

**PROSPEKT AVSEENDE UPPTAGANDE TILL HANDEL AV 7 050 000  
NYEMITTERADE PREFERENSAKTIER I NP3 FASTIGHETER AB (PUBL)**

**12 MAJ 2021**



## VIKTIG INFORMATION

### Upprättande och registrering av Prospektet

Detta EU-återhämtningsprospektet ("Prospektet") har upprättats av NP3 Fastigheter AB (publ), org. nr. 556749-1963 ("NP3 Fastigheter" eller "Bolaget" eller, tillsammans med Bolagets direkta och indirekta dotterbolag, "Koncernen"), med anledning av upptagandet till handel av 7 050 000 nyemitterade preferensaktier i Bolaget på Nasdaq Stockholm ("Upptagandet till handel"). Prospektet utgör inget erbjudande och innehåller därför inget erbjudande om att teckna eller på annat sätt förvärva preferensaktier eller andra finansiella instrument i NP3 Fastigheter. Bolaget har anlitat ABG Sundal Collier AB ("ABG") och Swedbank AB (publ) ("Swedbank") som Joint global coordinators och bookrunners i samband med den placering av de nya preferensaktierna till kvalificerade investerare som har föregått upptagandet till handel.

Prospektet är upprättat som ett EU-återhämtningsprospektet i enlighet med artikel 1.5 i Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2021/337 ("Förordningen om Återhämtningsprospekt") om ändring av förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen") om införandet av artikel 14a i Prospektförordningen. Prospektet har godkänts av Finansinspektionen såsom behörig myndighet enligt Prospektförordningen, i enlighet med artikel 20 i Prospektförordningen. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att Prospektet uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i detta Prospekt eller för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet, och investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper. För Prospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av detta Prospekt och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras exklusivt enligt svensk rätt och av svensk domstol varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans. Detta Prospekt har endast upprättats på svenska.

Bolaget har inte vidtagit och kommer inte att vidta några åtgärder för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i någon jurisdiktion eller för upptagande till handel i någon annan jurisdiktion än Sverige. Prospektet riktar sig inte till personer med hemvist i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller USA, eller i någon annan jurisdiktion där det skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Prospektet får följaktligen inte distribueras i eller till nämnda länder respektive något annat land eller någon annan jurisdiktion där distribution kräver sådana åtgärder eller annars strider mot reglerna i sådant land eller sådan jurisdiktion. Personer som mottar detta Prospekt måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

En investering i värdepapper är förenad med vissa risker (se avsnittet "Riskfaktorer"). När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Bolaget enligt Prospektet, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Ingen person är behörig att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i Prospektet och, om så ändå sker, ska sådan information

eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Bolaget och Bolaget ansvarar inte för sådan information eller sådana uttalanden. Varken offentliggörandet av Prospektet eller några transaktioner som genomförs med anledning härav ska under några omständigheter anses innebära att informationen i Prospektet är korrekt och gällande vid någon annan tidpunkt än per dagen för offentliggörandet av Prospektet eller att det inte har förekommit någon förändring i Bolagets verksamhet efter nämnda dag.

### Framåtriktad information och marknadsinformation

Prospektet innehåller viss framåtriktad information som återspeglar Bolagets aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avses", "bedöms", "förväntas", "kan", "planerar", "uppskattar", "förutser", "bör", "antar" "kommer", "vill" 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 Bolagets framtida resultat och utveckling avviker från vad som uttalas i framåtriktad information innefattar bland annat dem som beskrivs i avsnittet "Riskfaktorer". Framåtriktad information i Prospektet gäller endast per dagen för Prospektets offentliggörande. Bolaget 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 tillämpliga lagar och regler, inklusive Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter.

Informationen som har anskaffats från en tredje part har återgivits korrekt och såvitt Bolaget känner till och kan utrona av informationen som offentliggjorts av denna tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. De källor som Bolaget har hämtat tredje parts-information från anges genom fotnoter löpande i Prospektet. Marknads- och branschinformation är till sin natur framåtblickande, föremål för osäkerhet och speglar inte nödvändigtvis faktiska marknads- och branschförhållanden. Även om informationen har återgivits korrekt och Bolaget anser att källorna är tillförlitliga har Bolaget inte oberoende verifierat information, varför dess riktighet och fullständighet inte kan garanteras, och tar inte något ansvar för riktigheten i marknads- och branschinformation i Prospektet. Såvitt Bolaget känner till och kan förvissa sig om genom jämförelser med annan information som offentliggjorts av dessa källor har dock inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

### Presentation av finansiell information

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. Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i detta Prospekt granskats eller reviderats av Bolagets revisor. Samtliga finansiella siffror anges i svenska kronor ("SEK") om inget annat anges. "MSEK" står för miljoner svenska kronor och "KSEK" står för tusen svenska kronor.

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING .....	2
INFORMATION OM EMITTENTEN .....	4
ANSVARIGA PERSONER, INFORMATION FRÅN TREDJE PART OCH GODKÄNNANDE AV BEHÖRIG MYNDIGHET .....	5
RISKFÄKTORER.....	6
ÅRSBOKSLUT .....	13
UTDELNINGSPOLICY .....	14
INFORMATION OM TRENDER.....	14
VÄSENTLIG INFORMATION OM AKTIERNA .....	16
BAKGRUND OCH MOTIV.....	17
MOTTAGANDE AV STATLIGT STÖD .....	18
UTTALANDE AVSEENDE RÖRELSEKAPITAL .....	18
EGET KAPITAL OCH SKULDSÄTTNING.....	19
INTRESSEKONFLIKTER.....	21
UTSPÄDNING OCH AKTIEINNEHAV EFTER EMISSIONEN .....	21
VÄRDERINGSINTYG .....	21
TILLGÄNGLIGA DOKUMENT .....	23
ADRESSER .....	24

