområdet motsvarande 24 procent av marknadsvärdet och 23 procent av hyresvärdet per den 31 mars 2021. Fastigheterna är uppdelade i fem fastighetskategorier: handel, industri, logistik, kontor och övrigt. I fastighetskategorin Övrigt ingår bland

annat hotell och samhällsfastigheter som exempelvis skolor. Industri utgör den största fastighetskategorin motsvarande 41 procent av hyresvärdet. Handel är den näst största fastighetskategorin med 28 procent av hyresvärdet. Inom handelskategorin står business-to-business-handel för 27 procent, bilhallar och besiktningssanläggningar för 7 procent, konsumenthandel för 60 procent och dagligvaruhandel för 6 procent. Konsumenthandeln domineras av lågpriskedjor som DollarStore, ÖoB och Rusta. Inom B2B återfinns stora hyresgäster såsom Mekonomen, Ahlsell och Swedol. Handelsfastigheterna har en vakansgrad på 6,3 procent vilket är lägre än vad genomsnittet är för hela fastighetsbeståndet. Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen inom handelskategorin är 4,4 år vilket är längre än genomsnittet för hela beståndet.

Per den 31 mars 2021 hade Bolaget drygt 1 850 hyresavtal och den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 4,1 år. De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelade sig över 78 avtal med en återstående löptid om 5,0 år och de stod för 13 procent av det totala hyresvärdet. Bolaget har ingen enskild hyresgäst som står för mer än 3 procent av Koncernens totala hyresintäkter och följaktligen är NP3 Fastigheter inte beroende av någon enskild hyresgäst eller hyresgäster.

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

Koncernstruktur

Bolaget är moderbolag i Koncernen som per den 31 mars 2021 bestod av 175 fastighetsägande svenska dotterbolag. Med undantag för Familjehuset i Umeå AB, som ägs till 57,5 procent, samt Fastighets AB Jämtjägaren och Nalyd Fastigheter AB som båda ägs till 50 procent, är samtliga dotterbolag helägda.

NP3 Fastigheter har inget direktägande i fastigheter, utan dessa ägs via dotterbolagen. Bolaget tillhandahåller administrativa och tekniska fastighetsförvaltande tjänster till dotterbolagen samt koncernledning och finansieringstjänster. Dotterbolagen är juridiskt fristående från Bolaget och har inga skyldigheter att erlägga betalning till Bolaget av någon vinst som uppstår i deras verksamhet. En betydande del av Bolagets tillgångar och intäkter relaterar till dotterbolagen och Bolaget är därmed beroende av mottagande av tillräcklig inkomst och kassaflöde från dotterbolagens verksamheter eller i vart fall att dotterbolagen fortsätter att bedriva sin verksamhet.

Bolagets personal är i huvudsak anställda i NP3 Fastigheter. Per den 31 mars 2021 hade Koncernen 46 anställda. Bolaget har sitt huvudkontor i Sundsvall.

Tvister

NP3 Fastigheter är inte, och har inte under de senaste tolv månaderna varit, part i något rättsligt förfarande, myndighetsförfarande eller skiljeförfarande (inklusive ännu inte avgjorda processer) som har haft eller skulle kunna ha en väsentlig inverkan på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

Väsentliga avtal

Förutom dokumentation och legala avtal relaterade till Obligationerna och existerande obligationslån¹ har Bolaget för sin finansiering framför allt ingått avtal avseende banklån. Bolaget hade per den 31 mars 2021 en total bankskuld om 6 158 miljoner kronor, huvudsakligen fördelad på fem olika banker och kreditinstitut. Låneavtalen är ingångna på sedvanliga villkor och innehåller sedvanliga bestämmelser om exempelvis förtida uppsägning från långgivarna. Banklånenens snittränta uppgick per den 31 mars 2021 till 2,05 procent.

¹ Existerande obligationslån uppgick per den 31 mars 2021 till totalt 1 675 miljoner kronor.

