

Investerar- presentation.

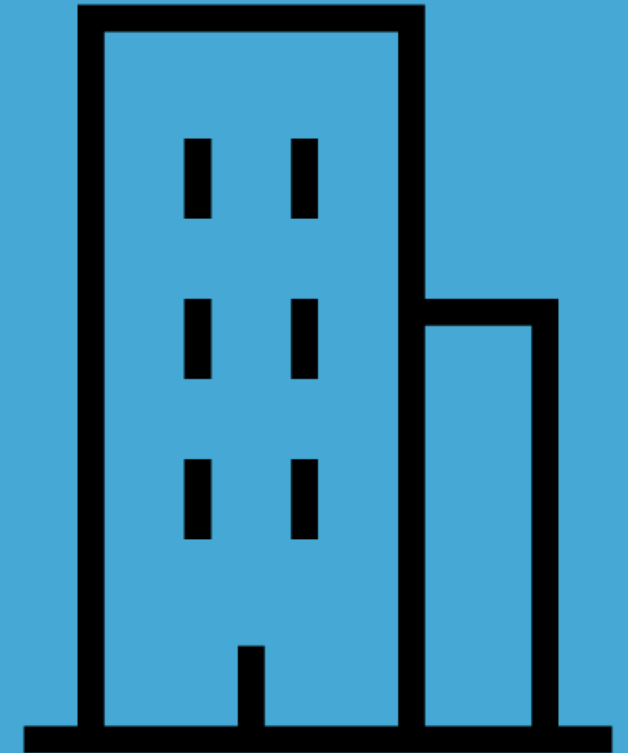
Atrium Ljungberg.