## SAMMANFATTNING

### Inledning och varningar

<b>Värdepapperens namn och ISIN</b>	Prospektet omfattar upptagande till handel av preferensaktier, ISIN-kod: SE0010820514, i NP3 Fastigheter AB (publ) ("NP3 Fastigheter" eller "Bolaget"), med kortnamn NP3 PREF.	
<b>Namn och kontaktuppgifter för emittenten</b>	NP3 Fastigheter AB (publ), org. nr. 556749-1963 och LEI-kod 549300MGVITW8GYJHZ50. Representanter för Bolaget kan nås via telefon + 46 (0) 60-777 03 00, via e-post info@np3fastigheter.se och på Bolagets adress NP3 Fastigheter, Gärdevägen 5A, 856 50 Sundsvall, Sverige. Bolagets webbplats är www.np3fastigheter.se.	
<b>Namn och kontaktuppgifter för behörig myndighet som godkänt Prospektet</b>	Prospektet har granskats och godkänts av Finansinspektionen som är den svenska behöriga myndigheten för godkännandet av Prospektet enligt Prospektförordningen.	Finansinspektionen har följande kontaktuppgifter:  <i>Postadress:</i> Box 7821, 103 97 Stockholm, Sverige <i>Telefonnummer:</i> +46 (0) 8-408 980 00 <i>E-post:</i> finansinspektionen@fi.se <i>Webbplats:</i> www.fi.se
<b>Datum för godkännande</b>	Prospektet har godkänts av Finansinspektionen den 12 maj 2021.	
<b>Varning</b>	<p>Sammanfattningen bör betraktas som en introduktion till Prospektet och varje beslut om att investera i värdepapperen bör baseras på en bedömning av hela Prospektet från investerarens sida. Vid handel i värdepapper kan investeraren förlora hela eller delar av sitt investerade kapital.</p> <p>Om ett yrkande relaterat till information i Prospektet görs i domstol kan den investerare som är kärande enligt nationell lagstiftning i medlemsstaterna bli tvungen att betala kostnaden för att översätta Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar omfattar enbart de personer som har presenterat sammanfattningen, inklusive översättningen av denna, men enbart om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller inkonsekvent jämfört med de andra delarna av Prospektet eller om den tillsammans med andra delar av Prospektet inte ger den nyckelinformation som investerare behöver vid beslut om huruvida de ska investera i de berörda värdepapperen.</p>	

### Nyckelinformation om emittenten

#### Vem är emittent av värdepapperen?

<b>Emittentens säte och bolagsform</b>	<b>Företagsnamn:</b> NP3 Fastigheter AB (publ) <b>Handelsbeteckning:</b> NP3 PREF <b>Säte och hemvist:</b> Sundsvall, Sverige <b>Organisationsnummer:</b> 556749-1963 <b>Datum för bolagsbildning:</b> 2007-12-27 <b>Datum när Bolaget registrerades hos Bolagsverket:</b> 2008-01-15 <b>Land för bolagsbildning:</b> Sverige <b>Juridisk form:</b> Publikt aktiebolag <b>Lagstiftning:</b> Svensk rätt och svenska aktiebolagslagen (2005:551)	
<b>Emittentens huvudsakliga verksamhet</b>	NP3 Fastigheter är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag med fokus på kommersiella förvaltningsfastigheter med hög direktavkastning främst i norra Sverige. Per den 31 december 2020 uppgick fastighetsbeståndet till drygt 1 430 000 kvadratmeter uthyrbar yta fördelat på 388 fastigheter inom fastighetskategorierna industri, handel, kontor, logistik, och övrigt där industri står för den största delen av hyresvärdet. I kategorin övrigt ingår bland annat hotell och samhällsfastigheter som exempelvis skolor. Fastighetsbeståndet är indelat i sju affärsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå, Luleå och Mellansverige.	
<b>Covid-19-pandemins affärsmässiga och finansiella effekter</b>	<p>SARS-CoV-2 ("Covid-19") och smittspridningen av Covid-19 ("Covid-19-utbrottet") har haft relativt begränsade effekter på Bolagets affärsmässiga och finansiella position och för det sista kvartalet 2020 hade Bolaget erhållit inbetalningar motsvarande 99 procent av det justerade hyresvärdet. Samtidigt har finans- och kapitalmarknaden återgått till ett normaltillstånd med finansieringskostnader på samma nivå som före krisen. Det är dock för tidigt att dra några slutsatser om krisens längd och dess totala påverkan på NP3 Fastigheters verksamhet.</p> <p>Fastighetsvärderingarna ligger på en stabil nivå med en positiv värdeökning för det senaste räkenskapsåret tack vare en fortsatt positiv utveckling på kassaflödet och den positiva påverkan som en något lägre avkastningsnivå har haft på värderingarna. På längre sikt bedömer bolaget att det finns en risk att värderingen kan komma att påverkas negativt av minskande kassaflöden och sjunkande hyresnivåer.</p> <p>Covid-19-utbrottet kan i framtiden komma att få negativa affärsmässiga och finansiella effekter på Bolaget. Det finns en risk att Koncernens hyresgästers förmåga att betala hyra väsentligen påverkas av Covid-19-utbrottet. Som en följd av detta har Koncernen under räkenskapsåret 2020 ingått affärsuppgörelser och givit hyresrabatter med anledning av</p>	

Covid-19 vilket har minskat hyresbetalningarna med 11 MSEK. Statligt stöd har erhållits om 2 MSEK till följd av Covid-19-utbrottet.

På sikt finns en allmän risk för minskad efterfrågan på lokaler som kan leda till ökad vakans och sjunkande hyresnivåer som följd. I längden skulle minskade intäkter på grund av väsentligen minskade hyresbetalningar från Koncernens hyresgäster riskera att väsentligen påverka Koncernens finansiella position. Därtill finns det också en risk att Covid-19-utbrottet kan komma att få en negativ effekt på värdet av fastigheterna som Koncernen äger.

## Nyckelinformation om värdepapperen

### Värdepapperens viktigaste egenskaper

**Värdepapper som är föremål för upptagande till handel** Preferensaktier i NP3 Fastigheter AB (publ), med kortnamn NP3 PREF och ISIN-kod SE0010820514. Värdepapperen är denominerade i SEK. Aktiernas kvotvärde är 3,50 SEK.

**Rättigheter som är knutna till värdepapperen** NP3 Fastigheter har två aktieslag inbegripet stamaktier och preferensaktier. Bolagets aktiekapital uppgår per dagen för Prospektet till 288 011 311 SEK fördelat på totalt 82 288 946 aktier varav 54 338 946 är stamaktier och 27 950 000 är preferensaktier. I samband med att emissionen av de 7 050 000 nya preferensaktierna registreras vid Bolagsverket ökar Bolagets aktiekapital med 24 675 000 SEK till 312 686 311 SEK. Varje aktie har ett kvotvärde om 3,50 SEK. Aktierna i NP3 Fastigheter är utgivna i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551) ("aktiebolagslagen"). Samtliga till aktien knutna rättigheter tillkommer den som är registrerad i den av Euroclear Sweden AB ("Euroclear") förda aktieboken. Vid bolagets upplösning ska preferensaktier ha företrädesrätt, framför stamaktier, att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie uppgående till 30,00 SEK, jämte eventuell upplupen del av Preferensutdelning, samt därtill eventuellt Innestående Belopp (såsom definierat under "Utdelning och utdelningspolicy" nedan), innan utskiftning sker till stamaktieägarna

**Utdelning och utdelningspolicy** Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 2,00 SEK ("Preferensutdelning"). Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning. Utbetalning av Preferensutdelning ska ske kvartalsvis. Avstämningsdagar ska vara den sista bankdagen i januari, april, juli och oktober. Med "bankdag" avses dag som inte är söndag, annan allmän helgdag eller dag som vid betalning av skuldebrev är jämställd med allmän helgdag (sådana likställda dagar är för närvarande lördag, midsommarafton, julafton samt nyårsafton). Om ingen utdelning utbetalats på preferensaktier i anslutning till en avstämningsdag, eller om utdelning understigande 0,50 SEK utbetalats, ska preferensaktierna, förutsatt att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning, medföra rätt att 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 (2005:551) 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 SEK.

