

# 2025

## Årsrapport grön finansiering

Per 31 december 2025

**26 087**

miljoner kronor  
i fastighetsvärde

**2 578**

miljoner kronor  
i hyresvärde

**2 362**

tusen kvadratmeter  
uthyrbar yta

**633**

fastigheter

**30%**

tillväxt i grön portfölj

# Värdeskapande affärsmodell

NP3s strategi är att skapa värde för bolagets aktieägare med fokus på ett ständigt förbättrat kassaflöde genom transaktioner och att löpande förädla befintligt bestånd. Bolagets strategi är även att ha låg risk genom diversifiering inom geografi, kategori och branschexponering.

## Vad vi gör

Genom att tillföra tillgängliga resurser och tillgångar i vår verksamhet skapar NP3 stabila och långsiktiga värden för aktieägare, medarbetare och hyresgäster samt för näringslivet och samhället på de orter där bolaget är etablerad.

Förvaltning och uthyrning	Transaktioner	Utveckling av fastighetsbeståndet
Vi hyr ut lokaler och skapar värde för befintliga hyresgäster	Vi förvärvar och avyttrar fastigheter	Vi utför nybyggnationer och förädlar befintliga fastigheter

## NP3 i korthet

NP3 är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter med hög direktavkastning främst i norra Sverige. Fastighetsbeståndet är indelat i åtta affärsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå, Skellefteå, Luleå och Mellansverige. Fastigheterna är uppdelade inom kategorierna industri, handel, kontor, logistik och övrigt. NP3-aktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. NP3 grundades 2010 och har sitt säte i Sundsvall.

# Hållbarhetsrapport

## Hållbarhetsåret 2025

2025 blev året som på många sätt prövade fastighetsbranschen. Inte genom nya visioner eller högt ställda mål, utan genom verklighetens konsekvenser. Klimatförändringar, extremväder, regelverksuppdateringar och geopolitisk oro gjorde hållbarhet till en fråga om både framtidssäkring, riskhantering och långsiktigt värdeskapande.

Under året tog EU viktiga steg för att justera och förenkla delar av hållbarhetsregelverken genom det så kallade Omnibus-förslaget. Ambitionen var tydlig: att minska den administrativa komplexiteten och skapa bättre förutsättningar för genomförande. I väntan på hur Omnibus skulle landa valde NP3 att flytta fokus från omfattning av rapportering till kvalitet i styrning och faktiska åtgärder i beståndet.

2025 var också året då klimatrelaterade risker inte längre kunde betraktas som hypotetiska och extremväder tog ingen paus för regelförenkling.

Extremväder i form av skyfall vinter som sommar, storm och översvämningar påverkade fastigheter, drift och underhåll i allt större utsträckning. Därmed flyttades frågor om klimatanpassning, energisystemens robusthet och byggnaders motståndskraft allt närmare dagens investeringsbeslut. I denna kontext blev sambandet mellan hållbarhet och affären tydligare än någonsin. Energiprestanda blev en fråga om kostnadsstabilitet och klimatrisker om fastighetsvärden.

När vi nu inleder 2026 öppnar klimatanpassning och omställning nya affärsmöjligheter. Med ökad tydlighet i regelverk, kombinerat med erfarenhet från genomförda åtgärder, skapar vi förutsättningar för än mer träffsäkra investeringar. I utvecklingen av robusta och motståndskraftiga byggnader och trygga och attraktiva miljöer skapar vi en långsiktigt ekonomiskt och miljömässigt hållbar fastighetsportfölj.

Genom att integrera hållbarhet i värdering, förvaltning och utveckling är jag övertygad om att vi står starkare i mötet med både marknad och samhälle.

*Elin Nordlander, Hållbarhetschef*



**”Med ökad tydlighet i regelverk, kombinerat med erfarenhet från genomförda åtgärder, skapar vi förutsättningar för än mer träffsäkra investeringar.”**

# Hållbarhetsarbete

För NP3 är det viktigt och självklart att hållbarhet och långsiktigt ekonomiskt resultat går hand i hand. Som en långsiktig aktör i att förvalta och utveckla fastigheter har bolaget ett ansvar över att arbetet sker på ett för vår framtid hållbart sätt.

