

2021



Investerar- rapport

Atrium Ljungbergs
gröna obligationer.

Gröna obligationer.

I februari 2017 utvecklade Atrium Ljungberg ett grönt ramverk för att emittera gröna företagsobligationer. Sedan dess har gröna obligationer uppgående till totalt 11382 miljoner kronor emitterats, av vilket 3700 miljoner kronor under 2021. Årets likvid har använts till 14 fastighetsprojekt som bidrar till minskade utsläpp av växthusgaser och en klimatfrämjande tillväxt. I denna investerarrapport redovisas utfallen av Atrium Ljungbergs hållbarhetsmål 2014–2021 och våra nya hållbarhetsmål 2021–2030.

Atrium Ljungbergs investerarrapport 2021 beskriver vilka fastighetsprojekt som likvidbelopp från emitterade gröna obligationer under 2021 har använts till, samt efterlevnaden av det gröna ramverket.

BAKGRUND

Atrium Ljungberg äger, utvecklar och förvaltar fastigheter om totalt 1 082 000 kvadratmeter uthyrbar area med ett fastighetsvärde om 52 miljarder kronor. Vi vill vara en ledande utvecklare av attraktiva och hållbara stadsdelar och fastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala.

Atrium Ljungberg är aktiva under en byggnads hela livscykel; som utvecklare av fastigheten, som byggherre och entreprenör samt som fastighetsförvaltare. Vi äger stora områden och kan därför ha en övergripande strategi för en stadsdel som verkligen bidrar till en ökad hållbarhet. Vi ställer krav på våra leverantörer och samarbetar med våra hyresgäster för att nå längre än vi hade gjort var för sig. På så sätt försöker vi påverka hela värdekedjan i en hållbar riktning.

Fastigheter har en stor miljöpåverkan under hela sin livscykel. Bygg- och fastighetsbranschen står för en betydande andel av Sveriges energianvändning och totala utsläpp av växthusgaser. Därför är det viktigt för Atrium Ljungberg att minska vår egen och våra

kunders miljöpåverkan och effektivisera resursanvändningen gällande energi, avfall med mera. På så sätt kan vi minska utsläppen av växthusgaser och motverka klimatförändringarna. Vi arbetar också för att bidra till FN:s globala hållbarhetsmål.

ATRIUM LJUNGBERGS HÅLLBARHETSARBETE

Atrium Ljungberg utvecklar hållbara stadsdelar och fastigheter för att skapa värden för hyresgäster, kommuner, andra som nyttjar platserna samt oss själva. Fastigheterna ska utformas med omsorg om människa och miljö, vara resurseffektiva och underlätta en hållbar livsstil.

MILJÖCERTIFIERINGAR

Miljöcertifieringar av byggnader är det viktigaste verktyget för att säkerställa att våra stadsdelar och fastigheter blir hållbara. De bidrar även till att fastigheternas miljöprestanda blir mer jämförbara och enklare att kommunicera till hyresgäster. Certifieringar är också en huvudkomponent i vårt ramverk för gröna obligationer.

Atrium Ljungberg miljöcertifierar nybyggnationer av kommersiella lokaler enligt miljöklassningssystemet Breeam, befintliga byggnader enligt Breeam In-Use och bostäder enligt Miljöbyggnad. Per den 31 december 2021 var 96 procent (62) av uthyrbar yta certifierad.

MINSKAD ENERGIANVÄNDNING

Energianvändningen under en fastighets livscykel är den största orsaken till utsläpp av växthusgaser i vår bransch. Vårt mål mellan 2014–2021 har varit att minska fastigheternas energianvändning per kvadratmeter med 30 procent från år 2014 till år 2021. I målet inkluderar vi även hyresgästernas totala energianvändning. Till och med 2021 har vi minskat energianvändningen per kvadratmeter med 26 procent jämfört med basåret. Men arbetet med energieffektiviseringar i våra fastigheter fortsätter. All el som vi köper in produceras med hjälp av förnybar vattenkraft. Vi äger och driver solcellsanläggningar på sex olika platser. En majoritet av våra fastigheter använder fjärrvärme som värmekälla.

UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER

Koldioxidutsläppen härrör till största del från uppvärmning av våra fastigheter med fjärrvärme och från bilburna besökare på våra handelsplatser. En mycket liten del härrör från elanvändning i fastigheterna samt tjänsteresor. Utsläppen uppgick totalt till 4,1 kg CO₂e/kvm under 2021 (6,5), vilket är en minskning jämfört med föregående år. Minskningen beror framförallt på ändrade emissionsfaktorer från fjärrvärme samt minskad energianvändning.

