

Delårsrapport januari - mars 2025

Presentation av bolagets ledning 7 maj 2025



NP3

Q1 2025

- Förvärv och försäljningar
 - Tillträtt fastigheter för 150 mkr i kvartalet
 - Avtalat om framtida tillträden om 129 mkr och ytterligare 216 mkr efter periodens utgång
 - Frånträtt fastigheter för 76 mkr i kvartalet
 - Efter periodens utgång avtalat om framtida frånträden om 463 mkr bestående av tre handelsfastigheter med tyngdpunkt i Kiruna
- Refinansierat banklån om ca 4 mdkr
- Positiv nettouthyrning +3 mkr
- Uppdaterat finansiellt mål avseende belåningsgrad – max 60 %

Avyttring av handelsportfölj

Två tredjedelar av avyttringen avser en handelsfastighet i Kiruna

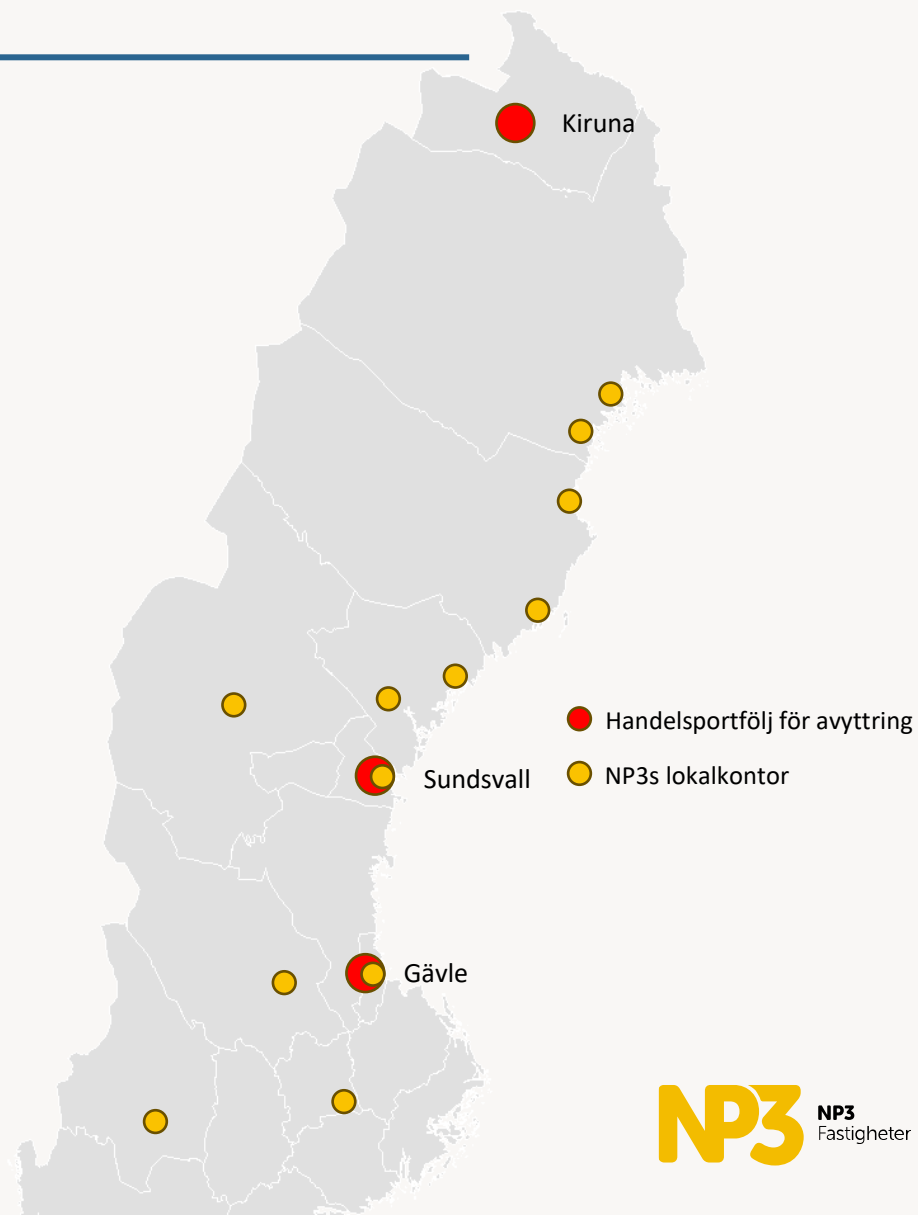
- # Tre handelsfastigheter avyttras i Kiruna, Sundsvall och Gävle med frånträde i början av Q3
-  Fastighetsvärde om 463 Mkr, före marknadsmässigt avdrag för latent skatt om 12,3 mkr
-  Totalt uthyrningsbar area uppgår till 26 700 kvm
-  Handelsfastigheterna har ett sammanlagt hyresvärde om 42,8 mkr varav 62% relaterat till fastigheten i Kiruna
-  Uthyrningsgrad om 96 %
-  Försäljningspriset motsvarar drygt 17 300 kr/kvm, att jämföra med snittvärderingen i NP3:s bestånd om drygt 10 000 kr/kvm



