

# Bokslutskommuniké

januari-december 2016

Januari-december

- Intäkterna ökade med 30 procent till 529 MSEK (408).
- Driftöverskottet ökade med 27 procent till 383 MSEK (302).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 243 MSEK (68).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 407 MSEK (188) vilket motsvarar 7,89 SEK/aktie (3,83).
- Styrelsen föreslår en utdelning för 2016 med 2,40 SEK/aktie (2,15) vilket omräknat till dagens antal aktier motsvarar en ökning med 21 procent.

Nyckeltal	2016 okt-dec	2015 okt-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
<b>Utfall MSEK</b>				
Hysesintäkter	154	113	529	408
Driftöverskott	110	82	383	302
Överskottsgrad, %	71	72	72	74
Förvaltningsresultat	75	50	253	202
Värdeförändringar fastigheter	114	16	243	68
Marknadsvärde fastighetsportfölj	6 165	4 580	6 165	4 580
Förvärvade tillträdda fastigheter	219	410	1 202	1 142
Resultat efter skatt	150	40	407	188
<b>Utfall SEK/aktie</b>				
Resultat efter skatt, SEK/aktie	2,80	0,80	7,89	3,83
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK/aktie	45,09	37,53	45,09	37,53
Förvaltningsresultat, SEK/aktie	1,40	0,99	4,90	4,10

## Nya finansiella mål och utdelningsmål

I juni 2015 kommunicerades att styrelsen beslutat om ett mål att nå ett fastighetsvärde på åtta miljarder kronor under en tre- till femårsperiod. Styrelsen upprepar det tillväxtmålet men bedömer att under nuvarande marknadsförutsättningar så bör bolaget klara av att nå detta tillväxtmål redan innan tre år passerat.

### Nytt mål

### Motivering

Belåningsgraden ska uppgå till mellan 55 och 65 procent.

Tidigare mål  
Långsiktiga belåningsgraden ska uppgå till 60-70 procent.

Bolaget står väl rustat för en fortsatt tillväxtresa och har nu nått en storlek där bolagets starka kassaflöden möjliggör utrymme för att minska den finansiella risken. Därför har målet för bolagets långsiktiga belåningsgrad sänkts från tidigare 60-70 procent till ett spann mellan 55-65 procent.

Bolaget har som mål att merparten av förvaltningsresultatet efter betald skatt ska lämnas i utdelning till aktieägarna. Bolagets ambition är att utdelningen årligen ska öka.

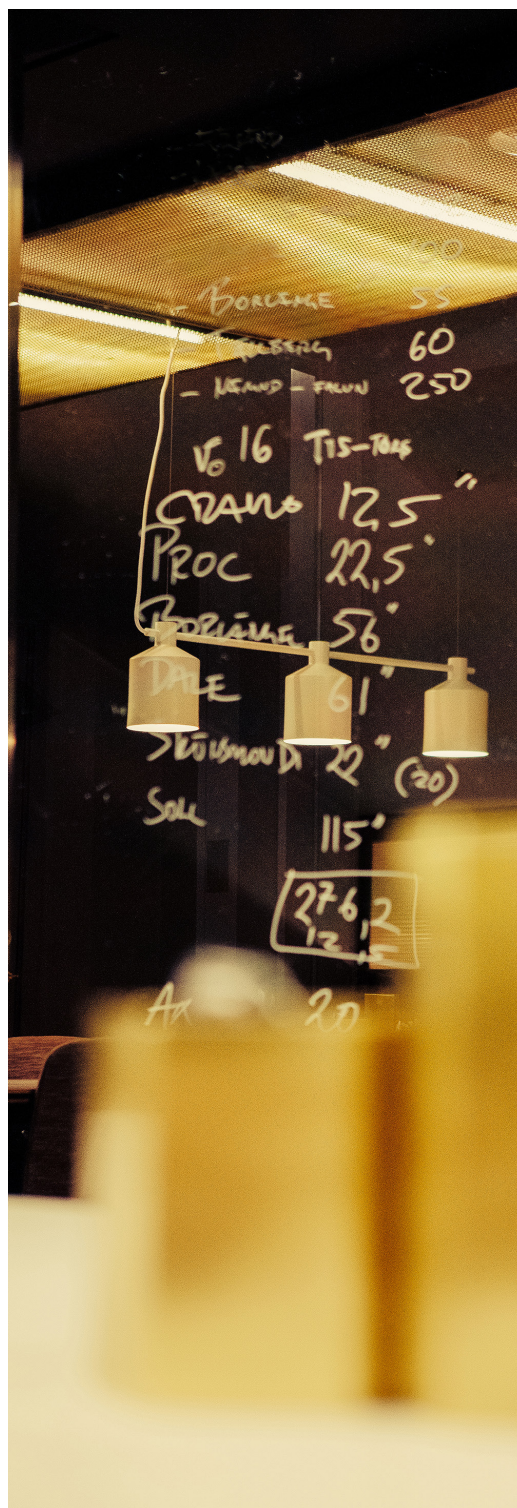
Tidigare mål  
Utdelningen ska uppgå till 60 procent av förvaltningsresultatet efter betald skatt.

Bolagets utdelningsmål ska harmoniera med det uttalade tillväxtmålet och samtidigt spegla bolagets höga kassaflöden och höga avkastningsnivåer.

Snittavkastningen på förvärv ska under en tolv månads cykel överstiga sju procent.

Tidigare mål  
Direktavkastningen på fastighetsportföljen ska vara minst 7,5 procent

Bolagets ambition är att fortsatt vara kassaflödesorienterat men med möjligheten att kunna förvärva fastigheter med en lägre initial direktavkastning än tidigare där det bedöms att det finns utrymme för att öka förvärvets intjäningsförmåga. När tidigare målet sattes låg bolagets snittränta tre procent högre än i dag.



## VD har ordet



---

“Med ett stigande förvaltningsresultat ökar vårt utdelningsgrundande resultat och styrelsen föreslår en utdelning på 2,40 kr/aktie vilket ger en ökning med 12 % och utan utspädning en ökning med 21 %.”

---

Andreas Nelvig, VD

### NP3 lägger ytterligare ett rekordår till handlingarna! Det är så när man är ung – man växer och för varje år som går blir man större, starkare och resultaten bättre och bättre!

Likt andra fastighetsbolag har även NP3 under året gynnats av det goda marknadsklimatet. Gapet mellan ränta och fastigheternas avkastning är fortsatt historiskt stort. Vi lyfter våra intäkter med 121 MSEK, till 529 MSEK, vilket motsvarar en tillväxt på cirka 30 procent och förvaltningsresultatet stiger till 253 MSEK vilket motsvarar en ökning med 51 MSEK eller 25 procent. Med ett stigande förvaltningsresultat ökar vårt utdelningsgrundande resultat och styrelsen föreslår en utdelning på 2,40 kr/aktie vilket ger en ökning med 12 procent och utan utspädning en ökning med 21 procent.

Under 2016 uppgick värdeförändringar i fastighetsbeståndet till totalt cirka 243 MSEK varav 123 MSEK härleds från fjärde kvartalet. Att det sker en stor värdeförändring under Q4 beror dels på de affärer till rekordlåga avkastningsnivåer som skett på vår marknad den senaste tiden, dels på vår värderingscykel som gör att en större del av fastighetsbeståndet externvärderats under kvartalet. Vi får även genomslag för vårt uthyrningsarbete under året.

Vi är tacksamma för värdeförändringarna men vårt fokus ligger på förvaltningsresultat per aktie, värdeförändringar drivna av våra uthyrningar och av våra projekt där vi exempelvis förändrar en fastighets användningsområde. I vår intjäningsförmåga uppgår förvaltningsresultatet till drygt 300 MSEK. I vinst per aktie innebär det att vi ökat intjänningen från 4,57 SEK till 5,60 SEK under 2016. Detta trots att vi prioriterat tillväxt med emissioner av stamaktier. Vi har bland annat använt stamaktien i en apportemission mot Sagax vilka nu är vår näst största ägare. Sagax är en aktör på fastighetsmarknaden som har lyckats väl med att öka sina aktieägares vinst och som nu är en ägare som kan bidra till att skapa ett ännu bättre NP3.

Fastighetsvärdet har under året ökat från 4 580 MSEK till 6 165 MSEK och vi skall därtill addera de signerade förvärv och avyttringar vilket netto kommer bidra med cirka 335 MSEK. Det innebär att vi närmar oss vår målsättning om ett fastighetsvärde om 8-10 MDSEK under perioden 2018-2020. Det finns gott om intressanta

objekt på marknaden och även om avkastningsnivåerna sjunker och konkurrensen ökar ser jag inga mörka moln som kommer skymma vår tillväxtväg framåt.

Jag tycker att vi har en god och sund hyresmarknad. Hyresnivåerna har inte rusat i taket – de gör sällan det på vår marknad. Vi har flertalet pågående dialoger vilket gör att vi tror att den positiva uthyrningstrenden kommer att fortsätta. Uthyrningen under året fick sig dock ett slag då två kunder valde att betala sig ur sina hyresavtal. Vi har i dessa fall påbörjat uthyrningsarbetet och fyllt upp cirka 30 procent vilket gör att det kortsiktigt är en bra affär för NP3 och jag känner mig trygg i att vi kommer återfylla de resterande ytorna under året och att det kommer bli en ännu bättre affär på sikt.

Jag och styrelsen anser att NP3 är en trygg och stabil aktör. För att tydliggöra detta har styrelsen antagit nya finansiella mål gällande belåningsgrad där det nya målet är att den skall ligga på 55-65 procent. Fram till att vårt tillväxtmål är uppnått skall man räkna med en belåningsgrad i det övre skiktet av spannet. För att sätta belåningsgraden i perspektiv presenterar vi i rapporten det nya nyckeltalet skuldkvot, för när amortering skall ske är det väsentliga belåningskrona kontra driftsnettokrona. Skuldkvoten för NP3 ligger på låga 10,8 gånger och visar räntebärande skulder i förhållande till driftöverskott minus centrala administrationskostnader.