Bolaget har som mål att merparten av förvaltningsresultatet efter betald skatt ska lämnas i utdelning till aktieägarna, vilket enligt målsättning ska utgöra cirka 50 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt till stam- och preferensaktieägare. Bolagets ambition är att utdelningen årligen ska öka. Bolagets utdelningsmål ska harmonisera med det uttalade tillväxtmålet och samtidigt spegla Bolagets höga kassaflöden och höga avkastningsnivåer.

**Var kommer värdepapperen att handlas?** Det nyemitterade preferensaktierna kommer att handlas på Nasdaq Stockholm.

**Omfattas värdepapperen av en garanti?** Värdepapperen omfattas inte av en garanti.

## Nyckelinformation om upptagande till handel på en reglerad marknad

### På vilka villkor och enligt vilken tidsplan kan jag investera i detta värdepapper?

**Upptagande till handel på reglerad marknad** Planerad första dag för handel på Nasdaq Stockholm är den 17 maj 2021.

### Varför upprättas detta Prospekt?

**Bakgrund och motiv** Prospektet syftar till att ta upp de 7 050 000 nyemitterade preferensaktierna till handel på en reglerad marknad och innehåller inget erbjudande till allmänheten om att förvärva aktier i Bolaget. De nya preferensaktierna kommer att registreras av Bolagsverket med efterföljande bokning i Euroclear Sweden AB:s system i samband med Prospektets godkännande och offentliggörande.

## INFORMATION OM EMITTENTEN

NP3 Fastigheter AB (publ) ("NP3 Fastigheter" eller "Bolaget") är ett svenskt publikt aktiebolag med organisationsnummer 556749-1963. Bolagets registrerade företagsnamn och kommersiella beteckning är NP3 Fastigheter AB (publ) och Bolagets LEI-kod är 549300MGVITW8GYJHZ50. På NP3 Fastigheters webbplats, [www.np3fastigheter.se](http://www.np3fastigheter.se), finns information om Bolagets affärsverksamhet, de tjänster som Bolaget tillhandahåller, Bolagets huvudsakliga marknader, dess stora aktieägare, och styrelsens samt övrig lednings sammansättning.

### Handlingar införlivade via hänvisning

Investorerare bör ta del av all den information som införlivas i Prospektet genom hänvisning. Denna information, till vilken hänvisning sker, ska läsas som en del av Prospektet. Nedan angiven information som en del av följande dokument ska anses införlivad i Prospektet genom hänvisning. Kopior av Prospektet och de handlingar som har införlivats genom hänvisning kan erhållas från NP3 Fastigheter elektroniskt på Bolagets webbplats, [www.np3fastigheter.se](http://www.np3fastigheter.se), eller erhållas av Bolaget i pappersformat vid Bolagets huvudkontor med adress NP3 Fastigheter, Gärdevägen 5A, 856 50 Sundsvall, Sverige. De delar av dokumenten som inte införlivas i Prospektet är antingen inte relevanta för investerare eller så återges motsvarande information på en annan plats i Prospektet.

*Observera att informationen på Bolagets eller tredje parts webbplats inte ingår i Prospektet såvida inte denna information införlivas i Prospektet genom hänvisning. Information på Bolagets eller tredje parts webbplats har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.*

<b><u>Koncernens årsredovisning 2020</u></b>	<b>Sida</b>
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

## ANSVARIGA PERSONER, INFORMATION FRÅN TREDJE PART OCH GODKÄNNANDE AV BEHÖRIG MYNDIGHET

### Ansvariga personer

Styrelsen för NP3 Fastigheter är ansvarig för innehållet i Prospektet. Enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i Prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

Per dagen för Prospektet består styrelsen i NP3 Fastigheter av följande personer i nedan tabell.

Befattning	Namn
Styrelseordförande	Nils Styf
Styrelseledamot	Lars Göran Bäckvall
Styrelseledamot	Mia Bäckvall Juhlin
Styrelseledamot	Åsa Bergström
Styrelseledamot	Anders Nilsson

För ytterligare information om styrelsen, se [www.np3fastigheter.se](http://www.np3fastigheter.se) under "Om NP3" och "Styrelse".

### Upprättande och registrering av EU-återhämtningsprospektet

EU-återhämtningsprospektet har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner detta EU-återhämtningsprospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EU) 2017/1129. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i detta EU-återhämtningsprospekt eller för kvaliteten på de värdepapper som avses i EU-återhämtningsprospektet, och investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper. EU-återhämtningsprospektet har upprättats som ett EU-återhämtningsprospekt i enlighet med artikel 14a i förordning (EU) 2017/1129.

### Uttalande från expert

Värderingsintyget avseende Koncernens fastighetsbestånd, vilket infogats i Prospektet ("Värderingsintyget"), har utfärdats på Bolagets begäran av den oberoende sakkunnige värderaren Forum Fastighetsekonomi AB, Kungsgatan 29, 8 tr, 111 56 Stockholm (den "Oberoende Värderaren") den 12 april 2021. Värderingsintyget från den Oberoende Värderaren har infogats på sida 22 i detta Prospekt. Värderingsintyget omfattar väsentligen hela Koncernens fastighetsportfölj per den 31 december 2020 och anger att fastigheternas sammanlagda marknadsvärde är 12 244 350 000 kronor. Skillnaden jämfört med Koncernens totala fastighetsvärde om 12 581 591 000 per den 31 december 2020 är huvudsakligen hänförlig till externvärderingar utförda av andra värderingsinstitut per den 31 december 2020 och externvärderingar utförda tidigare under räkenskapsåret 2020. Den Oberoende Värderaren har inte något väsentligt intresse i Bolaget och har godkänt att Värderingsintyget infogas i Prospektet. Information i Värderingsintyget har återgivits korrekt i Prospektet och såvitt Bolaget känner till och kan utröna av informationen i Värderingsintyget har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Det har inte skett några väsentliga förändringar efter att Värderingsintyget har utfärdats.

## RISKFaktorER

*En investering i värdepapper är förenad med risker. I detta avsnitt beskrivs i enlighet med Prospektförordningen de riskfaktorer som anses väsentliga och specifika för NP3 Fastigheters verksamhet och preferensaktierna som finansiella instrument och som är väsentliga för att fatta ett välgrundat investeringsbeslut.*

*Risikfaktorn som NP3 Fastigheter anser vara den mest väsentliga med hänsyn till sannolikheten för dess förekomst och den förväntade omfattningen av dess negativa effekter 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, måttlig eller hög, efter Bolagets bedömning med hänsyn till varje riskfaktors väsentlighet på grundval av sannolikheten för dess förekomst och den förväntade omfattningen av dess negativa effekter om den skulle materialiseras.*

### Marknads- och verksamhetsrelaterade risker

#### 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.

#### Hyresintäkter och hyresutveckling

NP3 Fastigheters fastighetsbestånd rymmer ett stort antal hyresgäster. Majoriteten av hyresintäkterna kommer från hyresgäster som bedriver kommersiell verksamhet. 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 december 2020 fördelade på totalt 77 hyresavtal, svarade för 13 procent av Bolagets totala hyresvärde per den 31 december 2020. Hyreskontrakten med Bolagets största hyresgäster är tecknade med differentierade löptider och avtalen med Bolagets tio största hyresgäster hade en genomsnittlig återstående löptid om 4,9 år per den 31 december 2020.

