



ATRIUM LJUNGBERGS
GRÖNA OBLIGATIONER

INVESTERAR- RAPPORT 2020



INVESTERARRAPPORT 2020

I februari 2017 utvecklade Atrium Ljungberg ett grönt ramverk för att emittera gröna företagsobligationer. Sedan dess har gröna obligationer uppgående till totalt 7 682 miljoner kronor emitterats, av vilket 1 766 miljoner kronor under 2020. Årets likvid har använts till 16 fastighetsprojekt som bidrar till minskade utsläpp av växthusgaser och en klimatfrämjande tillväxt.

Atrium Ljungbergs investerarrapport 2020 beskriver vilka fastighetsprojekt som likvidbelopp från emitterade gröna obligationer under 2020 har använts till, samt efterlevnaden av det gröna ramverket.

BAKGRUND OM ATRIUM LJUNGBERG

Atrium Ljungberg äger, utvecklar och förvaltar fastigheter om totalt 1 087 000 kvadratmeter uthyrbar area med ett fastighetsvärde om 47 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. Våra ambitioner är höga; 2021 ska alla våra fastigheter vara miljöcertifierade. Per den 31 december 2020 var 62 procent (50) av uthyrbar yta certifierad.

MINSKAD ENERGIANVÄNDNING

Energianvändningen under en fastighets livscykel är den största orsaken till utsläpp av växthusgaser i vår bransch. Vårt mål är därför 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 2020 har vi minskat energianvändningen per kvadratmeter med 23,5 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 tio större solcellsanläggningar. 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 6,5 kg CO₂e/kvm under 2020 (8,5), vilket är en minskning jämfört med föregående år. Minskningen beror delvis på förändrad bränslemix hos fjärrvärmeleverantörer, vilket resulterat i lägre emissioner samt minskad fjärrvärmeanvändning.

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 2020 omfattades 44 (36) 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.

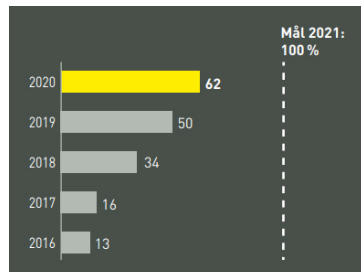
Atrium Ljungbergs hållbarhetsarbete omfattar också områdena Hållbara medarbetare och Affärsetik. Läs mer om vårt arbete i Års- och hållbarhetsredovisningen 2020.

MÅL OCH UTFALL 2020 GÄLLANDE MILJÖ- OCH RESURSANVÄNDNING

ANDEL CERTIFIERADE FASTIGHETER

Mål: År 2021 ska 100 procent av våra fastigheter vara certifierade

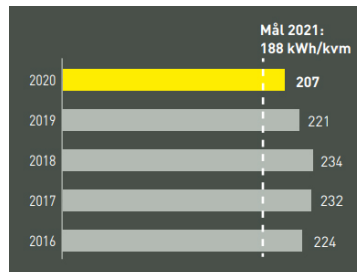
Utfall 2020: 62 procent



ENERGIANVÄNDNING

Mål: Mellan 2014 och 2021 ska energianvändningen per kvadratmeter minska med 30 procent, till en nivå om 188 kWh/kvm

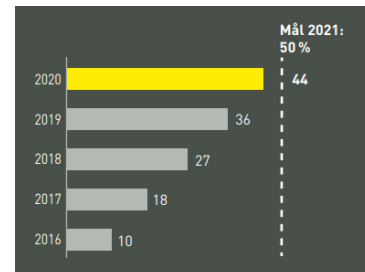
Utfall 2020: 23,5 procent (207 kWh/kvm)



GRÖNA HYRESAVTAL

Mål: År 2021 ska andelen gröna hyresavtal uppgå till 50 procent av kontrakterad årshyra

Utfall 2020: 44 procent



Läs mer i Årsredovisningen 2020, i not H.4, H.7 och H.8.

Atrium Ljungbergs bidrag till FN:s globala mål ¹⁾

GLOBALA MÅL OCH DELMÅL



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



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

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

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 på vår webbplats www.al.se och i Årsredovisningen 2020.

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 företags 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 certifierade 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 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 Atrium Ljungbergs Gröna ramverk, CICEROs Second Opinion och tidigare investerarrapporter, se www.al.se/om-oss/investerare/finansiering/grona-obligationer/.

