



2022

Årsrapport grön finansiering

Per den 31 december 2022

19 805

miljoner kronor
i fastighetsvärde

1 950

tusen kvadratmeter
uthyrbar yta

488

fastigheter

Värdeskapande affärsmodell

Genom att tillföra tillgängliga resurser och tillgångar i vår verksamhet skapar NP3 stabila och långsiktiga värden för aktieägare, medarbetare, hyresgäster, leverantörer och norra Sverige.

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

Vi hyr ut lokaler och skapar värde för befintliga hyresgäster

Transaktioner

Vi förvärvar och avyttrar fastigheter

Utveckling av fastighetsbeståndet

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.

Vd-kommentar

Hållbarhet är ett ord som allt för ofta används och tolkas för att passa det egna syftet. Det är naturligt att tolkningen ligger i omvärldsfaktorerna och ständigt förändras men min tro är att ett framgångsrikt hållbarhetsarbete också förutsätter en långsiktig och tydlig riktning.

Många satsningar gällande hållbarhet och ESG har tyvärr slagit fel och skapat pappersprodukter. På den positiva sidan, för vissa, har det skapat arbete åt en stor konsultbransch men tyvärr är det mycket av detta konsultarbete som inte gjort någon större skillnad för långsiktig hållbarhet.

NP3 äger nästan 500 byggnader och de allra flesta byggdes för 30 år sedan, eller mer. Jag tror att vårt fastighetsbestånd speglar hur det ser ut i Sverige i stort gällande industri- och lagerfastigheter. En minoritet av dessa faller inom de gränsvärden som satts upp för hållbara byggnader enligt EU:s Taxonomi (Top 15 %) eller är energiklassade i kategorierna A och B. För NP3 är det inte heller görligt att inom en rimlig framtid förflytta den absoluta majoriteten av våra byggnader till denna kategori och garanterat inte heller det bästa valet för vår miljö och framtid.

Det mest hållbara är sällan att riva för att bygga nytt eller att energimässigt förbättra en redan bra fastighet till en liten del för att därmed ses som hållbar. Ett annat sätt att formulera det är att den fastighet som innebär allra minst miljöpåverkan är den som inte behöver byggas.

Ur hållbarhetsperspektiv gällande miljö, ekonomi och i relation till bolagets hyresgäster är troligen det mest hållbara i praktiken ofta att förbättra energimässigt

sämre fastigheter och därmed förflytta dessa från energiklass F till D eller från E till C. Det kan också handla om att bygga bort ett oljeberoende eller att ersätta direktverkande el eller till och med att ersätta fjärrvärme med berg- och/eller solvärme. NP3s hållbarhetsarbete syftar med andra ord till att hela tiden göra allt lite bättre, med de över tid mest effektiva lösningarna i varje enskilt fall och därmed hålla fast vid vår långsiktiga riktning inom hållbarhet. Även om vi ser EU:s Taxonomi som ett bra och positivt initiativ är det inte därigenom som NP3 kommer att göra den stora skillnaden för vår miljö och vår framtid. Vi tror på vårt långsiktiga sätt att arbeta med hållbarhet, grundat i våra norrländska erfarenheter och med förnuftet som ledstjärna. Det skall vi fortsätta med. På så sätt kan hållbarhet och långsiktig avkastning gå hand i hand.



Andreas Wahlén

Hållbarhetsarbete

NP3s hållbarhetsarbete utgår från FN Global Compact och behovet av ett långsiktigt ansvarstagande för ekonomisk, miljömässig och social utveckling. Frågor om långsiktigt värdeskapande och hållbarhet utgör en integrerad del i den övergripande styrningen av företaget som styrelse och vd ytterst ansvarar för. Den strategiska styrningen av bolagets hållbarhetsarbete ska säkerställa måluppfyllelse samt en fortsatt utveckling av desamma. Styrningen sker med hjälp av bolagets policyer, riktlinjer och övergripande mätbara samt detaljerade mål och handlingsplaner.

Fokus Hållbarhet

Utöver externa ramverk tar hållbarhetsarbetet sin utgångspunkt i NP3s affärsidé och en årligen uppdaterad väsentlighetsanalys med tillhörande intressentdialog. Att integrera hållbarhetsarbetet i all verksamhet, minska vår miljöpåverkan och öka antalet hållbara fastigheter är ett övergripande mål för bolaget.

NP3 har under året utvärderat och förnyat bolagets väsentlighetsanalys. I denna utvärdering identifierades ett antal viktiga

hållbarhetsaspekter och frågor för bolaget som sedan ytterligare har prioriterats utifrån påverkan på omvärlden och den egna organisationen. Därefter har bolaget valt ut de åtta mest väsentliga frågorna för bolagets hållbarhetsarbete. Väsentlighetsanalysen har sedan verifierats med ett urval av bolagets intressenter.

