



2021

Årsrapport grön finansiering

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.

Per den 31 december 2021

17 335

miljoner kronor i
fastighetsvärde

1 784

tusen kvadratmeter
uthyrbar yta

446

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, hyresgäster, leverantörer och våra geografiska regioner.

Förvaltning och uthyrning

Vi hyr ut lokaler
och skapar värde för
befintliga hyresgäster

Transaktioner

Vi förvärvar
och avyttrar
fastigheter

Utveckling av fastighets- beståndet

Vi utför nybyggnationer och förädlar befintliga fastigheter

Vd-kommentar

Hållbarhet är ett ord som inte sällan används och tolkas för att passa det egna syftet. Under de senaste åren har ordet hållbarhet också tolkats så att det fyllts med vitt skilda saker.

Vid pandemins utbrott fylldes det med olika aspekter av ekonomisk hållbarhet. När ett krig nu brutit ut i Europa görs hållbarhet ibland synonymt med trygghet. Det är på ett sätt naturligt att tolkningen ligger i omvärldsfaktorerna men ett framgångsrikt hållbarhetsarbete förutsätter också en långsiktig och tydlig riktning.

I fastighetsbranschen har hållbarhet historiskt sett ofta handlat om att riva fullt fungerande byggnader, för att ersätta dem med nya, mer energisnåla byggnader. Detta är inte en given utgångspunkt för NP3 i vårt hållbarhetsarbete. Vi äger över 400 byggnader och de allra flesta byggdes för 30 år sedan, eller mer. Det mest hållbara är inte alltid att riva för att bygga nytt, utan kanske att lyfta en byggnad från energiklass E till D eller C, att bygga bort ett oljeberoende eller att ersätta direktverkande el eller fjärrvärme med bergvärme. 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. Vi skall fortsätta med det. Det innebär att vi hela tiden kommer att investera för en mer långsiktigt hållbar ekonomi, miljö och hyresgästrelation. På så sätt går hållbarhet och långsiktig avkastning hand i hand.

NP3 har börjat att kommunicera mer kring vad vi gör gällande hållbarhet. Jag tycker det är bra och jag tycker det är viktigt att de flesta företag nu har hållbarhet som en hygienfaktor – det kommer att göra skillnad.

Hållbarhetsutmaningarna är stora och reella, inte minst för fastighetsbranschen. Dessa utmaningar kommer från NP3s sida att mötas med en långsiktig och tydlig riktning och med våra medarbetares starka engagemang, ansvarstagande inställning och förmåga att hantera svåra utmaningar.



Andreas Wahlén

”NP3s hållbarhetsarbete syftar till att hela tiden göra allt lite bättre, med de över tid mest effektiva lösningarna i varje enskilt fall.”

Hållbarhetsarbete

NP3s hållbarhetsarbete utgår från 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. Utöver externa ramverk tar hållbarhetsarbetet sin utgångspunkt i NP3s affärsidé och bolagets hållbarhetspolicy och en årligen uppdaterad väsentlighetsanalys.

Fokus Hållbarhet

NP3 genomför en kontinuerlig intressentdialog samt en väsentlighetsanalys. Intressentdialogen ger NP3 fördjupade insikter om intressenters förväntningar, krav och önskemål och bidrar till att belysa både risker och möjligheter för NP3. Dialogen visar även vilka hållbarhetsfrågor som intressenterna anser vara mest väsentliga för bolaget.

I väsentlighetsanalysen beaktas vilka områden som är mest väsentliga för NP3s övergripande mål och i vilken utsträckning NP3 kan påverka en hållbar utveckling i frågan. NP3 har genom detta identifierat sju av FN:s 17 globala mål där bolagets verksamhet främst kan bidra. Genom att integrera och fokusera på dessa sju mål i verksamheten når NP3 alla de tre dimensionerna av hållbar utveckling som fastslagits i de globala målen: ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet.



Global Reporting Initiative (GRI)

Sedan 2020 har NP3 anpassat bolagets hållbarhetsarbete för att kunna redovisa detta i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) Standards på nivå Core. Hänsyn har även tagits till GRI:s branschspecifika tillägg för bygg- och fastighetssektorn.

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

Miljö

NP3 förvaltar och utvecklar fastigheter. Vår framgång i detta arbete berör genom våra hyresgäster 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 miljö.
- Visa respekt för naturresurser genom ett sparsamt råvaruuttag och en hög grad av återvinning i till exempel byggprojekt.
- Verka för att kontinuerligt minska verksamhetens miljöpåverkan, främst genom att minska energiförbrukningen i våra fastigheter.
- Ställa miljökrav vid upphandling av produkter och tjänster.