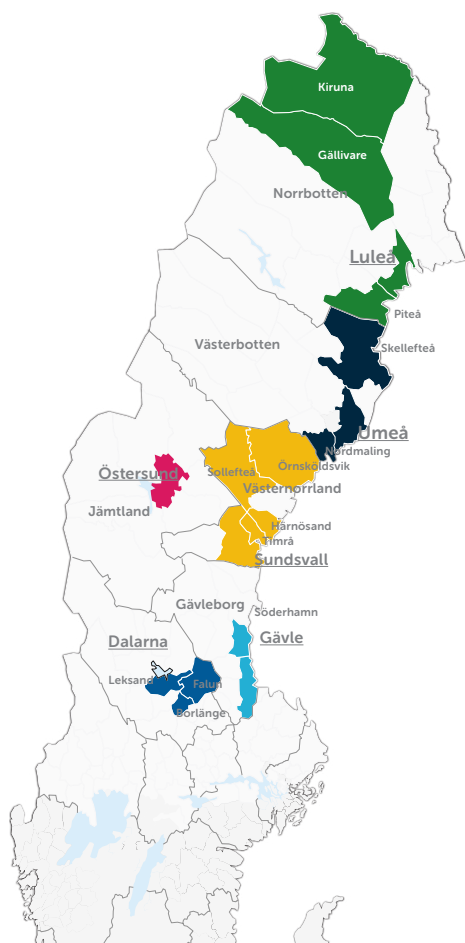
Med ödmjukhet möter vi framtidens förändringar vår omvärld för med sig, förändrade räntor, nya skatteregler eller politiska omvälvningar, och hur dessa påverkar bolaget. Men vad framtiden beträffar så fokuserar vi inte på att förutse den utan att göra den möjlig genom att rikta vår energi mot det vi faktiskt kan påverka i vår vardag. Vilket är något vi gör bra i dag och som jag har alla våra medarbetare att tacka för. Jag tillsammans med alla anställda känner stolthet över att jobba på NP3 och det vi gemensamt bygger upp och skapar en framtid kring.

Andreas Nelvig, VD



## Om NP3

NP3s affärsidé är att med hyresgäster i fokus förvärva, äga och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter i norra Sverige. Fastigheternas direktavkastning ska överstiga sju procent enligt bolagets finansiella mål. NP3 äger och förvaltar fastigheter inom kategorierna handel, industri, logistik, kontor och övrigt. Fastighetsbeståndet är indelat i sex affärsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå och Luleå. Bolaget har sitt säte i Sundsvall.



### Större händelser

- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,40 kronor (2,15) per aktie vilket är en ökning med 21 procent i utdelade kronor men efter utspädning uppgår ökningen till 12 procent per aktie.
- Under det fjärde kvartalet har NP3 förvärvat en portfölj om sex fastigheter i Östersund och fyra fastigheter i Sundsvall för 473,5 miljoner kronor. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår till 48 000 kvadratmeter och det årliga hyresvärdet ligger på 50,4 miljoner kronor. Fastigheterna tillträdts i mars 2017.

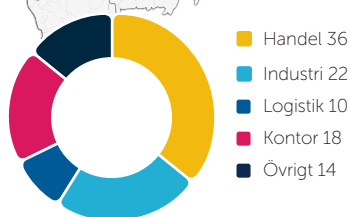
### Marknadskommentar

Transaktionsvolymen 2016 i norra Sverige står för 15 procent av den totala volymen i Sverige. Norrlandsläna har ökat sin andel av volymen i Sverige tre år i rad. Kontor är det fastighetssegment med högst transaktionsvolym i Norrland 2016.

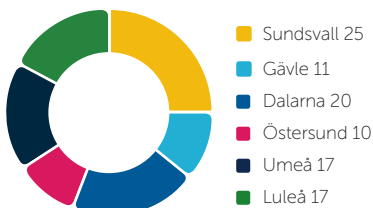
Norrlandsfonden visar i sin senaste analys av siffror från Konjunkturinstitutet att samtliga Norrlandslän signalerar om ett marknadsläge som är starkare än vanligt. Generellt är det byggsektorn och tillverkningsindustrin som drar upp näringslivets lägesbedömningar. Den huvudsakliga orsaken till den starka byggsektorn är ökat bostadsbyggande.

Statistik från Arbetsförmedlingen visar att i samtliga av de städer där NP3 har sitt huvudsakliga bestånd så har arbetslösheten under 2016 sjunkit i högre grad än i landet som helhet.

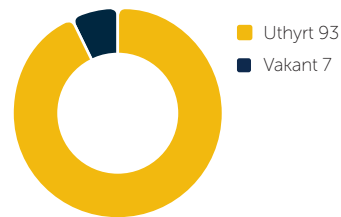
Hyresvärde per fastighetskategori, (%)



Hyresvärde per affärsområde (%)



Uthyrningsgrad av hyresvärde, (%)



## Nyckeltal

	2016 helår jan-dec	2015 helår jan-dec	2016 Kvartal 4 okt-dec	2016 Kvartal 3 jul-sep	2016 Kvartal 2 apr-jun	2016 Kvartal 1 jan-mar	2015 Kvartal 4 okt-dec	2015 Kvartal 3 jul-sep	2015 Kvartal 2 apr-jun	2015 Kvartal 1 jan-mar
<b>Fastighetsrelaterade</b>										
Antal förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, st	197	163	197	190	175	165	163	148	142	125
Förvaltningsfastigheternas uthyrbara area vid periodens utgång, tusen kvm	787	614	787	761	717	625	614	574	551	475
Förvaltningsfastigheternas redovisade värde, MSEK	6 165	4 580	6 165	5 759	5 346	4 749	4 580	4 179	3 922	3 371
Förvaltningsfastighetsvärde, SEK/kvm	7 833	7 464	7 833	7 567	7 456	7 598	7 464	7 266	7 118	7 093
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	92	93	93	92	92	92	91	92	91
Överskottsgrad, % <sup>1)</sup>	72	74	71	77	74	67	72	80	75	69
Direktavkastning, % <sup>1)</sup>	7,2	7,8	1,8	1,9	1,8	1,7	1,9	2,1	2,0	1,8
<b>Finansiella</b>										
Avkastning på eget kapital, % <sup>1)</sup>	21,1	11,5	7,1	5,5	4,6	3,8	2,3	3,9	2,7	2,5
Skuldsättningsgrad, ggr <sup>1)</sup>	1,7	1,6	1,7	1,9	1,8	1,6	1,6	1,6	1,5	1,2
Skuldkvot, ggr <sup>1)</sup>	10,8	10,7	10,8	11,6	11,2	10,5	10,7	10,6	10,5	10,0
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>1)</sup>	3,7	4,1	4,0	3,6	3,7	3,5	3,4	4,8	4,5	3,9
Belåningsgrad fastigheter, % <sup>1)</sup>	58,2	56,3	58,2	62,1	60,9	56,9	56,3	54,8	59,3	57,7
Soliditet, % <sup>1)</sup>	35,3	35,9	35,3	32,7	32,8	36,0	35,9	37,0	38,4	42,5
Genomsnittlig ränta, %	2,66	2,64	2,66	2,68	2,76	2,65	2,64	2,69	2,46	2,63
<b>Aktierelaterade</b>										
Antal aktier vid periodens slut, tusental	54 339	50 351	54 339	50 598	50 958	50 351	50 351	50 351	48 451	48 451
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	51 548	49 227	53 627	50 598	50 430	50 351	50 351	49 629	48 451	48 451
Eget kapital, SEK/aktie	41,69	35,23	41,69	38,57	36,12	36,58	35,23	34,39	32,99	32,60
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK/aktie	45,09	37,53	45,09	41,56	38,85	39,01	37,53	36,22	34,58	33,90
Förvaltningsresultat, SEK/aktie	4,90	4,10	1,40	1,35	1,18	0,98	0,99	1,24	1,04	0,82
Resultat efter skatt, SEK/aktie	7,89	3,83	2,80	2,06	1,66	1,36	0,80	1,32	0,89	0,81
Utdelning, SEK/aktie <sup>2)</sup>	2,40	2,15								
Aktiekurs vid periodens slut, SEK/aktie	46,00	43,40	46,00	49,50	41,20	41,70	43,40	36,30	35,40	40,00

- NP3 äger en rörelsefastighet (Köpmannen 1) belägen i Sundsvall med en uthyrbar area om 443 kvadratmeter i vilken NP3 har sitt huvudkontor. Rörelsefastigheten ingår inte i sammanställningen över NP3s fastighetsbestånd.

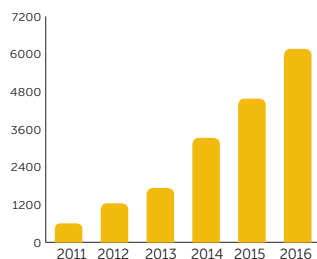
<sup>1)</sup> Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. För definitioner och avstämningar, se sid 19-20.

<sup>2)</sup> Föreslagen utdelning för 2016.

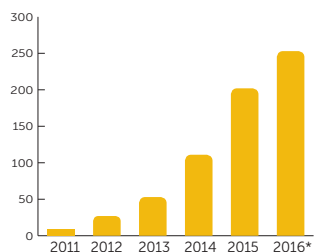
## Rapport över totalresultat

Rapport i sammandrag, MSEK	2016 3 mån okt-dec	2015 3 mån okt-dec	2016 12 mån helår	2015 12 mån helår
Hysesintäkter	154	113	529	408
Fastighetskostnader	-39	-28	-129	-93
Fastighetsskatt	-6	-4	-17	-13
<b>Driftöverskott</b>	<b>110</b>	<b>82</b>	<b>383</b>	<b>302</b>
Central administration	-10	-11	-36	-35
Finansiella intäkter	0	0	1	1
Finansiella kostnader	-25	-21	-94	-66
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>75</b>	<b>50</b>	<b>253</b>	<b>202</b>
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter	114	16	243	68
Värdoförändringar derivat	9	0	3	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>198</b>	<b>66</b>	<b>500</b>	<b>270</b>
Aktuell skatt	-7	0	-21	-19
Uppskjuten skatt	-41	-25	-72	-62
<b>Periodens resultat</b>	<b>150</b>	<b>40</b>	<b>407</b>	<b>188</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa årets totalresultat</b>	<b>150</b>	<b>40</b>	<b>407</b>	<b>188</b>
Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare då inga innehav utan bestämmande inflytande föreligger.				
<b>Resultat per aktie</b>	<b>2,80</b>	<b>0,80</b>	<b>7,89</b>	<b>3,83</b>
(Antal aktier anges i tusental)				
Antal aktier vid periodens utgång	54 339	50 351	54 339	50 351
Vägt genomsnittligt antal aktier	53 627	50 351	51 548	49 227

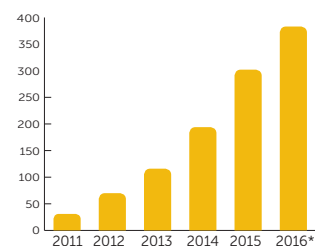
Fastighetsvärde, MSEK



Förvaltningsresultat, MSEK



Driftöverskott, MSEK



\*Rullande 12 månader till rapportdag

## Kommentar till resultat

### Intäkter, kostnader och resultat jan-dec 2016

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år vid resultatposter. För balansposter avser jämförelser inom parentes närmast föregående årsskifte.