GRÖNA HYRESAVTAL OCH AVFALLSHANtering

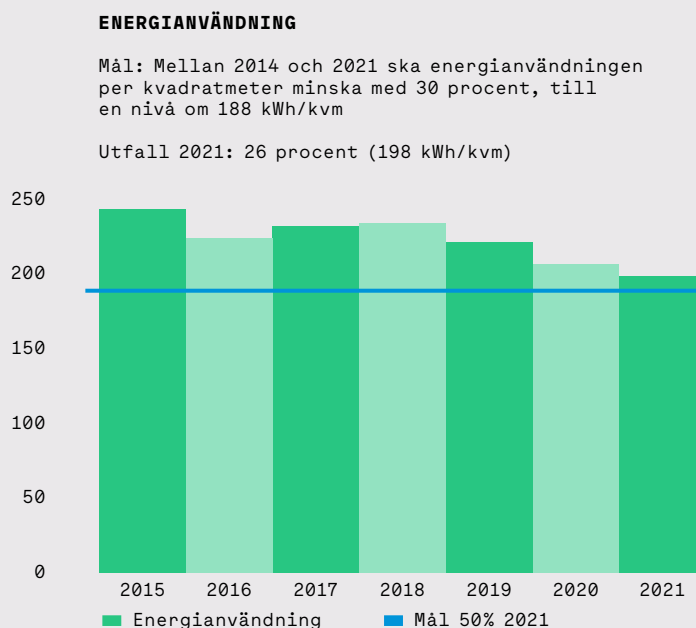
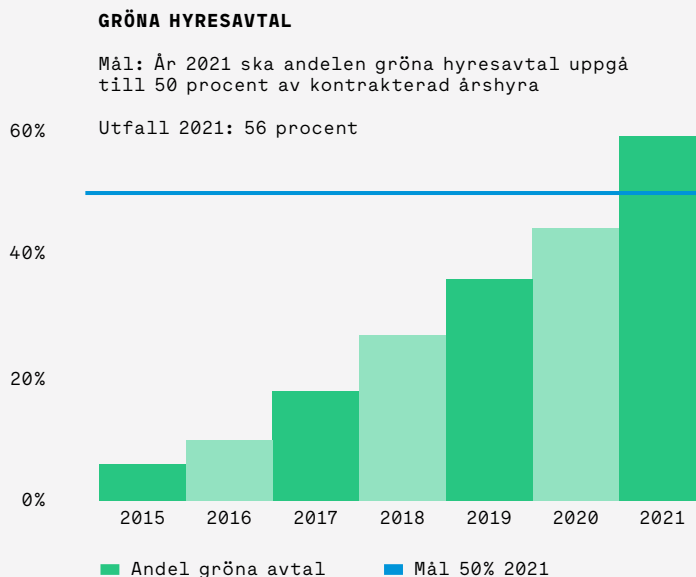
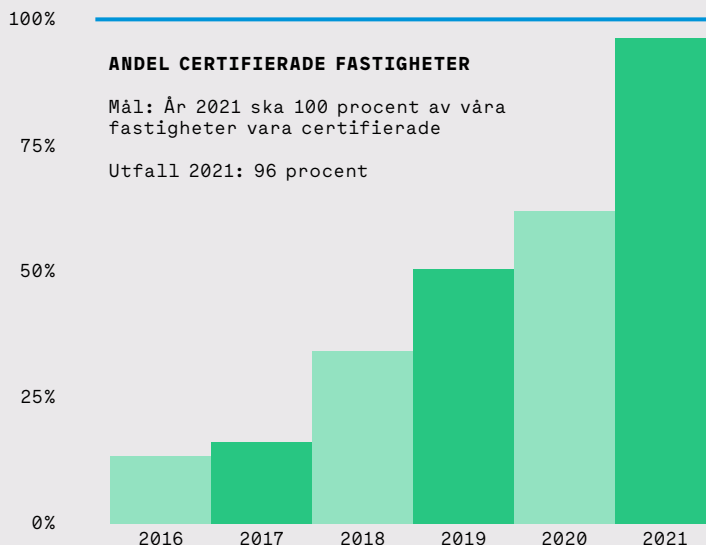
Atrium Ljungbergs gröna hyresavtal är ett exempel på samverkan mellan fastighetsägare och hyresgäst för att minska miljöpåverkan i fastigheterna inom områden som energi, avfall och transporter. Vid utgången av 2021 omfattades 59 (44) procent av den kontrakterade årshyran av gröna hyresavtal. Målet är att nå minst 50 procent till år 2021.

