

Styrelsens för NP3 Fastigheter AB (publ) förslag och redogörelse avseende förvärv av samtliga aktier i Frösö Park Fastighets AB och 29,6 procent av aktierna i Cibola Holding AB

Vissa transaktioner mellan närstående parter ska enligt 16a kap. aktiebolagslagen underställas bolagsstämman för godkännande. Styrelsen i NP3 Fastigheter AB (publ) ("NP3") föreslår att bolagsstämman i NP3 beslutar om att godkänna förvärv av samtliga aktier i Frösö Park Fastighets AB, organisationsnummer 556679-4177 ("Frösö Park"), från Poularde AB, organisationsnummer 556579-9789 ("Poularde"), samt 29,6 procent av aktierna i Cibola Holding AB, organisationsnummer 556998-1268 ("Cibola"), från Poularde.

Styrelsen lämnar härmed förslag till beslut samt en redogörelse enligt 16a kap. 7 § aktiebolagslagen.

Bakgrund

NP3 ingick den 16 september 2024 aktieöverlåtelseavtal med Poularde om förvärv av samtliga aktier i Frösö Park och aktieöverlåtelseavtal med Poularde om förvärv av 29,6 procent av aktierna i Cibola ("Förvärven"). Frösö Park och Cibola är båda fastighetsägande bolag.

Poularde äger 100 procent av aktierna i Frösö Park och 29,6 procent av aktierna i Cibola. Poularde ägs i sin tur till 50 procent indirekt av NP3s styrelseledamot Mia Bäckvall Juhlin, som via bolag även är en större aktieägare i NP3, samt till 50 procent indirekt av Åse Bäckvall, som via bolag också är en större aktieägare i NP3. Mia Bäckvall Juhlin och Åse Bäckvall är syskon. Mot bakgrund av Mia Bäckvall Juhlins indirekta ägande i och inflytande över Poularde och hennes befattning som styrelseledamot i NP3, är Poularde närstående till NP3 enligt 16a kap. 3 § aktiebolagslagen. Enligt 16a kap. 7 § aktiebolagslagen ska väsentliga transaktioner med närstående underställas bolagsstämman för godkännande. Beaktat Förvärvens storlek ska därmed beslut om Förvärven underställas bolagsstämman i NP3 för godkännande och aktieöverlåtelseavtalen avseende Förvärven är följaktligen villkorade av bland annat bolagsstämmans godkännande.

Mot bakgrund av Mia Bäckvall Juhlins indirekta ägande i och inflytande över Poularde samt hennes ställning som större aktieägare i NP3 via bolag och som styrelseledamot i NP3, har hon inte och kommer inte att vara delaktig i styrelsens beredning av och beslut om Förvärven.

Beskrivning av Förvärven

Frösö Park

Fastigheterna i Frösö Park är strategiskt belägna i området Frösö Park på Frösön i Östersund, vilket tidigare kallades F4-området, där Jämtlands flygflottilj verkade i olika former mellan åren 1926 och 2004. De tre fastigheterna, varav en är upplåten med tomträtt, är sammanhängande med en sammanlagd tomtareal om 700 000 kvm söder om och i direkt anslutning till Åre Östersund Airport. Den nuvarande bebyggelsen på fastigheterna är upplåten primärt för industriändamål och omfattar totalt 66 000 kvm uthyrbar yta. Hyresvärdet uppgår till 68,6 mkr och uthyrningsgraden uppgår till 89 procent exklusive hyresgarantier. Det överenskomna fastighetsvärdet uppgår till 755 mkr före marknadsmässigt avdrag för latent skatt om 30 mkr vilket motsvarar en initial direktavkastning om 7,2 procent. Preliminär köpeskilling för aktierna i Frösö Park beräknas att uppgå till cirka 505 mkr. Genom förvärvet blir Fortifikationsverket NP3s största enskilda hyresgäst med motsvarande 1,8 procent och Polismyndigheten den fjärde största motsvarande 1,2 procent av NP3s årliga hyresvärde.

NP3s förvärv av aktierna i Frösö Park är villkorat av att Inspektionen för strategiska produkter (ISP) godkänner förvärvet.