#### Resultat

Förvaltningsresultatet, vilket är verksamhetens resultat före värdeförändringar och skatt förbättrades med 25 procent jämfört med förra året och uppgick till 253 MSEK (202). Resultatökningen beror främst på bolagets tillväxt i form av förvärv vilket medfört ett större fastighetsbestånd än föregående år. Förvaltningsresultatet för året utgör 48 procent av intäkterna vilket är något lägre än föregående år. Att andelen är lägre beror främst på förvärv till lägre överskottsgrad men även på högre driftskostnader och högre finansieringskostnad. Driftöverskottet för fastigheterna uppgick till 383 MSEK (302) vilket motsvarar en överskottsgrad om 72 procent (74).

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 243 MSEK (68) varav 240 MSEK är realiserad värdeförändring. Realiserade värdeförändringar vid försäljning av fastigheter är netto 3. Orealiserad värdeförändring på räntederivat uppgick till 3 MSEK (0). Periodens resultat efter skatt uppgick till 407 MSEK (188) vilket motsvarar 7,89 SEK/aktie (3,83).

#### Intäkter och kostnader

Koncernens intäkter för året uppgick till 529 MSEK (408) och ökningen förklaras i huvudsak av förvärvade fastigheters bidrag. Hyresvärdet för befintliga hyreskontrakt vid rapporttillfället uppgick till 647 MSEK på årsbasis.

Fastighetskostnaderna för året uppgick till -129 MSEK (-93), kostnaderna fördelas mellan fastighetsskötsel och drift -105 MSEK (-74) samt reparationer och underhåll -24 MSEK (-19). Fastighetsskatt uppgick till -17 MSEK (-13).

Centrala administrationskostnader uppgick till -36 MSEK (-35). Centrala administrationskostnader består i huvudsak av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt marknads- och försäljningskostnader. Årets administrationskostnader belastas med drygt -2 MSEK av kundförluster (-1).

Externt finansnetto för året uppgick till -94 MSEK (-66). Snitträntan på låneportföljen är vid rapportdagen 2,40 procent (2,38) för fastighetskrediter och 2,66 procent inklusive obligationslån (2,64).

#### Skatt

Aktuell skatt för året uppgick till -21 MSEK (-19) vilket motsvarar 8,3 procent av resultat före värdeförändringar. Aktuell skatt utgår på skattepliktigt resultat vilket för fastighetsbolag normalt är lägre än förvaltningsresultatet till följd av möjligheten att göra skattemässigt högre avskrivningar, och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter. Uppskjuten skatt uppkommer på skillnad mellan redovisade värden och skattemässiga värden, främst avseende fastigheter. För året uppgår uppskjuten skatt till -72 MSEK (-62).

#### Fjärde kvartalet

Ett antal sena tillträden i slutet av september och början av oktober påverkar kvartalets resultat. Koncernens intäkter för kvartalet

uppgick till 154 MSEK (113) och det är främst förvärvade fastigheters bidrag som står för ökningen jämfört med tredje kvartalet. Förvaltningsresultatet uppgick till 75 MSEK (50).

Driftöverskottet uppgick till 110 MSEK (82) och ökar jämfört med tidigare kvartal medan överskottsgraden om 71 procent (72) är något lägre än det andra och tredje kvartalet. Att överskottsgraden går ner något i slutet av året har att göra med de säsongvariationer som påverkar fastighetsbranschen i stort. Det är främst kostnader för värme och fastighetsskötsel som snöröjning som ökar. Kvartalets kostnad för fastighetsskatt är drygt en miljon för hög till följd av att omräkning av skatt för ett antal under året omtaxerade fastigheter gjordes först i december.

Kvartalets kostnader för central administration påverkas av kundförluster med drygt en miljon kronor och uppgick till -10 MSEK (-11). Externt finansnetto uppgick till -25 MSEK (-21) vilket är något lägre än det tredje kvartalet. Att finansieringskostnaden är något lägre beror bland annat på att bolaget hade några lösenkostnader för omläggning av lån under Q3 och att kostnaden för ränta på derivat är lägre under slutet av året.

Resultat före skatt uppgick till 198 MSEK (66) och påverkades positivt med 114 MSEK (16) avseende värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och 9 MSEK (0) avseende värdeförändringar på derivat. Aktuell skatt belastar kvartalet med -7 MSEK (0) och uppskjuten skatt med -41 MSEK (-25).

# Fastigheter

## Fastighetsbestånd

NP3 ägde per rapportdagen den 31 december, 197 stycken fastigheter (163) med en total uthyrningsbar yta om 787 tusen kvadratmeter (614) fördelat på sex geografiska marknadsområden. Beståndet är uppdelat i fastighetskategorierna handel, industri, logistik, kontor och övrigt där handel står för den största delen. I kategorin övrigt ingår bland annat hotell och samhällsfastigheter som exempelvis skolor.

Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick per den 31 december till 6 165 MSEK (4 580) och portföljens direktavkastning för perioden uppgick till 7,2 procent (7,8). Att direktavkastningen sjunker är en naturlig effekt av de stigande marknadsvärdena på fastigheterna. Av de sex affärsområdena så ligger tyngdpunkten av

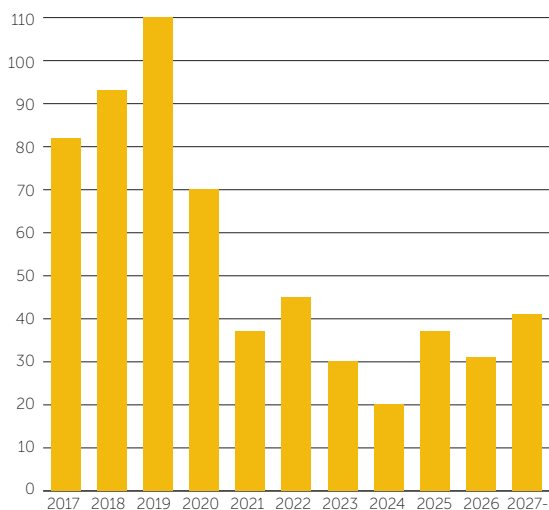
beståndet i Sundsvallsregionen dit 23 procent av marknadsvärdet och 25 procent av hyresvärdet är koncentrerat. Den största fastighetskategorin är handel som står för 36 procent av hyresvärdet. Inom handelssegmentet står dagligvaru- och konsumenthandel för 56 procent och business-to-business-handel för 44 procent.

NP3 har drygt 1 400 hyresavtal och den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgår till 4,6 (4,4) år. De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelade sig över 40 avtal med en återstående löptid om 6,6 år (4,9) och de står för 16 procent av det totala hyresvärdet. Antalet avtal och durationstiden på dessa medför att NP3s exponering mot enskilda hyresgäster är begränsat.

## NP3s största hyresgäster avseende hyresvärde

	Antal kontrakt
Dagab Inköp & Logistik AB (Axfood)	4
Migrationsverket	4
PostNord Sverige AB	6
Mycket Mer För Pengarna	4
Mekonomen	6
Quality Hotel Dalecarlia	1
Skanska Sverige AB	7
Coop Nord	1
Rusta AB	3
Svensk Cater AB	4
<b>Totalt</b>	<b>40</b>
Sammanlagt hyresvärde 105 MSEK	
Återstående hyresduration för de tio största hyresgästerna 6,6 år	

## Förfallostruktur hyreskontrakt MSEK



## Vakansvärde per 31 december 2016

Affärsområde	Hyresvärde MSEK	Vakansvärde MSEK	Ekonomisk vakansgrad, %
Sundsvall	161	17	10,5
Gävle	69	3	4,8
Dalarna	131	7	5,2
Östersund	63	2	2,5
Umeå	109	10	9,7
Luleå	114	9	7,8
<b>Totalt</b>	<b>647</b>	<b>47</b>	<b>7,3</b>

## Vakansförändringar

MSEK	2016 jan-dec
Ingående vakansvärde	40
Inflyttningar	-12
Avflyttningar	16
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	6
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-3
<b>Utgående vakansvärde</b>	<b>47</b>

## Vakansförändringar

Under året har vakansvärdet på aktiva kontrakt ökat med sju miljoner kronor. Cirka sex miljoner kronor av dessa är förvärvad vakans och cirka 16 miljoner kronor är tillkommande vakans till följd av uppsägningar och konkurser. Nyuthyrning har minskat vakansvärdet med 12 miljoner kronor. Årets förändringar medför att vakansgraden har minskat i förhållande till hyresvärdet och uppgår vid årsskiftet till sju procent jämfört mot åtta procent vid årets ingång.



# Fastigheter

## Fastighetsvärdering

Bolagets fastigheter värderas till ett bedömt verkligt värde varje kvartal, i enlighet med NP3s värderingspolicy. Värderingsmodellen innebär att samtliga fastigheter internvärderas varje kvartal och minst 90 procent av totalt bestånd externvärderas under en 24-månaders period enligt ett rullande schema. Värdering sker i enlighet med IFRS 13 nivå 3.