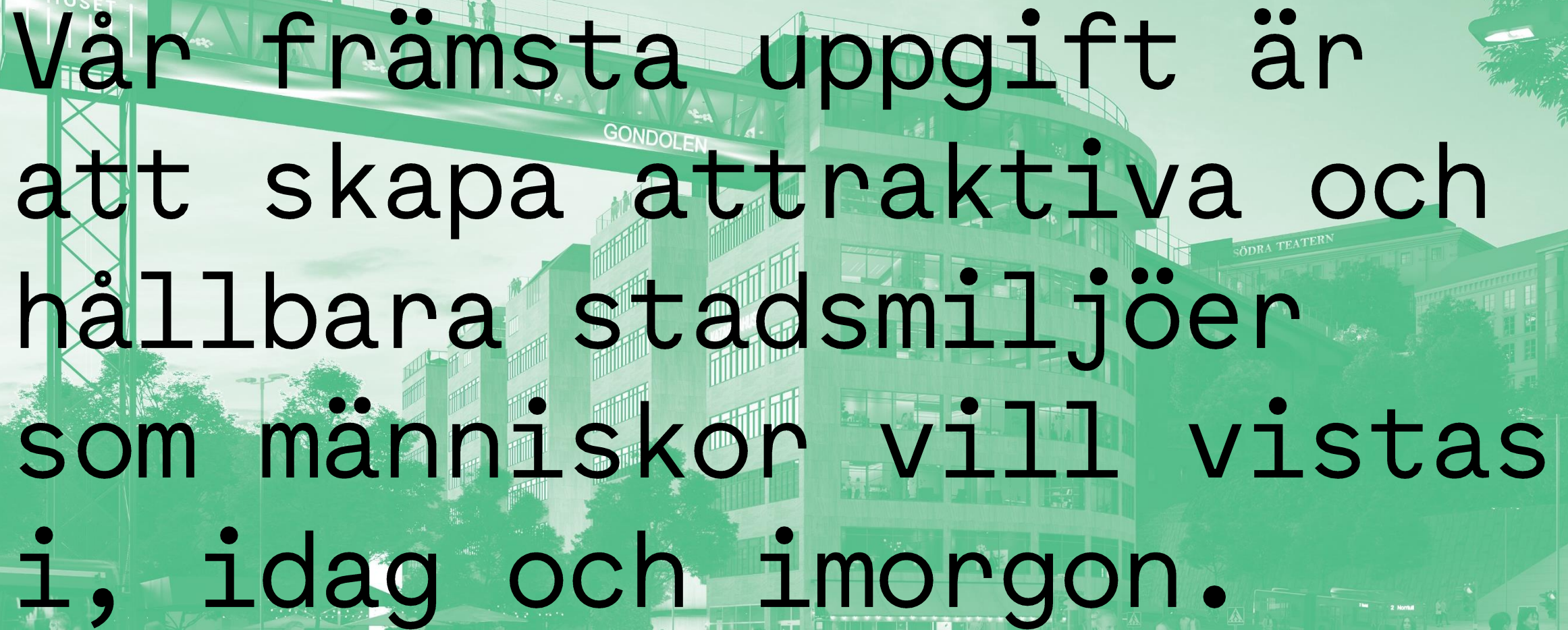


Bolaget, strategier och mål

Annica Ånäs
Vd

Ulrika Danielsson
Cfo

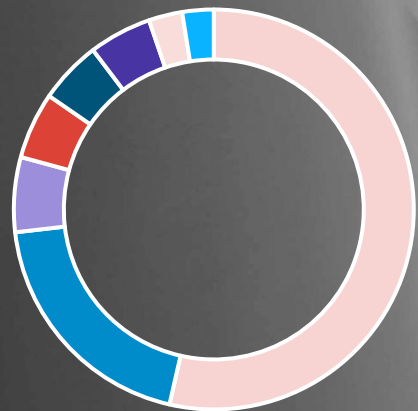


An architectural rendering of a modern urban development. The scene is dominated by a large, multi-story building with a curved facade and many windows. A prominent feature is a long, elevated pedestrian bridge or walkway that spans across the scene, with people walking on it. The bridge has a railing and is supported by a metal structure. In the background, there are other buildings, including one labeled 'SÖDRA TEatern'. The foreground shows a busy street with people walking, a stroller, and a bicycle. The overall atmosphere is one of a vibrant, pedestrian-friendly urban environment. The text is overlaid on the image in a large, black, sans-serif font.

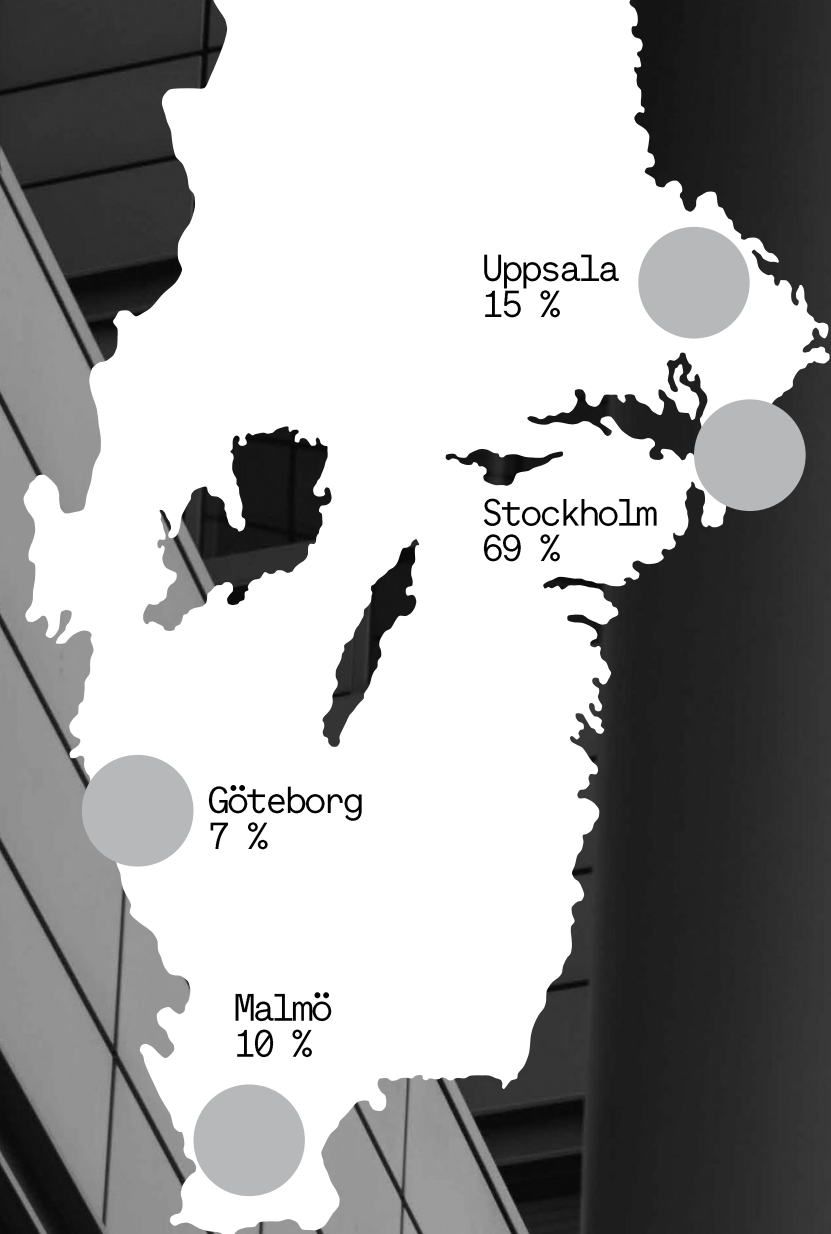
Vår främsta uppgift är
att skapa attraktiva och
hållbara stadsmiljöer
som människor vill vistas
i, idag och imorgon.