Fastigheternas energiförbrukning

Fastigheternas energiförbrukning är, såsom för de flesta fastighetsbolag, den största klimatpåverkande faktorn och är därmed även NP3s viktigaste miljöfråga.

NP3 använder sig till stor del av individuell mätning och debitering, vilket innebär att hyresgästerna betalar för sin egen energiförbrukning. I samarbete med våra hyresgäster försöker vi ständigt hitta nya lösningar för att spara energi. Även då hyresgästerna står för sin egen energiförbrukning ser NP3 det som sin uppgift att stötta hyresgästen i att hitta hållbara lösningar, gällande energibesparing och mer miljövänliga energikällor.

NP3 har under 2021 arbetat med en digitaliserad energiuppföljning av de fastigheter där bolaget innehar abonnemangen och därmed rådighet över förbrukningen gällande el- och fjärrvärme. Då bolaget har tillgänglig statistik från och med helåret 2017 utgör detta år basår för bolagets energieffektiviseringsarbete.

Normalårskorrigerad snittförbrukning inom jämförbart bestånd uppgick för 2017 till 158 kWh/kvm LOA och för 2021 till 148 kWh/kvm LOA, vilket innebär en minskning med drygt 6 procent jämfört med basåret 2017. Förbrukningen innefattar även hyresgästers förbrukning där dessa ingår i bolagets mätning.

Koldioxidutsläpp

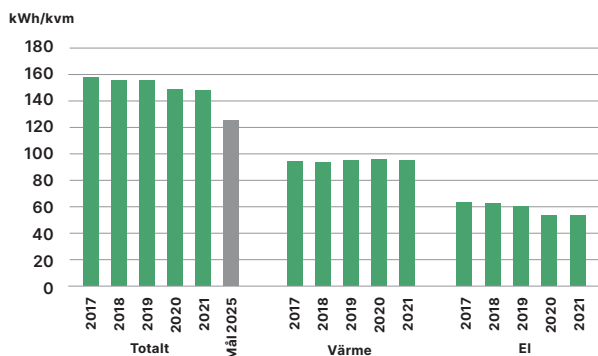
NP3 mäter och följer koldioxidutsläpp från den energiförbrukning som företaget har rådighet över gällande el och värme, vilket även innefattar delar av hyresgästernas förbrukning. För att minska bolagets totala klimatpåverkan pågår ett ständigt arbete med utvärdering av alternativa energikällor samt utfasning av fossila bränslen. Från och med år 2021 pågår en successiv övergång till 100 procent vattenkraft för fastigheternas elanvändning. NP3 arbetar även aktivt med att minska energianvändningen genom driftsoptimering och investeringar i energieffektiviseringsprojekt.

För 2021 uppgick utsläppet av koldioxid till 9,4 kg CO₂/kvm LOA. Bolaget beräknar utsläpp för inköpt el, för den del som inte utgörs av 100 procent vattenkraft, baserat på residualmix med uppgift från Energimarknadsinspektionen. Utsläppsvärdena kommer med ett års eftersläpning vilket gör att värdet för 2021 utkommer först 2022. Statistik för värme grundar sig på uppgifter från respektive fjärrvärmeleverantör, även här med ett års eftersläpning.

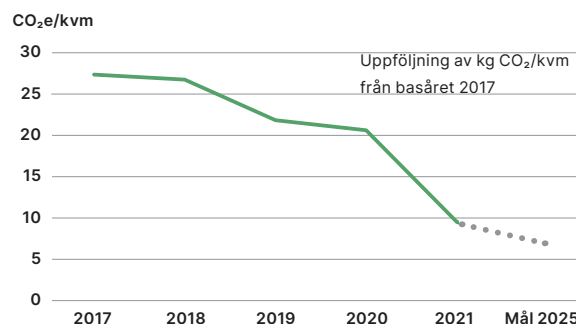
Långsiktig målsättning är att minska bolagets koldioxidutsläpp med 75 procent jämfört med basåret 2017 före utgången av år 2025.