### Metod

Bedömning av verkligt värde görs med tillämpning av en kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod i form av diskontering av prognosticerade framtida kassaflöden. År 1 baseras på faktiska hyror och normaliserade drifts- och underhållskostnader. Från år 2 sker marknadsanpassning av de hyror som avviker från bedömd marknadshyra vid respektive kontraktstids utgång. För driftskostnader görs en marknadsmässig bedömning. Driftöverskottet nuvärdesberäknas tillsammans med restvärdet för att beräkna fastighetens marknadsvärde. Marknadsvärdet, som ska spegla ett förväntat pris vid försäljning på den öppna fastighetsmarknaden, jämförs med priser vid kända likvärdiga transaktioner. Kalkylräntor och avkastningskrav, för beräkning av nuvärde av kassaflödet samt beräkning av fastighetens restvärde, ska återspegla fastighetens läge och marknadsutveckling och stäms av med det/ de värderingsinstitut som används.

### Utfall

Det samlade värdet på bolagets fastighetsbestånd uppgick på rapportdagen till 6 165 MSEK. Värderingen för året visar en positiv

realiserad värdeförändring om 240 MSEK vilket motsvarar 4,5 procent av portföljens snittvärde. Värdeökningen beror i huvudsak på sänkta direktavkastningskrav. Avkastningsnivåerna som använts vid värdering i december varierar från 6,0 till 10,0. Ett vägt snitt av fastigheternas yield är 7,3 vilket är en minskning sedan årsskiftet då vägt snitt var 7,7. Under året har externvärderingar omfattande cirka 5,4 MDSEK inhämtats från extern part och under fjärde kvartalet omfattande cirka 2,4 MDSEK vilka verifierar värderingen av fastighetsportföljen.

## Fastighetsbeståndets förändring

NP3 har under perioden januari-december förvärvat och tillträtt fastigheter till ett värde av 1 202 MSEK, varav 219 MSEK härrör från Q4. Dessutom har 178 MSEK investerats i befintliga fastigheter och nybyggnationer under året. Därutöver har tio fastigheter i Sundsvall och Östersund förvärvats för 473,5 MSEK med ett hyresvärde om 50 MSEK vilka tillträds i mars 2017. Under året har fem fastigheter sålts. Den största förändringen inom fastighetskategorierna står segmentet kontor för som minskat från 24 procent till 18 procent av hyresvärdet, även kategorin "övrigt" har minskat under året. Övriga fastighetskategorier har alla ökat sin andel av det totala hyresvärdet. Dalarna är det affärsområde vars bidrag till det sammanlagda hyresvärdet ökat mest, från 15 till 20 procent.

## Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Per 31 december 2016

	Förändring +/-	Resultateffekt +/- före skatt, MSEK
Marknadsvärde fastighet	5 %	308
Direktavkastningskrav	0,25 %	176
Hyresintäkter	80 SEK/kvm	63
Fastighetskostnader	20 SEK/kvm	16
Vakansgrad	1 %	7

## Förvaltningsfastigheter, värdeförändring

MSEK	2016 helår	2015 helår
Ingående värde	4 580	3 333
Förvärv av fastigheter	1 202	1 142
Investeringar i bef. fastigheter	134	67
Investeringar i nybyggnation	44	41
Försäljningar	-41	-70
Omklassificering	3	-1
Realiserad värdeförändring	3	5
Orealiserad värdeförändring	240	63
Utgående värde	6 165	4 580
Förvärvade ej tillträdna fastigheter	474	119

## Fastighetsbeståndets fördelning

2016-12-31

Affärsområde	Antal fastigheter	Area tkvm	Hyresvärde MSEK	Fastighetsvärde MSEK
Sundsvall	61	211	161	1 440
Gävle	22	77	69	712
Dalarna	35	176	131	1 231
Östersund	17	59	63	718
Umeå	37	133	109	1 030
Luleå	25	131	114	1 034
<b>Totalt</b>	<b>197</b>	<b>787</b>	<b>647</b>	<b>6 165</b>
Genomsnittlig kontraktslängd				4,6 år

# Fastigheter

## Transaktioner

Fastighet	Ort	Segment	Yta/ kvm	Hyres- värde, MSEK	Uthyr- nings- grad* %	Tillträde/ frånträde
<b>Förvärvade fastigheter, tillträdna</b>						
Lantmätaren 3 & 4	Borlänge	Övrigt	3 790	6,2	100	16Q1
Högom 3:172	Sundsvall	Handel	3 116	2,8	100	16Q1
Målås 4:3	Sundsvall	Industri	1 280	1,0	100	16Q1
Flygaren 1 & 3	Umeå	Kontor	3 155	2,6	100	16Q1
Skyfallet 20	Falun	Kontor	3 324	2,9	100	16Q2
Andersberg 14:46	Gävle	Logistik	5 750	4,5	100	16Q2
Motorn 1 & 2	Skellefteå	Handel	4 629	2,7	100	16Q2
Operatören 1	Skellefteå	Handel	2 110	1,7	100	16Q2
Hägesta 3:115	Sollefteå	Övrigt	48 600	24,4	90	16Q2
Skönsmön 2:13	Sundsvall	Industri	4 121	2,5	100	16Q2
Tällberg 4:13 & 4:26	Tällberg	Övrigt	6 920	8,0	100	16Q2
Ledningen 1 & 2	Umeå	Industri/övr.	11 709	7,1	100	16Q2
Ångvälden 7	Östersund	Handel	7 777	10,4	100	16Q2
Vävsleden 5	Sundsvall	Handel	1 810	1,8	50	16Q3
Sköns Prästbord 1:91	Sundsvall	Handel	1 986	2,0	100	16Q3
Daldansen 3	Ludvika	Industri	3 356	2,3	65	16Q3
Öjebyn 33:222	Piteå	Logistik	4 390	2,3	96	16Q3
Ingarvsbacken 1	Falun	Industri	4 203	2,6	100	16Q3
Ingarvsmyren 1	Falun	Industri	5 971	4,4	93	16Q3
Ingarvsskogen 10	Falun	Industri	10 220	7,4	100	16Q3
Ingarvsskogen 4	Falun	Handel	2 784	2,0	100	16Q3
Ingarvsskogen 7	Falun	Industri	723	0,5	100	16Q3
Ingarvsvreten 2	Falun	Handel	3 567	1,8	100	16Q3
Lunsta 5	Falun	Kontor	450	0,3	100	16Q3
Ryckepungen 1	Falun	Handel	855	0,5	100	16Q3
Ryckepungen 2	Falun	Handel	1 184	0,7	100	16Q3
Skyfallet 18	Falun	Industri	869	0,7	95	16Q3
Tviksta 1	Falun	Kontor	2 122	1,4	90	16Q3

Fastighet	Ort	Segment	Yta/ kvm	Hyres- värde, MSEK	Uthyr- nings- grad* %	Tillträde/ frånträde
Sör Romme 1:17	Borlänge	Logistik	2 420	1,8	100	16Q4
Blåsbälgen 1	Borlänge	Logistik	18 117	11,0	100	16Q4
Nygårdarna 14:202	Borlänge	Industri	1 493	0,6	100	16Q4
Sörby Urfjäll 38:1	Gävle	Industri	2 350	1,6	100	16Q4
Pliktbyggaren 1,2 & 6	Sundsvall	Övrigt	2 305	1,6	100	16Q4
Vivstamon 1:63	Timrå	Kontor	2 011	1,9	100	16Q4
Virkesmätaren 6 & 7	Östersund	Projekt	1 183	1,3	100	16Q4
<b>Förvärvade fastigheter, ej tillträdna</b>						
Vandringsmannen 3	Sundsvall	Kontor	2 438	2,1	83	17Q1
Vandringsmannen 4	Sundsvall	Kontor	1 862	1,3	75	17Q1
Vandringsmannen 5	Sundsvall	Kontor	5 135	4,3	100	17Q1
Vandringsmannen 6	Sundsvall	Kontor	3 834	2,3	44	17Q1
Fältjägaren 1	Östersund	Kontor	1 464	2,1	54	17Q1
Fältjägaren 2	Östersund	Kontor	4 469	6,7	100	17Q1
Fältjägaren 3	Östersund	Kontor	5 603	8,3	100	17Q1
Fältjägaren 4	Östersund	Kontor	5 169	7,5	59	17Q1
Fältjägaren 6	Östersund	Kontor	6 943	6,4	82	17Q1
Lugnet 7	Östersund	Övrigt	10 917	9,4	82	17Q1
<b>Avyttrade fastigheter</b>						
Kopparslagaren 1	Sveg	Industri	3 463	1,2	0	16Q1
Droskan 2	Östersund	Kontor	1 093	0,8	36	16Q1
Åkeriet 11	Östersund	Kontor	2 650	3,1	69	16Q2
Telegrafan 2	Härnösand	Kontor	2 139	2	15	16Q4
Hälsinggården 1:561	Falun	Kontor	170	0,1	0	16Q4
<b>Avyttrade fastigheter, ej frånträdna</b>						
Majoren 1	Falun	Handel	11 869	14,3	100	17Q1

\*vid förvärstidpunkt

## Projekt

Inom ramen för NP3s projektverksamhet ryms nybyggnationer på våra byggrätter samt utveckling och förädling av befintliga fastigheter för att optimera ytan till hyresgästens verksamhet. Dessutom utförs miljöförbättrande åtgärder i befintligt bestånd. Målet med projektverksamheten är att öka avkastningen och skapa värdetillväxt genom minskad vakans och högre hyresnivåer.

Under 2016 tecknade NP3 avtal för en nybyggnation för Leo's

Lekland i Umeå. Hyresavtalet skrevs på tolv år med ett hyresvärde på 3,7 miljoner kronor. Fastigheten är klar för inflyttning under våren 2017. Den bilhall NP3 uppfört i Sundsvall är nu tillträdd med ett hyresavtal om 15 år. Under året har volymen för ny- och utbyggnadsprojekt uppgått till 178 miljoner kronor. NP3 spekulerar inte i nybyggnationer utan byggstart sker alltid först när hyresavtal är tecknat.