## Fokus Hållbarhet

Att integrera hållbarhetsarbetet i all verksamhet, minska miljöpåverkan och öka antalet hållbara fastigheter är ett övergripande mål för bolaget. NP3s hållbarhetsarbete utgår från FN Global Compact och behovet av ett långsiktigt värdeskapande och ansvarstagande för ekonomisk, miljömässig och social utveckling. Utöver detta tar hållbarhetsarbetet sin utgångspunkt i NP3s affärsidé och den dubbla väsentlighetsanalys som årligen uppdateras.

Genom hållbarhetsstyrning säkerställer bolaget att ett effektivt hållbarhetsarbete uppnås och att underliggande hållbarhetsmål och strategier samt krav från bolagets intressenter uppfylls. Bolaget har en framtagen uppförandekod som grundar sig på FN:s Global Compact:s 10 principer, ILO:s grundläggande konventioner, Riodeklarationen och FN:s konvention mot korruption som tydliggör bolagets värderingar och ställningstagande gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik, information och antikorrupktion. För att förankra att bolagets värderingar enligt uppförandekoden även delas av NP3s leverantörer finns en uppförandekod för leverantörer som kontinuerligt och årligt utvärderas och följs upp.

NP3 har så som föregående år upprättat en dubbel väsentlighetsanalys (DMA) i enlighet med CSRD, trots att bolaget just nu undantas från detta redovisningskrav (SME - mindre än 1 000 anställda). Mot bakgrund av pågående förändringar inom EU:s regelverk, inklusive det så kallade Omnibus-förslaget och den svenska implementeringen av CSRD, har bolaget gjort en bedömning av vilket rapporteringsramverk som är mest ändamålsenligt under övergångsperioden.

Bolaget har därmed valt att fortsatt upprätta sin hållbarhetsrapport i enlighet med standarderna från Global Reporting Initiative (GRI). GRI är ett globalt vedertaget ramverk som används av såväl noterade som onoterade bolag och möjliggör jämförbarhet över tid och mellan bolag. Även om bolaget inte omfattas av full CSRD-tillämpning i nuläget, finns ett fortsatt tydligt intresse från investerare och andra intressenter avseende transparens kring klimatpåverkan, styrning och hållbarhetsrisker. GRI ger en strukturerad och väsentlighetsbaserad rapportering som möter dessa förväntningar. På rubriknivå har bolaget även valt att hänvisa till lämplig tematisk standard inom ESRS.

Genom bolagets DMA fastställs positiv eller negativ inverkan ur ett konsekvent perspektiv och ur finansiellt perspektiv, vilka risker och möjligheter som finns, för de hållbarhetsfrågor som är väsentliga för NP3 utifrån en värdering av bolagets påverkan på miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning samt vilken finansiell påverkan på bolaget som frågorna kan ha.

Resultatet av bolagets bedömning, även ur ett DMA-perspektiv, visar att bolagets tidigare mest väsentliga frågor till stor del kvarstår, med tillägget att cirkularitet, återbruk och avfall har tillkommit som väsentlig fråga och vattenanvändning har utgått.

Bolaget har valt att strukturera sitt hållbarhetsarbete utifrån tre övergripande områden: ansvarsfulla affärer, framtidsansvar samt hälsa och välbefinnande. Bolagets väsentliga frågor har kategoriserats in under dessa tre huvudområden nedan.

### Ansvarsfulla affärer

- Långsiktigt ekonomiskt resultat
- God affärsetik och antikorrupktion

### Framtidsansvar

- Energieffektiva fastigheter
- Klimatutsläpp
- Miljö- och klimatrisker
- Återbruk och avfall

### Hälsa och välbefinnande

- Hälsa och säkerhet
- Lika möjligheter
- Hyresgäster och leverantörer

## VÅRA HÅLLBARHETSMÅL OCH FOKUSOMRÅDEN

För att säkerställa att NP3 når framgång i sitt långsiktiga hållbarhetsarbete har bolaget uppsatta mål inom samtliga av hållbarhetens områden, såväl social- som ekonomisk- som miljömässig hållbarhet. Bolaget har valt att kalla de tre områdena: Ansvarfulla affärer, Framtidsansvar samt Hälsa och välbefinnande.