Atrium Ljungberg i korthet

Fastighetsvärde	52 mdkr
Kontrakterad årshyra	2,4 mdkr
Uthyrbar yta	1 056 000 kvm
Uthyrningsgrad	91 %
Belåningsgrad	39,9 %



- Kontor 54 %, 1 204 mkr
- Sällanköp 20 %, 441 mkr
- Kultur/utbildning 6 %, 136 mkr
- Dagligvaror 5 %, 121 mkr
- Restaurang 5 %, 114 mkr
- Hälsa/vård 5 %, 114 mkr
- Övrigt 3 %, 61 mkr
- Bostad 3 %, 57 mkr



Fyra grundpelare



Läge

Lägets relevans.



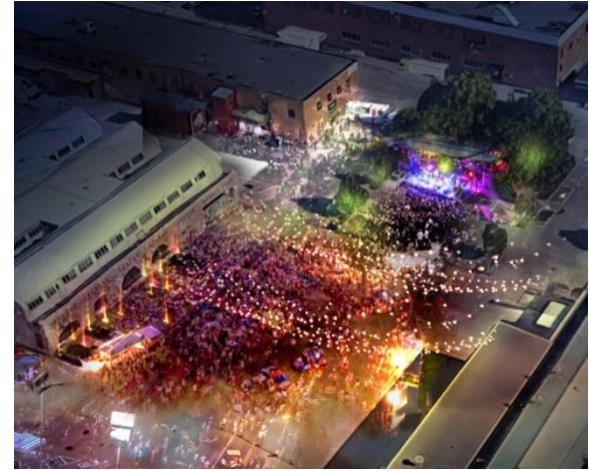
Bo

Brf, Hr, etc.



Verksamhetshus

Kontor, utbildning, vård etc.



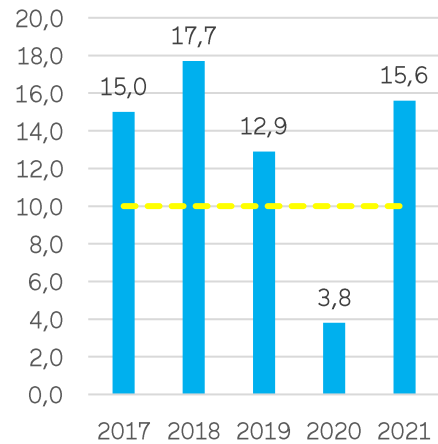
Stadsmervärd

Kultur, handel, restaurang etc.

Våra övergripande mål

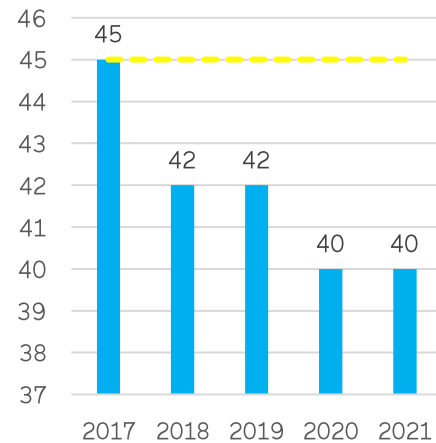
Finansiella mål

Avkastning eget kapital,
%



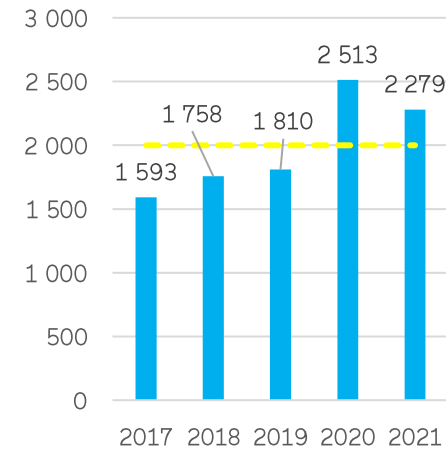
■ Avkastning på eget kapital, %
- - - Mål, 10 %

Belåningsgrad,
%



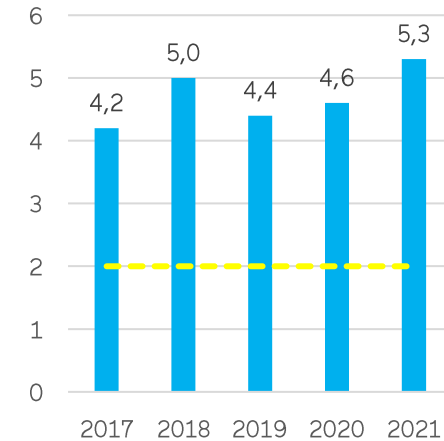
■ Belåningsgrad, %
- - - Mål, <45 %

Investeringar i egna
fastigheter, mkr



■ Investeringar i egna fastigheter, mkr
- - - Mål, >2 000mkr/år

Räntetäckningsgrad,
ggr



■ Räntetäckningsgrad, ggr
- - - Mål, >2 ggr

Resultat 2021 och 2020



- Nettoomsättningen uppgick till 3 084 mkr (2 839) varav hyresintäkter 2 294 mkr (2 344)
- Driftöverskottet från fastighetsförvaltningen uppgick till 1 560 mkr (1 565)
- Resultat före värdeförändringar uppgick till 1 249 mkr (1 124)
- Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 3 040 mkr (-119), varav projektvinster 974 mkr (258)
- Nettouthyrningen för året uppgick till 40 mkr (-16) varav 20 mkr (27) avsåg projektfastigheter