## Större pågående ny- och utbyggnationer

Fastighet	Ort	Segment	Hyresgäst	Färdigställandetid	Projektbudget MSEK	Uthyrbar yta	Hyresvärde MSEK
Skotet 1	Luleå	Kontor/Övrigt	Caverion	Q1 -17	4	1 300	1,1
Högom 3:217	Sundsvall	Handel/Verkstad	Bilhallen E14 Sundsvall	Q1 -17	35	2 795	2,6
Linbanan 2	Kiruna	Handel	Ramirent	Q1 -17	4	311	0,3
Ässjan 1	Falun	Kontor	Dalatrafik	Q1 -17	10	2 150	2,0
Cementgjuteriet 6	Umeå	Övrigt	Leos Lekland	Q2 -17	45	4 116	3,7
Virkesmästaren 7	Östersund	Verkstad	Lantmännen	Q4 -17	14	1 183	1,4
<b>Totalt</b>					<b>112</b>		<b>11,1</b>

# Fastigheter

## Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga på det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 1 januari 2017 och 12 månader framåt. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Aktuell intjäningsförmåga, MSEK	1 jan 2017	Förändring 12 mån, %
Justerat hyresvärde	649	
Vakans	-47	
Hyresintäkter	602	
Fastighetskostnader	-143	
Fastighetsskatt	-19	
Driftöverskott	440	+30
Central administration	-35	
Finansnetto	-100	
Förvaltningsresultat	305	+32
Förvaltningsresultat SEK/aktie	5,60	

Totalt antal aktier (tusen) 54 339

Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan.

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och beaktade hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 1 januari 2017 utifrån gällande hyreskontrakt.
- Hyresvärdet har justerats för kända in- och utflyttningar.
- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnader, underhållsåtgärder och tomträttsavgäld. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration.
- Fastighetsskatt har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde och aktuella kostnader för tomträttsavgäld.
- Kostnader för central administration och marknadsföring har beräknats utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå per den 1 januari 2017 men har inte justerats för eventuella IFRS effekter avseende periodisering av lånekostnader.

Ej medräknat i intjäningsförmågan är effekten av bolagets förvärv av fastigheter i Östersund och Sundsvall med tillträde 31 mars 2017. Förvärvet innebär en ökning av hyresvärdet med cirka 50,4 MSEK och bidrar till intjäningsförmågan med 0,32 SEK/aktie. Försäljningen av handelsfastigheten Majoren i Falun minskar hyresvärdet med cirka 14,3 MSEK och minskar intjäningsförmågan med 0,16 SEK/aktie.

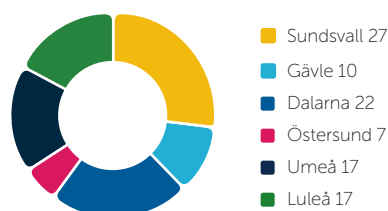
## Kommentar intjäningsförmåga

Under året har bolaget förvärvat fastigheter och investerat i egna och nya fastigheter för 1 380 MSEK, det motsvarar en ökning med 30 procent mot ingående fastighetsvärde om 4 580 MSEK. Intjäningsförmågan ska visa vilken avkastning bolagen kan generera med befintligt fastighetsbestånd. Intjäningsförmågans ökning sedan ingången av året är 30 procent i driftnetto och 32 procent i förvaltningsresultat vilket visar på att vi lyckas förvärva och förvalta fastigheter på samma höga avkastningsnivå.

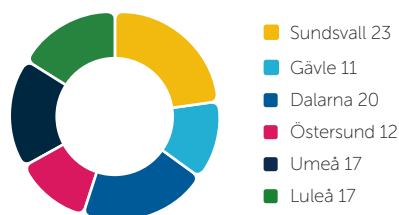
”Vi har per den 1 januari 2017 och tolv månader framåt en intjäningsförmåga som ger ett förvaltningsresultat om 305 MSEK motsvarande 5,60 kronor per aktie.”

Andreas Nelvig, VD

Area kvm per affärsområde (%)



Fastighetsvärde per affärsområde (%)



# Fastigheter

## Segmentsrapportering

Koncernens verksamhet och interna rapportering sker enligt geografisk uppdelning i affärsområden vilka också utgör bolagets segment enligt redovisning IFRS 8 Rörelsesegment. Affärsområdena utgörs av Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå och Luleå. Sammanställningen visar intäkter och kostnader för de olika områdena i rapportperioden januari-december och för samma period i jämförelseåret.

Sundsvall är det största affärsområdet sett till både fastighetsvärde och hyresvärde. Den ekonomiska vakansen ligger på elva procent vilket är högst av alla affärsområden. Förvärv i Sollefteå under 2016 och sedan tidigare i Härnösand håller vakanstalet högt men dock med en stabil och bra intjäning. Överskottsgraden har förbättrats och visar en fortsatt positiv tendens.

Affärsområde Umeå har haft en god utveckling under året med en ökning av hyresintäkterna med 40 procent och en stigande överskottsgrad drivet av förvärv samt gynnsamt omförhandlade avtal. Den ekonomiska vakansen för kommande 12 månader är högre än för bolaget som helhet men marknaden är stabil och den goda efterfrågan ger tillförsikt om att den positiva uthyrningstrenden står sig.

Mått i fastighetsvärde och hyresvärde är Dalarna det näst största affärsområdet. Fastighetsvärdet och hyresvärdet har under året vuxit med 87 respektive 79 procent. NP3s tillväxt i affärsområdet har främst skett i Falun där vi nu även har egen personal. Efter perioden

har köpcentrumet Majoren i Falun sålts. Trots att NP3 varit aktiva i Dalarna under året står länet för den lägsta transaktionsvolymen i norra Sverige. Överskottsgraden är fortsatt god om än något lägre än tidigare.

Östersund har ökat hyresintäkterna med nära 66 procent under året, att överskottsgraden har sjunkit jämfört mot föregående år beror på att tillträdade förvärv har lägre driftnetto. Den ekonomiska vakansen är låg men kommer att öka i och med tillträdet av sex fastigheter som förvärvades av Castellum och som tillträds i mars 2017. Vid tillträdet övertar vi säljarens organisation i Östersund. Den starka marknaden på orten tillsammans med den nya organisationen gör att vi ser mycket positivt på marknadsområdets framtid.

Luleå har vuxit begränsat under året vad gäller uthyrbar yta. Uthyrningstrenden i affärsområdet är god och vakansvärdet för de kommande tolv månaderna har sjunkit från tio till åtta procent. Den sänkta överskottsgraden beror till stor del på att affärsområdet är det mest väderkänsliga där Gällivare sticker ut som den ort med de högsta fastighetskostnaderna. Intjäningen är dock fortsatt god.

Gävle är en prioriterad ort för tillväxt då den uthyrbara ytan ännu inte nått målet om 100 000 kvadratmeter. Detta beror på ett relativt lågt utbud vilket medför lägre avkastningsnivåer. Affärsområdet är stabilt och uppvisar god efterfrågan. Dessutom stoltserar Gävle med den bästa överskottsgraden i bolaget.

## Segmentsrapportering i sammandrag

(12 mån) MSEK	Sundsvall		Gävle		Dalarna		Östersund		Umeå		Luleå		Ej fördelade kostnader		Totalt koncernen	
	2016 helår	2015 helår	2016 helår	2015 helår	2016 helår	2015 helår	2016 helår	2015 helår	2016 helår	2015 helår	2016 helår	2015 helår	2016 helår	2015 helår	2016 helår	2015 helår
Hyresintäkter inkl. vakans	141	121	65	54	94	68	58	35	105	75	105	90	3	0	572	443
Vakans	-14	-13	-4	-1	-6	-4	-1	-1	-8	-6	-10	-10	0	0	-43	-35
Rep. o underhåll	-7	-6	-2	-3	-3	-3	-2	-2	-6	-2	-4	-2	0	0	-24	-19
Fastighetskostn.	-25	-21	-9	-6	-13	-8	-8	-2	-16	-15	-20	-13	-15	-9	-105	-74
Fastighetsskatt	-3	-3	-2	-2	-3	-2	-2	-2	-4	-3	-3	-2	0	0	-17	-13
Driftöverskott	92	78	49	42	69	51	45	28	71	49	69	63	-12	-9	383	302
Överskottsgrad, %	73	72	80	80	78	79	79	83	73	71	72	78			72	74
Antal fastigheter	61	53	22	20	35	18	17	17	37	31	25	24			197	163
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	211	149	77	67	176	104	59	59	133	109	131	126			787	614
Hyresvärde	161	122	69	61	131	73	63	54	109	90	114	104			647	504
Ekonomisk vakans*, %	11	10	5	6	5	5	3	4	10	9	8	10			7	8
Fastighetsvärde	1 440	1 059	712	605	1 231	657	718	542	1 030	786	1 034	931			6 165	4 580

\* 12 månader från rapportdag.

Skillnaden mellan driftöverskott 383 MSEK (302) och resultat före skatt 500 MSEK (270) består i central administration, finansnetto samt värdeförändringar förvaltningsfastigheter och derivat som inte fördelas per segment.

# Finansiering

Bolagets finansiering är en kombination av skulder till kreditinstitut och obligationslån, övriga skulder samt uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

## Räntebärande skulder

Räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick vid årsskiftet till totalt 3 736 MSEK, varav långfristiga skulder uppgick till 3 218 MSEK och obligationslån till 425 MSEK. Av långfristiga skulder till kreditinstitut förfaller 458 MSEK inom tolv månader. För dessa krediter finns bekräftade åtaganden från kreditinstitut om förlängning.

Räntebärande kortfristiga skulder uppgick totalt till 98 MSEK, varav 86 MSEK avser löpande amorteringar till kreditinstitut inom tolv månader. Förutom skulder till kreditinstitut har bolaget övriga räntebärande skulder i form av säljreverser, av dessa är 3 MSEK långfristiga och 12 MSEK kortfristiga. Uppläningskostnader periodiseras över lånets löptid i enlighet med IFRS och har därmed minskat skulderna i balansräkningen med 8 MSEK.

## Låneportföljen och kvartalets förändringar

Bolagets låneportfölj fördelas på 91 lån hos nio olika kreditgivare, varav 92 procent av bankfinansieringen återfinns hos fem stora nordiska banker. Bolaget nyttjar dels fastighetslån dels revolverande faciliteter för att kunna få flexibilitet vid upplåning. Obligationslån utgör ytterligare en finansieringskälla och utgör ett komplement till bankfinansiering. Bolagets obligation har haft en positiv utveckling på marknaden och handlades vid årsskiftet till kursen 104,8 vilket är över noteringskursen.

Under det fjärde kvartalet har nya lån upptagits med 80 MSEK och löpande amorteringar uppgick till 22 MSEK. Omstrukturering av lån om 400 MSEK har medfört förlängning av kapitalbindningen till ett snitt på 2,72 år från 2,36 år per den sista september.