		MÅL	UTFALL
ANSVARFULLA AFFÄRER	<b>Långsiktigt ekonomiskt resultat</b> Tillväxten i förvaltningsresultatet per stamaktie ska uppgå till minst 12 procent per år över en femårsperiod och avkastning på eget kapital före skatt ska uppgå till minst 15 procent per år över en femårsperiod.		Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 20 procent jämfört med föregående år och genomsnittlig tillväxt över femårsperioden uppgick till 12 procent. Avkastning på eget kapital före skatt för året uppgick till 16 procent och genomsnittlig avkastning på eget kapital över femårsperioden uppgick till 19 procent.
	<b>God affärsetik och antikorruption</b> NP3 ska ha noll incidenter gällande korruption och bolagets uppförandekoder ska följas.		Inga bekräftade incidenter av korruption eller överträdelser av bolagets uppförandekoder har rapporterats under 2025.
	<b>Energieffektiva fastigheter</b> NP3 har ett långsiktigt mål att minska sin energiförbrukning med 20 procent mellan 2017-2025 vilket innebär en årlig besparing på 2,5 procent.		För perioden 2017-2025 uppgick ackumulerad besparing till 23 procent. Normalårskorrigerad snittförbrukning inom jämförbart bestånd uppgick för 2024 till 143 kWh/kvm LOA och för 2025 till 138 kWh/kvm LOA, vilket innebär en minskning med 3,9 procent.
FRAMTIDSANSVAR	<b>Energieffektiva fastigheter</b> NP3s mål är att årligen i snitt lyfta minst tio av de sämst energipresterande fastigheterna fram till år 2033 där bolaget även valt att energideklarerat industrifastigheter och inkludera dessa i ovanstående mål.		Under 2025 har 22 byggnader erhållit förbättrad energiklass efter genomförda åtgärder, där alla byggnader har förbättrats från tidigare energiklass E, F eller G.
	<b>Grön portfölj</b> NP3 har som årligt mål att den gröna fastighetsportföljen inom det EU-taxonomianpassade gröna ramverket ska öka med 25 procent.		Under 2025 ökade den gröna fastighetsportföljen från ett fastighetsvärde om 5 862 mkr vid ingången av året till 7 600 mkr vid utgången av året, vilket motsvarar 30 procent där 5 procentenheter utgör förvärv av fastigheter som kvalar in inom ramverket.
	<b>Klimatutsläpp</b> NP3s långsiktiga mål är att uppnå nettonoll-utsläpp i hela värdekedjan till år 2045, med ett kortsiktigt mål att till 2030 minska utsläppen i Scope 1 och 2 med 42 procent och utsläppen i Scope 3 med 25 procent jämfört med basåret 2022. Målen är validerade av Science Based Targets (SBTi).		Bolagets utsläpp i Scope 1 och 2 uppgick till 3,2 kg CO <sub>2</sub> e/kvm LOA för 2025 att jämföra med basåret om 5,8 kg CO <sub>2</sub> e/kvm vilket motsvarar en minskning med 45 procent. För Scope 3 uppgick utsläppen för 2025 till 3 435 ton CO <sub>2</sub> e att jämföra med 6 474 ton CO <sub>2</sub> e för basåret.
HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE	<b>Hälsa och säkerhet (hyresgäster och leverantörer)</b> NP3 ska ha noll olycksfall avseende medarbetare, hyresgäster samt leverantörer relaterade till fastigheterna.		NP3 har inte identifierat någon allvarlig arbetsplatsolycka eller bristande efterlevnad av policyer eller säkerhetsföreskrifter under året.
	<b>Mångfald och lika möjligheter</b> NP3 ska ha noll incidenter av diskriminering.		Inga fall av diskriminering har rapporterats under 2025.