Vi har också en vision om "Noll avfall" i fastigheterna. Till år 2025 ska den totala mängden avfall minska med 40 procent per kvadratmeter och osorterat avfall minska med 80 procent per kvadratmeter lokalyta.

Atrium Ljungbergs hållbarhetsarbete omfattar också områdena Hållbara medarbetare och Affärsetik. Läs mer om vårt arbete i Årsredovisningen 2021.

Läs mer i årsredovisningen för 2021, i not H.4, H.70 och H.8.

HÅLLBARHETSMÅL OCH UTFALL 2014–2021



Atrium Ljungbergs bidrag till FN:s globala mål¹

GLOBALA MÅL OCH DELMÅL



Delmål 3.9, 6.3, 6.4, 11.3, 11.6, 11.7 och 15.5

VÅRT BIDRAG

Hållbar stadsutveckling

- Skapar hållbara, säkra, inkluderande och levande stadsmiljöer
- Miljöcertifierar fastigheterna
- Skapar resurseffektiva fastigheter och stadsdelar
- Väljer hälsosamma byggmaterial
- Installerar laddstolpar för elbilar
- Bidrar till effektiv vattenanvändning, -försörjning samt hantering av dagvatten
- Motverkar utarmning av den biologiska mångfalden



Delmål: 7.2, 7.3, 12.2, 12.4, 12.5 och 13.1

Miljö- och resursanvändning

- Effektiviserar energianvändningen
- Installerar solceller
- Minskar utsläppen av växthusgaser
- Anpassar fastigheterna till klimatförändringarna
- Använder hållbara byggmaterial
- Minskar spill och slöseri med naturresurser
- Ökar andelen gröna hyresavtal
- Bidrar till ökad återvinning och återanvändning
- Minskar avfallsmängderna

1) Atrium Ljungberg arbetar även med området Hållbara medarbetare för att bidra till FN:s globala delmål 5.1 och 8.8, samt området Affärsetik för att uppnå delmålet 16.5. Läs mer om vårt hållbarhetsarbete i Årsredovisningen 2021.

ATRIUM LJUNGBERGS GRÖNA RAMVERK

Atrium Ljungbergs ramverk för gröna obligationer ska främja övergången till lägre koldioxidutsläpp och klimatfrämjande tillväxt. Gröna obligationer syftar till att säkerställa för investerare att deras investeringar både ger miljömässig och finansiell avkastning.

Ramverket anger vilka kriterier som måste uppfyllas för att ett projekt ska kvalificeras för finansiering med medel från företagets gröna obligationer. Främst finansieras nybyggnadsprojekt eller befintliga byggnader med högt ställda energikrav. Övriga kategorier som kan finansieras är investeringar i energieffektiviseringsåtgärder, förnybar energi och rena transporter.

För finansiering av ny- och ombyggnadsprojekt krävs för kommersiella fastigheter att dessa ska vara certifierade enligt Breeam med lägsta betyg "Very Good" och bostäder måste vara certifierad enligt Miljöbyggnad med lägst betyg Silver. De kriterier som ska vara uppfyllda för finansiering av en befintlig byggnad är att den ska vara certifierad enligt Breeam eller Breeam In-Use med lägsta nivå "Very Good".

Ambitionen är att använda större delen av medlen från de gröna obligationerna för att finansiera nya projekt, som definieras som projekt som har avslutats tidigast inom ett år före tidpunkten för utfärdandet av obligationen.

Projektet väljs ut av Atrium Ljungbergs Green Bond-kommitté som består av representanter från finansavdelningen och hållbarhetsavdelningen.

Det oberoende klimatforskningscentret CICERO genomförde en forskningsbaserad utvärdering av Atrium Ljungbergs gröna ramverk under 2017. Atrium Ljungbergs årliga investerarrapporter granskas också av våra revisorer. För att läsa om Atrium Ljungbergs Gröna ramverk, Ciceros Second Opinion, revisorns rapporter och tidigare investerarrapporter, se www.al.se/om-oss/investerare/finansiering/grona-obligationer/

Hållbarhetsmål 2022 – 2030.