De lån som förfaller inom tolv månader kommer löpande att refinansieras på löptider på tre till fem år.

Netto räntebärande skulder, efter avdrag för likviditet om 151 MSEK och positiva derivat om 3 MSEK uppgick vid rapportdagen till 3 589 MSEK, vilket i förhållande till marknadsvärdet på fastigheterna om 6 165 MSEK ger en belåningsgrad om 58 procent. Det långsiktiga målet för belåningsgraden är 55 till 65 procent där bolaget kommer att ligga över 60 procent under perioder av tillväxt.

## Räntebindning och derivat

Av låneportföljen är 2 264 MSEK, motsvarande 61 procent bunden till Stibor tre månader. Resterande del av låneportföljen är säkrad via räntederivat eller bundna via fasträntelån med räntebindningstid mellan ett till sju år enligt tabell.

I syfte att förlänga genomsnittlig räntebindningstid och stärka bolagets räntebindningsstruktur har under året ränteswapavtal tecknats på löptider om fem respektive sju år. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årets ingång till 16 månader och vid rapportdagen till 18 månader.

Genomsnittlig låneränta uppgick till 2,40 (2,38) procent för fastighetskrediter och 2,66 procent inklusive obligationslån.

Bolagets swapavtal (derivat) värderas till verkligt värde. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett över- eller undervärde och värdeförändringen i perioden redovisas över resultaträkningen. Vid förfall har ett derivats marknadsvärde upplösts och värdeförändringar över tid påverkar inte eget kapital.

Under det fjärde kvartalet steg främst långa marknadsräntor vilket vid rapportdagen medförde ett övervärde på bolagets derivat om 3 MSEK i balansräkningen och en positiv värdeförändring för perioden om 9 MSEK över resultatet.

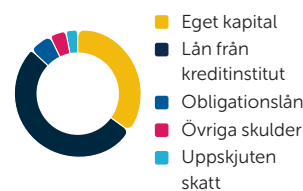
## Eget kapital och substansvärde

Under 2016 har tre nyemissioner om totalt 193 MSEK skett. Betalning har skett genom kvittning av kortfristiga räntebärande skulder i samband med fastighetsförvärv. Under året har utdelning till aktieägarna utbetalats med totalt cirka 108 MSEK. För 2017 föreslår styrelsen en utdelning om ca 130 MSEK motsvarande 2,40 kronor per aktie. Jämfört mot utdelning 2015 om 108 MSEK är det en ökning om 21 procent. Vid rapportdagen uppgick eget kapital till 2 266 MSEK (1 774) motsvarande 41,69 kronor per aktie (35,23). Soliditeten i bolaget uppgick till 35 procent (36).

EPRA NAV (Net asset value) vilket är ett mått som anger långsiktigt nettotillgångsvärde uppgick till 2 450 MSEK vilket motsvarar 45,09 kronor per aktie (37,53).

Finansiering	31 dec 2016
Antal lån	91
Obligationslån, MSEK	425
Genomsnittlig ränta, låneskuld, %	2,66
Likvida medel, MSEK	151
Belåningsgrad, %	58
Soliditet, %	35

## Eget kapital och skulder



## Ränte- och kapitalbindningsstruktur i bank- och obligationslån

31 dec 2016	Räntebindning				Kapitalbindning		
	Derivat, MSEK	Summa, MSEK	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %	MSEK	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
-12 mån	-600	2 264	3,15	61	458	2,56	12
1-2 år	-	528	2,77	14	1 075	3,52	29
2-3 år	100	168	1,58	4	604	2,04	16
3-4 år	-	171	2,68	5	897	2,12	24
4-5 år	200	405	0,90	11	517	2,09	14
5-10 år	300	200	0,37	5	185	2,24	5
<b>Summa/genomsnitt</b>		<b>3 736</b>	<b>2,66</b>	<b>100</b>	<b>3 736</b>	<b>2,66</b>	<b>100</b>

Räntederivatens påverkan i tabellen för räntebindning, förklaras med att kapitalbasen motsvarande swap har minskat summan upp till 12 månader och fördelats till swapens förfallotid.



# NP3-aktien

NP3 Fastigheter är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap och hade vid periodens slut 4 546 aktieägare vilket är en ökning med 49 procent från samma period i fjol. Aktiekursen uppgick till 46 kronor (43,4) på rapportdagen vilket motsvarar ett börsvärde om 2,5 miljarder kronor. Aktien har under 2016 stigit med sex procent att jämföra med Nasdaqs fastighetsindex som stigit åtta procent. Sett till totalavkastning som definieras som aktiekursutveckling inklusive återinvesterad utdelning så har aktien gett en avkastning på elva procent under 2016 vilket är i linje med Nasdaqs totalavkastningsindex för fastighetsbolag.

## Emission

Under det fjärde kvartalet har NP3 genomfört två riktade nyemissioner där de nyemitterade aktierna har använts som betalning vid förvärv av fastigheter. Nyemissionerna medför att under det fjärde kvartalet har antalet aktier i NP3 Fastigheter ökat med 3 740 505 aktier från 50 598 441 aktier till totalt 54 338 946 aktier, och aktie-

kapitalet ökat med 13 091 767,50 kronor från 177 094 543,50 kronor till totalt 190 186 311 kronor. Varje aktie berättigar till en röst. Nyemissionerna innebär en aktieutspädning om 7,4 procent.

## Eget kapital per aktie

Eget kapital per aktie uppgick på rapportdagen till 41,69 kronor (35,23). Det långsiktiga substansvärdet EPRA NAV per aktie uppgick till 45,09 kronor (37,53). Aktiekursen vid periodens slut var 110 procent (123) av det egna kapitalet per aktie och 102 procent (116) av EPRA NAV per aktie.

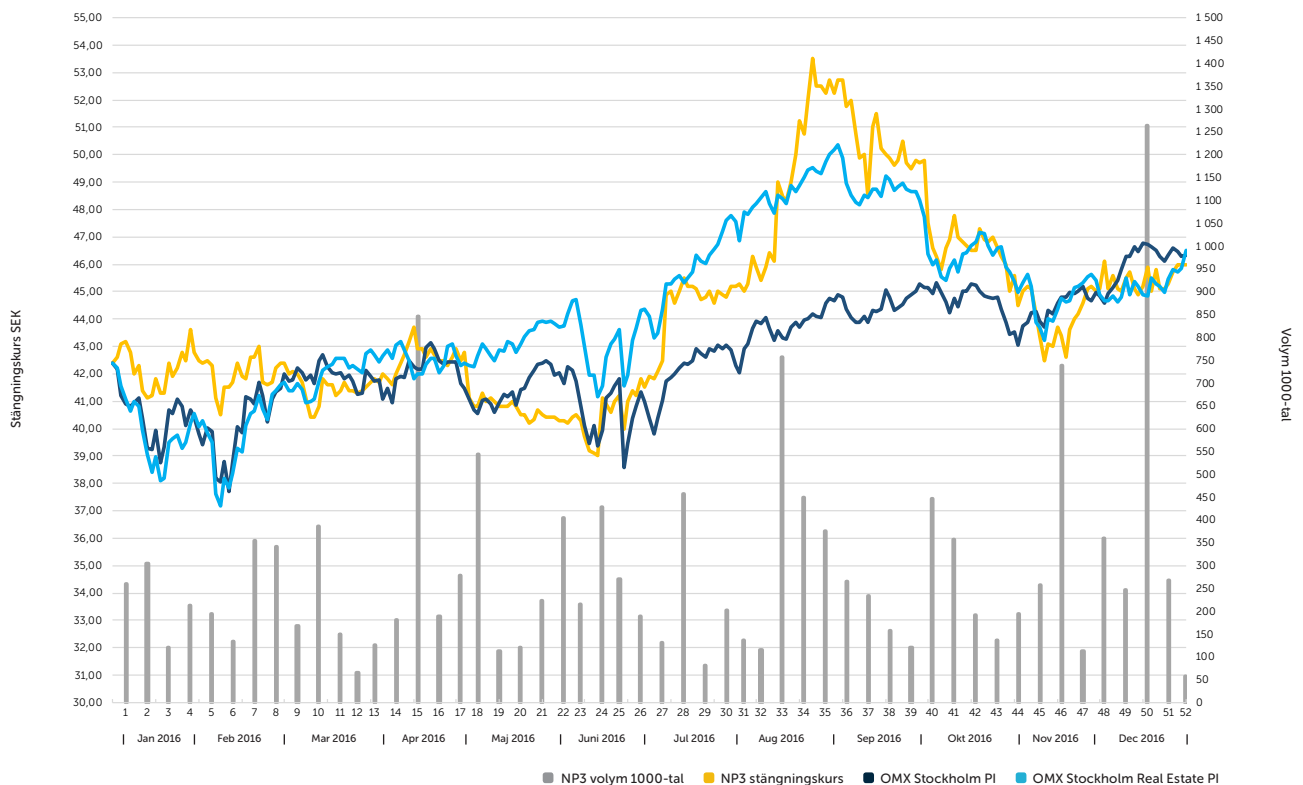
## Förslag till utdelning

Styrelsen föreslår att utdelningen per aktie höjs med 12 procent till 2,40 kronor (2,15) vilket motsvarar ett totalt belopp om 130 miljoner kronor vilket är 21 procent mer än totalt utdelat belopp för 2015. Utdelningen är i enlighet med bolagets utdelningspolicy och motsvarar 56,2 procent av förvaltningsresultatet efter betald skatt.