## KLIMAT- PÅVERKAN

Netto-noll 2045.  
Till 2030\* ska GHG-  
utsläpp i scope 1 och 2  
minska med 42 % och  
scope 3 med  
25 %

## ENERGI

NP3s totala energi-  
förbrukning ska  
minska med 20 %  
till år 2025 jämfört  
med 2017

## GRÖN PORTFÖLJ

NP3s gröna  
fastighetsportfölj  
ska växa med  
25 % per år

## FÖRBÄTTRAD ENERGIPRESTANDA

Höja energiklassen  
från E/F/G på minst  
tio fastigheter per år  
fram till 2033

\*Med basår 2022.  
Målen är validerade av SBTi.

## Framtidsansvar

NP3 förvaltar och utvecklar fastigheter och har, för vår och kommande generationers framtid, därmed ett ansvar för att göra detta på ett miljömässigt hållbart sätt. Bolagets ansvar ligger i att tillse att miljöfrågorna integreras i det dagliga arbetet och att verksamheten bedrivs så resurseffektivt som möjligt.

NP3 har tidigare identifierat och värderat klimatrelaterade risker och möjligheter i linje med TCFD:s rekommendationer. NP3 har använt två klimatscenarier, RCP 4,5 som en medelväg med stabiliserade utsläpp och RCP 8,5 som ett värsta scenario med fortsatt ökande utsläpp, och tagit fram ortspecifika riskanalyser för att identifiera utsatta områden. Som ett led i detta har bolaget även gjort en bedömning av riskernas påverkan för bolagets strategi och för att långsiktigt säkra fastighetsbeståndet i våra orter.

Bolaget har även analyserat exponering mot Natura 2000-områden, vilket visade att cirka 3 procent av fastigheterna är belägna inom sådana områden. Bolaget genomför nu en mer omfattande analys av biologiskt känsliga områden (Biodiversity sensitive areas) för hela fastighetsbeståndet på fastighetsnivå. Syftet är att få en mer heltäckande bedömning av eventuell påverkan och exponering. Analysen beräknas vara slutförd under 2026.

Bolaget har därutöver utfört en skrivbordsanalys av viktat riskindex, där 0 betyder ingen risk och 100 indikerar maximal risk. I denna viktning ges de mest allvarliga miljö- och klimatriskerna, så som översvämning och skyfall, störst vikt. Skyfallsrisken bedöms nu vara mer omfattande än tidigare antaget och analyseras därför även i Scalgo Live för att möjliggöra en mer detaljerad och heltäckande bedömning. I analysen har bolaget valt att sätta ett gränsvärde på 60, vilket bolaget menar är i linje med DNSH-kriterierna i Taxonomin, med utfallet att 10 procent av bolagets fastigheter behöver utredas ytterligare på fastighetsnivå. Bolagets sårbarhetsanalys kommer för dessa fastigheter att fortsätta på fastighetsnivå för att möta såväl framtida som nuvarande utmaningar. Där följden kan vara lokala fastighetsanpassningar och/eller utveckling av förvaltningsrutiner.

## Energieffektiva fastigheter

Att öka antalet energieffektiva och hållbara fastigheter genom att minska antalet av de mest resurskrävande fastigheterna är ett av NP3s övergripande miljömål. För att möta målet om ett ökat antal energieffektiva fastigheter bedrivs sedan några år ett intensifierat arbete med energieffektiviseringar där bolaget även valt att arbeta med att lyfta bolagets sämst energipresterande fastigheter. Bolagets mål (fram till utgången av 2025) är att årligen i snitt lyfta minst tio av de sämst presterande fastigheterna fram till år 2033 vilket sannolikt minst kommer att motsvara kraven i energiprestandadirektivet, EPBD, som handlar om energi- och utsläppskrav för byggnader och ska vara en del av svensk lagstiftning senast den 29 maj 2026.

För att mäta och utvärdera detta mål är energiklassen i energideklarationerna och byggnadernas primärenergital det bolaget i dag fokuserar på. Under 2025 har 22 byggnader uppnått förbättrad energiklass efter genomförda åtgärder, där alla byggnader har förbättrats från tidigare energiklass E, F eller G.

NP3 har även en stor andel industrifastigheter som enligt lagen om energideklarationer inte behöver deklarerats där bolaget som egen ambition valt att även energideklarerar denna fastighetskategori och inkludera dessa i ovanstående mål.

