



2023

Årsrapport grön finansiering

Per den 31 december 2023

20 276

miljoner kronor
i fastighetsvärde

2 065

miljoner kronor
i hyresvärde

1 998

tusen kvadratmeter
uthyrbar yta

507

fastigheter

26%

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

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

Under 2023 ökade NP3s gröna portfölj, det vill säga de tillgångar och investeringar som vi i enlighet med vårt gröna ramverk definierat som "gröna och mer hållbara", med 26 procent trots att vi höjt kraven på denna portfölj. Ökningen är möjlig då vi i varje projekt utvärderar hållbara satsningar.

I fjolårets gröna vd-ord skrev jag att det skall vara naturligt att hållbarhet och långsiktig avkastning går hand i hand. Om vi nu ett år senare gör en återblick över de investeringar som NP3 beslutat att genomföra under 2023, med enbart hållbarhet i fokus, blir utfallet enligt nedan.

Investerad volym i miljoner kronor: 24 miljoner kronor

Antal projekt: 21 stycken

Genomsnittlig avkastning: 12 procent

Att se enbart på ett år är naturligtvis inte långsiktigt men det ger en indikation på att hållbarhet inte behöver vara något belastande för det ekonomiska utfallet utan snarare tvärtom.

Ett ökat rapporteringskrav avseende hållbarhet är tyvärr en växande belastning. Även om syftet med rapporteringskraven i grunden är gott, behöver ett framgångsrikt hållbarhetsarbete inte vara beroende av ökade rapporteringskrav. Istället riskerar dessa ökade krav att flytta fokus från genomförandet av de åtgärder som faktiskt gör skillnad.

NP3 kommer att fortsätta utveckla sin rapportering för att på ett bättre sätt beskriva vad vi gör och hur vi tar oss an nya krav i både fastigheternas påverkan och i rapporteringen. Vi har under året genomfört en klimatanalys över vårt fastighetsbestånd. Vi kommer kontinuerligt att fortsätta arbetet med att minska vårt resursutnyttjande och våra risker för klimatförändringarnas successiva ökade påverkan på fastigheterna. NP3 skall fortsätta utveckla sitt hållbarhetsarbete och öka sina hållbara investeringar för att även fortsättningsvis nå tillväxtmålet om 25 procent av den gröna portföljen.

Vi skall med andra ord fortsätta att göra allt lite bättre.



Andreas Wahlén

"Hållbarhet behöver inte vara något belastande för det ekonomiska utfallet, snarare tvärtom"

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, därför är det en devis för NP3 att alltid göra allt lite bättre. En förutsättning för ett långsiktigt hållbarhetsarbete är att tillsammans med bolagets intressenter utvärdera, prioritera och sätta mål och strategier för ständig förbättring. För att uppnå detta görs en årlig genomgång av bolagets väsentlighetsanalys. Utifrån denna driver NP3 prioriterade frågor för att uppnå bolagets målsättningar inom hållbarhet.

Fokus Hållbarhet

Utöver externa ramverk tar hållbarhetsarbetet sin utgångspunkt i NP3s affärsidé och den årligen uppdaterade väsentlighetsanalysen med tillhörande dialoger med bolagets viktigaste intressentgrupper. Att integrera hållbarhetsarbetet i all verksamhet, minska miljöpåverkan och öka antalet hållbara fastigheter är ett övergripande mål för bolaget.

NP3 har under året utvärderat och förnyat bolagets väsentlighetsanalys samt påbörjat arbetet med dubbel väsentlighet enligt ESRS.

I denna initiala utvärdering utifrån dubbel väsentlighet identifierades ett stort antal viktiga hållbarhetsaspekter och frågor för bolaget som därefter har prioriterats utifrån konsekvenser för människor och miljö samt finansiell påverkan. Väsentlighetsanalysen har sedan verifierats i dialog 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 antikorrupktion

Framtidsansvar

- Energieffektiva fastigheter
- Utsläpp
- Miljö och klimatrisker
- Vattenanvändning

Hälsa och välbefinnande

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

Mer information gällande NP3s övergripande hållbarhetsarbete och väsentliga frågor finns att läsa i bolagets hållbarhetsrapport.

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.

Bolaget har under året genomfört en klimatanalys i linje med TCFD och lyft upp vattenanvändning som en väsentlig fråga. Ett nytt utsläppsmål i linje med SBTi har tagits fram och godkänts samt en ökad rapportering av utsläpp i Scope 3 har införts. Mer information om ovanstående finns i bolagets hållbarhetsrapport för 2023. I denna årsrapport för grön finansiering har vi valt att fokusera på arbetet med energieffektiva fastigheter.

Energieffektiva fastigheter

Ökat antal energieffektiva och hållbara fastigheter är ett av NP3s övergripande miljömål och har sin utgångspunkt i bolagets hållbarhetspolicy. Uppföljning sker kvartalsvis i NP3s hållbarhetskommitté.