Bolaget 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. Koncernen har under räkenskapsåret 2020 ingått affärssuppgörelser och givit hyresrabatter med anledning av SARS-CoV-2 ("Covid-19"), vilket har haft en negativ påverkan på hyresbetalningarna med 11 MSEK samtidigt som statligt stöd erhållits om 2 MSEK. Om någon av de ovanstående riskerna skulle realiseras skulle det, enligt Bolaget, kunna ha en måttlig negativ inverkan på NP3 Fastigheters resultat, kassaflöde, likviditet och finansiella ställning medan sannolikheten för dess inträffande är låg.



NP3 Fastigheters hyresintäkter kommer således att påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad och avtalad hyresnivå samt hyresgästernas betalningsförmåga. Om uthyrningsgrad eller hyresnivå sjunker, oavsett skäl, påverkas NP3 Fastigheters resultat negativt.

#### 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 risk för att det inte finns några lämpliga investeringsobjekt till salu på för Bolaget godtagbara villkor.

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 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.

Om en eller flera av ovanstående faktorer skulle utvecklas negativt, skulle det kunna ha en måttlig negativ inverkan på NP3 Fastigheters förmåga att generera god avkastning och att göra värdeskapande fastighetsinvesteringar och därigenom påverka NP3 Fastigheter att förverkliga sin expansionsstrategi. Bolaget bedömer sannolikheten för dess förekomst som måttlig.

#### Drifts- och underhållskostnader

Driftskostnader- och underhållskostnader, som är en stor kostnadspost för NP3 Fastigheter, utgörs huvudsakligen av taxebundna kostnader, såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Under räkenskapsåret 2020 uppgick denna kostnadspost till 225 MSEK. 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 väderförhållanden, 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 vilket innebär en risk att NP3 Fastigheters resultat och finansiella ställning skulle kunna påverkas negativt. Bolaget bedömer sannolikheten för riskens förekomst som låg.

#### Projektrisker vid fastighetsutveckling

NP3 Fastigheters verksamhet omfattar bland annat fastighetsutvecklingsprojekt. Per den 31 december 2020 hade NP3 Fastigheter 90 aktiva projekt med en total projektbudget om 247 MSEK. 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 risk att det skulle ha en låg negativ påverkan på NP3 Fastigheters förmåga att generera god avkastning genom värdeskapande fastighetsutvecklingsprojekt. Bolaget bedömer sannolikheten för riskens förekomst som låg.

#### 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 risk att Bolaget drabbas av oförsäkrade förluster eller förluster som överstiger dess försäkringsskydd, vilket skulle kunna ha en låg negativ inverkan på NP3 Fastigheters resultat och finansiella ställning. Bolaget bedömer sannolikheten för riskens förekomst som låg.

#### Förmåga att rekrytera och behålla personal

NP3 Fastigheter har en organisation av begränsad storlek. Bolaget hade den 31 december 2020 45 anställda, 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 låg negativ inverkan på NP3 Fastigheters verksamhet.

### **Legala 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.

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. Förändringar i skattelagstiftningen kan ha en måttlig negativ inverkan på NP3 Fastigheters skattebelastning och därigenom påverka NP3 Fastigheters resultat och finansiella ställning negativt. Bolaget bedömer sannolikheten för riskens förekomst som låg.

## 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. Det kan inte uteslutas att befintliga eller tidigare bedrivna verksamheter på fastigheterna skulle kunna föranleda miljörisker som väsentligen skulle kunna påverka NP3 Fastigheter negativt och även leda till svårigheter att avyttra den ifrågavarande fastigheten. Således finns det en risk att NP3 Fastigheter skulle åläggas att bekosta marksanering eller avhjälpande, vilket skulle kunna leda till ökade kostnader och därmed ha en måttlig negativ inverkan på NP3 Fastigheters resultat där sannolikheten för dess inträffande bedöms som låg.

## 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. 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 möjlighet att förverkliga sin expansionsstrategi.

## **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 2,73 procent per 31 december 2020.

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. Derivatet redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och med värdeförändringar i resultaträkningen. Per den 31 december 2020 uppgick Bolagets derivatportfölj till 3 129 MSEK.

I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivatet 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 måttlig 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 SEK och att effekten på Koncernens kapital (per den 31 december 2020) skulle ha varit 46 000 000 SEK. Bolaget bedömer denna risk som måttlig.

### 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 december 2020 uppgick Bolagets räntebärande nettoskuld till 7 466 MSEK, av vilka 1 629 MSEK förfaller inom ett år.

Det finns en 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 måttlig negativ inverkan på Bolagets resultat på grund av ökade kostnader. Bolaget bedömer sannolikheten för riskens förekomst som låg.

### 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 december 2020 till 104 MSEK i form av likvida medel. Utöver detta uppgick Bolagets kreditfaciliteter per den 31 december 2020 till 220 MSEK, varav 0 (noll) SEK var utnyttjade per den 31 december 2020. Det finns en låg risk att Bolagets finansieringskällor skulle visa sig vara otillräckliga. I det fall denna risk realiserar skulle den ha en måttlig negativ inverkan på NP3 Fastigheters finansiella ställning.

### Kreditrisk

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 december 2020 hade Koncernen utestående kundfordringar uppgående till 22 000 000 SEK och efter att reservationer gjorts uppgick kundfordringarna till 8 000 000 SEK. 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 till måttlig 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

Koncernens skuldsättning under låneavtal uppgick per den 31 december 2020 till totalt 7 605 MSEK där 6 130 MSEK huvudsakligen består av upplåning från kreditinstitutioner. Lånen är distribuerade mellan primärt fem kreditinstitutioner och låneavtalen med kreditinstitutionerna 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 åtaganden i något låneavtal skulle det kunna leda till att lånet och även andra låneavtal (genom så kallade cross default-bestämmelser) sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter ianspråk tas av relevant kreditinstitut. Det finns en låg risk att det ovan nämnda skulle materialiseras, vilket skulle kunna ha en hög 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.

## Risker relaterade till Bolagets värdepapper

### Risker relaterade till Covid-19 och fluktuationer i Bolagets värdepapper

Det pågående utbrottet av Covid-19 har för närvarande en icke fastställbar materiell påverkan på världsekonomin. Särskilt under perioden februari till april 2020 innebar utbrottet av Covid-19 att de globala aktiemarknaderna minskade avsevärt i värde och påverkade ekonomiska aktiviteter världen om. Handelspriset för preferensaktierna kan därför väsentligt påverkas av den ekonomiska osäkerhet som Covid-19 innebär. Under år 2020 fluktuerade priset på preferensaktien: som lägst handlades preferensaktien för 21,8 SEK och som mest för 37,5 SEK. Således finns det en måttlig risk att dessa fluktuationer innebär att preferensaktien sjunker i värde, vilket skulle kunna ha en hög negativ inverkan på en investering i Bolaget och Bolagets värdering.