Hållbarhetsarbetet

- Integrerat i affärsmodellen och en viktig del i arbetet mot att nå visionen "alla vill leva i vår stad".
- Proaktivt hållbarhetsarbete ger möjlighet att på ett strukturerat sätt hantera risker och identifiera nya affärsmöjligheter.
- Väsentlighetsanalysen resulterade i fyra fokusområden:
 1. Klimatet
 2. Social hållbarhet
 3. Affärsetik
 4. Hållbara medarbetare



Vårt hållbarhetsarbete

Saga Jernberg
Hållbarhetsansvarig



Nya hållbarhetsmål 2022

- Atrium Ljungberg ska vara klimatneutrala 2030, och minskat sin klimatpåverkan i byggprojekt genom att livscykelanalysen påvisar på en halvering av $\text{kgCO}_2\text{e}/\text{BTA}$.
- 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.
- Atrium Ljungberg ska fortsatt placera sig på listan över Sveriges bästa arbetsgivare och nå ett index om minst 85% GPTW (Great Place to Work).



Klimatneutrala 2030

- Halvering till 2025 i byggprojekt mäts genom LCA-analyser, $\text{kgCO}_2\text{e/BTA}$. Det är LCA:er som genomförs 2025 som ska halverats från angiven startnivå.
- Klimatneutrala till 2030 mäts i $\text{kgCO}_2\text{e/BTA}$ för byggprojekten samt $\text{kgCO}_2\text{e/kvm}$ för förvaltning.

I arbetet med minskad klimatpåverkan ingår fyra fokusområden:

1. Energianvändning
2. Material vid hyresgästanpassningar
3. Insamlat avfall
4. Transporter till och från våra platser



Socialt hållbara platser

- Följa hur våra aktiviteter bidrar till att våra platser blir mer hållbara, och därigenom nå visionen alla vill leva i vår stad.
- Index med fem olika delområden. Varje delområde har ett antal mätbara indikatorer som betygsätts, vilka sen aggregeras till ett totalbetyg. Varje område får ett resultat i procent som vägs samman till ett resultat för hela bolaget.
- Målet mäts i procent även om varje indikator får ett betyg från 0–3, detta är för att vi vill kunna följa utvecklingen på ett mer nyanserat sätt. Att målet är att vi ska vara över 90% beror på att det ger oss en hög nivå men som ändå är nåbar för samtliga platser.



Affärsetik

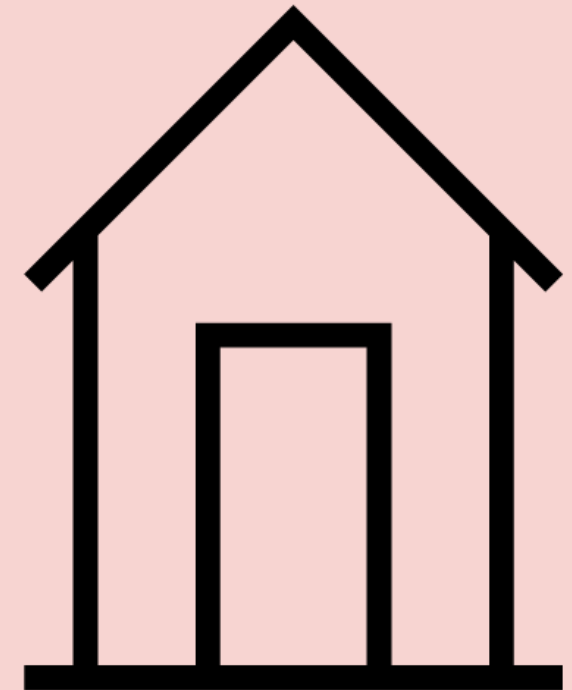
- 100% av de betydande inköpen ska 2025 vara utvärderad utifrån Atrium Ljungbergs leverantörspolicy. De betydande inköpen baseras utifrån inköpsvolymen samt ramavtal.
- Betydande leverantör är (något eller båda av följande)
 - Ramavtalsleverantör
 - Levererar för mer än 100 000 kr/år
- Atrium Ljungberg genomför minst två utvecklingsprogram för leverantörer varje år. Syfte att gemensamt utveckla hållbarhetsarbetet och hitta nya lösningar. Under 2022 arbetas ett koncept fram för utvecklingsprogrammet.



Det hållbarhetslänkade ramverket

Saga Jernberg
Hållbarhetsansvarig

Tomas Fröcklin
Finansansvarig



Det hållbarhetslänkade ramverket



- Historiskt mycket fokus på E i ESG-begreppet.
- Skapar en bredare kännedom om hela vårt hållbarhetsarbete – “Alla vill leva i vår stad”.
- Skapar ett bredare erbjudande till investerare.
- Kompletterar det gröna ramverket.
- Stärker hållbarhetsarbetet som en integrerad del av den finansiella strategin.
- Ramverket är granskat av Cicero och IISD.
- Följer ICMA:s principer för hållbarhetslänkade obligationer (juni 2021).