NP3 har valt att dela in de väsentligaste frågorna i tre huvudrubriker:

Ansvarsfulla affärer

- Långsiktigt ekonomiskt resultat
- God affärsetik och antikorrupcion

Framtidsansvar

- Energianvändning
- Utsläpp
- Fastigheternas miljö- och klimatrisker

Hälsa och välbefinnande

- Hälsa och säkerhet
- Mångfald och lika möjligheter
- Hyresgäster och leverantörer

Mer information gällande vårt övergripande hållbarhetsarbete finns att läsa i hållbarhetsavsnittet i årsredovisningen.

Framtidsansvar

NP3 förvaltar och utvecklar fastigheter och har därmed ett ansvar för att göra detta på ett miljömässigt hållbart sätt, för vår och kommande generationers framtid. Vår framgång i detta arbete berör genom vår personal, våra hyresgäster och leverantörer ett stort antal människors trivsel och arbetsmiljö. Miljöfrågorna integreras i det dagliga arbetet och verksamheten ska bedrivas resurseffektivt. Det innebär bland annat att NP3 alltid försöker välja de produkter och tjänster som minimerar belastningen på miljön.

NP3 har länge och kontinuerligt arbetat med att minska bolagets påverkan på miljön.

I praktiken tar detta sig uttryck bland annat genom att NP3 ska:

- Integrera miljöfrågorna i verksamheten så att företaget uppfyller myndigheters och kunders krav.
- Arbeta proaktivt för att tillsammans med hyresgäster värna om en hållbar framtid.
- Visa respekt för naturresurser genom ett sparsamt råvaruuttag och en hög grad av återvinning och återanvändning i till exempel byggprojekt.
- Verka för att kontinuerligt minska verksamhetens miljöpåverkan, främst genom att utvärdera alternativa energikällor och minska energiförbrukningen i våra fastigheter.
- Ställa miljökrav vid upphandling av produkter och tjänster.

Energianvändning

Fastigheternas energiförbrukning är, såsom för de flesta fastighetsbolag, den största klimatpåverkande faktorn och är därmed även en av NP3s viktigaste miljöfrågor. Ökat antal energisnåla och hållbara fastigheter är ett av NP3s övergripande miljömål och har sin utgångspunkt i bolagets hållbarhetspolicy. Uppföljning sker kvartalsvis i NP3s hållbarhetskommitté.

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. I samarbete med våra hyresgäster försöker bolaget ständigt hitta nya lösningar för att spara energi. Även då hyresgästerna debiteras för sin egen 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. NP3 har ett långsiktigt mål att minska sin energiförbrukning med 20 procent mellan 2017-2025 vilket innebär en

KLIMAT- PÅVERKAN

NP3s totala koldioxidutsläpp ska minska med 75 % till år 2025

ENERGI

NP3s totala energiförbrukning ska minska med 20 % till år 2025

GRÖNA FASTIGHETER

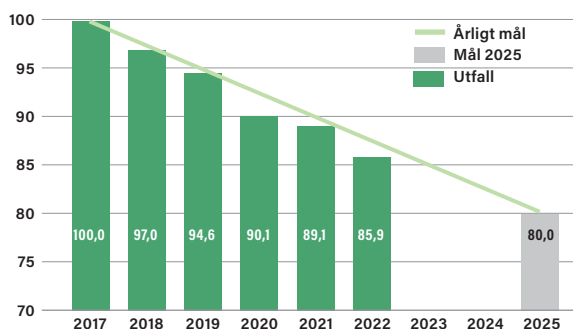
NP3s gröna fastighetsportfölj ska växa med 25 % per år

årlig besparing på 2,5 procent. Vid jämförelse mellan åren så uppgår ackumulerad energibesparing vid utgången av 2022 till knappt 14 procent. Normalårskorrigerad snittförbrukning inom jämförbart bestånd uppgick för 2021 till 159 kWh/kvm LOA och för 2022 till 154 kWh/kvm LOA, vilket innebär en minskning med drygt 3 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 91 kWh/kvm och för elektricitet till 58 kWh/kvm. (GRI 302-3 Energiintensitet)

Producerad energi

Under 2022 har ytterligare två större solcellsanläggningar byggts inom bolagets fastighetsbestånd med en total yta om 3725 kvadratmeter med en uppskattad produktion på 635 MWh. Bolaget saknar statistik för producerad energi för 2022 men har för avsikt att införa mätning av egenproducerad energi under 2023.