Fyra största hyresgäster i Kiruna har ett hyresvärde om 1 490 kr/kvm



Avyttringen är primärt driven av en kombination av fastighetskategori och avstånd till NP3s infrastruktur. Transaktionen frigör kapital från handelssegmentet i orter utan lokal närvaro, exempelvis Kiruna.



Potentiella investeringar

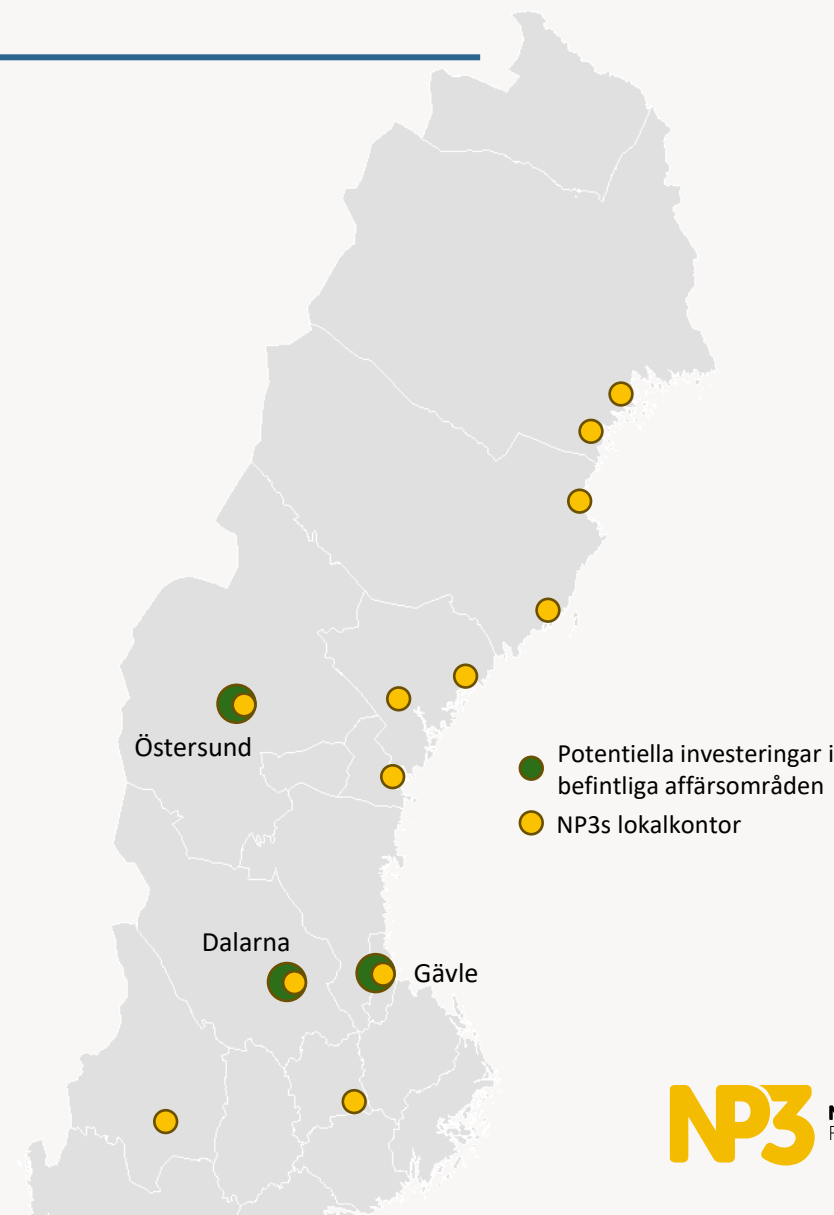
Exempel på hur frigjort kapital kan allokeras