Bolaget har för att möta sitt mål om ökat antal energieffektiva fastigheter intensifierat arbetet med energieffektiviseringar genom att komplettera med ett ytterligare miljömål, att lyfta bolagets sämst energipresterande fastigheter. Bolagets mål är att i snitt årligen lyfta tio av de sämst presterande fastigheterna fram till år 2033 vilket även minst motsvarar EU:s preliminärt överenskomna direktiv om energiprestanda i byggnader (Energy Performance of Buildings Directive EPBD) – en del av 55 procent-paketet.

För att mäta och utvärdera detta mål är energiklassen i energideklarationerna och byggnadernas primärenergital i fokus. Under 2023 har nio byggnader erhållit en förbättrad energiklass varav tre byggnader har förbättrats från tidigare energiklass E eller F.

Fastighet	Ort	2023-12-31	2022-12-31
Hammarén 6	Borlänge	A	B
Snöslungan 8	Östersund	A	B
Baggen 3	Sundsvall	B	D
Gällivare 12:334	Gällivare	B	C
Vandringsmannen 2	Sundsvall	B	D
Målås 4:3	Sundsvall	C	E
Målås 4:6	Sundsvall	C	E
Sörby Urffjäll 37:3	Gävle	C	D
Motorsågen 2	Östersund	D	F

KLIMAT- PÅVERKAN

Nettonoll 2045
Minska GHG-utsläpp
i scope 1 och 2 med
42 % till 2030

ENERGI

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

GRÖNA FASTIGHETER

NP3s gröna
fastighetsportfölj
ska växa med
25 % per år

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

Under 2023 har bolaget även uppdaterat det gröna ramverket med anpassning mot EU-taxonomin. I samband med uppdateringen har det gröna ramverket därigenom ändrat fokus från energiklasser till primärenergital och att främst omfatta top 15 fastigheter. NP3 har som årligt mål att den gröna fastighetsportföljen ska öka med 25 procent. Under 2023 ökade den gröna fastighetsportföljen från ett fastighetsvärde om 3 413 mkr vid ingången av året till 4 286 mkr vid utgången av året, vilket motsvarar 26 procent. Vid omräkning av värdet för det uppdaterade gröna ramverket per 31 december 2022 så uppgick värdet till 3 272 mkr, minskningen beror på hårdare krav för en fastighet att kvalificera in i det uppdaterade ramverket. Ökningen under året för det uppdaterade ramverket uppgår till 31 procent.

Energianvändning

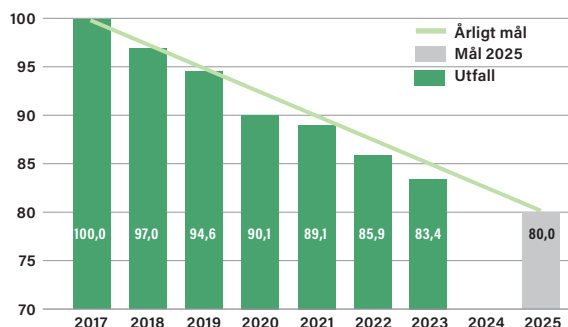
Fastigheternas energiförbrukning är en stor klimatpåverkande faktor och är därmed även en av NP3s viktigaste miljöfrågor. NP3 mäter och följer energianvändning för de fastigheter där bolaget har rådighet över försörjningen av elektricitet och/eller värme. Till stora delar preliminärdebiteras denna förbrukning 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. I samarbete med våra hyresgäster försöker bolaget ständigt 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.

NP3 har ett långsiktigt mål att minska sin energiförbrukning med 20 procent mellan 2017-2025 vilket innebär en årlig besparing på 2,5 procent. Vid jämförelse mellan 2022 och 2023 så uppgick ackumulerad besparing vid utgången av 2023 till knappt 17 procent. Normalårskorrigerad snittförbrukning inom jämförbart bestånd uppgick för 2022 till 148 kWh/kvm LOA och för 2023 till 144 kWh/kvm LOA, vilket innebär en minskning med 2,54 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 55 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 2023 redovisas här.

- Köpstaden 23 i Sundsvall, installation av vätskeburen värmeåtervinning från tryckluftskompressor samt tillvaratagande av spillvärme från hyresgästens produktion. Beräknad energibesparing cirka 450 MWh el, motsvarande 50 procent.
- Skotet 1 i Luleå, hyresgäst Anpassning och energiprojekt där värmesystem och ventilationsaggregat inklusive styr- och övervakningssystem uppdateras. Tillvaratagande av spillvärme från kompressorer samt byte till LED-belysning. Beräknad besparing 700 MWh/år.
- Sköns Prästbord 1:14 i Sundsvall, byte till ny energieffektiv ventilation med tillhörande styrning. Total energibesparing beräknas till 54 procent.
- Dingersjö 3:58 i Sundsvall, konvertering av värmesystem, byte från flis till bergvärme. Beräknad besparing 40 procent.
- Fortlöpande utbyte till LED-armaturer på ett flertal fastigheter i beståndet med beräknade energibesparingar i intervallet 20-30 procent på el.



