



NP3 i korthet

NP3 är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag med fokus på kommersiella förvaltningsfastigheter med hög direktavkastning i främst norra Sverige. Per den 31 december 2020 uppgick fastighetsbeståndet till 1 436 000 kvadratmeter uthyrbar yta fördelat på 388 fastigheter inom kategorierna industri, handel, kontor, logistik och övrigt. Fastighetsbeståndet är indelat i sju affärsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå, Luleå och Mellansverige. Fastighetsvärdet vid årets slut uppgick till 12,6 miljarder kronor. NP3-aktien är sedan december 2014 noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. NP3 grundades 2010 och har säte i Sundsvall.

1 435 879

kvadratmeter uthyrbar yta

12 582

miljoner kronor i fastighetsvärde

388 fastigheter

Värdeskapande affärsmodell

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



Vd-kommentar

På NP3 ser vi ingen konflikt mellan långsiktig ekonomisk hållbarhet och hållbarhetsfrågor – snarare tvärtom. Att vara en bra arbetsgivare, hyresvärd, kund och ett företag med gott anseende som begränsar sin miljöpåverkan är alla viktiga beståndsdelar för att vi ska kunna nå målet att ge våra aktieägare en god långsiktig avkastning.

Vi följer aktiebolagslagens huvudregel i fråga om syfte – att ge vinst till fördelning mellan aktieägarna – samtidigt som vi agerar i enlighet med en definition av hållbar utveckling som togs fram på uppdrag av FN redan 1987: "en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov".

Enkelt uttryckt: För NP3 går hållbarhet och långsiktig avkastning hand i hand.

Frågor som rör hållbarhet har alltid varit viktiga för NP3. Vi har alltid försökt att göra allt lite bättre och lite mer för varje år, även om vi inte alltid har kommunicerat det på ett tydligt sätt för omvärlden.

Under hösten 2020 skapade vi för första gången ett grönt ramverk under vilket vi genomförde en obligationsemission. Detta gröna ramverk gjorde att vi kunde nå fler investerare och få en bättre finansiering. Dessutom ökade detta upplysningskraven för bolagets löpande arbete med hållbarhet. Tidigare hade vi ofta gjort samma sak men inte kommunicerat det externt. Vi miljöcertifierade inte byggnader i någon större utsträckning även om vi hade kunnat – byggnadens miljöavtryck var ju trots allt detsamma. Det gröna ramverket skapade en tydligare bild av bolagets hållbarhetsprofil och utgör ett av flera goda skäl att vara transparent på detta område.

Vi har en välutvecklad dialog med alla våra intressenter. Som ett resultat av den dialogen har vi valt ut sju av FN:s 17 globala hållbarhetsmål som ligger närmast vår verksamhet och som vi kommer att ge högre prioritet. Det handlar givetvis i hög utsträckning om att minska klimatavtrycket. Under året har vi satt upp långtgående mål för att minska koldioxidutsläpp och energiförbrukning och dessa mål ska vi göra allt för att nå.

Vår hållbarhetsredovisning har blivit viktigare både för våra aktieägare och för våra övriga intressenter. Under 2020 har NP3 också anpassat hållbarhetsredovisningen så att vi nu för första gången kan redovisa i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) Standards nivå "core".

Hållbarhetsutmaningarna är stora och reella. Något som ger mig lugn när det handlar om NP3s konkreta arbete med dessa utmaningar är att jag känner våra medarbetares starka engagemang, ansvarstagande inställning och förmåga att hantera svåra utmaningar.

För NP3 är det även fortsättningsvis viktigt att hela tiden göra allt lite bättre. Det kommer vi göra även när det gäller hållbarhet.



Andreas Wahlén

Hållbarhetsarbete

NP3s hållbarhetsarbete utgår från att ta långsiktigt ansvar för ekonomisk, miljömässig och social utveckling. Frågor om långsiktigt värdeskapande och hållbarhet är en integrerad del av den övergripande styrningen av företaget för vilka styrelse och vd är ytterst ansvariga. Hållbarhetsarbetet tar sin utgångspunkt i NP3s hållbarhetspolicy som baseras på FN:s Global Compacts tio internationella principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljöhänsyn och antikorruption.

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 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 bolaget anser sig ha störst möjlighet att påverka. 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)

Under 2020 har NP3 valt att anpassa bolagets hållbarhetsarbete till 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 t.ex. byggprojekt.
- Verka för att kontinuerligt minska verksamhetens miljöpåverkan, främst genom att minska energiförbrukningen i våra fastigheter.
- Ställa miljökrav vid upphandling av produkter och tjänster.