GODKÄNDA PROJEKT OCH ALLOKERAD VOLYM

Totalt har Atrium Ljungberg 18 905 miljoner kronor i rän-
tebärande skulder. Vid årsskiftet fanns 6 005 miljoner kro-
nor i gröna obligationer och 3269 miljoner kronor i gröna

banklån. Årets likvid har använts till 16 fastighetsprojekt
som bidrar till minskade utsläpp av växthusgaser och en
klimatfrämjande tillväxt.

Godkända fastighetsprojekt enligt Atrium Ljungbergs ramverk för gröna obligationer 2020-12-31

Pågående projekt	Fastighet	Certifiering	Area, m ² LOA/BOA	Allokerad volym, mkr ²⁾	Energiförbrukning ³⁾		Krav BBR ⁴⁾ kWh/m ²	Beräknad klimat- påverkan ton CO ₂	Årtlig CO ₂ reduktion, ton CO ₂ ⁵⁾
					MWh	kWh/m ²			
1. Sickla Tapetfabriken	Sicklaön 83:22, Nacka	BREEAM - Very good 1)	10 500	367	608	55	106	40	193
2. Sickla Curanten	Sicklaön 83:22, Nacka	BREEAM - Very good 1)	11 500	466	466	32	70	30	207
3. Mobilia Torghuset	Bohus 8, Malmö	BREEAM - Very good 1)	13 100	521	419	40	94	50	187
4. Parkhusen, kvarter 1	Gränby 25:1, Uppsala	Miljöbyggnad - Silver 1)	2 800	67	248	66	85	47	17
5. Katarinahuset 7	Tranbodarne 11, Stockholm	BREEAM - Very good 1)	21 566	1 757	3 223	92	104	210	567
			59 466	3 178					
Slutförda projekt / Befintliga fastigheter									
6. Sickla Front I	Sicklaön 83:32, Nacka	BREEAM - Very good	10 500	326	1 438	122	100	93	175
7. Hesselmanstorg 14	Sicklaön 83:22, Nacka	BREEAM - Excellent	7 400	192	761	101	108	49	118
8. Gränby Entré hus 1-3	Gränby 21:5	Miljöbyggnad - Silver 1)	17 100	637	1 944	84	91	371	22
9. Sickla Front II	Sicklaön 346:1, Nacka	BREEAM - Excellent 1)	25 535	821	2 228	73	80	145	334
10. Norra Gränbystaden	Brillinge 8:1 och 9:1, Uppsala	BREEAM - Very good	32 800	595	1 914	51	92	366	370
11. Panncentralen	Sicklaön 83:33, Nacka	Miljöbyggnad - Silver	976	73	109	103	138	8	17
12. Solceller	Sicklaön 83:22, Nacka			7					
13. Befintliga fastigheter	Lundbyvassen 4:13	BREEAM IN-USE - Very good	19 711	618	1 996	88	182	148	643
14. Befintliga fastigheter	Lundbyvassen 4:7	BREEAM IN-USE - Very good	15 911	395	1 008	55	113	75	303
15. Befintliga fastigheter	Borgarnäs 1, Stockholm	BREEAM - Very good	25 355	681	2 840	90	124	185	600
16. Befintliga fastigheter	Stora Katrineberg 16	BREEAM IN-USE - Very good	42 407	909	3 521	75	139	229	1 396
			197 695	5 254					
Total			257 161	8 432					

Utestående gröna obligationer 2020-12-31

	mkr	
Obl 108	SE0009773203	1 100
Obl 109	SE0009773211	200
Obl 115	SE0010494757	500
Obl 118	SE0011088756	105
Obl 119	SE0010832774	250
Obl 120	SE0010832923	500
Obl 121	SE0011425875	350
Obl 122	SE0011425883	300
Obl 123	SE0011869767	500
Obl 125	SE0011643311	500
Obl 126	SE0011643303	300
Obl 127	SE0012676435	400
Obl 128	SE0013359882	500
Obl 129	SE0013882776	500
Obl 204	NO0010907256	764

Totalt marknadsvärde ⁶⁾	11 738
Pantsatta tillgångar	635
Allokerad volym	8 432
Tillgänglig volym	11 103

1) Målcertifiering

2) Allokerat belopp avser maximalt nerlagd investering för pågående/färdigställda projekt men kan uppgå till marknadsvärde för BREEAM In-Use.