ATRIUM LJUNGBERG STYRELSE har antagit ny hållbarhetsstrategi och nya hållbarhetsmål för bolaget. Målen sträcker sig från 2022 till 2030 och syftar till att styra företaget mot en hållbar utveckling och bidra till att nå bolagets vision - alla vill leva i vår stad. Målen har arbetats fram utifrån en omfattande intressentdialog och en väsentlighetsanalys som resulterade i fyra fokusområden för kommande strategi; Klimat, Socialt hållbara platser, Hållbara medarbetare och Affärsetik. Kopplat till dessa finns mål och strategier, samt styrande funktioner som policys och riktlinjer.

DE NYA HÅLLBARHETSMÅLEN I KORTHET:

- Atrium Ljungberg ska vara klimatneutrala 2030 vilket mäts i kgCO₂e/BTA för byggprojekten samt kgCO₂e/kvm för förvaltningen.
- År 2025 ska Atrium Ljungberg minska sin klimatpåverkan i byggprojekt genom att livscykelanalysen påvisar på en halvering av kgCO₂e/BTA.
- Atrium Ljungbergs platser ska nå minst 90% i det nya indexet för social hållbarhet, Vår stad, år 2030.
- 100% av de betydande inköpen ska år 2025 vara utvärderade utifrån Atrium Ljungbergs leverantörspolicy.
- Atrium Ljungberg ska årligen genomföra minst två utvecklingsprogram för leverantörer för att gemensamt utveckla hållbarhetsarbetet för bolaget såväl som för branschen.
- Atrium Ljungberg ska fortsatt placera sig på listan över Sveriges bästa arbetsgivare och nå ett index om minst 85% GPTW (Great Place to Work).

Med de nya målen på plats har arbetet med implementering inletts för samtliga affärsområden, läs mer om de nya hållbarhetsmålen, se www.al.se

Nytt grönt ramverk 2022.



DEN 7 FEBRUARI 2022 lanserades ett nytt grönt ramverk vilket innebär att gröna obligationer som emitteras från detta datum kommer att vara kopplade till det nya ramverket. Gröna obligationer som var utestående vid detta tillfälle kommer fortsätta att vara kopplade till det gröna ramverket från 2017. Sista obligationen kopplad till vårt första ramverk förfaller i november 2027.

I det nya gröna ramverket har ambitionsnivån höjts. För att kunna allokera upplånat kapital till nya byggnader måste projektet både möta en Breeam-certifiering med betyget "Excellent" (alternativt Miljöbyggnad Silver, LEED Gold eller Svanen) och en energiförbrukning som är minst 20% lägre än BBR. För befintliga byggnader finns nu utöver certifieringskrav även krav på maximal energiförbrukning utifrån en trappa baserat på byggnadsår. Utöver kategorin gröna byggnader har vi även valt att lägga till fler kategorier än i ramverket från 2017. Cicero har genomfört en oberoende granskning av ramverket och gett det totalbetyget "Medium Green".

Nästa års investerarrapport kommer att innehålla information om och utvärdering av gröna obligationer emitterade under både gröna ramverken.

Godkända projekt och allokerad volym.

Totalt har Atrium Ljungberg 20 561 miljoner kronor i räntebärande skulder. Vid årsskiftet fanns 8 781 miljoner kronor i gröna obligationer och 3 265 miljoner kronor i gröna banklån. Likviden från gröna obligationer har använts till 14 fastighetsprojekt som bidrar till minskade utsläpp av växthusgaser och en klimatfrämjande tillväxt.