Mål för minskad energiförbrukning och minskade koldioxidutsläpp

Mot ovan angiven bakgrund konkretiserades våra mål avseende minskad energiförbrukning och minskade koldioxidutsläpp under 2020. Långtgående och förpliktande mål sattes till: I förhållande till basåret 2017, vilket var det år då bolaget för första gången hade tillgänglig årsstatistik, ska den totala energiförbrukning som NP3 står för att ha minskats med 20 procent senast till år 2025, uppnått resultat år 2021 är 6,3 procent. Senast till år 2025 ska också det totala koldioxidutsläpp som NP3 står för ha minskats med minst 75 procent, uppnått resultat år 2021 är en minskning med 55 procent.



Med kvadratmeter avses (LOA) uthyrbar area.



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 2021 redovisas här.

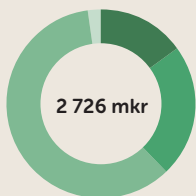
- Häggsta 7:122 Bollnäs, byte till ny energieffektiv ventilation med tillhörande styrning, total energibesparing beräknas till 35 procent.
- Vandringsmannen 2 Sundsvall, projekt i samverkan med hyresgäst att ersätta fjärrvärme med en ny bergvärmeanläggning för värme och kyla, energibesparing beräknas till 40 procent.
- Hemsta 12:16 Gävle, byte till ny energieffektiv ventilation med tillhörande styrning, total energibesparing beräknas till 20 procent.
- Vivstamon 1:62 Sundsvall, ny energieffektiv ventilation, total energibesparing beräknas till 25 procent.
- Fortlöpande utbyte till LED-armaturer på ett flertal fastigheter i beståndet med beräknade energibesparingar i intervallet 20-30 procent på el.

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 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 1 200 mkr i gröna obligationer inom ramverket. NP3s gröna ramverk finns tillgängligt på bolagets hemsida, www.np3fastigheter.se.

Fördelning av gröna tillgångar
utifrån fastighetsvärde



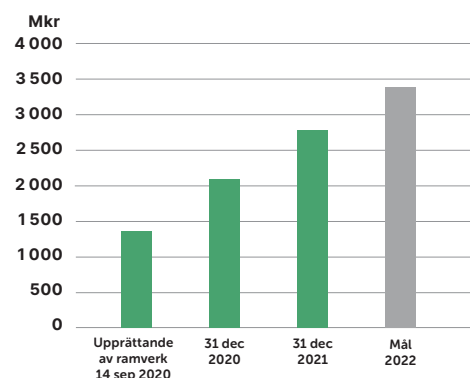
- Certifierade fastigheter 17 % (13)
- Energiklass A 25 % (28)
- Energiklass B 56 % (54)
- Energiprojekt (besparing >30 %) 2 % (5)

	Mkr
Totalt marknadsvärde/grönt låneutrymme	2 726
Existerande extern skuld (Rambelopp 1 800 mkr)	1 700
Utrymme för Grön kapitalmarknadsfinansiering	1 026

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



Grön obligation

Likviden från NP3s gröna obligationer som emitterats fram till den 31 december 2021 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.

Certifierade fastigheter

Fastighet ¹⁾	Kategori	Certifiering	Kvm
Del av Släpvnagen 6	Handel	Green Building	1 700
Del av Ljusta 3:10	Industri	Green Building	4 285
Vivsta 13:84	Övrigt	Green Building	4 509
Del av Ödlan 6 (ÖG6)	Handel	Green Building	2 114
Cementgjuteriet 5	Handel	Green Building	4 635
Baggen 3	Industri	Green Building	2 715
Öjebyn 3:496 och 3:497	Industri	Green Building	3 219
Mållås 4:3 ²⁾	Industri	Green Building	2 768
Vivstamon 1:63 ²⁾	Handel	Green Building	2 061
Sköns Prästbord 2:6 ²⁾	Logistik	Green Building	1 150

1) Abonnemang avseende taxebundna avgifter innehas till största del av hyresgäster. NP3 har därför inte möjlighet att redovisa förbrukningar och CO2påverkan på ett rättvisande sätt.

2) Certifiering pågår

Energi A och B

Typ av energiklass	Genomsnittligt primärenergital	Genomsnittligt CO2	Kvm	Antal fastigheter
Energi A	51	4,2	40 666	10
Energi B	71	3,1	130 256	41

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 2021-12-31 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 (även den ansvariga parten) 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 ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och 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 25 mars 2022 avseende att inbetalt nettobelopp från emitterade gröna obligationer per 2021-12-31 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").
- 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").



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 2022

KPMG AB

A blue ink signature of Mattias Johansson, written in a cursive style.

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

A blue ink signature of Torbjörn Westman, written in a cursive style.

Torbjörn Westman
Head of KPMG Assurance Services