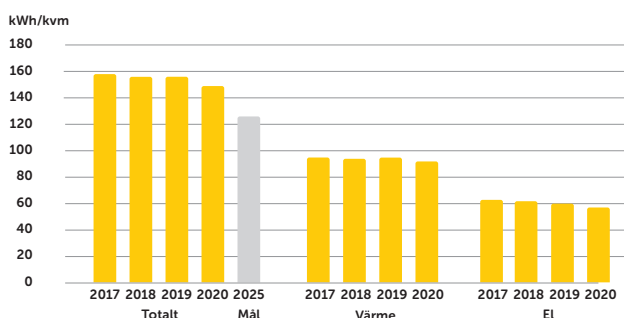
Fastigheternas energiförbrukning

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 värmekällor.

NP3 har under 2020 för första gången kunnat arbeta fullt ut med en digitaliserad uppföljning av de fastigheter där bolaget har 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 2020 till 149 kWh/kvm LOA, vilket innebär en minskning med 6 procent jämfört med basåret 2017. Förbrukningen innefattar även hyresgästers förbrukning där dessa ingår i bolagets mätning.

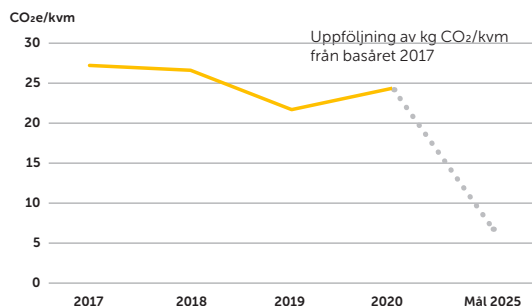


Med kvadratmeter avses (LOA) uthyrbar area.

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 driftoptimering och investeringar i energieffektiviseringsprojekt.

För 2020 uppgick utsläppet av koldioxid till 24 kg CO₂/kvm LOA. Bolaget beräknar utsläpp för inköpt el baserat på residualmix med uppgift från Energimarknadsinspektionen. Utsläppsvärdena kommer med ett års eftersläpning vilket gör att värdet för 2020 utkommer först 2021. Statistik för värme grundar sig på uppgifter från respektive fjärrvärmelieferantör, även här med ett års eftersläpning.



Mål för minskad energiförbrukning och minskade koldioxidutsläpp

Mot ovan angiven bakgrund har vi under 2020 konkretiserat våra mål avseende minskad energiförbrukning och minskade koldioxidutsläpp. Vi har satt långtgående och förpliktande mål: 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 ha minskats med 20 procent senast till 2025. Senast till 2025 ska också det totala koldioxidutsläpp som NP3 står för ha minskats med minst 75 procent.

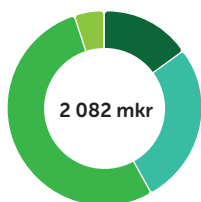
Investering i energibesparande åtgärder

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 2020 redovisas här.

- Laboratoriet 2, projekt i samarbete med hyresgäst, fjärrvärme har ersatts med att nyttja spillvärme från ishallens kylmaskin för att värma fastigheten. Energibesparing på värme beräknas till 80 procent.
- Mälås 4:3, fjärrvärme har ersatts av en ny bergvärmeanläggning för värme och kyla. Energibesparing på värme beräknas till 65 procent.
- Sköns Prästbord 2:6, projekt i samarbete med hyresgäst, installation av ny bergvärmeanläggning för värme och kyla till grönsakshandel. Tilläggsisolering i tak och bortkoppling av fjärrvärme samt ny styrning för ventilation samt värme. Energibesparing beräknas till 85 procent på värme och 25 procent på el.
- Vivstamon 1:63, komplettering av befintlig bergvärmeanläggning, ny ventilation samt ny styrning av installationerna. Total energibesparing beräknas uppgå till 30 procent.
- Birsta 12:2, ny styrning för ventilation och värme samt ny ledbelysning. 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.

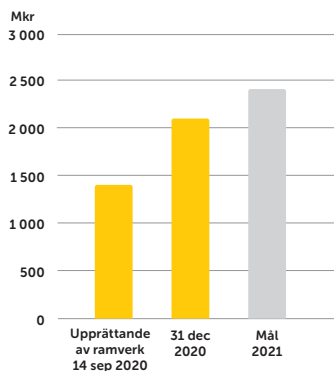
Grönt ramverk

Fördelning över gröna tillgångar



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

Totalt marknadsvärde 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 500 mkr i gröna obligationer inom ramverket.

NP3s gröna ramverk finns tillgängligt på bolagets hemsida, www.np3fastigheter.se.

	Mkr
Totalt marknadsvärde/grönt låneutrymme	2 082
Existerande extern skuld (Rambelopp 800 mkr)	500
Utrymme för Grön kapitalmarknadsfinansiering	1 582

Efter periodens utgång har ytterligare 200 mkr emitterats inom ramverket.

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 % lägre än kraven i BBR.
- Motsvarande nivå från annat välkänt certifieringssystem.
- Via energiprojekt nå en energibesparing på mer än 30% av fastighetens totala förbrukning.

Grön obligation

Likviden från NP3s gröna obligationer som emitterats fram till 31 december 2020 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 %

Se tabeller på nästa sida.