Under 2023 uppdaterade bolaget sitt gröna ramverk med anpassning mot EU-taxonomin. Fokus för det gröna ramverket ändrades därigenom från energiklasser till primärenergital och att främst omfatta "topp 15" fastigheter. NP3 har fram till utgången av 2025 haft som årligt mål att den gröna fastighetsportföljen ska öka med 25 procent. Under 2025 ökade den gröna fastighetsportföljen från ett fastighetsvärde om 5 862 mkr vid ingången av året till 7 600 mkr vid utgången av året, vilket motsvarar 30 procent där 5 procentenheter utgör förvärv av fastigheter som kvalar in inom ramverket.

Fastighet/byggnad	Ort	Energiklass		Primärenergital	
		31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025
Sköns Prästbord 1:47	Sundsvall	E	C	146	63
Öjebyn 33:222	Piteå	F	C	150	69
Bergnäset 3:39	Luleå	F	E	147	103
Slagan 4	Sundsvall	E	B	171	70
Norränget 6:1	Hudiksvall	F	E	230	151
Linjeförmannen 7	Sundsvall	E	C	151	75
Bävern 13	Smedjebacken	G	F	250	161
Knapermusvreten 7	Sandviken	E	C	132	76
Hemsta 12:16	Gävle	F	D	154	77
Namn 3:1	Östersund	G	E	275	151
Hejaren 5	Östersund	E	C	164	67
Främmerhörns 2:4	Örnsköldsvik	G	C	294	66
Räfsan 4	Luleå	E	C	139	64
Singeln 17	Umeå	E	C	148	78
Kedjan 5	Umeå	E	D	117	88
Slagan 6	Sundsvall	F	E	148	112
Sörby Urfjäll 30:9	Gävle	E	D	130	118
Brunflo-Ånge 3:1	Brunflo	E	D	163	98
Matrisen 5	Umeå	F	E	147	122
Mom 14:4	Sandviken	G	E	249	143
Norrlungånger 2:45	Örnsköldsvik	F	D	177	77
Sköns Prästbord 1:94	Sundsvall	G	D	215	93
<b>Viktat genomsnitt</b>				<b>158</b>	<b>78</b>

## Energianvändning

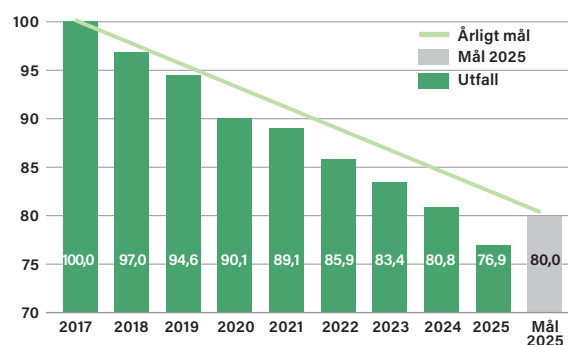
Fastigheternas energianvändning är en stor klimatpåverkande faktor och är därmed även en av NP3s viktigaste miljöfrågor. NP3 mäter och följer energianvändning för de fastigheter där bolaget har rådighet över försörjningen av elektricitet och/eller värme. Till stora delar preliminärdebiteras denna förbrukning och avräknas årsvis vilket innebär att hyresgästerna betalar för egen energiförbrukning. I fastigheter där hyresgästerna har egna abonnemang för energiförsörjning har bolaget inte tillgång till fastighetens energianvändning, dessa ingår därför inte i bolagets redovisning av energianvändningen. I samarbete med hyresgäster försöker bolaget ändå ständigt att hitta nya lösningar för att spara energi. Även då hyresgästerna debiteras för sin energiförbrukning ser NP3 det som sin uppgift att stötta hyresgästen i att hitta hållbara lösningar både gällande energibesparande åtgärder och mer miljövänliga energikällor.

Bolaget mäter energiförbrukning totalt sett men även i jämförbart bestånd (like for like). Jämförbart bestånd kan med olika parametrar variera mellan åren, hur länge en fastighet varit i bolagets ägo, större förändringar i fastigheten samt hur länge bolaget haft tillgång till statistik från mätning av energiförbrukning. För att räkna in en ny fastighet behövs 24 månaders sammanhängande energistatistik. Detta gör att tidigare rapporterad förbrukning för föregående år kan förändras vid

nästkommande rapportering. Minskad normalårskorrigerad förbrukning rapporteras därför årsvis och jämförs enbart med föregående år.