NP3 Fastigheter har lämnat åtaganden till långivarna i varierande grad i kreditfacilitetsavtalen. De finansiella åtaganden som lämnats avser bland annat räntetäckningsgrad, belåningsgrad, marknadsmässighet på koncerninterna avtal, ställande av lån och krediter. Per den 31 mars 2021 uppfyllde Bolaget samtliga sådana åtaganden. Därutöver finns sedvanliga så kallade negativklausuler. Härutöver har NP3 Fastigheter lämnat vissa informationsåtaganden. Bolaget, och dess dotterbolag, har lämnat borgensåtaganden och ställt pant i aktier och fastigheter till långivarna.

Förutom ovanstående finansiella arrangemang är inget koncernbolag part i något väsentligt avtal utanför den löpande affärsverksamheten som kan resultera i att sådant koncernbolag har en rättighet eller skyldighet som väsentligt kan påverka Bolagets förmåga att uppfylla sina åtaganden gentemot obligationsinnehavarna.

Tendenser

Informationen nedan är baserad på Bolagets bedömningar. Intresset för fastighetsinvesteringar är fortsatt gott vilket illustreras av en fortsatt hög transaktionsvolym under 2021. Låga räntor och god kapitaltillgång innebär en hög efterfrågan från investerare, vilket avspeglas i historiskt fortsatt låga direktavkastningskrav med historiskt höga priser som följd. Denna trend har framförallt varit tydlig i storstadsområdena, men även till stor del i NP3 Fastigheters hemmamarknader. Direktavkastningskraven har sjunkit med högre kvadratmeterpriser på förvärsobjekt som följd. NP3 Fastigheter förvärvade och tillträdde 35 fastigheter om 792 000 000 kronor under år 2020. Därtill investerades 193 000 000 kronor i befintliga fastigheter och nybyggnationer under samma år. På hyresmarknaden är efterfrågan på lokaler fortsatt god, vilket i kombination med ett lågt utbud innebär stabila vakansgrader. NP3 Fastigheters ekonomiska uthyrningsgrad uppgick till 93 procent per den 31 mars 2021 och given efterfrågan och en genomsnittlig hyresduration om 4,1 år räknar Bolaget med en fortsatt god uthyrningsgrad framöver. Den pågående pandemin COVID-19 har hittills haft en begränsad påverkan på Bolagets verksamhet och finansiella ställning där rabatter och affärsuppställningar under första kvartalet 2021 hade en negativ påverkan på hyresbetalningarna om 2 000 000 kronor samtidigt som statligt stöd har erhållits om 1 000 000 kronor. I det fall pandemin blir mer långdragen finns en risk att Bolaget kan komma att behöva ge ytterligare hyressubventioneringar.

NP3 Fastigheter ser för närvarande att intresset för fastighetsinvesteringar i norra Sverige ökar, vilket driver upp priserna på fastigheterna och således skulle kunna påverka Bolagets konkurrensläge. Vidare har Bolaget noterat att Bolagets nyligen tillträdde fastighetstransaktioner har lett till en nedåtgående trend rörande avkastningen på Koncernens fastigheter samtidigt som fastighetstransaktionslikviditeten på Bolagets geografiska marknad har ökat. Detta kan i sin tur ha en positiv påverkan på värdet av Bolagets fastighetsbestånd och därtill relaterade nyckeltal.

Det har inte skett några väsentliga negativa förändringar avseende NP3 Fastigheters framtidsutsikter sedan publiceringen av NP3 Fastigheters årsredovisning 2020.

Betydande förändringar i Koncernens finansiella ställning, finansiella resultat eller marknadsposition efter den 31 mars 2021

Utöver emissionen av Obligationerna den 3 juni 2021, vilken har påverkat Koncernens finansiella ställning, har det inte skett någon betydande förändring vad gäller Koncernens finansiella ställning, finansiella resultat eller marknadsposition sedan den 31 mars 2021, förutom emissionen av 7 050 000 preferensaktier till ett pris om 31,50 kronor per aktie till professionella och institutionella investerare som styrelsen fattade beslut om den 11 maj 2021.