Årlig minskad energiförbrukning, %



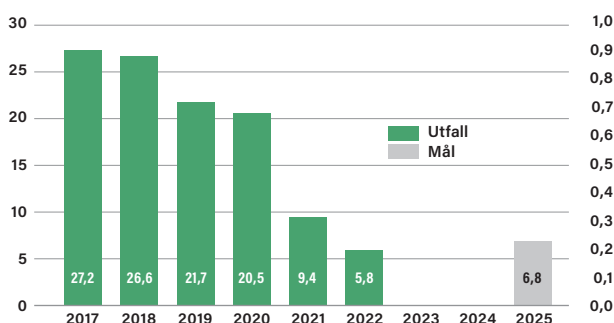
Utsläpp

NP3 mäter och följer koldioxidutsläpp från den energiförbrukning som företaget har rådighet över gällande el och värme, vilket även innefattar delar av hyresgästernas förbrukning. För att minska bolagets totala klimatpåverkan pågår ett ständigt arbete med utvärdering av alternativa energikällor samt utfasning av fossila bränslen. Från och med år 2021 pågår en successiv övergång till 100 procent ursprungsmärkt el för fastigheternas elanvändning. NP3 arbetar även aktivt med att minska energianvändningen och därmed utsläpp genom driftoptimering och investeringar i energieffektiveringsprojekt. Att öka antalet hållbara fastigheter är ett av NP3s övergripande miljömål. Uppföljning sker kvartalsvis i NP3s hållbarhetskommitté.

För 2022 uppgick utsläppet av koldioxid till 5,8 kg CO₂/kvm LOA. Bolaget beräknar utsläpp för inköpt el, för den del som inte utgörs av 100 procent ursprungsmärkt el, baserat på residualmix med uppgift från Energimarknadsinspektionen. Utsläppsvärdena kommer med ett års eftersläpning vilket gör att värdet för 2022 utkommer först 2023. Statistik för värme grundar sig på uppgifter från respektive fjärrvärmeleverantör, även här med ett års eftersläpning.

Långsiktig målsättning är att minska bolagets koldioxidutsläpp med 75 procent jämfört med basåret 2017 före utgången av år 2025. Vid 2022 års utgång har NP3 minskat bolagets koldioxidutsläpp med knappt 79 procent jämfört med basåret 2017, vilket innebär att bolagets långsiktiga mål per 2025 uppnåtts år 2022. NP3 kommer under 2023 utvärdera ett nytt långsiktigt mål avseende utsläpp och samtidigt överväga att koppla detta till Science Based Targets (SBTi).

Koldioxidutsläpp, kg CO₂/kvm



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 2022 redovisas här.

- Norrlungånger 2:144 Installation av Örnsköldsviks största solcellsanläggning med en uppskattad produktion på 415 MWh.
- Sköns Prästbord 1:65 Sundsvall, projekt i samverkan med en av NP3 nybyggd grannfastighet på 4 200 kvm, där en kyl/värmepump levererar överskottsvärme från ett fryseri till den nybyggda fastigheten. Beräknad besparing 1 000 MWh/år.
- Vråken 8 i Söderhamn, byte till ny energieffektiv ventilation med tillhörande styrning, total energibesparing beräknas till 30 procent.
- Buskåker 4:13 Borlänge, Installation av solcellsanläggning med en uppskattad produktion på 220 MWh.
- Fortlöpande utbyte till LED-armaturer på ett flertal fastigheter i beståndet med beräknade energibesparingar i intervallet 20-30 procent på el.



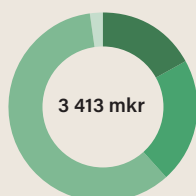
Örnsköldsviks största solcellsanläggning installerades på Hägglundsområdet i Gullänget. En investering på drygt 4,5 mkr. Toppeffekten ligger på 499kwp och beräknas årligen producera 415Mwh, vilket i sin tur reducerar klimatpåverkan med 195 ton koldioxid per år.

Grönt ramverk

NP3 upprättade under 2020 ett ramverk för grön finansiering. 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 rapporteringsstandards, har fått en "Medium Green" bedömning från CICERO Shades of Green. Bolagets gröna ramverk kommer att uppdateras och utvärderas på nytt av oberoende tredje part under 2023.

Villkoren i vårt gröna ramverk styr hur likvid från utgivna obligationer får användas. NP3 har under året emitterat 400 mkr i gröna obligationer inom ramverket. NP3s gröna ramverk finns tillgängligt på bolagets hemsida, www.np3fastigheter.se.