NP3s långsiktiga mål har varit att minska energiförbrukningen med 20 procent mellan 2017–2025 vilket innebär en årlig besparing på 2,5 procent. Efter jämförelse mellan 2024 och 2025 så uppgick ackumulerad besparing vid utgången av 2025 till drygt 23 procent vilket innebär att bolaget uppnått sitt långsiktiga mål för perioden 2017–2025. Ett nytt långsiktigt mål med basår 2025 har tagits fram. Normalårskorrigerad snittförbrukning inom jämförbart bestånd uppgick för 2024 till 143 kWh/kvm LOA och för 2025 till 138 kWh/kvm LOA, vilket innebär en minskning med 3,9 procent. Förbrukningen innefattar även hyresgästers förbrukning där dessa ingår i bolagets mätning. Normalårskorrigerad total snittförbrukning för de fastigheter där bolaget har rådighet över försörjningen av elektricitet och/eller värme uppgick för värme till 89 kWh/kvm och för elektricitet till 48 kWh/kvm.

## Årlig minskad energiförbrukning, %



## Investering i energibesparande åtgärder

NP3 investerar kontinuerligt i effektivare system för el, värme och ventilation i fastigheterna och minskar därmed förbrukning och miljöpåverkan. Några exempel på investeringar av denna typ som utförts under 2025 redovisas här.

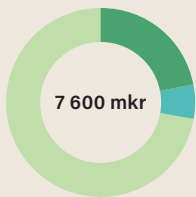
- Norränget, 6:1, Hudiksvall. Utbyte av kvicksilverbelysning till LED samt installation av överordnad styrning till värme. Projektet förväntas ge en energibesparing om cirka 30 procent och förflyttning av energiklass från F till C.
- Främmerhörns 2:4, Örnsköldsvik. Utbyte av värmepumpar och ventilationsaggregat inklusive installation av styrutrustning. Förväntad energibesparing på 35 procent och förflyttning av energiklass från G till minst C.
- Vivstamon, 1:54, Timrå. Konvertering av LED-belysning samt installation av tryckstyrning av ventilation och värme. Den beräknade energibesparingen uppgår till 35 procent.
- Slakteriet 3, Västerås. Utbyte av ventilationsaggregat inklusive installation av styrutrustning. Den beräknade energibesparingen uppgår till 9 procent.

# Grönt ramverk

NP3 upprättade under 2020 ett ramverk för grön finansiering vilket uppdaterades i september 2023. Det gröna ramverket har utformats i linje med Green Bond Principles framtagna av ICMA (International Capital Market Association) och har utvärderats av en oberoende tredje part, CICERO Shades of green. Ramverket, samt relaterade styrdokument och rapporteringsstandarder, har fått en "Medium Green" bedömning från CICERO Shades of Green.

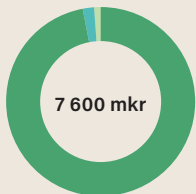
Villkoren i bolagets gröna ramverk styr hur likvid från utgivna obligationer får användas. NP3 har under året emitterat 500 mkr och återköpt 452 mkr i gröna obligationer inom ramverket. Bolaget har endast utestående obligationer inom det gröna ramverket. NP3s gröna ramverk finns tillgängligt på bolagets hemsida, np3fastigheter.se.

## Allokering av grönt låneutrymme



- Obligationslån, 22 %
- Gröna banklån, 6 %
- Återstående utrymme, 72 %

## Fördelning av gröna tillgångar utifrån fastighetsvärde



- Energiklass A och Topp 15, 97 %
- EPC 2 Steg, 2 %
- Energiprojekt (besparing >30 %), 1 %