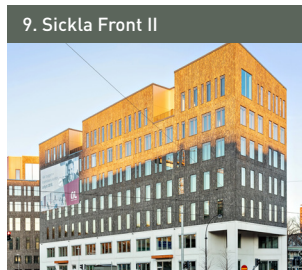
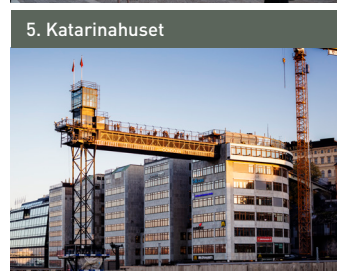
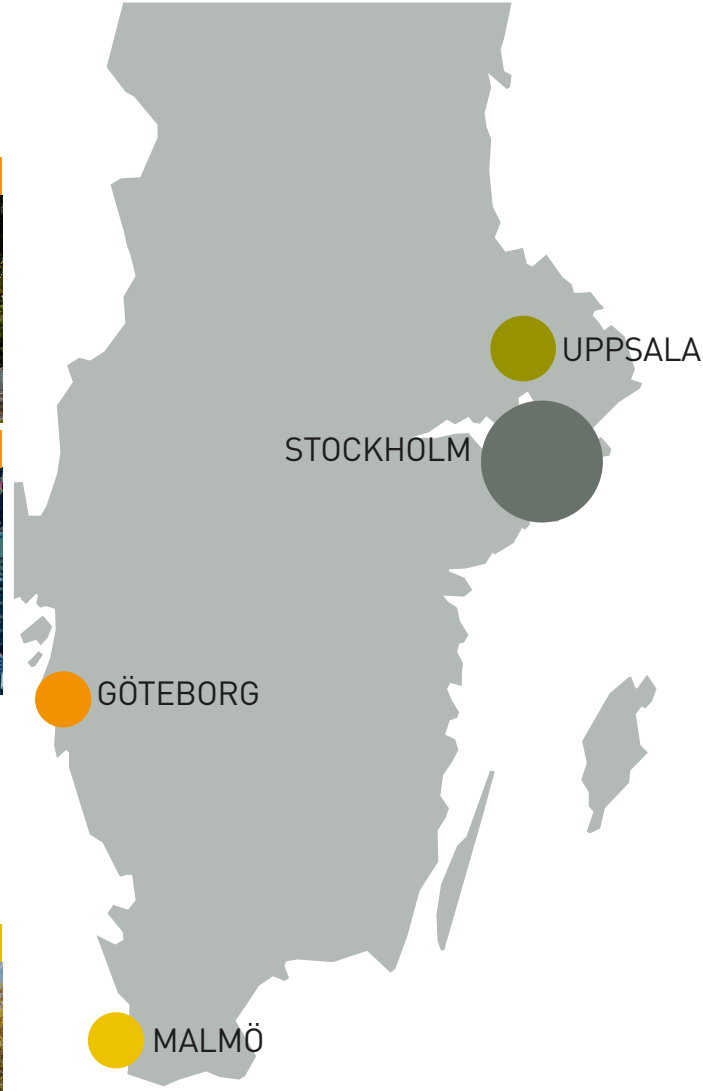
3) Energiförbrukning avser fastighetsenergi exkl. hyresgästens egen el. Arean för beräkning av kWh/kvm avser beräknad area A-temp. Energiförbrukningen avser faktisk förbrukning för färdigställda projekt där helårsuppgifter finns tillgängliga.

4) Energikrav enligt BBR vid nybyggnadstillfället, för In-Use certifieringar så avser uppgifter energiförbrukningen 2015 alternativt förvärsåret vid förvärvade fastigheter efter 2015

5) Avser skillnaden mellan det årliga utsläppet CO₂ som projekten skulle ha haft 2019 med utgångspunkt från BBR-kravet med utsläppsfaktor på 315g CO₂/kWh för el och 158 g CO₂/kWh för fjärrvärme jämfört med faktiskt utsläpp 2020 eller framräknat utsläpp enligt projektberäkning.

6) Om marknadsvärde på byggnad saknas används nerlagd investering som värde, tex om projektet avser del av större fastighet.

7) Om projektet består av ombyggnad och tillbyggnad räknas medelvärdet ut för projektet.