### Likviditet i Bolagets preferensaktier

Det är inte möjligt att förutse det framtida intresset för Bolagets preferensaktier. Även om Bolagets preferensaktier är föremål för handel kan graden av likviditet i Bolagets preferensaktier variera. Genomsnittlig omsättning per handelsdag i Bolagets preferensaktie under året 2020 uppgick till 1 571 103 SEK/dag. Om en aktiv och likvid handel inte utvecklas kan det innebära svårigheter att sälja preferensaktierna inom en snäv tidsperiod, utan att priset på aktien påverkas negativt. Låg likviditet kan också medföra att aktieägare behöver avyttra preferensaktierna med förlust och att avstånd mellan köp- och säljkurs kan vara stort. Således finns det en måttlig risk att likviditeten i Bolagets preferensaktier är låg, vilket skulle kunna ha en låg negativ inverkan på en investering i Bolaget.

### Utdelning och andra villkor för preferensaktierna

Enligt NP3 Fastigheters bolagsordning medför preferensaktierna förtur till utdelning före eventuell utdelning till stamaktieägarna, till ett belopp om årlig utdelning om 2,00 SEK per år att utbetalas kvartalsvis om ett belopp om 0,50 SEK. Framtida utdelningar och storleken på sådana utdelningar är bland annat beroende av NP3 Fastigheters framtida verksamhet, framtidsutsikter, resultat, finansiella ställning, utdelningsbara reserver, kassaflöde, rörelsekapitalbehov samt generella finansiella och legala restriktioner. Det finns många faktorer som kan komma att påverka NP3 Fastigheters verksamhet negativt och det är möjligt att NP3 Fastigheter inte kommer att kunna prestera resultat som möjliggör utdelning på preferensaktierna i framtiden. Villkoren i framtida kreditavtal kan också förhindra att utdelning sker. Vidare föreligger det en risk att NP3 Fastigheters bolagsstämma beslutar om utebliven utdelning på preferensaktierna. På motsvarande sätt finns det även risk att preferensaktieägare inte fullt ut kompenseras vid Bolagets upplösning.

NP3 Fastigheter har rätt att lösa in preferensaktierna efter beslut av bolagsstämman till en kurs om 35 SEK per preferensaktie, plus eventuell upplupen beslutad vinstutdelning och utestående belopp av utebliven utdelning. Om NP3 Fastigheter skulle upplösas finns det en risk att det belopp om 30 SEK, som preferensaktieägare är berättigade till enligt bolagsordningen, inte kan utbetalas om NP3 Fastigheter saknar tillräckliga medel.

Det finns således en låg risk att preferensaktieägare inte erhåller utdelning eller lösenbelopp vid händelse av Bolagets upplösning i enlighet med stadgade belopp i bolagsordningen, vilket skulle ha en hög negativ inverkan på en investering i Bolaget.

### Påverkan från större aktieägare

Per den 31 december 2020 och därefter kända förändringar ägde Lars Göran Bäckvall via bolag Poularde AB aktier i NP3 Fastigheter motsvarande cirka 19,0 procent av kapitalet och 24,1 procent av rösterna, AB Sagax genom Satrap Kapitalförvaltning AB cirka 14,1 procent av kapitalet och 20,2 procent av rösterna, Fjärde AP-fonden cirka 8,1 procent av kapitalet och 7,2 procent av rösterna och Länsförsäkringar Fondförvaltning AB

cirka 5,0 procent av kapitalet och 7,2 procent av rösterna. Dessa innehav innebär att nämnda ägare har stort inflytande i Bolaget och kan komma att påverka bland annat sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämman, exempelvis val av styrelse och beslut om vinstutdelning. Nämnda aktieägare kan också ha möjlighet att förhindra eller försvåra att NP3 Fastigheter förvärvas genom ett offentligt uppköpserbjudande.

Om Bolagets större aktieägare skulle minska sina aktieinnehav – oavsett orsak – kan detta komma att medföra att kontrollen över Bolaget övergår till någon annan nuvarande eller tillkommande aktieägare. Ett sådant eventuellt kontrollägarskifte kan påverka omvärldens syn på Bolaget, innefattande bland annat förändrad kreditvärdighet, och kan eventuellt utlösa avtalsvillkor som medför att dessa avtal sägs upp eller måste omförhandlas, vilket skulle kunna ha en måttlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat för vilken sannolikheten för riskens inträffande bedöms som låg.

## ÅRSBOKSLUT

### Historisk finansiell information

Den historiska finansiella informationen som redovisas i detta avsnitt är hämtat från NP3 Fastigheters reviderade årsredovisning för 2020. Årsredovisningen för 2020 har upprättats i enlighet med IFRS och har reviderats av NP3 Fastigheters revisor i enlighet med internationella standarder för revision. Informationen redovisas på koncernnivå i detta dokument. Finansiell information inklusive redovisningsprinciper, andra upplysningar och revisionsberättelse har införlivats i detta dokument genom hänvisning.

<b><u>Koncernens årsredovisning 2020</u></b>	<b>Sida</b>
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

### Betydande förändringar av koncernens finansiella ställning

Bolaget hade per 31 mars 2021 genomfört låneomläggningar om 2 200 MSEK vilket innebar att kapitalbindningstiden ökade till 2,6 år jämfört med 1,9 år per 31 december 2020. Dessutom genomfördes ytterligare låneomläggningar om 566 MSEK på en löptid om 4 år i mitten av april 2021.

Per den 31 mars 2021 hade fastigheter till ett värde om 13 021 MSEK tillträtts där nettobelåningen uppgick till 7 501 MSEK. Per dagen för Prospektet hade Bolaget tillträtt ytterligare fastigheter till ett värde om 471 MSEK samtidigt som värdet av avyttrade och frånträdde fastigheter uppgick till 110 MSEK. Som en del av ovan ökade bolagets räntebärande skulder med 220 MSEK.

## UTDELNINGSPOLICY

Bolaget har som mål att merparten av förvaltningsresultatet efter betald skatt ska lämnas i utdelning till aktieägarna, vilket enligt målsättning ska utgöra cirka 50 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt till stam- och preferensaktieägare. Bolagets ambition är att utdelningen årligen ska öka. Bolagets utdelningsmål ska harmonisera med det uttalade tillväxtmålet och samtidigt spegla Bolagets höga kassaflöden och höga avkastningsnivåer.

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 2,00 SEK ("**Preferensutdelning**"). Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning. Utbetalning av Preferensutdelning ska ske kvartalsvis. Avstämningsdagar ska vara den sista bankdagen i januari, april, juli och oktober. Med "bankdag" avses dag som inte är söndag, annan allmän helgdag eller dag som vid betalning av skuldebrev är jämställd med allmän helgdag (sådana likställda dagar är för närvarande lördag, midsommarafton, julafton samt nyårsafton). Om ingen utdelning utbetalats på preferensaktier i anslutning till en avstämningsdag, eller om utdelning understigande 0,50 SEK utbetalats, ska preferensaktierna, förutsatt att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning, medföra rätt att 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 (2005:551) 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 SEK.