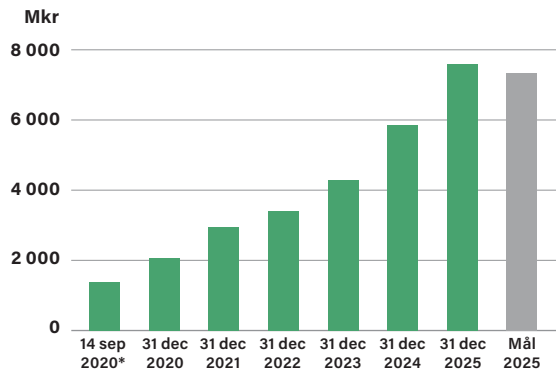
	Mkr
Totalt marknadsvärde/grönt låneutrymme	7 600
Allokerat utrymme - Obligation	1 650
Allokerat utrymme - Gröna banklån	483
Återstående utrymme - Grön kapitalmarknadsfinansiering	5 467

Efter årets utgång har ytterligare 400 mkr gröna obligationer emitterats inom ramverket.

Fastigheter som finansieras med likvid enligt det gröna ramverket skall uppnå någon av nedanstående kriterier:

- Energiklass A eller inom topp 15 procent enligt fastighetsägarnas uppdaterade gränsvärden avseende primärenergital för lokaler och bostäder.
- Miljöbyggnad minst nivå Silver eller
- LEED Gold eller Miljöbyggnad iDrift Silver om energiförbrukningen är minst 25 procent lägre än kraven i BBR.
- Motsvarande nivå från annat välkänt certifieringssystem.
- Förbättrad energiklass med minst två steg (till minst nivå C)
- Via energiprojekt nå en energibesparing på mer än 30 procent av fastighetens totala förbrukning.

## Totalt marknadsvärde Grönt ramverk



\*Upprättande av NP3s första gröna ramverk

# Grön obligation

Likviden från NP3s gröna obligationer som emitterats fram till den 31 december 2025 har använts till följande kategorier;

- Finansiering av fastigheter inom topp 15<sup>1)</sup>
- Finansiering av fastigheter med förbättrad energiklass, minst två steg (till minst nivå C)
- Finansiering av fastigheter som genom energiprojekt har en total energibesparing större än 30 procent

## Topp 15<sup>1)</sup>

	Gränsvärde <sup>1)</sup>	Genomsnittligt primärenergital	Energi-användning, kWh/kvm <sup>2)</sup>	Genomsnittligt kg CO2e/kvm	Tkvm	Antal fastigheter
Butiks- och lagerlokaler för övrig handel	67	42	104	2,2	245	55
Kontor och förvaltning	80	55	131	2,6	88	35
Övrig verksamhet	77	55	119	1,8	184	32
Butiks- och lagerlokaler för livsmedelshandel	75	55	107	3,8	49	12
Bad-, sport- och idrottsanläggningar	78	39	82	2,4	22	10
Flera kategorier inom fastigheten	Flera	72	142	5,9	36	6
Skolor	89	74	158	0,3	7	3
Hotell, pensionat och elevhem <sup>3)</sup>	91	64	-	-	0	1
Köpcentrum <sup>3)</sup>	87	75	-	-	3	1
Vård dagtid <sup>3)</sup>	84	77	-	-	1	1
<b>Totalt</b>	<b>74<sup>4)</sup></b>	<b>51</b>	<b>115</b>	<b>2,4</b>	<b>634</b>	<b>156</b>

1) Baserat på Fastighetsägarnas rapport från 14 december 2022.

2) Inklusive hyresgästers förbrukning.

3) Abonnemang avseende taxebundna avgifter innehas till största del av hyresgäster. NP3 har därför inte möjlighet att redovisa förbrukningar och CO2e påverkan på ett rättvisande sätt.

4) Viktat utifrån antal fastigheter.

## EPC 2 Steg

	Genomsnittligt primärenergital	Energi-användning, kWh/kvm	Genomsnittligt kg CO2e/kvm	Tkvm	Antal fastigheter
Samtliga fastigheter	74	52	1,9	20	5

## Jämförelsetal

	2025	2024	2025	2024
	Energibesparing, MWh		Minskade utsläpp, ton CO2e	
Grön portfölj	12 244	9 558	498	304

Besparing har beräknats genom en jämförelse av bolagets fastighetsportföljs energiförbrukning och klimatutsläpp med bolagets gröna fastighetsportfölj. Emissionsfaktor för fjärrvärme är ett genomsnitt för bolagets fastigheter medan fastigheternas elanvändning är förnyelsebar.