-  Nyproduktion av industribyggnad på förvärvat byggrätt
-  Projektbudget ~140 mkr
-  Uthyrningsbar yta ~10 000 kvm
-  Hyresvärde ~12 mkr och avtalslängd om ~15 år
-  Färdigställandetid Q2-27, byggstart under 2025

-  Nyproduktion av industribyggnad på befintlig byggrätt
-  Projektbudget ~50 mkr
-  Uthyrningsbar yta ~2 800 kvm
-  Hyresvärde ~4,3 mkr och avtalslängd om ~10 år
-  Färdigställandetid Q4-26, byggstart under 2025

-  Nyproduktion av industribyggnad på befintlig byggrätt
-  Projektbudget ~39 mkr
-  Uthyrningsbar yta ~2 200 kvm
-  Hyresvärde ~3,1 mkr och avtalslängd om ~10 år
-  Färdigställandetid Q4-27, byggstart under 2026

Hyresvärde
1 290 kr/kvm



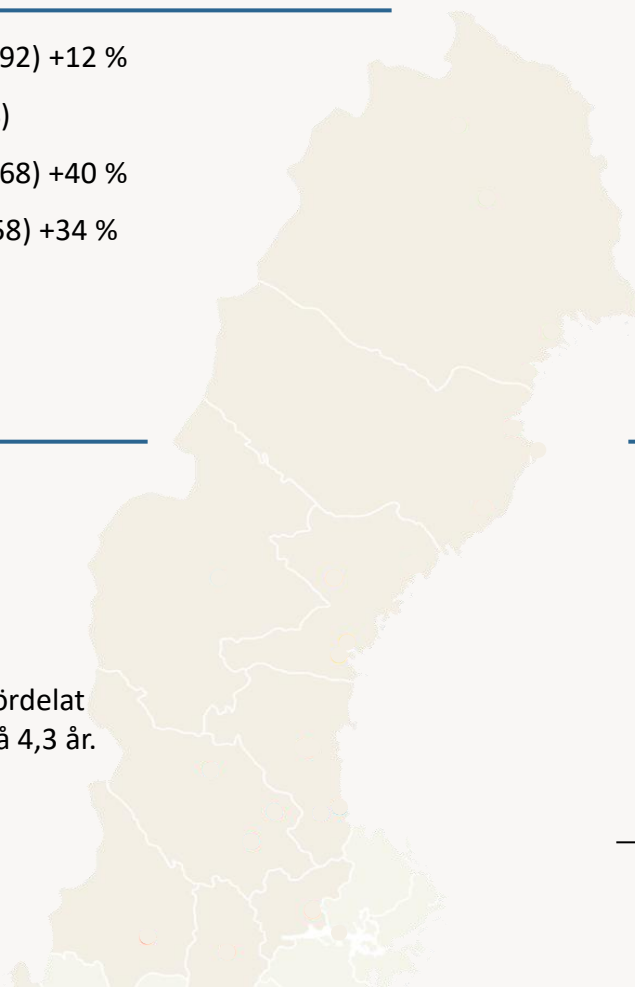
Sammanfattning Q1 2025

Finansiellt utfall

- Hyresintäkter: 551 mkr (492) +12 %
- Överskottsgrad: 70 % (67 %)
- Förvaltningsresultat: 235 mkr (168) +40 %
- Förvaltningsresultat per stamaktie: 3,47 kr (2,58) +34 %
- Prognos förvaltningsresultat 2025: 1 050 mkr