Bolaget har ingen policy för aktieåterköp.

## INFORMATION OM TRENDER

### Trender under det senaste räkenskapsåret

Det globala utbrottet av Covid-19 har haft en relativt begränsade effekter på Bolaget, men pandemins totala effekter är ännu inte överblickbara. Bolaget följer den fortsatta utvecklingen mycket noggrant för att bedöma effekterna i det kortsiktiga och långsiktiga perspektivet och har en förhöjd beredskap att agera bland annat genom kostnadsbesparingar. Hela ekonomin påverkas men i vilken omfattning och på vilket sätt det påverkar NP3 Fastigheters verksamhet i det långsiktiga perspektivet är svårt att bedöma. Effekterna i det kortsiktiga perspektivet är begränsade och har inte haft någon större inverkan på pågående projekt. Under 2020 har dock minskad aktivitet som en följd av Covid-19 bland annat resulterat i lägre andel förvärv under mitten av året jämfört med tidigare historiska perioder. Under senare delen av 2020 återupptogs Bolagets förvärvsaktiviteter till att i nuläget ligga på en normalnivå utifrån Bolagets tillväxt- och expansionsplaner.

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. Detta kan i sin tur ha en positiv påverkan på värdet av Bolagets fastighetsbestånd och därtill relaterade nyckeltal.

Utöver ovan har det inte förelegat några väsentliga utvecklingstrender i fråga om Bolagets verksamhet såsom fastighetsvärden, hyresnivåer, vakansgrad, efterfrågan på lokaler, kostnader, köp och försäljning av fastigheter samt nybyggnation och fastighetsutveckling under perioden från 1 januari 2020 till och med dagen för Prospektet.



## Affärsstrategi, mål och Covid-19-utbrottet

NP3 Fastigheter ska genom lokal närvaro, kreativitet och gott affärsmannaskap skapa värden i fastighetsbeståndet och därmed skapa förutsättningar för fortsatt god expansion och högt anseende.

Med kunden i centrum är NP3 Fastigheters strategi att skapa värde för Bolagets aktieägare inriktat på ett ständigt förbättrande av kassaflödet genom transaktioner, utveckling av befintligt bestånd samt effektiv förvaltning. NP3 Fastigheter förädlar löpande fastighetsbeståndet genom förvärv och försäljningar för att skapa geografisk och kategorimässig riskspridning samt god totalavkastning på fastighetsportföljen.

Covid-19-utbrottet har haft relativt begränsade effekter på Bolagets affärsmässiga och finansiella position och för det sista kvartalet 2020 hade Bolaget erhållit inbetalningar motsvarande 99 procent av det justerade hyresvärdet. Samtidigt har finans- och kapitalmarknaden återgått till ett normaltillstånd med finansieringskostnader på liknande nivåer som före krisen. Det är dock för tidigt att dra några slutsatser om krisens längd och dess totala påverkan på NP3 Fastigheters verksamhet. Om krisen blir långvarig och förvärras kan även refinansiering av befintliga lån försvåras. Bolaget har, för att föregripa en eventuell negativ utveckling på grund av Covid-19, vidtagit åtgärder för att övervaka eventuella oförutsedda förändringar i Bolagets verksamhet och finansiering. I förebyggande syfte genomför och övervakar Bolaget löpande stresstester för värderingar och kovenant-nivåer samt uppdaterar långivare löpande rörande Bolagets finansiella beredskap. Utöver det arbetar Bolaget aktivt med att diversifiera sin fastighetsportfölj; främst gällande fastighetstyper och antalet hyresgäster, för att inte vara beroende av ett fåtal större hyresgäster. Arbetet med att säkerställa Bolagets finansiella ställning och beredskap för att hantera negativa effekter av en mer utdragen pandemi kommer följaktligen att ha fortsatt hög prioritet i Bolagets finansiella planering.

Bolaget minskade medvetet sin tillväxttakt under mars 2020 för att stärka upp sin befintliga verksamhet. Bolaget började dock gradvis från och med det tredje kvartalet agera på förvärvsmöjligheter där Bolaget under andra halvåret 2020 tillträdde fastigheter till ett värde om 480 MSEK. Omfattningen i NP3 Fastigheters projektverksamhet har bibehållits på samma nivå som tidigare år.

Fastighetsvärderingarna ligger på en stabil nivå med en positiv värdeökning för perioden tack vare en fortsatt positiv utveckling på kassaflödet och den positiva påverkan som en något lägre avkastningsnivå har haft på värderingarna. På längre sikt bedömer bolaget att det finns en risk att värderingen kan komma att påverkas negativt av minskande kassaflöden och sjunkande hyresnivåer.

NP3 Fastigheters geografiskt utspridda organisation har bland annat medfört att medarbetarna är vana vid att arbeta och kommunicera via digital teknik. Medarbetare arbetar till stor del hemifrån för att minska risken för smittspridning. Uppdatering till medarbetarna sker via regelbundna digitala möten.

Covid-19-utbrottet kan komma att få negativa affärsmässiga och finansiella effekter för Bolaget. Det finns en risk att Koncernens hyresgästers förmåga att betala hyra väsentligen påverkas av Covid-19-utbrottet. Bolaget har också konstaterat att hyresgäster i vissa särskilda segment såsom restauranger, hotell, lekland och sällanköpshandel hittills har varit mest påverkade av krisen genom minskade intäkter och besökare. Som en följd av detta har Koncernen under räkenskapsåret 2020 ingått affärssuppgörelser och givit hyresrabatter med anledning av Covid-19 vilket har minskat hyresbetalningarna med 11 MSEK. Statligt stöd har erhållits om 2 MSEK till följd av Covid-19-utbrottet.

På sikt finns en allmän risk för minskad efterfrågan på lokaler som kan leda till ökad vakans och sjunkande hyresnivåer som följd. I längden skulle minskade intäkter på grund av väsentligen minskade hyresbetalningar från Koncernens hyresgäster riskera att väsentligen påverka Koncernens finansiella position. Därtill finns det också en risk att Covid-19-utbrottet kan komma att få en negativ effekt på värdet av fastigheterna som Koncernen äger.

## VÄSENTLIG INFORMATION OM AKTIERNA

Prospektet omfattar Upptagande till handel av 7 050 000 nya preferensaktier (ISIN-kod: SE0010820514) i NP3 Fastigheter (med kortnamn NP3 PREF).