Nyligen inträffade väsentliga händelser av relevans för Emittentens solvens

Det finns inga nyligen inträffade händelser som är specifika för Emittenten och som i väsentlig utsträckning är relevanta för bedömningen av Emittentens solvens.

Aktieägaravtal

Styrelsen känner ej till några aktieägaravtal mellan Bolagets aktieägare. Styrelsen känner inte heller till några andra överenskommelser eller motsvarande som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras. Sedvanligt minoritetsskydd regleras enligt aktiebolagslagen.

Kreditbetyg

NP3 Fastigheter har erhållit ett långsiktigt kreditbetyg om "BB" från Nordic Credit Rating med stabila utsikter.

HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

Den finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från NP3 Fastigheters årsredovisningar för räkenskapsåren 2020 och 2019. Årsredovisningarna för 2020 och 2019, vilka har upprättats i enlighet med IFRS, har reviderats av NP3 Fastigheters revisorer i enlighet med internationella standarder för revision. Förutom vad som uttryckligen anges i Registreringsdokumentet har ingen finansiell information i Registreringsdokumentet reviderats eller granskats av Bolagets revisorer.

NP3 Fastigheters årsredovisningar för räkenskapsåren 2020 och 2019 är införlivade i Registreringsdokumentet genom hänvisning, se avsnittet *Handlingar införlivade genom hänvisning*.

Informationen som är införlivad genom hänvisning i detta Registreringsdokument ska läsas som en del av Registreringsdokumentet. All sådan information finns tillgänglig på NP3 Fastigheters webbplats (np3fastigheter.se).

Den senaste finansiella informationen

Den senaste reviderade finansiella informationen har tagits från den konsoliderade årsredovisningen för räkenskapsåret 2020, som publicerades 9 april 2021 på bolagets webbplats (np3fastigheter.se).

STYRELSE, LEDNING OCH REVISORER

Adressen till alla styrelseledamöter och ledning är NP3 Fastigheter AB (publ), Box 12, 851 02 Sundsvall. Bolagets styrelse består för närvarande av fem ledamöter utan några styrelsesuppleanter. Den nuvarande styrelsen har utsetts för tiden intill slutet av årsstämman 2022. Information om Bolagets styrelseledamöter samt ledning, med övriga uppdrag utanför Bolaget som är av betydelse för Bolaget, anges nedan.

Styrelsen i NP3 Fastigheter

Namn	Position	Födelseår	Vald	Oberoende i förhållande till	
				Större aktieägare	Bolaget
Nils Styf	Ordförande	1976	2021 ²	Ja	Ja
Åsa Bergström	Ledamot	1964	2016	Ja	Ja
Lars Göran Bäckvall	Ledamot	1946	2010	Nej	Ja
Mia Bäckvall Juhlin	Ledamot	1974	2019	Nej	Ja
Anders Nilsson	Ledamot	1951	2010	Ja	Ja

Nils Styf

Styrelseledamot sedan: 2019

Styrelseordförande sedan: 2021

Utbildning: Civilekonom vid Handelshögskolan i Stockholm.

Andra pågående väsentliga uppdrag: VD i Hemsö Fastighets AB, styrelseledamot i samtliga helägda och delägda dotterbolag i Hemsökoncernen.

Åsa Bergström

Styrelseledamot sedan: 2016

Utbildning: Civilekonomexamen vid Uppsala universitet.

Andra pågående väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Hemsö Fastighets AB, Svensk FastighetsFinansiering AB (publ), Selfoss Invest AB, CFO och vice VD i Fabege AB, samt styrelsesuppleant i samtliga helägda dotterbolag i Fabege-koncernen.