Godkända fastighetsprojekt enligt Atrium Ljungbergs ramverk för gröna obligationer 2021.12.31				Area m ²	Allokerad Volym	Energiförbrukning ²	Krav BBR ³	Beräknad klimatpåverkan	Årlig Co2 reduktion ⁴	
#	Pågående projekt	Fastighet	Certifiering	kvm LOA/BOA	mkr ²	MWh	kWh/m ²	kWh/m ²	ton CO2	ton CO2
1	Katarinahuset	Tranbodarne 11, Stockholm	BREEAM - Very good ¹	21 566	1 757	3 223	92	104	210	567
				21 566	1 757					
#	Slutförda projekt / Befintliga fastigheter									
2	Mobilia Torghuset	Bohus 8, Malmö	BREEAM - Very good ¹	13 100	331	912	87	94	30	214
3	Parkhusen, kvarter 1	Gränby 25:1, Uppsala	Miljöbyggnad - Silver	2 800	107	234	62	85	28	37
4	Sickla Tapetfabriken	Sicklaön 83:22, Nacka	BREEAM - Very good ¹	10 500	347	640	58	108	17	253
5	Sickla 1898, Curanten	Sicklaön 83:22, Nacka	BREEAM - Very good ¹	11 500	607	884	52	70	28	184
5	Sickla Front I	Sicklaön 83:32, Nacka	BREEAM - Very good	10 500	415	1 374	117	100	41	194
7	Sickla Front II	Sicklaön 346:1, Nacka	BREEAM - Excellent	25 535	1 186	2 381	77	80	80	371
8	Norra Gränbystaden	Brillinge 8:1 & 9:1, Uppsala	BREEAM - Very good	32 800	590	2 017	54	92	225	493
9	Panncentralen	Sicklaön 83:33, Nacka	Miljöbyggnad - Silver	976	44	83	74	138	4	19
10	Solceller	Sicklaön 83:22, Nacka			14					
11	Befintliga fastigheter	Lundbyvassen 4:13	BREEAM IN-USE - Very good	19 711	664	2 155	95	96	50	436
12	Befintliga fastigheter	Lundbyvassen 4:7	BREEAM IN-USE - Very good	15 911	421	954	52	96	23	376
13	Befintliga fastigheter	Borgarnäs 1, Stockholm	BREEAM - Very good	25 355	684	2 678	85	124	65	762
14	Befintliga fastigheter	Stora Katrineberg 16	BREEAM IN-USE - Very good	42 407	1 613	3 614	77	139	32	1313
				211 095	7 024					
Total				232 661	8 781					

Utestående gröna obligationer 2021.12.31

Löpnummer	ISIN	Valuta	MSEK	Förfall
108	SE0009773203	SEK	611	2022.3.21
109	SE0009773211	SEK	200	2022.3.21
129	SE0013882776	SEK	500	2022.12.22
119	SE0010832774	SEK	250	2023.5.3
127	SE0012676435	SEK	400	2023.7.7
115	SE0010494757	SEK	500	2023.10.26
123	SE0011869767	SEK	500	2024.7.2
125	SE0011643311	SEK	500	2024.8.21
126	SE0011643303	SEK	300	2024.8.21
128	SE0013359882	SEK	500	2025.4.1
134	SE0013883105	SEK	800	2025.7.1
130	SE0013360054	SEK	350	2026.2.3
132	SE0013102167	SEK	700	2026.4.29
135	SE0013360351	SEK	1 000	2026.10.1
133	SE0013102183	SEK	300	2027.4.29
136	SE0013360393	SEK	550	2027.9.6
204	NO0010907256	NOK	820	2027.11.23
			8 781	
Totalt marknadsvärde			12 048	
Pantsatta tillgångar			635	
Allokerad volym			8 781	
Tillgänglig volym			2 632	

1. Målcertifiering

2. Energiförbrukning avser fastighetsenergi exkl hyresgästens egen el. Arealen för beräkning av kWh/kvm avser beräknad area A-temp. Energiförbrukningen avser faktisk förbrukning för färdigställda projekt där helårsuppgifter finns tillgängliga.

3. Energikraven enligt BBR vid nybyggnadstillfallet, för In-Use certifieringar så avser uppgifter energiförbrukningen 2015 alternativt förvärsåret för förvärvade fastigheter efter 2015

4. Avser skillnaden mellan det årliga utsläppet CO₂ som projekten skulle ha haft 2021 med utgångspunkt från BBR-kravet med utsläppsfaktor på 315g CO₂/kWh för el och 158 g CO₂/kWh för fjärrvärme jämfört med faktiskt utsläpp 2021 eller framräknat utsläpp enligt projektberäkning.