NP3 Fastigheter har två aktieslag inbegripet stamaktier och preferensaktier. Bolagets aktiekapital uppgår per dagen för Prospektet till 288 011 311 SEK fördelat på totalt 82 288 946 aktier varav 54 338 946 är stamaktier och 27 950 000 är preferensaktier. Bolagets aktiekapital kommer att ökas med 24 675 000 SEK till totalt 312 686 311 SEK när registrering av de nya preferensaktierna har skett, vilket kommer att ske omkring dagen för offentliggörandet av Prospektet, fördelat på totalt 89 338 946 aktier varav 54 338 946 kommer att vara stamaktier och 35 000 000 kommer att vara preferensaktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 3,50 SEK. Aktierna i NP3 Fastigheter är utgivna i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551) ("**aktiebolagslagen**"). Samtliga till aktien knutna rättigheter tillkommer den som är registrerad i den av Euroclear Sweden AB ("**Euroclear**") förda aktieboken. Vid Bolagets upplösning ska preferensaktier ha företrädesrätt, framför stamaktier, att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie uppgående till 30,00 SEK, jämte eventuell upplupen del av Preferensutdelning, samt därtill eventuellt Innestående Belopp, innan utskiftning sker till stamaktieägarna.

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 2,00 SEK.

Rätt till vinstutdelning tillfaller de som på avstämningsdag för utdelning är registrerade som aktieägare i Bolaget. Det föreligger inga restriktioner för vinstutdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare bosatta utanför Sverige och utbetalning av eventuell vinstutdelning är avsedd att ske via Euroclear på samma sätt som för aktieägare bosatta i Sverige. Fordran på vinstutdelning preskriberas efter tio år. Vinstutdelning tillfaller Bolaget efter preskription.

## **BAKGRUND OCH MOTIV**

NP3 Fastigheter är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag med fokus på kommersiella förvaltningsfastigheter med hög direktavkastning främst i norra Sverige. Per den 31 december 2020 uppgick fastighetsbeståndet till drygt 1 430 000 kvadratmeter uthyrbar yta fördelat på 388 fastigheter inom fastighetskategorierna industri, handel, kontor, logistik, och övrigt där industri står för den största delen av hyresvärdet. I kategorin övrigt ingår bland annat hotell och samhällsfastigheter som exempelvis skolor. Fastighetsbeståndet är indelat i sju affärsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå, Luleå och Mellansverige.

Den 11 maj 2021 offentliggjordes utfallet av den riktade emissionen av preferensaktier. Skälet till emissionen av preferensaktier var att nettolikviden huvudsakligen ska användas för att tillgodose Bolagets kapitalbehov för pågående och kommande förvärv inom ramen för NP3 Fastigheters tillväxtplaner.

Emissionen av preferensaktier som är föremål för Upptagande till handel uppgick till cirka 222 MSEK före avdrag för kostnader relaterade till emissionen och Upptagandet till handel, vilka inte förväntas överstiga cirka 6 MSEK. Nettolikviden från emissionen av preferensaktier som är föremål för Upptagandet till handel beräknas således uppgå till cirka 216 MSEK.

## **MOTTAGANDE AV STATLIGT STÖD**

Statligt stöd har erhållits om 2 MSEK till följd av Covid-19-utbrottet. Stödet innebär att den hyresvärd som sänkt den fasta hyran för hyresgäster under perioden 1 april till 30 juni 2020 i utsatta branscher, såsom butikshandel, logiverksamhet, restauranger samt arrangemang av kongresser/mässor men även konsumenttjänster såsom tandläkare, fysioterapeutisk verksamhet, hår- och kroppsvård, har kunnat söka stöd för att kompensera en del av nedsättningen. Kompensationen har givits med maximalt 50 procent av den nedsatta fasta hyran, det vill säga själva rabatten, dock med maximalt 25 procent av den ursprungliga fasta hyran.

Stödet syftade till att mildra de ekonomiska effekterna av Covid-19, särskilt för utsatta branscher inom sällanköpshandel, hotell, restaurang och vissa andra verksamheter.

Förutsättningar för stöd är att ett avtal om hyra av lokal med hyran helt eller delvis bestämd till ett fast belopp i kronor senast den 1 mars 2020 har tecknats med en hyresgäst i en av de ovan nämnda utsatta branscherna, att den hyresgäst som anges i nämnda avtal har hyrt lokalen under perioden 1 april till 30 juni 2020 och att senast den 30 juni 2020 en överenskommelse har tecknats mellan samma parter om rabatt på hyran för lokalen under perioden 1 april till 30 juni 2020, där hyran understiger det fasta belopp som skulle ha betalats under samma period enligt nämnda avtal och på i övrigt oförändrade villkor.

Stödets storlek har uppgått till högst 50 procent av den rabatt på det fasta hyresbeloppet som hyresvärderna och hyresgästen har kommit överens om för perioden 1 april till 30 juni 2020. Stödet får dock aldrig vara högre än 25 procent av den tidigare fasta hyran. Stödets storlek har bestämts med hänsyn tagen till de stöd som beviljats andra hyresvärdar med avseende på samma hyresgäst. Det sammanlagda stödet med avseende på en hyresgäst har inte fått överstiga ett belopp som motsvarar 800 000 euro.

Styrelsen för NP3 Fastigheter ansvarar för att informationen om erhållet statligt stöd i Prospektet är korrekt enligt artikel 11.1 i förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionens roll, som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129, i samband med godkännandet av Prospektet är att kontrollera att Prospektet är fullständigt, begripligt och konsekvent och Finansinspektionen är vad gäller uttalandet om statligt stöd således inte skyldig att kontrollera detta uttalande.

## **UTTALANDE AVSEENDE RÖRELSEKAPITAL**

Det är Bolagets uppfattning att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för de aktuella behoven under den kommande tolv månadersperioden. Med rörelsekapital i detta sammanhang avses NP3 Fastigheters förmåga att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser i den takt de förfaller till betalning.

## EGET KAPITAL OCH SKULDSÄTTNING

Tabellerna i detta avsnitt redovisar Koncernens kapitalisering och skuldsättning per den 31 mars 2021. Se avsnittet "Väsentlig information om aktierna" för ytterligare information om Bolagets aktiekapital och aktier. Tabellerna i detta avsnitt bör läsas tillsammans med Bolagets finansiella information med tillhörande noter, som införlivats i Prospektet genom hänvisning.

### Redogörelse för kapitalisering

KSEK	31 mars 2021
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>157 080</b>
Mot borgen	-
Mot säkerhet	147 080
Blancokrediter	10 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 732 977</b>
Mot borgen	-
Mot säkerhet	5 992 211
Blancokrediter	1 740 766
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 029 528</b>
Aktiekapital	288 011
Övrigt tillskjutet kapital	2 043 392
Andra reserver	2 698 125

### Redogörelse för skuldsättning

KSEK	31 mars 2021
(A) Kassa	304 361
(B) Andra likvida medel (inklusive kortfristiga finansiella fordringar)	-
(C) Övriga finansiella tillgångar	1 548
<b>(D) Summa likviditet (A)+(B)+(C)</b>	<b>305 909</b>
(E) Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga finansiella skulder)	10 000

(F) Kortfristig andel av långfristiga finansiella skulder	147 080
<b>(G) Kortfristig finansiell skuldsättning (E)+(F)</b>	<b>157 080</b>
<b>(H) Netto kortfristig finansiell skuldsättning (G)–(D)</b>	<b>- 148 829</b>
(I) Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument)	5 992 211
(J) Emitterade obligationer	1 655 391
(K) Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	85 375
<b>(L) Långfristig finansiell skuldsättning (I)+(J)+(K)</b>	<b>7 732 977</b>
<b>(M) Total finansiell skuldsättning (H)+(L)</b>	<b>7 584 148</b>

## **INTRESSEKONFLIKTER**

ABG och Swedbank erhåller en på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster i samband med den riktade emissionen av preferensaktier som offentliggjordes 11 maj 2021 och tillhörande Upptagandet till handel av de nyemitterade preferensaktierna. ABG och Swedbank kan i framtiden komma att tillhandahålla olika finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster åt NP3 Fastigheter för vilka ABG och Swedbank kan komma att erhålla ersättning.