## Handeln med aktien på Nasdaq Stockholm

Stängningskurs		Transaktioner per handelsdag/st		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, MSEK	
30 dec 2016	30 dec 2015	okt-dec 2016	okt-dec 2015	okt-dec 2016	okt-dec 2015	okt-dec 2016	okt-dec 2015
46,0	43,4	162	74	34	28	3,3	2,2

## NP3 stängningskurser jämfört med OMXSPI och OMXS Real Estate PI



## De största aktieägarna i NP3

Aktieägare 2016-12-30	Antal aktier	Förändring i % av antal aktier	Ägarandel och röstvärde, %
Lars Göran Bäckvall genom bolag	9 779 710		18
↑ AB Sagax	5 018 899	NY	9,2
↓ Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	4 429 043	-7,2	8,2
↓ Fjärde AP-Fonden	3 569 793	-13,0	6,6
↑ Didner & Gerge Fonder	2 415 886	34,1	4,5
Erik Selin Fastigheter AB	1 600 000		2,9
↓ Handelsbanken Liv	1 423 411	-0,5	2,6
↑ Östersjöstiftelsen	1 302 778	2,5	2,4
↓ Polarrenen AB	1 245 259	-3,5	2,3
Göthes Järn AB	1 043 100		1,9
↓ Allba Holding AB	1 040 060	-10,3	1,9
Endicott Sweden AB (CLS Holdings plc)	1 040 000		1,9
↓ Avanza Pension	1 001 598	-8,0	1,8
Fastighetsaktiebolaget Granen	1 000 000		1,8
↓ Catella Bank	790 637	-42,0	1,5
<b>Summa 15 största aktieägare</b>	<b>36 700 174</b>		<b>67,5 %</b>
<b>Styrelse &amp; anställda*</b>	<b>457 471</b>		<b>0,8 %</b>
<b>Summa övriga aktieägare</b>	<b>17 181 301</b>		<b>31,6 %</b>
*Lars Göran Bäckvalls innehav ej inkluderat			
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>54 338 946</b>		<b>100 %</b>

Antal aktier	Antal aktier	Antal aktieägare	Innehav, %
1-500	579 284	3 096	1,07
501-1 000	556 467	656	1,02
1 001-5 000	1 212 295	508	2,23
5 001-10 000	554 467	72	1,02
10 001-15 000	486 809	39	0,90
15 001-20 000	534 714	29	0,98
20 001-	50 414 910	146	92,78
	<b>54 338 946</b>	<b>4 546</b>	<b>100</b>

”I vår intjäningsförmåga uppgår förvaltningsresultatet till drygt 300 MSEK. I vinst per aktie innebär det att vi ökat intjäningen från 4,57 SEK till 5,60 SEK under 2016. Detta trots att vi prioriterat tillväxt med emissioner av stamaktier.”

Andreas Nelvig, VD

## Rapport över finansiell ställning

Rapport i sammandrag, MSEK	2016-12-31	2015-12-31
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	6 165	4 580
Övriga anläggningstillgångar	16	20
Derivat	3	-
Summa anläggningstillgångar	6 185	4 600
Övriga omsättningstillgångar exkl. likvida medel	77	59
Likvida medel	151	288
Summa omsättningstillgångar	228	347
<b>Totala tillgångar</b>	<b>6 413</b>	<b>4 947</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>2 266</b>	<b>1 774</b>
Uppskjuten skatt	188	116
Långfristiga skulder till kreditinstitut	3 218	2 482
Obligationslån	425	300
Övriga långfristiga skulder	3	21
Summa långfristiga skulder och derivat	3 833	2 919
Räntebärande kortfristiga skulder	98	67
Rörelseskulder	215	188
Summa kortfristiga skulder och derivat	314	255
<b>Totalt eget kapital och skulder</b>	<b>6 413</b>	<b>4 947</b>

## Rapport över förändring eget kapital

Rapport i sammandrag, MSEK	Antal utestående aktier (tusen st)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2015-01-01</b>	<b>48 451</b>	<b>170</b>	<b>1 130</b>	<b>241</b>	<b>1 540</b>
Utdelning				-24	-24
Nyemission		7	61		68
Periodens totalresultat jan-sep 2015				148	148
<b>Eget kapital 2015-09-30</b>	<b>50 351</b>	<b>176</b>	<b>1 191</b>	<b>365</b>	<b>1 733</b>
Periodens totalresultat okt-dec 2015				40	40
<b>Eget kapital 2015-12-31</b>	<b>50 351</b>	<b>176</b>	<b>1 191</b>	<b>406</b>	<b>1 774</b>
<b>Eget kapital 2016-01-01</b>	<b>50 351</b>	<b>176</b>	<b>1 191</b>	<b>406</b>	<b>1 774</b>
Utdelning				-108	-108
Nyemission		2	28		30
Periodens totalresultat jan-sep 2016				257	257
<b>Eget kapital 2016-09-30</b>	<b>50 598</b>	<b>178</b>	<b>1 219</b>	<b>554</b>	<b>1 952</b>
Nyemission		12	151		163
Periodens totalresultat okt-dec 2016				150	150
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	<b>54 339</b>	<b>190</b>	<b>1 370</b>	<b>704</b>	<b>2 266</b>

# Rapport över kassaflöde

Rapport i sammandrag, MSEK	jan-dec 2016	jan-dec 2015
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Förvaltningsresultat	253	202
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0	-4
Betald skatt	-18	-8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>235</b>	<b>190</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	3	13
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-204	-286
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>34</b>	<b>-83</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-576	-453
Avytttrade förvaltningsfastigheter	36	37
Investeringar i befintliga fastigheter och övriga anläggningstillgångar	-134	-67
Investeringar i nybyggnation	-44	-41
Avytttrade finansiella tillgångar	-	6
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-718</b>	<b>-518</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission	193	68
Upptagna lån	1 920	1 907
Amortering av lån	-1 458	-1 361
Utbetald utdelning	-108	-24
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>548</b>	<b>589</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-137</b>	<b>-12</b>
Likvida medel vid årets början	288	300
Likvida medel vid årets slut	151	288

## Kommentar till finansiell ställning och kassaflöde

Jämförelser inom parentes avser för balansposter närmast föregående årsskifte. För kassaflödets poster avser jämförelsesiffrorna motsvarande period föregående år.

Bolaget har under året haft en fortsatt tillväxt i fastighetsvärde genom förvärv vilka delvis har finansierats via upplåning i bank och från befintlig kassa men även via nyemissioner. Fastighetsvärdet har även ökat till följd av uppvärderingar i marknaden och högre värderingar av bolagets fastigheter.

Sedan början av året har belåningsgraden ökat och soliditeten ligger kvar kring 35 procent. I början av året hade bolaget en stark kassa som under året har kunnat omsättas i förvärv och investeringar i egna projekt vilket har givit möjlighet till ökad intjäning per aktie.

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid årets slut till 6 165 MSEK (4 580). Utgående likvida medel var 151 MSEK (288).

Eget kapital uppgick till 2 266 MSEK (1 774). Långfristiga skulder till kreditinstitut uppgick till 3 218 MSEK, obligationslån uppgick till 425 MSEK och övriga långfristiga skulder uppgick till 3 MSEK. Räntebärande kortfristiga skulder uppgick till 98 MSEK vilket totalt ger 3 744 MSEK (2870) i räntebärande skulder. Under året har bolaget ökat belåningen via obligationslån med 125 MSEK samt tecknat

räntederivat om totalt 600 MSEK för att säkra upp räntebindningen och ränteförfallostrukturen i fastighetsportföljen. Vid rapporttillfället har bolagets räntederivat ett positivt värde om 3 MSEK (0)

Kassaflödet för året före förändring av rörelsekapital uppgick till 235 MSEK (190). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 34 MSEK (-83). Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -576 MSEK (-453), försäljningar av fastigheter påverkade med 36 MSEK (37). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -134 MSEK (-67) vilket huvudsakligen avser anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov. Den största investeringen under perioden avser ett uppförande av bilhall i Sundsvall som har påverkat kassaflödet med -44 MSEK.

Finansieringsverksamhetens bidrag för året utgörs av utdelning om -108 MSEK (-24) och nyemission om 193 MSEK (68) samt upplåning i bank netto till 462 MSEK (545). Totalt kassaflöde för året uppgick till -137 MSEK (-12).

# Moderbolagets rapporter

## Resultaträkning

Rapport i sammandrag, MSEK	2016 3 mån okt-dec	2015 3 mån okt-dec	2016 12 mån helår	2015 12 mån helår
Nettoomsättning	23	17	23	17
Rörelsekostnader	-10	-11	-44	-38
<b>Rörelseresultat</b>	<b>13</b>	<b>6</b>	<b>-21</b>	<b>-21</b>
Finansnetto	136	99	119	98
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>149</b>	<b>105</b>	<b>98</b>	<b>77</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>149</b>	<b>105</b>	<b>98</b>	<b>77</b>
Skatt på periodens resultat	-19	-17	-19	-17
<b>Periodens resultat</b>	<b>130</b>	<b>88</b>	<b>79</b>	<b>60</b>

## Balansräkning

Rapport i sammandrag, MSEK	2016-12-31	2015-12-31
Andelar i koncernbolag	245	245
Andra anläggningstillgångar	2	1
Summa anläggningstillgångar	247	246
Fordringar koncernbolag	1 717	1 303
Övriga kortfristiga fordringar	7	9
Likvida medel	120	240
Summa omsättningstillgångar	1 844	1 551
<b>Totala tillgångar</b>	<b>2 091</b>	<b>1 796</b>
Bundet eget kapital	190	176
Fritt eget kapital	1 436	1 286
Summa eget kapital	1 626	1 462
Obligationslån	425	300
Övriga långfristiga skulder	-	3
Summa långfristiga skulder	425	303
Övriga skulder	40	31
Summa kortfristiga skulder	40	31
<b>Totalt eget kapital och skulder</b>	<b>2 091</b>	<b>1 796</b>

## Kommentar till moderbolaget

Moderbolagets intäkter består i huvudsak av vidarefakturerade kostnader till dotterbolagen och finansiella intäkter i form av utdelning och koncernbidrag från dotterbolag. Moderbolagets kostnader har ökat vilket beror på ökade personalkostnader samt administrativa kostnader.

Moderbolagets balansräkning består i huvudsak av andelar i helägda dotterbolag och fordringar hos dessa samt eget kapital. Risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget är samma som för koncernen.



## Övriga kommentarer verksamheten

### Organisation och övrigt

#### Personal och organisation

Antalet medarbetare vid periodens slut uppgår till 26 stycken (20), tio kvinnor och sexton män. NP3 har egna medarbetare i alla de sex affärsområdena, varav den affärsansvarige i Dalarna arbetar åt bolaget på konsultbasis. Utöver huvudkontoret i Sundsvall har NP3 medarbetare i Umeå, Gävle, Luleå, Piteå, Gällivare, Borlänge, Falun och Östersund.