Karta över fastigheterna

The map shows the locations of 13 real estate projects across Sweden. The projects are:

- 1. Katarinhuset** (Yellow background): A modern building with a prominent red and white tower structure.
- 2. Mobila Torghuset** (Red background): A building with a lush green facade.
- 3. Parkhusen kvarter 1 Gränbystaden** (Green background): A modern multi-story building with large windows.
- 4. Sickla tapetfabriken** (Yellow background): A large, multi-story brick building with many windows.
- 5. Sickla Curanten** (Yellow background): A modern building with a distinctive orange facade.
- 5. Sickla Front I** (Yellow background): A modern building with a glass facade, illuminated at night.
- 7. Sickla Front II** (Yellow background): A modern building with a brick facade and a blue tram in front.
- 8. Norra Gränbystaden** (Green background): An aerial view of a residential development in a green area.
- 9. Panncentralen** (Yellow background): A building with a brick facade and a tall chimney, surrounded by other urban buildings.
- 10. Solceller, sicklaön 83:22** (Yellow background): A building with a large solar panel array on its roof.
- 11. Lundbyvassen 4:13** (Purple background): A modern building with a glass facade and a curved tower.
- 12. Lundbyvassen 4:7** (Purple background): An aerial view of a modern building complex.
- 13. Borgarnäs 1** (Yellow background): A modern building with a curved glass facade.
- 14. Stora Katrineberg 16** (Yellow background): A modern building situated near a body of water.

Exempel på finansierade projekt.



CASE KATARINAHUSET

AREA: 21 556 kvadratmeter

Certifiering: Breeam bespoke very good

Katarinhuset är i behov av upprustning och modernisering, ett arbete som påbörjades under 2020. Efter ombyggnationen kommer huset att innehålla moderna kontor med fantastisk utsikt över Skeppsholmen och Gamla stan. Vi planerar att utveckla takterrassen på huset så att allmänheten kan få tillträde via Mosebacke och Katarinahissen. I samband med renoveringen av Katarinhuset har vi prioriterat att behålla allt värdefullt, återbruka det som går och hitta hållbara lösningar för framtiden. Ombyggnaden miljöcertifieras med BREEAM Very good. Smidig kollektivtrafik finns några steg bort och vår cykellounge skapar förutsättningar för miljövänligt resande. De första kontorshyresgästerna beräknas flytta in under våren 2023.

CASE SOLCELLER

AREA: 5 227 kvadratmeter

Under 2021 har vi utökat antalet solcellsanläggningar på våra platser. Vi har tillfört nya solceller i Sickla, Gränbystaden, Hammarby sjöstad och Liljeholmen som beräknas generera cirka 833 MWh. Vår anläggning i Sickla är nu en av de största anläggningarna i Norden. Dessa anläggningar är viktiga för att bidra med mer förnyelsebar energi och på så sätt minska behovet av köpt energi på våra platser.

Information.



DEN INFORMATION VI sänder ut till marknaden om vår verksamhet ska vara öppen, tydlig och korrekt, och syfta till att skapa förtroende för vårt företag och varumärke.

Som börsnoterat bolag lyder Atrium Ljungberg under de regler som finns i noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm. Viktiga händelser, delårsrapporter och bokslutskommuniké offentliggörs omedelbart via pressmeddelanden och finns också tillgängligt på vår webbplats al.se.

Vi informerar löpande om vårt bolag, aktuella händelser och förändringar i verksamheten genom att regelbundet träffa såväl analytiker, investerare, aktieägare och finansiärer som kunder och samarbetspartners.

Årsredovisningen och delårsrapporterna finns tillgängliga på vår webbplats, och årsredovisningen distribueras dessutom i tryckt format per post till aktieägare som aktivt valt detta. Delårsrapporter och bokslutskommuniké översätts till engelska och båda språkversionerna finns tillgängliga på webbplatsen vid en och samma tidpunkt. Årsredovisningen översätts till engelska en kort tid efter att den svenska versionen publicerats.

På al.se finns möjlighet att prenumerera på finansiella rapporter och pressmeddelanden. Där ger vi också uppdaterad Information om vår verksamhet, våra fastigheter och projekt, finansiella nyckeltal, aktien och mycket annat. Information gällande Atrium Ljungbergs ramverk för gröna obligationer, våra årliga investerarrapporter, Ciceros Second Opinion och revisorernas rapporter finns på al.se. Investerarrapporterna gällande de gröna obligationerna släpps en gång per år i mars månad.

RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport januari-mars 2022	2022.04.13
Delårsrapport januari-juni 2022	2022.07.08
Delårsrapport januari-september 2022	2022.10.14
Bokslutskommuniké 2022	februari 2023
Årsredovisning 2022	mars 2023
Investerarrapport för gröna obligationer mars-april 2023	

Contact.

Atrium Ljungberg AB
Box 4200
131 04 Nacka
www.al.se/en
Phone: +46 8 615 89 00
Identity Number: 556175-7047