Avtalsstruktur

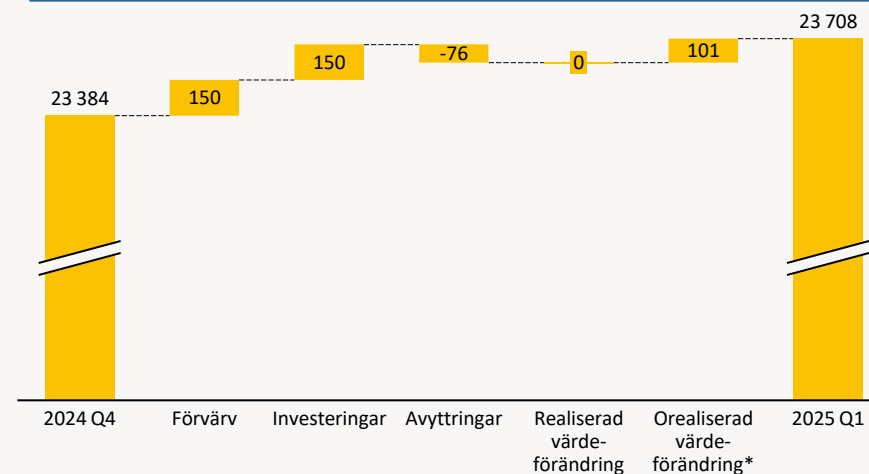
- Hyresvärde 2 357 mkr (2 326)
- Uthyrningsgrad 93 % (93)
- Genomsnittlig kontraktslängd 4,0 år (4,0)
- 2 730 lokalhyreskontrakt (2 700)
- 10 största hyresgäster står för 11 % av hyresvärdet fördelat på 122 avtal med en genomsnittlig kontraktslängd på 4,3 år.



Fastighetsportfölj

- Fastighetsvärde: 23 708 mkr (23 384)
- 557 fastigheter (554)
 - Fastighetsvärde per kvm: 10 713 kr (10 624)
 - Värderingsyield: 7,09 % (7,10)

Fastighetsvärdets utveckling



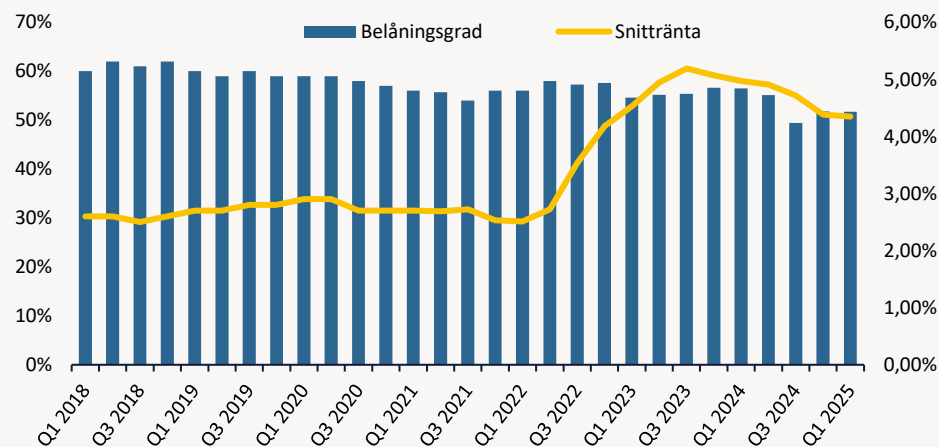
*Varav:
Yieldrelaterat -2 mkr
Kassaflödesrelaterat 102 mkr

Finansiering

Sammanfattning

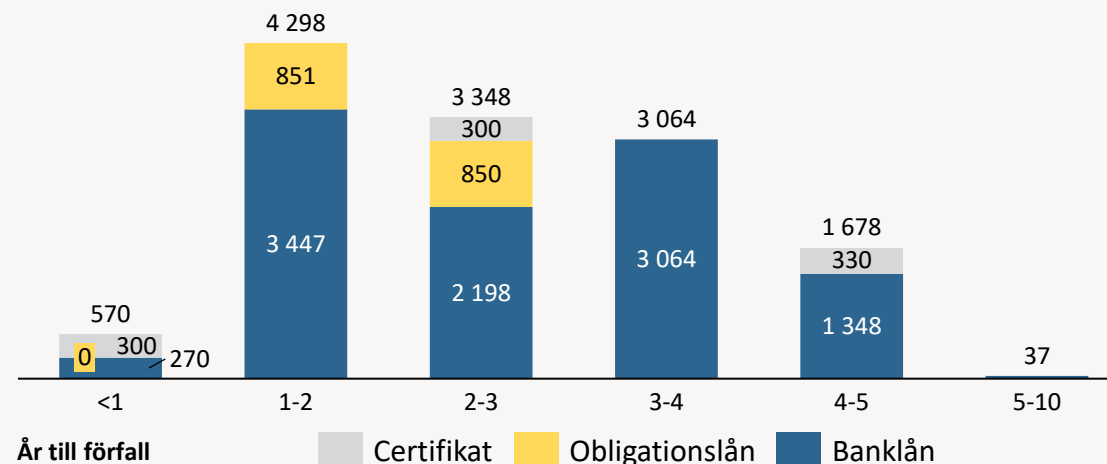
- Totala räntebärande skulder 12 963 mkr (12 587)
- Kapitalbindning 2,8 år (2,3)
- Räntebindning 2,3 år (2,1)
- Andel räntesäkrad låneportfölj 55 % (49)
- Snittränta 4,35 % (4,38)
- Räntetäckningsgrad, ggr 2,6 (2,4)
- Räntetäckningsgrad R12, ggr 2,6 (2,4)
- Belåningsgrad 52 % (52)