#### Händelser efter periodens utgång

Handelsfastigheten Majoren 1 i Falun har sålts för 180 miljoner kronor till Svenska Handelsfastigheter AB. Försäljningssumman överstiger senaste värderingen med nio miljoner kronor. Fastigheten förvärvades från Vasallen 2012 för 146 miljoner kronor. Vinsten av försäljningen kommer att realiseras under första kvartalet 2017 i samband med frånträdet som sker i mars 2017.

En operativ chef har anställts med ansvar för bolagets organisations- och verksamhetsutveckling. Ytterligare tio personer har anställts under det första kvartalet. Av dessa kommer fem personer från Castellums organisation i Östersund. De börjar sin anställning i vår när NP3 tillträder de fastigheterna som förvärvats av Castellum.

AB Sagax har enligt ett flaggningsmeddelande per den 13 februari 2017 ökat sitt innehav i NP3 till 11,94 procent av kapital och röster.

#### Redovisningsprinciper och bedömningar

Risker och osäkerhetsfaktorer i NP3s verksamhet, resultat och finansiella ställning kan komma att påverkas såväl positivt som negativt av ett antal riskfaktorer. Dessa är främst relaterade till fastigheter, skatt och finansiering. Inga väsentliga förändringar av risker och osäkerhetsfaktorer har skett under 2016. Mer information om bolagets risker och hantering av dessa finns i årsredovisningen för 2015 på sidan 52.

Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering. Moderbolaget upprättas enligt Årsredovisningslagen och RFR 2, Redovisning för juridiska personer. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen. Upplysningar enligt IAS34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

NP3 tillämpar ESMAs riktlinjer för Alternative performance measurements (Alternativa nyckeltal). I enlighet med dessa riktlinjer har upplysningarna utökats om nyckeltal som inte definieras av IFRS, se sid 20.

Upprättandet av delårsrapport kräver att företagsledningen gör ett antal antaganden och bedömningar som påverkar resultat och finansiell ställning. De kritiska bedömningar som görs och de källor till osäkerhet i uppskattningar som finns är samma som i den senaste årsredovisningen.

#### Framtidsinriktad information

En del poster och viss information i denna delårsrapport är framtidsinriktade och det faktiska utfallet kan komma att se väsentligt annorlunda ut. Förutom förändrad fastighetsportfölj till följd av planerad tillväxt kan även andra faktorer väsentligt påverka utfallet, exempelvis ekonomiska tillväxt, räntenivå, finansieringsvillkor, avkastningskrav på fastighetstillgångar och politiska beslut.

## Definitioner

### Finansiella nyckeltal

#### Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

#### Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder minskade med likvida medel dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

#### Eget kapital, SEK/aktie

Eget kapital per aktie har beräknats på antal aktier vid periodens slut.

#### Förvaltningsresultat, SEK/aktie

Förvaltningsresultat per aktie är beräknat på genomsnittligt antal aktier i perioden.

#### Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)

Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatt, i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

#### Resultat efter skatt, SEK/aktie

Resultat efter skatt per aktie är beräknat på genomsnittligt antal aktier i perioden.

#### Räntetäckningsgrad

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar och finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

#### Skuldkvot

Räntebärande skulder i förhållande till driftöverskott minus centrala administrationskostnader.

#### Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i andel av eget kapital.

#### Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

### Fastighetsrelaterade nyckeltal

#### Direktavkastning

Periodens driftöverskott i procent av fastighetsportföljens genomsnittliga marknadsvärde.

#### Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärdet.

#### Hyresvärde

Hyresintäkter på aktuella kontrakt plus bedömt marknadsvärde på outhyrda ytor tolv månader framåt vid rapporttillfället.

#### Uthyrningsgrad

Uthyrd yta i procent av uthyrbar yta.

#### Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av hyresintäkter.

## Avstämning alternativa nyckeltal

I denna delårsrapport presenterar NP3 utveckling och status på flera finansiella och aktierelaterade nyckeltal som inte definieras enligt IFRS (International Financial Reporting Standards). NP3 anser att dessa så kallade alternativa nyckeltal ger värdefull och kompletterande information till både investerare och ledning då det möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nedan följer en avstämning av de alternativa finansiella nyckeltal som presenteras i denna rapport.

MSEK	2016 3 mån okt-dec	2015 3 mån okt-dec	2016 helår jan-dec	2015 helår jan-dec
Hyresintäkter	154	113	529	408
Driftöverskott	110	82	383	302
Överskottsgrad, %	71	72	72	74
Genomsnittligt marknadsvärde fastighetsportfölj	5 962	4 379	5 320	3 877
Direktavkastning, %	1,8	1,9	7,2	7,8
Periodens resultat efter skatt	150	40	407	188
Genomsnittligt eget kapital	2 108	1 753	1 932	1 645
Avkastning på eget kapital, %	7,1	2,3	21,1	11,5
Räntebärande skulder	3 744	2 867	3 744	2 867
Eget kapital	2 266	1 774	2 266	1 774
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,6	1,7	1,6
Räntebärande skulder	3 744	2 867	3 744	2 867
Driftöverskott (rullande 12 mån)	383	302	383	302
Centrala administrationskostnader (rullande 12 mån)	-36	-35	-36	-35
Justerat driftöverskott (rullande 12 mån)	347	267	347	267
Skuldkvot, ggr	10,8	10,7	10,8	10,7
Periodens resultat före skatt	198	66	500	270
Återläggning värdeförändringar	-123	-16	-246	-68
Återläggning finansiella kostnader	25	21	94	66
Justerat resultat efter skatt	100	71	348	268
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	3,4	3,7	4,1
Räntebärande skulder	3 744	2 867	3 744	2 867
Likvida medel	151	288	151	288
Marknadsvärde fastighetsportfölj	6 165	4 580	6 165	4 580
Belåningsgrad fastigheter, %	58,2	56,3	58,2	56,3
Eget kapital	2 266	1 774	2 266	1 774
Balansomslutning	6 413	4 948	6 413	4 948
Soliditet, %	35,3	35,9	35,3	35,9
Eget kapital	2 266	1 774	2 266	1 774
Återläggning derivat	-3	0	-3	0
Återläggning uppskjuten skatt	188	116	188	116
Antal aktier vid periodens utgång	54 339	50 351	54 339	50 351
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK/aktie	45,09	37,53	45,09	37,53
Förvaltningsresultat	75	50	253	202
Genomsnittligt antal aktier	53 627	50 351	51 548	49 227
Förvaltningsresultat, SEK/aktie	1,40	0,99	4,90	4,10

## Ledning och styrelse



NP3s ledning Carl Linton, Tove Wahlén, Andreas Nelvig, Maria Paringer & Linda Ekman

### Ledning och stabsfunktion

Andreas Nelvig, VD  
Tfn +46 60 777 03 01 | Mobil +46 70 31 31 798  
andreas@np3fastigheter.se

Linda Ekman, Ekonomichef  
Tfn +46 60 777 03 10 | Mobil +46 70 391 06 54  
linda@np3fastigheter.se

Carl Linton, Chef Investor Relations  
Tfn +46 60 777 03 13 | Mobil +46 70 508 85 75  
carl@np3fastigheter.se

Tove Wahlén, Affärsansvarig Gävle

Maria Paringer, Affärsansvarig Umeå

Lars-Erik Larsson Frengen, Finansansvarig  
Tfn +46 60 777 03 02 | Mobil +46 70 565 05 31  
lars-erik@np3fastigheter.se

### Styrelse

#### Ordförande

Rickard Backlund, Mobil +46 70 655 99 60

#### Styrelseledamöter

Åsa Bergström	Lars Göran Bäckvall
Lisa Flodin	Gunnar Lindberg
Anders Nilsson	Elisabeth Norman

## Kontakt och kalendarium

### Kalendarium

Bokslutskommuniké januari-december	23 februari 2017
Årsredovisning	10 april 2017
Delårsrapport januari-mars	28 april 2017
Årsstämma	2 maj 2017
Delårsrapport januari-juni	14 juli 2017
Delårsrapport januari-september	24 oktober 2017

Alla rapporter publiceras kl 08.00.

### Pressmeddelanden under kvartal 4

- 7/10** NP3 förvärvar fastigheter av Sagax och betalar med egna aktier
- 27/10** Delårsrapport Q3 jan-sep 2016
- 31/10** Ändring av antalet aktier och röster i NP3 Fastigheter
- 25/11** NP3 förvärvar två fastigheter i Sundsvall med 9 procents direktavkastning
- 28/11** NP3 förvärvar fastighetsportfölj av Castellum för 473,5 MSEK
- 30/11** NP3 Fastigheter stärker organisationen

Samtliga pressmeddelanden finns att läsa på vår hemsida [www.np3fastigheter.se](http://www.np3fastigheter.se)

Informationen i denna bokslutskommuniké är sådan som NP3 ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 23 februari 2017 klockan 08:00.

Bokslutskommunikén har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Sundsvall den 23 februari 2017

## Vision

Genom gott affärsmannaskap och med nöjda hyresgäster, investerare och intressenter, skapa Sveriges långsiktigt mest lönsamma fastighetsbolag.

## Affärsidé

Med hyresgäster i fokus, förvärva, äga och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter i norra Sverige.

## Finansiella mål

NP3s mål är att över tid ha en god avkastning på eget kapital. Det ska ske genom att hålla en överskottsgrad som överstiger 75 procent och en direktavkastning på fastighetsportföljen som överstiger sju procent. Räntetäckningsgraden ska som lägst vara 2 gånger.

---

NP3 Fastigheter AB (publ) Org.nr 556749-1963, [info@np3fastigheter.se](mailto:info@np3fastigheter.se)

Besöksadress huvudkontor  
Esplanaden 16, Sundsvall

Postadress  
Box 12, 851 02 Sundsvall

Webbplats  
[www.np3fastigheter.se](http://www.np3fastigheter.se)

### Besöksadresser lokalkontor

Borlänge Brunnsgatan 38  
Gällivare Vuoskojärvivägen 13  
Gävle Kanalvägen 3  
Luleå Spantgatan 2  
Piteå Västra Kajvägen 4

Sollefteå Hågesta 221  
Stockholm Adolf Fredriks Kyrkogata 13  
Umeå Björnvägen 15 E  
Östersund Chaufförvägen 33