Finansiell konstruktion

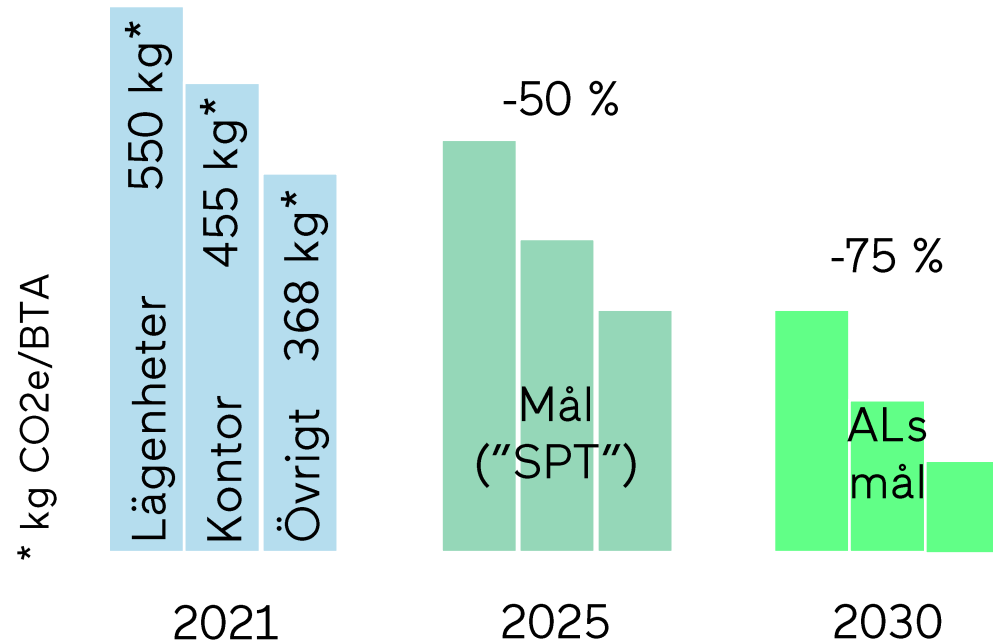
Faktor	Villkor
Hållbarhetsindikatorer (KPI) och -mål (SPT)	Samtliga fyra hållbarhetsindikatorer och -mål används alltid under ramverket.
Rapporteringsdatum	Årligen, senast 30 dagar efter års- och hållbarhetsredovisning. Första gången under 2023.
Kontrolldatum	2025-12-31 för samtliga hållbarhetsmål.
Extern granskare	Revisor som granskar års- och hållbarhetsredovisningen.
Triggerhändelse	Hållbarhetsmål inte uppnåtts vid kontrolldatum (2025-12-31). Publicering av uppföljningsrapport och/eller rapport från extern granskare inte publicerats i enlighet med ramverket.
Justeringsmekanism	Följd av triggerhändelse: Förhöjt återbetalningsbart lånebelopp.
Viktning av hållbarhetsindikatorer	Varje hållbarhetsindikator har en lika stor vikt om 25 % vid beräkning av förhöjt återbetalningsbart lånebelopp.

Hållbarhetsindikator ("KPI") 1

Klimatavtryck i nyproduktion (ESG)

Långsiktigt mål: klimatneutrala 2030, nå 75 % reduktion utan kompensation.

Hållbarhetsmål i ramverket ("SPT 1"): nå 50 % reduktion utan kompensation 2025.



Exempel på hur vi arbetar för att uppnå hållbarhetsmål 1:

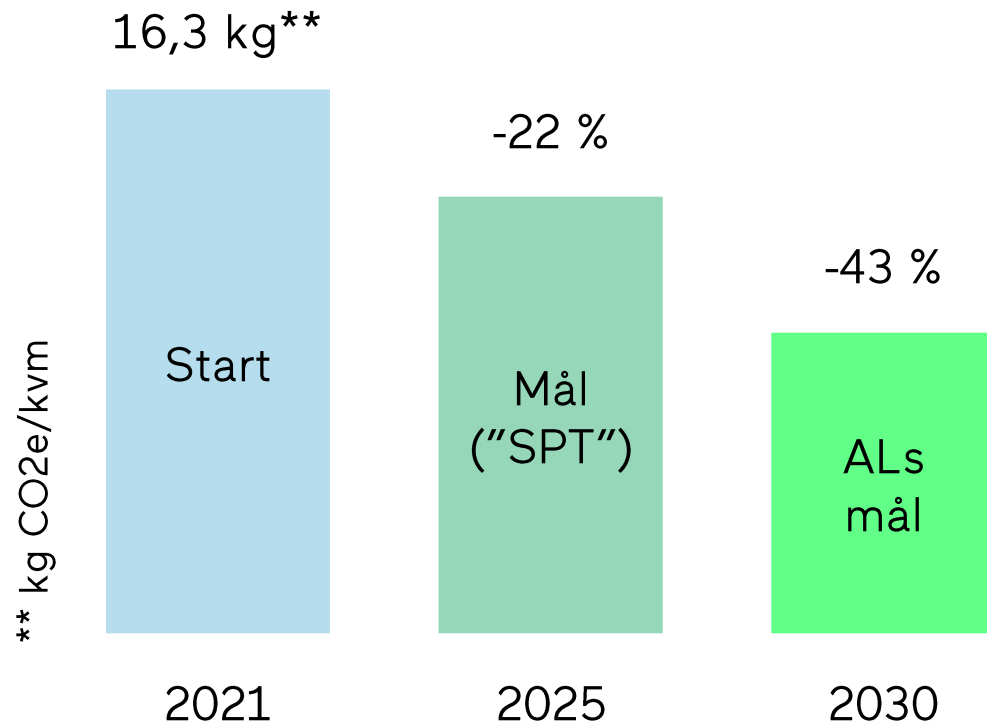
- Livscykelanalyser
- Energieffektivitet
- Materialval
- Minskat avfall
- Ökat återbruk
- Fossilfria transporter

Hållbarhetsindikator (”KPI”) 2

Klimatavtryck i förvaltning (ESG)

Långsiktigt mål: klimatneutrala 2030, nå 43 % reduktion utan kompensation.

Hållbarhetsmål i ramverket (”SPT 2”): nå 22 % reduktion utan kompensation 2025.



Exempel på hur vi arbetar för att uppnå hållbarhetsmål 2:

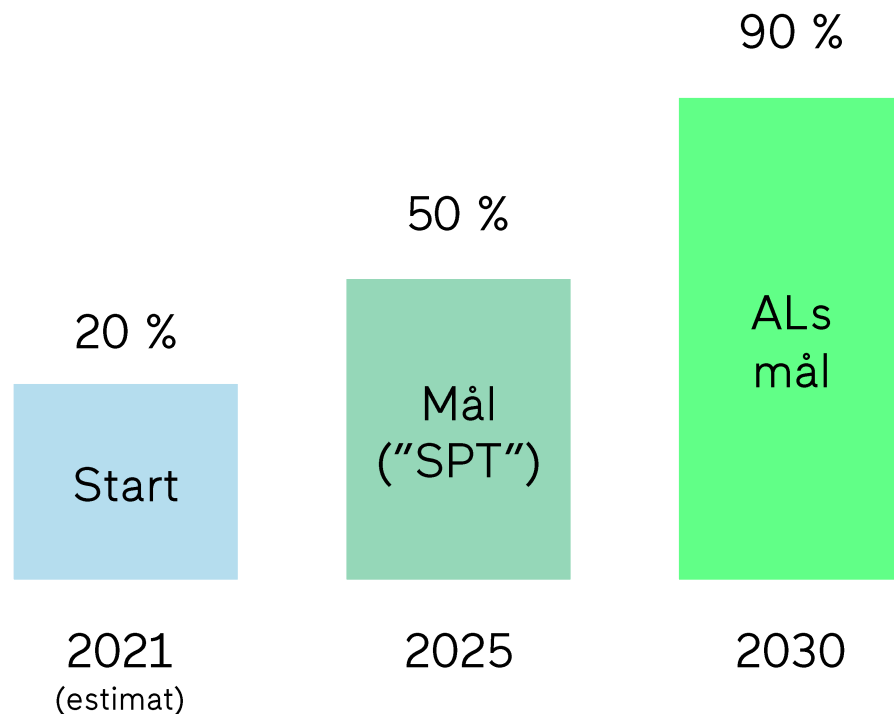
- Energieffektivisering
- Produktion av förnyelsebar el
- Ny teknologi för mätning och styrning
- Främja närhet till kollektivtrafik, cykelvägar, laddningsmöjligheter
- Främja beteendeförändringar som leder till minskat avfall och ökat återbruk
- Cirkulär affärsmodell

Hållbarhetsindikator (”KPI”) 3

(ESG) Vår stad – index social hållbarhet

Långsiktigt mål: nå 90 % till 2030.

Hållbarhetsmål i ramverket (”SPT 3”): nå 50 % 2025.