## Energiprojekt

Energieffektivitet	Energibesparing kWh	Minskade utsläpp, ton CO2e
Energiprojekt (Besparing >30 %)	661	29

Besparing är beräknad före och efter genomfört projekt.



## Rapport över faktiska iakttagelser

Till NP3 Fastigheter AB (publ), org. nr 556749–1963

### Syfte

Vår rapport har enbart till syfte att hjälpa Er att presentera för investerare, att NP3 Fastigheter ABs (publ) ("NP3 Fastigheter") per 2025-12-31 spårar inbetalt nettobelopp från emitterade gröna obligationer och att portfölj av gröna projekt/tillgångar följer de kategorier och kriterier i NP3 Fastigheters ramverk för gröna obligationer (Green Bond Framework), och är kanske inte lämplig för något annat syfte.

Våra granskningsåtgärder relaterade till detta dokument är begränsade till vad som anges i denna rapport.

### Uppdragsgivarens och den ansvariga partens ansvar

NP3 Fastigheter (som är den ansvariga parten) har bekräftat att de överenskomna granskningsåtgärderna är lämpliga för uppdragets syfte.

NP3 Fastigheter är ansvarig för granskningsobjektet som är föremål för de överenskomna granskningsåtgärderna.

### Revisorns ansvar

Vi har utfört uppdraget att utföra granskning enligt särskild överenskommelse i enlighet med International Standard on Related Services ISRS 4400 *Uppdrag att utföra granskning enligt särskild överenskommelse* (omarbetad). Ett uppdrag att utföra granskning enligt särskild överenskommelse innefattar att vi utför de granskningsåtgärder som har överenskommit med NP3 Fastigheter och rapporterar våra iakttagelser, som är de faktiska resultaten av överenskomna granskningsåtgärder som har utförts. Vi gör inget uttalande beträffande ändamålsenligheten i de överenskomna granskningsåtgärderna.

Detta uppdrag att utföra granskning enligt särskild överenskommelse är inte ett bestyrkandeuppdrag. Följaktligen gör vi inget uttalande och drar ingen slutsats.

Om vi hade utfört ytterligare granskningsåtgärder, kanske andra frågor hade kommit till vår kännedom som då hade rapporterats.

### Yrkesetik och kvalitetskontroll

Vi har följt de yrkesetiska kraven i International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (inklusive International Independence Standards) (IESBAs Etikkod) och kraven på oberoende i stycke 4A i IESBAs Etikkod.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till NP3 Fastigheter i enlighet med god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort våra yrkesetiska skyldigheter i enlighet med dessa krav.



### **Granskningsåtgärder och iakttagelser**

Vi har utfört de granskningsåtgärder som beskrivs nedan, om vilka överenskommelse träffades med NP3 Fastigheter i villkoren för uppdraget daterat den 18 mars 2026 avseende att inbetalt nettobelopp från emitterade gröna obligationer per 2025-12-31 har använts exklusivt till projekt/tillgångar som följer de kategorier och kriterier i NP3 Fastigheters ramverk för gröna obligationer. Granskningsåtgärderna som utförts sammanfattas enligt följande:

- 1) Vi har för varje emitterad grön obligation kontrollerat att en summa motsvarande inbetalt nettobelopp från emitterad upplåning spåras av NP3 Fastigheter i enlighet med NP3 Fastigheters ramverk för gröna obligationer ("Green Bond Framework") per 31 december 2025.
- 2) Vi har för varje emitterad grön obligation kontrollerat att en summa motsvarande inbetalt nettobelopp från emitterad upplåning har använts exklusivt till projekt/tillgångar som följer de kategorier och kriterier i NP3 Fastigheters ramverk för gröna obligationer ("Green Bond Framework") per 31 december 2025.

### **Vi har gjort följande iakttagelser:**

- När det gäller punkt 1) fann vi inga avvikelser.
- När det gäller punkt 2) fann vi inga avvikelser.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB

Peter Dahllöf  
*Auktoriserad revisor*

Torbjörn Westman  
*Head of Assurance*