Utöver ovanstående parter intresse av att Upptagandet till handel kan genomföras framgångsrikt finns inga ekonomiska eller andra intressen i Upptagandet till handel. Det bedöms inte föreligga några intressekonflikter mellan parterna som i enlighet med det ovanstående har ekonomiska eller andra intressen i Upptagandet till handel. Det föreligger härutöver inte någon intressekonflikt inom förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan eller hos andra personer i ledande befattningar i NP3 Fastigheter och det finns inte heller några andra fysiska eller juridiska personer som är inblandade i Upptagandet till handel som har ekonomiska eller andra relevanta intressen i Bolaget.

## **UTSPÄDNING OCH AKTIEINNEHAV EFTER EMISSIONEN**

Genom de nyemitterade preferensaktierna som är föremål för Upptagandet till handel ökar aktiekapitalet med 24 675 000 SEK genom utgivande av 7 050 000 preferensaktier. Befintliga aktieägare som inte har fått tillfälle att teckna sig för de nyemitterade aktierna kommer att få sin ägarandel utspädd med cirka 7,9 procent av kapitalet och 1,2 procent av rösterna baserat på antal aktier i NP3 Fastigheter efter emissionen av de nyemitterade preferensaktierna som är föremål för Upptagande till handel.

## **VÄRDERINGSINTYG**

Värderingsutlåtandet på nästa sida avseende väsentligen hela Koncernens fastigheter har utfärdats av Forum Fastighetsekonomi AB på uppdrag av Bolaget. Forum Fastighetsekonomi AB är ett oberoende sakkunnigt värderingsinstitut och har samtyckt till att värderingsutlåtandet tagits in i Prospektet. Informationen i nedanstående värderingsutlåtande har återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Det har inte skett några väsentliga förändringar efter att värderingsutlåtandet utfärdats.

## VÄRDERINGSINTYG

På uppdrag av NP3 Fastigheter AB har Forum Fastighetsekonomi AB bedömt marknadsvärdet avseende del av bolagets samlade fastighetsbestånd. Värdebidpunkt är 2020-12-31.

Det nu värderade beståndet utgörs av totalt 369 st värderingsobjekt som utgörs av sammanlagt 387 registerfastigheter, varav 34 st är upplåtna med tomträtt, samt ett objekt som utgörs av byggnad på ofri grund. Värderingsobjekten är belägna i sammanlagt 46 kommuner i huvudsak i norra och mellersta Sverige. Fastigheterna är i huvudsak anpassade för kontors-, handels-, industri eller logistikändamål. Den totala uthyrbara arean uppgår till 1 401 863 kvm. Varje värderingsobjekts marknadsvärde har bedömts separat och värdebedömningen nedan utgör summan av samtliga värderingsobjekts marknadsvärden. Uppdraget är utfört av auktoriserade fastighetsvärderarna Magnus Stenback, Victoria Tatti och Jonas Petersson, samt av Rics registrerad värderare Rickard Hellström.

### Metodik

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall beaktas olika värde tillägg eller värdeavdrag.

Samtliga värderingar utfördes under november och december 2020 med värdebidpunkt 2020-12-31.

### Underlag

Uppdraget är utfört enligt av uppdragsgivaren givna förutsättningar. Som underlag för värdebedömningen har uppdragsgivaren levererat hyres- och kostnadsdata på fastighetsnivå tillsammans med uppgifter om pågående uthyrningar, uppsägningar och planerat underhåll etc.

Besiktning av värderingsobjekten har skett löpande under de senaste tre åren. I anslutning till aktuell värdering besiktigades 39 värderingsobjekt.

### Värdebedömning

På begäran intygas härmed att de aktuella fastigheternas sammanlagda marknadsvärde vid värdebidpunkten 2020-12-31 har bedömts till **12 244 350 000 kronor** (tolv miljarder tvåhundrafyrtiofyra miljoner trehundra femtio tusen kronor).

Stockholm 2021-04-12

**FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB**

  
Rickard Hellström  
Civilingenjör

  
Magnus Stenback  
Civilingenjör

  
Victoria Tatti  
Civilingenjör

  
Jonas Petersson  
Civilingenjör





## **TILLGÄNGLIGA DOKUMENT**

NP3 Fastigheters registreringsbevis, bolagsordning och värderingsintyg avseende Bolagets fastigheter, det sistnämnda utarbetat på Bolagets begäran av en expert, kan under hela Prospektets giltighetstid granskas i elektronisk form på NP3 Fastigheters webbplats [www.np3fastigheter.se](http://www.np3fastigheter.se). Kopior av handlingarna finns även tillgängliga på NP3 Fastigheters huvudkontor, Gärdevägen 5A, 856 50 Sundsvall, Sverige, under Prospektets giltighetstid (ordinarie kontorstid). Notera att informationen på webbplatsen inte utgör en del av Prospektet och inte har granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

## ADRESSER

### Emittent

#### ***NP3 Fastigheter AB (publ)***

Besöksadress:

Gärdevägen 5A

856 50 Sundsvall

Postadress:

Box 12

851 02 Sundsvall

Tel: +46 60 777 03 00

Webbplats: np3fastigheter.se

### Kontoförande institut

#### ***Euroclear Sweden AB***

Besöksadress:

Klarabergsviadukten 63

Postadress:

Box 191

101 23 Stockholm

Tel: +46 8 402 90 00

Webbplats: euroclear.com

### Joint global coordinators och bookrunners

#### ***ABG Sundal Collier AB***

Besöksadress:

Regeringsgatan 25

111 53 Stockholm

Tel: +46 8 566 286 00

Webbplats: www.abgsc.com

#### ***Swedbank AB (publ)***

Besöksadress:

Malmskillnadsgatan 23

105 34 Stockholm

Tel: +46 8 5859 0000

Webbplats: www.swedbank.se

### Legal rådgivare

#### ***Hannes Snellman Advokatbyrå AB***

Besöksadress:

Kungsträdgårdsgatan 20

111 47 Stockholm

Postadress:

Box 7801

103 96 Stockholm

Tel: +46 760 000 000

Webbplats: www.hannessnellman.com