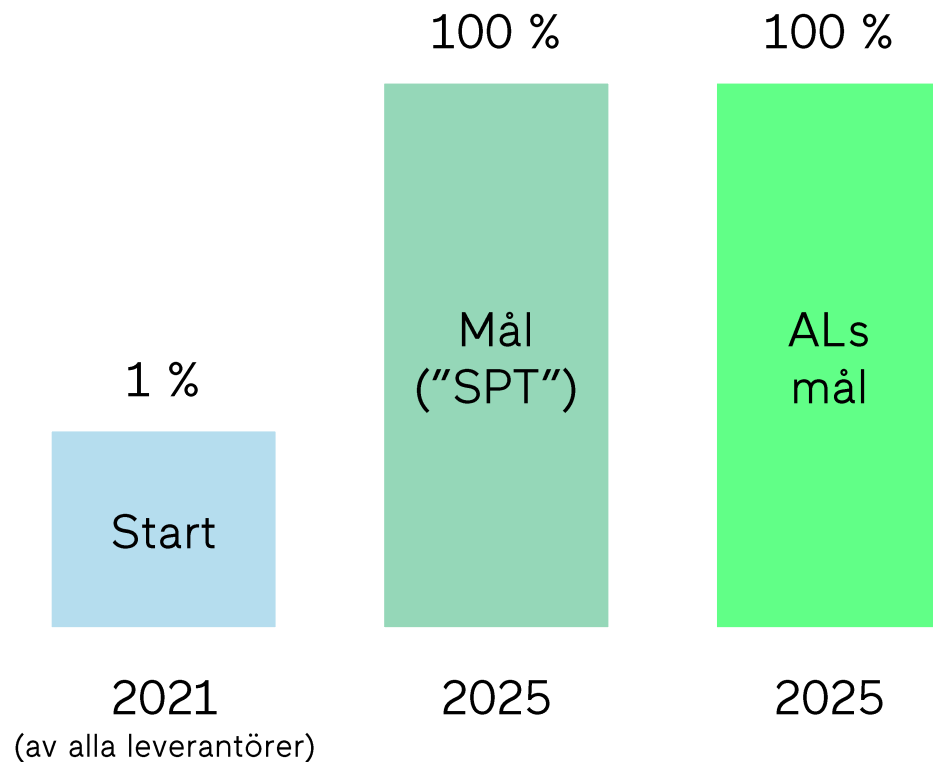
Exempel på hur vi arbetar för att uppnå hållbarhetsmål 3:

- Trygghet, trivsel och tillgänglighet
- Närhet, möten och flexibilitet
- Ekosystemtjänster och klimatanpassning
- Identitet, historia och mångfald
- Dialog och delaktighet

Hållbarhetsindikator (”KPI”) 4 (ESG) Utvärdering av leverantörer

Långsiktigt mål: nå 100 % till 2025.

Hållbarhetsmål i ramverket (”SPT 4”): samma som ovan.



Exempel på hur vi arbetar för att uppnå hållbarhetsmål 4:

- Utvärdera betydande leverantörer
 - Efterlevnad av miljökrav
 - Efterlevnad av arbetsvillkor
 - Efterlevnad av affärsetik

Oberoende utlåtande av Cicero och IISD

“The four KPIs and SPTs reflect Atrium Ljungberg’s very high level of ambition on environmental and social sustainability, especially in comparison to peers in the Swedish real estate sector, and the company has well-founded strategies to achieve them.” Cicero och IISD, second opinion 2022-02-04



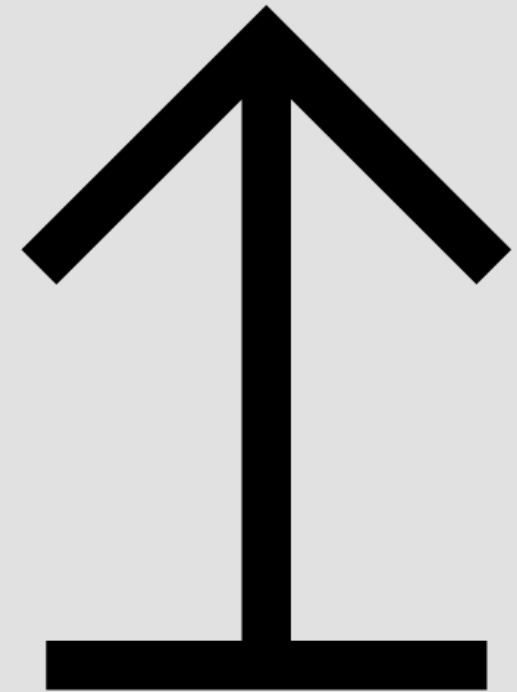
- Samtliga hållbarhetsindikatorer adresserar materiella frågor.
- Samtliga hållbarhetsindikatorer uppvisar strategisk signifikans.
- Samtliga hållbarhetsmål är mer ambitiösa än jämförbara peers.
- De klimatmässiga hållbarhetsmålen (1 och 2) är i hög utsträckning förenade med 1,5-gradersmålet.

Included in the overall shading is an assessment of the governance structure of the sustainability linked bond framework. CICERO Shades of Green finds the governance procedures in Atrium Ljungberg’s framework to be **Excellent**.