Lars Göran Bäckvall

Styrelseledamot sedan: 2010

Utbildning: Väg- och vattenbyggnadsingenjör vid Stockholms Tekniska Institut.

² Styrelseledamot sedan 2019.

Andra pågående väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Poularde AB och styrelseledamot i Knut Karlsson Invest AB, Norrlandspojkarna Utveckling AB, Frösö Park Hotel AB, Frösö Park Fastighets AB, BBFV i Norrland AB, Peckas Naturodlingar AB och Fastighetsbolaget Emilshus AB.

Mia Bäckvall Juhlin

Styrelseledamot sedan: 2019

Utbildning: Leg. Psykolog och Leg. Psykoterapeut, Lunds Universitet.

Andra pågående väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Poularde AB och Bluecall Digital AB.

Anders Nilsson

Styrelseledamot sedan: 2010

Utbildning: Civilingenjör vid Kungliga Tekniska Högskolan.

Andra pågående väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Adviceu AB, Specialistläkarhuset i Sundsvall AB, SSG Standard Solutions Group AB, Castanum Förvaltning AB och styrelseledamot i Lime Technologies Sweden AB (publ), Implementeringssystem i Sundsvall AB, Frontit AB, Eurocon Consulting AB (publ), Polskenet Invest AB och InCoax Networks AB.

Ledande befattningshavare

Nedanstående tabell anger namn, position och anställningsår för NP3 Fastigheters ledande befattningshavare.

Namn	Befattning	Anställd sedan
Andreas Wahlén	VD	2010
Håkan Wallin	CFO	2018
Marie Selin	Operativ chef	2017
Mattias Lyxell	Förvaltningschef	2018

Andreas Wahlén

VD

Utbildning: 4,5 års studier i ekonomi med inriktning revision och finansiering vid Mittuniversitetet.

Andra pågående väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Jonels AB.

Håkan Wallin

CFO

Utbildning: Civilekonom vid Stockholms universitet samt certifierad finansanalytiker från Handelshögskolan i Stockholm.

Andra pågående väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i LightLab Sweden AB.

Marie Selin

Operativ chef

Utbildning: Högre företagsekonomisk utbildning – Tjänstemännens Bildningsverksamhet (TBV).

Andra pågående väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Länsförsäkringar Västernorrland och Fastigo Aktiebolag.

Mattias Lyxell

Förvaltningschef

Utbildning: Gymnasial ingenjörsexamen, högskoleutbildning i fastighetsförvaltning och juridik.

Andra pågående väsentliga uppdrag: Styrelseledamot inom verksamhetsområde tillhörande Hermods AB.

Revisorer

KPMG AB, Box 476, 851 06 Sundsvall, är Bolagets revisor. Mattias Johansson, auktoriserad revisor och medlem i FAR, är huvudansvarig revisor. KPMG AB har varit revisor under hela den tid som refereras till i den historiska finansiella informationen i Prospektet. Mattias Johansson är huvudansvarig revisor sedan årsstämman 2015.

Intressekonflikter

Förutom vad som anges nedan, finns inga intressekonflikter mellan ledamöternas och/eller ledningens privata intressen och Bolagets intressen.

Lars Göran Bäckvall är styrelseledamot och aktieägare i Poularde AB som äger 19,5 procent av kapitalet och kontrollerar 24,8 procent av rösterna i Bolaget per den 31 mars 2021³ och har således ekonomiska intressen i Bolaget. Mia Bäckvall Juhlin är styrelseledamot och aktieägare i Poularde AB samt äger direkt och genom bolaget Framtidsarvet AB stamaktier och preferensaktier i Bolaget och har således ekonomiska intressen i Bolaget. Därutöver har flera av styrelsens övriga ledamöter och personer i ledningen ekonomiska intressen i Bolaget genom direkt och indirekt aktieäggande i Bolaget. Samtliga styrelseledamöter äger även andelar i eller har uppdrag åt andra aktörer som direkt eller indirekt är aktörer på den svenska fastighetsmarknaden och det kan uppkomma situationer där dessa kommer att ha intressen som skiljer sig från NP3 Fastigheters intressen. I tillägg till reglerna om jäv i 8 kap. 23 § aktiebolagslagen gäller enligt arbetsordningen för styrelsen att det åligger varje styrelseledamot att anmäla jäv så snart det kan bedömas föreligga.