Cibola

Cibola äger fem fastigheter för primärt hotellverksamhet och omfattar totalt 38 000 kvm uthyrbar yta och en tomtareal om 179 000 kvm. Hyresvärdet uppgår till 52,4 mkr och uthyrningsgraden uppgår till 99 procent. Fastigheterna är belägna i Östersund, Mora, Tällberg, Skellefteå och Berg. Den enskilt största fastigheten, utgörande 31 procent av hyresvärdet i Cibola, är belägen i Östersund och på Frösön direkt gränsande till fastigheterna i Frösö Park. Överenskommen köpeskilling för 29,6 procent av aktierna uppgår till 68 mkr vilket motsvarar cirka 230 mkr för 100 procent av aktierna och ett underliggande fastighetsvärde om 620 mkr före marknadsmässigt avdrag för latent skatt om 14 mkr vilket ger en initial direktavkastning om 7,2 procent. NP3 äger sedan tidigare 31,6 procent av aktierna i Cibola och Cibola utgör ett befintligt intresseföretag till NP3. Efter förvärvet kommer NP3 att äga 61,2 procent av aktierna och Cibola kommer utgöra ett dotterbolag till NP3 och härfter att konsolideras i NP3s koncernräkenskaper.

Köpeskilling

Köpeskillingen för aktierna i bolagen kommer att erläggas dels kontant, dels i form av fyra miljoner nyemitterade preferensaktier i NP3 ("Vederlagsemissionen") till avräknings- och teckningskursen 30,05 kronor per preferensaktie. Principen och grunden för fastställande av teckningskursen i Vederlagsemissionen har förhandlats mellan NP3 och Poularde, varvid teckningskursen har fastställts till 30,05 kronor per preferensaktie vilket motsvarar det högsta värdet av i) 10 dagars volymvägd genomsnittlig preferensaktiekurs på Nasdaq Stockholm under perioden 2 september - 13 september 2024 och ii) stängningskursen för preferensaktierna på Nasdaq Stockholm den 13 september 2024. Därigenom anser styrelsen att marknadsmässighet i Vederlagsemissionen har säkerställts.

Emissionen av preferensaktier till Poularde är föremål för ett separat förslag från NP3s styrelse som kommer att behandlas på den extra bolagsstämman.

De kontanta delarna av köpeskillingarna för Förvärven kommer att finansieras dels genom den riktade nyemission av stamaktier till institutionella och professionella investerare som NP3 genomförde den 16 september 2024 och som inbringade 1 000 miljoner kronor före transaktionskostnader, dels genom befintliga kontanta medel och lån i bank.

Övrigt

NP3 har genomfört en sedvanlig due diligence avseende Frösö Park och Cibola. Styrelsen bedömer att villkoren för Förvärven är marknadsmässiga och skäligen vilket stöds av externa och oberoende värderingsutlåtanden avseende fastigheterna som ägs av Frösö Park respektive Cibola. Styrelsens bedömning är att Förvärven därför är skäligen från ett finansiellt perspektiv för aktieägarna i NP3. Värderingsutlåtandena finns tillgängliga på NP3s hemsida www.np3fastigheter.se och hålls tillgängliga på NP3s kontor i Sundsvall.

Förvärven är villkorade av bolagsstämmans godkännande. Under förutsättning att bolagsstämman godkänner Förvärven förväntas tillträde till 100 procent av aktierna i Frösö Park och 29,6 procent av aktierna i Cibola kunna ske omkring den 1 november 2024.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår att extra bolagsstämman godkänner Förvärven.

Majoritetskrav mm

För giltigt beslut krävs att beslutet biträtts av aktieägare företrädande mer än hälften av de på stämman avgivna rösterna. Med beaktande av 16a kap. aktiebolagslagen och god sed på aktiemarknaden kommer

Mia Bäckvall Juhlin och Åse Bäckvall inte att delta i stämmobeslutet med sina respektive direkta eller indirekta innehav av aktier i NP3.

Beslutet om godkännande av Förvärven ska vara villkorat av att bolagsstämman beslutar i enlighet med styrelsens förslag om nyemission av preferensaktier, såsom föreslaget av styrelsen för behandling på samma bolagsstämma som behandlar godkännande av Förvärven.

Sundsvall i september 2024

NP3 Fastigheter AB (publ)

Styrelsen