Miljöcertifierade fastigheter inom ramverket

Fastighet	Kategori	Certifiering	El och Värme kWh/kvm ¹⁾	Utsläpp CO2 kg/kvm	Kvm
Del av Släpvgagnen 6	Handel	Green Building	96	10,6	1 700
Del av Ljusta 3:10 ²⁾	Industri	Green Building	-	-	4 285
Vivsta 13:84 ²⁾	Övrigt	Green Building	-	-	4 509
Del av Ödlan 6 ³⁾	Handel	Green Building	-	-	2 114
Cementgjuteriet 5 ³⁾	Handel	Green Building	-	-	4 635
Baggen 3 ⁴⁾	Industri	Green Building	-	-	2 715
Totalt					19 958

1) Avser klimatkorrigerad värmeförbrukning

2) Dessa fastigheter är nybyggda och saknar därför statistik

3) Hyresgäst innehar abonnemang

4) Certifiering pågår

Typ av energiklass	Kategori	El och Värme kWh/kvm ¹⁾	Påverkan CO2 kg/kvm	Kvm
Energiklass A	Industri	-	-	1 680
Energiklass A	Handel	41	3,5	33 234
Energiklass A	Kontor	8	2,6	1 009
Energiklass A	Övrigt	-	-	3 389
Energiklass B	Industri	111	17,9	13 615
Energiklass B	Handel	62	8,5	59 614
Energiklass B	Kontor	74	10,4	17 585
Energiklass B	Logistik	107	10,6	5 198
Energiklass B	Övrigt	50	7,7	8 018
Totalt				143 342

1) Avser klimatkorrigerad värmeförbrukning

Energieffektivitet	Kategori	Minskning kWh/kvm	Minskning CO2 kg/kvm	Kvm
Energiprojekt (Besparing >30%)	Kontor	98	18	6 073
Energiprojekt (Besparing >30%)	Logistik	23	4	3 425
Totalt				9 498

Påbörjade miljöcertifieringar av fastigheter efter periodens utgång

Fastighet	Kategori	Certifiering	El och Värme kWh/kvm ¹⁾	Utsläpp CO2 kg/kvm	Kvm
Målås 4:3	Industri	Green Building	-	-	2 768
Vivstamon 1:63	Handel	Green Building	94	32,0	2 061
Sköns Prästbord 2:6	Logistik	Green Building	-	-	1 150
Totalt					5 979



Rapport över faktiska iakttagelser

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

Vi har genomfört de granskningsåtgärder som vi kommit överens om och som anges i nedan fördefinierade granskningspunkter. Vårt uppdrag har utförts enligt *SNT 4400 "Uppdrag att utföra granskning enligt särskild överenskommelse rörande finansiell information"*. Granskningsåtgärderna har vidtagits enbart för att hjälpa Er att presentera för investerare, att NP3 Fastigheter ABs (publ) ("NP3 Fastigheter") portfölj av gröna projekt och tillgångar existerar och har godkänts och att inbetalt belopp från emitterade gröna obligationer spåras av NP3 Fastigheter. 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 grön finansiering ("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.

Eftersom de granskningsåtgärder som vidtagits enligt ovan varken är en revision enligt International Standard Auditing eller en översiktlig granskning enligt ISRE (eller annan relevant standard) bestyrker vi inget om siffror eller dess förutsättningar.

Om vi hade genomfört ytterligare granskningsåtgärder eller om vi hade utfört en revision enligt International Standard Auditing eller en översiktlig granskning enligt ISRE (eller annan relevant standard) skulle andra förhållanden kanske ha kunnat komma till vår kännedom och ha rapporterats till Er.



Vår rapport är enbart avsedd för det syfte som angivits i det första stycket i denna rapport och för Er information, och den ska inte användas för något annat syfte.
Rapporten gäller endast de punkter specificerade ovan och omfattar inte någon av NP3 Fastigheter ABs finansiella rapporter i sin helhet.

Stockholm den 12 april 2021

KPMG AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'MJ', written over a light blue grid background.

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'T Westman', written over a light blue grid background.

Torbjörn Westman
Head of KPMG Assurance Services

Huvudkontor

NP3 Fastigheter AB (publ)
Org.nr 556749-1963
info@np3fastigheter.se

Sundsvall

Gärdevägen 5A, 856 50 Sundsvall

Postadress

Box 12, 851 02 Sundsvall

Lokalkontor**Dalarna**

Sveagatan 1, 784 33 Borlänge

Gävle

Strömsbrovägen 18, 803 09 Gävle

Luleå

Ödlegatan 1B, 973 34 Luleå

Piteå

Kunskapsallén 14, 941 63 Piteå

Skellefteå

Hyvelgatan 15, 931 36 Skellefteå

Sollefteå

Hågesta 7, 881 41 Sollefteå

Stockholm

Drottninggatan 65, 111 36 Stockholm

Umeå

Björnvägen 15E, 906 40 Umeå

Östersund

Armégården 4, 831 32 Östersund