Skuldförvaltningen och erbjudande

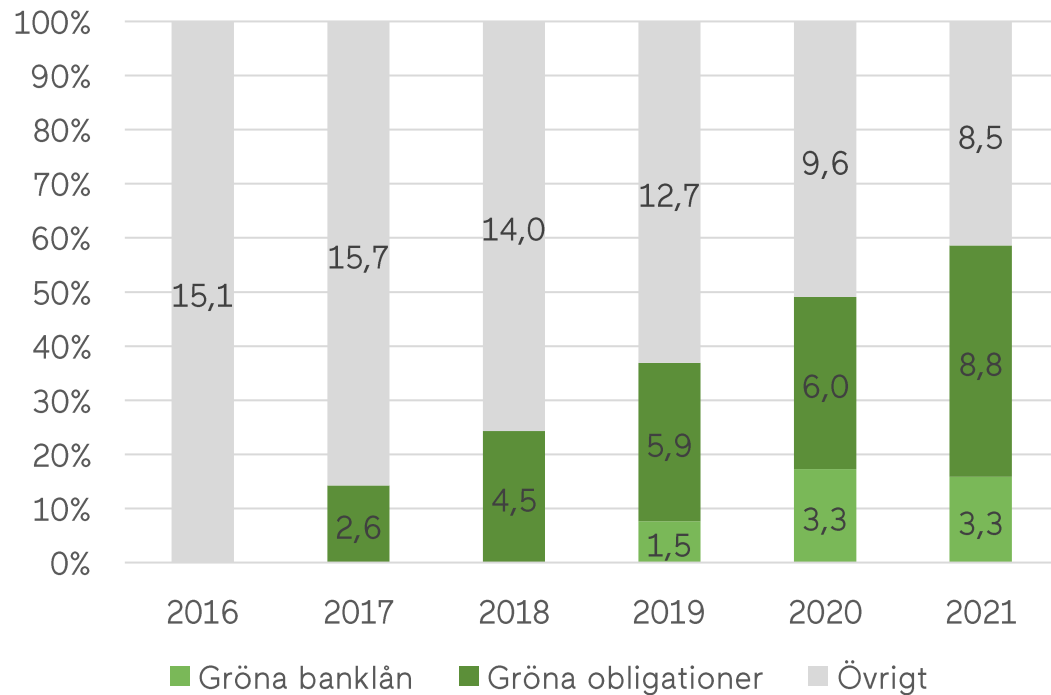
Tomas Fröcklin
Finansansvarig



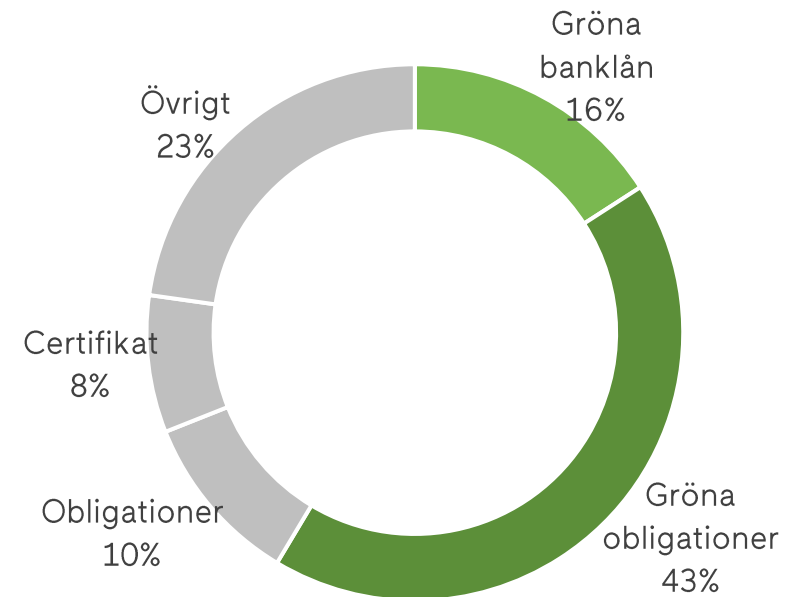
Grön upplåning växer, kompletteras med hållbarhetslänkad finansiering

Räntebärande skuld 20 561 mkr
 Kapitalbindningstid 4,8 år
 Räntebindningstid 4,7 år
 Grön finansiering: 59 %
 Säkerställd skuld: 13 % av totala tillgångar

Grön finansiering 2016-2021, mdkr



Upplåningsmix Q4 2021



Erbjudande: Atrium Ljungbergs (Baa2 Stable) första hållbarhetslänkade obligation

Förväntad volym	Benchmark size
Löptid	5 år
Notering	Nasdaq Stockholm
Clearing	Euroclear
Förhöjt återbetalningsbart lånebelopp	Maximalt 101,00 %
Vikt per hållbarhetsmål ("SPT") för beräkning av förhöjt återbetalningsbart lånebelopp	Varje hållbarhetsmål ("SPT") har en vikt om 25 %
Kontrolldatum	2025-12-31
Rapporteringsdatum	Årligen, 30 dagar efter års- och hållbarhetsredovisning
Emissionsinstitut	Svenska Handelsbanken
MTN-prospekt	Grundprospekt godkänt av Finansinspektionen 2022-02-04



Tid för frågor.

Atrium
Ljungberg.

AL