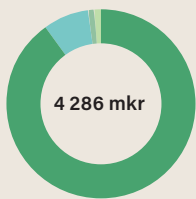
Dingersjö 3:58 i Sundsvall, konvertering av värmesystem, byte från flis till bergvärme.

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 vårt gröna ramverk styr hur likvid från utgivna obligationer får användas. NP3 har under året emitterat 900 mkr och återköpt 1 233 mkr i gröna obligationer inom ramverken. NP3s gröna ramverk finns tillgängligt på bolagets hemsida, np3fastigheter.se.

Fördelning av gröna tillgångar utifrån fastighetsvärde



- Energiklass A och Top 15, 90 %
- Certifierade fastigheter, 8 %
- EPC 2 Steg, 1 %
- Energiprojekt (besparing >30 %), 1 %

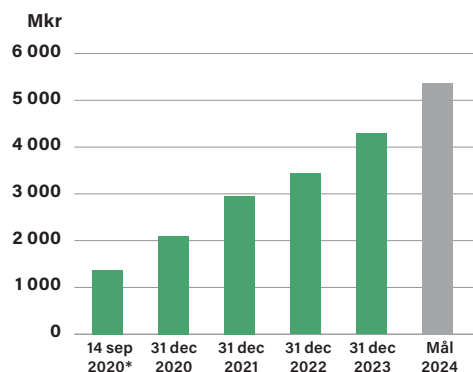
	Mkr
Totalt marknadsvärde/grönt låneutrymme	4 286
Existerande extern skuld	1 767
Utrymme för Grön kapitalmarknadsfinansiering	2 519

Efter årets utgång har ytterligare 300 mkr gröna obligationer emitterats inom ramverket och 321 mkr har återköpts som en del av ett återköpserbjudande. Därutöver har 185 mkr förtidsinlösts i april.

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

- Energiklass A eller inom top 15% enligt fastighetsägarnas uppdaterade gränsvärden avseende primärenergital för lokaler och bostäder.
- Green Building eller 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 ramverk

Grön obligation

Likviden från NP3s gröna obligationer som emitterats fram till den 31 december 2023 har använts till följande kategorier;

- Finansiering av certifierade fastigheter
- Finansiering av fastigheter med energiklass A eller inom top 15%
- 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.

Miljöcertifierade fastigheter

Fastighet	Kommun	Kategori	Certifiering	Area, kvm
Del av Ödlan 6	Luleå	Handel	Green Building	2 114
Cementgjuteriet 5 ¹⁾	Umeå	Handel	Green Building	4 635
Del av Släpvagnen 6	Östersund	Handel	Green Building	1 700
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 ¹⁾	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 ¹⁾	Sundsvall	Industri	Green Building	4 286

1) Redovisas inom Top 15 i det gröna ramverket.

Energi A och Top 15

	Gränsvärde ²⁾	Genomsnittligt primärenergital	Genomsnittligt CO2e	Kvm (t)	Antal fastigheter
Butiks- och lagerlokaler för övrig handel	67	53	2,42	148	33
Kontor och förvaltning	80	66	6,64	48	19
Butiks- och lagerlokaler för livsmedelshandel	75	53	3,63	31	4
Skolor	89	72	0,30	7	3
Bad-, sport- och idrottsanläggningar	78	65	2,79	14	5
Övrig verksamhet	77	68	3,59	75	11
Flera kategorier	Flera	76	0,20	2	1
Totalt		60	3,40	325	76

2) Baserat på Fastighetsägarnas rapport från 14 december 2022.

EPC 2 Steg

	Gränsvärde ²⁾	Genomsnittligt primärenergital	Genomsnittligt CO2e	Kvm (t)	Antal fastigheter
Kontor och förvaltning	80	78	– ³⁾	4	1

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.

Energiprojekt

Energieffektivitet	Fastighet	Minskning kWh/kvm	Minskning CO2e kg/kvm
Energiprojekt (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 2023-12-31 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. Vår granskning i relation till detta dokument omfattar enbart det som angivits 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 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 11 december 2023 avseende att inbetalt nettobelopp från emitterade gröna obligationer per 2023-12-31 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 2023.
- 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 2023.

Vi har gjort följande iakttagelser:

När det gäller punkt 1) fann vi inga avvikelser.

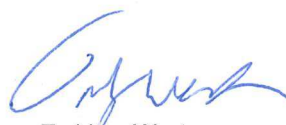
När det gäller punkt 2) fann vi inga avvikelser.

Stockholm den 12 april 2024

KPMG AB



Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor



Torbjörn Westman
Head of KPMG Assurance Services