Stabil belåningsgrad och utveckling av snittränta



Jämförelser inom parentes avser närmast föregående årsskifte.

Förfallostruktur



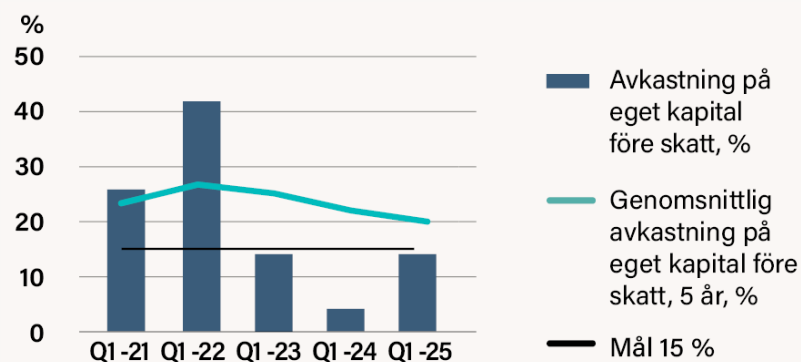
Fokus i närtid

- Refinansierat ca 4 mdkr banklån under kvartalet i syfte att förlänga genomsnittlig kapitalbindning
- Inget obligationsförfall kommande 12 månader

Finansiella mål

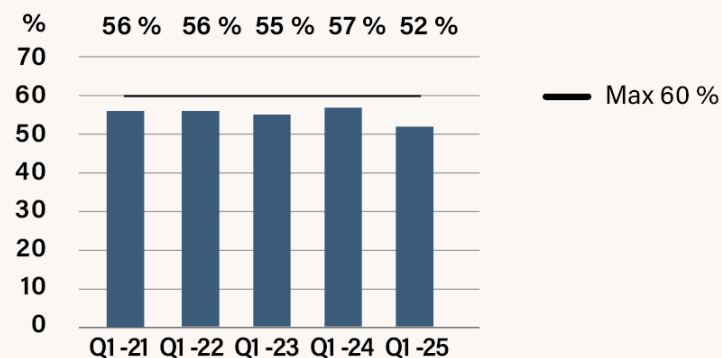
Avkastning på eget kapital före skatt

Avkastning på eget kapital före skatt ska uppgå till minst 15 procent per år över en femårsperiod.



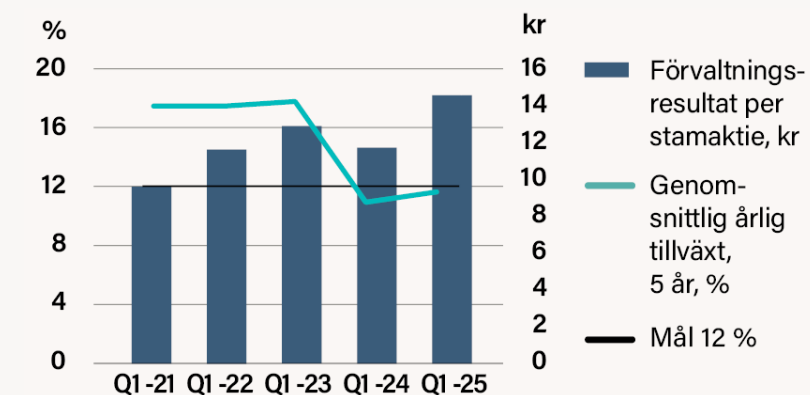
Belåningsgrad

Belåningsgraden får uppgå till maximalt 60 procent.