Fördelning av gröna tillgångar utifrån fastighetsvärde



- Certifierade fastigheter 16 % (17)
- Energiklass A 21 % (25)
- Energiklass B 61 % (56)
- Energiprojekt (besparing >30 %) 2 % (2)

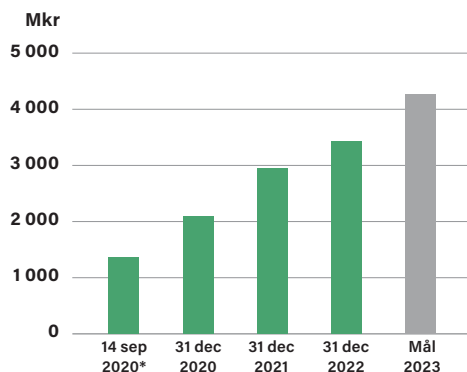
	Mkr
Totalt marknadsvärde/grönt låneutrymme	3 413
Existerande extern skuld	2 100
Utrymme för Grön kapitalmarknadsfinansiering	1 313

Efter årets utgång har ytterligare 500 mkr gröna obligationer emitterats inom ramverket och 698 mkr har återköpts som en del av ett återköpserbjudande.

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

- Green Building, Miljöbyggnad minst nivå Silver eller ha en energiprestanda med energiklass A eller B.
- BREEAM Very Good, BREEAM In Use Very Good, LEED Gold om energiförbrukningen är minst 25 procent lägre än kraven i BBR.
- Motsvarande nivå från annat välkänt certifieringssystem.
- Via energiprojekt nå en energibesparing på mer än 30 procent av fastighetens totala förbrukning.

Totalt marknadsvärde Grönt Ramverk



*Upprättande av ramverk

Grön obligation

Likviden från NP3s gröna obligationer som emitterats fram till den 31 december 2022 har använts till följande kategorier;

- Finansiering av certifierade fastigheter.
- Finansiering av fastigheter med energiklass A och B.
- Finansiering av fastigheter som genom energiprojekt har en total energibesparing större än 30 procent.

Miljöcertifierade fastigheter

Fastighet	Kommun	Kategori	Certifiering	Area, kvm
Del av Ödlan 6	Luleå	Handel	Green Building	2 114
Cementgjuteriet 5	Umeå	Handel	Green Building	4 635
Del av Släpvnagen 6	Östersund	Handel	Green Building	1 700
Baggen 3	Sundsvall	Industri	Green Building	2 715
Öjebyn 3:496 & 3:497	Piteå	Övrigt	Green Building	3 219
Målås 4:3	Sundsvall	Industri	Green Building	2 768
Vivstamon 1:63	Timrå	Handel	Green Building	2 088
Sköns Prästbord 2:6	Sundsvall	Logistik	Green Building	1 153
Del av Stadsön 8:9	Piteå	Handel	Green Building	1 534
Grepén 1	Borlänge	Logistik	Green Building	3 925
Sköns Prästbord 1:65	Sundsvall	Industri	Green Building	4 286

Energi A och B

Typ av energiklass	Genomsnittligt primärenergital	Genomsnittligt CO2	Kvm	Antal fastigheter
Energi A	51	4,3	40 706	10
Energi B	63	4,6	170 183	49

Energi projekt

Energieffektivitet	Fastighet	Minskning kWh/kvm	Minskning CO2 kg/kvm
Energi projekt (Besparing >30%)	Vandringsmannen 1	109	29



Rapport över faktiska iakttagelser

Till NP3 Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556749–1963

Syfte

Vår rapport har enbart till syfte att hjälpa Er att presentera för investerare, att NP3 Fastigheter ABs (publ) ("NP3 Fastigheter") per 2022-12-31 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.

Vår rapport är enbart avsedd för det syfte som angivits i denna rapport och för Er information, och den ska inte användas för något annat syfte eller spridas till andra parter.

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 Etikod) och kraven på oberoende i stycke 4A i IESBAs Etikod.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management (ISQM) 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.

Granskningsåtgärder och iakttagelser

Vi har utfört de granskningsåtgärder som beskrivs nedan, om vilka överenskommelse träffades med NP3 Fastigheter i villkoren för uppdraget daterat den 17 februari 2023 avseende att inbetalt nettobelopp från emitterade gröna obligationer per 2022-12-31 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 inbetalat nettobelopp från emitterad upplåning spåras av NP3 Fastigheter i enlighet med NP3 Fastigheters ramverk för gröna obligationer ("Green Bond Framework") per 31 december 2022.
- 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 2022.



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 13 april 2023

KPMG AB

A handwritten signature in blue ink, reading 'Peter Dahllöf'.

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

A handwritten signature in blue ink, reading 'Torbjörn Westman'.

Torbjörn Westman
Head of KPMG Assurance Services