EXEMPEL PÅ FINANSIERADE PROJEKT

PARKHUSEN GRÄNBYSTADEN

AREA: 3 765 kvadratmeter

CERTIFIERING: Miljöbyggnad, Silver

Som en del i att utveckla Gränby staden till en levande stadsdel med blandat innehåll är bostäderna Parkhusen en viktig del i områdets utveckling framåt. Parkhusen är ett bostadskvarter som innefattar hyreslägenheter, där kvarter 1 består av 44 lägenheter. Parkhusen är som sagt en del av utvecklingen av Gränby och ligger nära Gränbyparken. Det är hus med modern arkitektur, genomtänkta planlösningar och balkong eller uteplats i västerläge.

Projektet certifieras med Miljöbyggnad Silver där vi aktivt har arbetat med åtgärder för energiförbrukning, inomhusmiljön och materialval.



EXEMPEL PÅ FINANSIERADE PROJEKT

CURANTEN SICKLA

AREA: 11 500 kvadratmeter

CERTIFIERING: BREEAM – EXCELLENT

I Sickla har Curanten färdigställt under året 2020, som är den nya destinationen för vård och hälsa i området. Byggnaden innehåller 9 000 kvadratmeter vård med funktioner som tandläkare, vårdcentral, BVC, sjukgymnastik och mycket mer. Genom att tillföra Curanten centralt i Sickla skapar vi en god tillgänglighet för den här typen av service i området. Resterande ytor innehåller funktioner som service och restauranger och återfinns i bottenvåningen av huset. Curanten har certifierats med Breeam Excellent, där projektet har arbetat med många olika hållbarhetsindikatorer som låg energianvändning, hållbara materialval, tillgänglighet till hållbara transporter, med mera. Projektet har knutit an till den historiska delen genom att återanvända ursprungstegel från tidigare byggnader vilket skapar en härlig karaktär och en vinst för miljön.



STRATEGISKT HÅLLBARHETSARBETE – NYA MÅL 2022

Våra nuvarande hållbarhetsmål löper ut i slutet av 2021, därför har vi påbörjat ett arbete med att ta fram nya mål. Under hösten 2020 har en omfattande intressentdialog genomförts med våra viktigaste intressenter som en del i det arbetet. Genom vår kontinuerliga dialog med våra intressenter kan vi se hur vi tillsammans kan utveckla hållbarhetsarbetet framåt. Dialogen genomfördes med samtliga prioriterade intressentgrupper genom intervjuer, enkäter samt en digital workshop med Atrium Ljungbergs medarbetare. När intressentdialogen var genomförd användes resultatet i

arbetet med väsentlighetsanalysen, där en prioritering av områden genomfördes. Väsentlighetsanalysen tillsammans med intressentdialogen är vår grund i det fortsatta arbetet med att formulera våra hållbarhetsmål och strategi under 2021. Ambitionen är att sätta rimliga men utmanande målformuleringar och tillhörande mätetal för att möta och hantera de utmaningar vår bransch står inför. Men även för att kunna följa vårt hållbarhetsarbete över tid och arbeta med ständiga förbättringar för oss som bolag, för att nå vår vision - Alla vill leva i vår stad.

REVISORS RAPPORT ÖVER ÖVERSIKTLIG GRANSKNING AV INVESTERARRAPPORT

Till Atrium Ljungberg AB, organisationsnummer 556175-7047

INLEDNING

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Atrium Ljungberg AB ("Atrium Ljungberg") att översiktligt granska företagens Investerarrapport för år 2020. Omfattningen av vår granskning avser sida 4 i investerarrapporten.

STYRELSENS OCH FÖRETAGSLEDNINGENS ANSVAR

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta investerarrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier. Kriterierna framgår i Atrium Ljungberg Green Bond Framework ("ramverket") daterad 2017-02-17 (sida 1, sektion 2) som finns tillgänglig på Atrium Ljungbergs hemsida, som är tillämpliga för investerarrapporten, samt av företagens egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en investerarrapport som inte innehåller väsentliga fel, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om investerarrapporten grundad på vår översiktliga granskning. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av investerarrapporten, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i övrigt har.

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. Vi är oberoende i förhållande till Atrium Ljungberg enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av investerarrapporten.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för vårt uttalande nedan.

UTTALANDE

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att investerarrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

Stockholm den 31 mars 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Isabelle Hammarström
Specialistmedlem i FAR

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; www.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 WWW.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 2021	2021-04-16
Delårsrapport januari–juni 2021	2021-07-07
Delårsrapport januari–september 2021	2021-10-15
Bokslutskommuniké 2021	februari 2022
Årsredovisning 2021	mars 2022
Investerarrapport för gröna obligationer 2021	mars 2022