³ Efter den 31 mars 2021 har Poularde AB tilldelats 907 500 st preferensaktier i samband med emissionen som offentliggjordes den 11 maj 2021.

HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Detta Registreringsdokument består, utöver detta dokument, av information från följande dokument i nedanstående tabeller vilka är införlivade genom hänvisning och tillgängliga i elektroniskt format på NP3 Fastigheters webbplats (np3fastigheter.se).

<u>NP3 Fastigheters årsredovisning 2020</u>	Sida
Rapport över totalresultat i koncernen	102-103
Koncernens rapport över finansiell ställning	104
Rapport över förändring eget kapital i koncernen	105
Rapport över kassaflöde i koncernen	106-107
Noter och redovisningsprinciper	111-127
Revisionsberättelse	133-136

<u>NP3 Fastigheters årsredovisning 2019</u>	Sida
Rapport över totalresultat i koncernen	86-87
Koncernens rapport över finansiell ställning	88
Rapport över förändring eget kapital i koncernen	89
Rapport över kassaflöde i koncernen	90-91
Noter och redovisningsprinciper	95-111
Revisionsberättelse	117-120

Investerare ska läsa all information som införlivats i Registreringsdokumentet genom hänvisning. De delar i Koncernens årsredovisningar som inte införlivas genom hänvisning innehåller information som antingen återfinns i andra delar av Registreringsdokumentet eller som inte är relevant för investerare. Koncernens årsredovisningar för 2020 och 2019 har reviderats av Bolagets revisor.

TILLGÄNGLIGA DOKUMENT

Följande dokument finns tillgängliga på Emittentens webbplats np3fastigheter.se och papperskopior kan erhållas från NP3 Fastigheters huvudkontor under Registreringsdokumentets giltighetstid:

- Bolagets bolagsordning.
- Bolagets registreringsbevis.
- Villkoren för Obligationslånet (Terms and Conditions for the Bond Loan).
- Det Gröna Obligationsramverket.
- Detta Registreringsdokument.
- Värdepappersnoten.
- Koncernens reviderade årsredovisningar för räkenskapsåret 2020 och 2019.

ADRESSER

Emittent

NP3 Fastigheter AB (publ)

Postadress:

Box 12

851 02 Sundsvall

Besöksadress:

Gärdevägen 5A

856 50 Sundsvall

Tel: +46 60 777 03 00

Webbplats: np3fastigheter.se

Joint Bookrunners

Nordea Bank Abp

Satamaradankatu 5

00020 Nordea

Helsinki, Finland

Webbplats: nordea.fi

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)

Kungsträdgårdsgatan 8

106 40 Stockholm

Webbplats: seb.se

Legal rådgivare

Hannes Snellman Advokatbyrå AB

Kungsträdgårdsgatan 20

111 47 Stockholm

Webbplats: hannessnellman.com

Revisor

KPMG AB

Box 3018

169 03 Solna

Webbplats: kpmg.se

Kontoförande institut

Euroclear Sweden AB

Klarabergsviadukten 63

111 64 Stockholm

Webbplats: euroclear.com

Emissionsinstitut

Nordea Bank Abp, filial i Sverige

Smålandsgatan 17

105 71 Stockholm

Webbplats: nordea.se

Agent

Nordic Trustee & Agency AB (publ)

Box 7329

103 90 Stockholm

Webbplats: nordictrustee.com