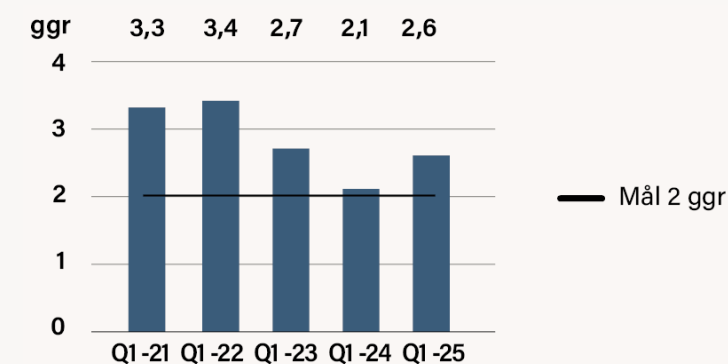
Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie

Tillväxten i förvaltningsresultat per stamaktie ska uppgå till minst 12 procent per år över en femårsperiod.



Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2 gånger.



Hållbarhet relaterat till fastighetsportföljen

Övergripande hållbarhetsmål

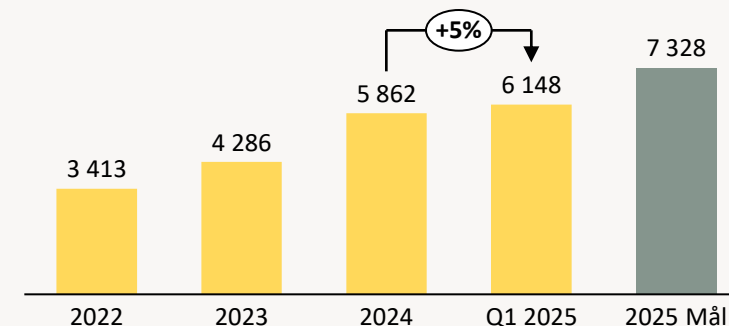
-  Minska utsläpp med 42 % till 2030 jämfört med 2022, nettonoll utsläpp 2045 i enlighet med SBTi
-  Total energiförbrukning ska minska med 20 % t.o.m. 2025 jämfört med 2017
-  Grön fastighetsportfölj ska växa med 25 % per år
-  Höja energiklass från E/F/G på minst tio fastigheter per år fram till 2030

Förbättrad energiprestanda

- Under första kvartalet har tre byggnader fått förbättrad energiklass efter genomförda åtgärder och förbättrats från tidigare energiklass E eller F.
- Viktat primärenergital för de förbättrade byggnaderna har förbättrats från 149 kWh/kvm till 69 kWh/kvm.

Grön portfölj

- Värde: 6 148 mkr
- Tillväxtmål per år: 25 %
- Tillväxt 2025: 5 %



Exempel på pågående energiprojekt

Norränget 6:1, Hudiksvall

- Pågående projekt med utbyte av kvick-silverbelysning till LED samt installation av överordnad styrning för värme.
- Projektet förväntas ge en energi-besparing om cirka 30 % och förväntad förflyttning av byggnadens energiklass från F -> C.
- Investering 400 tkr.



Prognos 2025

Förvaltningsresultat 1 050 mkr (+19%)



Uthållig affärsmodell i en tillväxtregion

Område	Aspekter
Hög diversifieringsgrad	▪ Väldiversifierad portfölj utifrån flera dimensioner – 557 fastigheter ▪ Lågt beroende av ett fåtal större hyresgäster
Geografisk fokus & Lokal närvaro	▪ Genom 8 affärsområden – närvaro i samtliga viktiga orter och områden – en förutsättning för starka relationer med det lokala näringslivet, hyresgäster och kommuner ▪ Geografi och stabil hyresmarknad – viktiga parametrar som bygger upp fastighetsvärdet
Kassaflödegenererande affärsmodell	▪ Fastighetsportfölj värderad till 7,09% – positiv ”yield spread” ▪ Överskottsgrad 76% (R12) – Stabil vakansgrad
Hållbarhet	▪ Fokus på fastigheternas energieffektivitet och att förbättra fastigheter med högst primärenergital ▪ Fortsatta initiativ för att minska bolagets klimatavtryck
Projekt	▪ Fortsatt hög volym av nybyggnationer samt värdehöjande investeringar/hyresgästanpassningar i befintlig fastighetsportfölj
Långsiktig tillväxt	▪ Fördelaktig positionering i geografi med regional utveckling möjliggör fortsatt långsiktig tillväxt ▪ Förmåga och beredskap att fortsatt agera på framtida investeringsmöjligheter

Frågor