



INVESTERARRAPPORT 2019

I februari 2017 utvecklade Atrium Ljungberg ett grönt ramverk för att emittera gröna företagsobligationer. Sedan dess har gröna obligationer uppgående till totalt 5 916 miljoner kronor emitterats, av vilket 1 416 miljoner kronor under 2019. Årets likvid har använts till 15 fastighetsprojekt som bidrar till minskade utsläpp av växthusgaser och en klimatfrämjande tillväxt.

Atrium Ljungbergs investerarrapport 2019 beskriver vilka fastighetsprojekt som likvidbelopp från emitterade gröna obligationer under 2019 har använts till, samt efterlevnaden av det gröna ramverket.

BAKGRUND

Om Atrium Ljungberg

Atrium Ljungberg äger, utvecklar och förvaltar fastigheter om totalt 1 176 000 kvadratmeter uthyrbar area med ett fastighetsvärde om 49 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 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 ett viktigt verktyg 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 2019 var 50 procent (34) av uthyrbar yta certifierad.

Minskad energianvändning

Energianvändningen under en fastighets livscykel är en stor orsak 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 2019 har vi minskat energianvändningen per kvadratmeter med 18 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 fyra 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 9 kg CO₂e/kvm under 2019 (8), vilket är en ökning jämfört med föregående år. Ökningen beror på förändrad bränslemix hos fjärrvärmeleverantörer, vilket resulterat i högre emissioner.

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. Per 2019-12-31 omfattades 36 (27) procent av den kontrakterade årshyran av gröna hyresavtal. Målet är att nå minst 50 procent vid utgången av 2021.

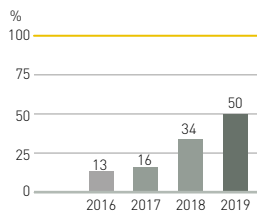
Vi har också en vision om "Noll avfall" i fastigheterna. Till år 2025 ska den totala mängden avfall minska med 40 procent per kvadratmeter och osorterat avfall minska med 80 procent per kvadratmeter lokalyta.

Atrium Ljungbergs hållbarhetsarbete omfattar också områdena Hållbara medarbetare och Affäretik. Läs mer om vårt arbete i Årsredovisningen 2019 och på vår webbplats al.se.

Mål och utfall 2019 gällande miljö- och resursanvändning

Andel certifierade fastigheter

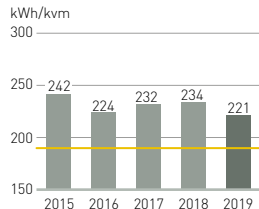
Mål: År 2021 ska 100 procent av våra fastigheter vara certifierade.



— Mål
— Utfall 2019: 50 procent

Energianvändning

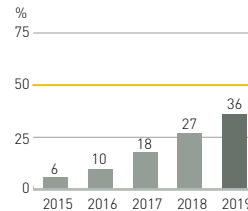
Mål: Mellan åren 2014 och 2021 ska energianvändningen per kvadratmeter minska med 30 procent, till en nivå om 188 kWh/kvm



— Mål
— Utfall 2019: 18 procent (221 kWh/kvm)

Gröna hyresavtal

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



— Mål
— Utfall 2019: 36 procent

Läs mer i Årsredovisningen 2019, 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

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 på vår webbplats www.al.se och i Årsredovisningen 2019.

ATRIUM LJUNGBERG 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 certifierade enligt Miljöbyggnad med lägsta 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/oss/investerare/finansiering/grona-obligationer/.

GODKÄNDA PROJEKT OCH ALLOKERAD VOLYM

Totalt har Atrium Ljungberg 20 211 miljoner kronor i räntebärande skulder där grön finansiering står för 37 procent av lånevolymer. Vid årsskiftet fanns 5 916 miljoner kronor i gröna obligationer och

1 546 miljoner kronor i gröna banklån. Årets likvid har använts till 15 fastighetsprojekt som bidrar till minskade utsläpp av växthusgaser och en klimatfrämjande tillväxt.

Godkända fastighetsprojekt enligt Atrium Ljungbergs ramverk för gröna obligationer 2019-12-31

Pågående projekt	Fastighet	Certifiering	Area, m ² LOA/BOA	Allokerad volym, mkr ²⁾	Energiförbrukning ³⁾		Krav BBR ⁴⁾ kWh/m ²	Beräknad klimatpåverkan ton CO ₂	Årtlig CO ₂ reduktion, ton CO ₂ ⁵⁾
					MWh	kWh/m ²			
1. Gränby Entré Hus 3	Gränby 21:5	Miljöbyggnad – Silver	5 800	198	564	71	100	127	12
2. Sickla Tapetfabriken	Sicklaön 83:22, Nacka	BREEAM – Excellent ¹⁾	9 800	207	608	55	106	22	210
3. Sickla 1898, Curanten	Sicklaön 83:22, Nacka	BREEAM – Very good ¹⁾	11 700	278	466	32	70	15	222
4. Mobilia Torghuset	Bohus 8, Malmö	BREEAM – Very good ¹⁾	13 200	315	688	40	94	74	163
Slutförda projekt / Befintliga fastigheter			40 500	998					
5. NOD	Borgarnäs 1, Stockholm	BREEAM – Very good	25 300	681	2 941	88	124	82	756
6. Sickla Front I	Sicklaön 83:32, Nacka	BREEAM – Very good	11 000	326	720	61	100	44	225
7. Intrumhuset	Sicklaön 83:22, Nacka	BREEAM – Excellent	7 400	144	600	80	108	37	131
8. Mobilia hus C,D,E	Bohus 8, Malmö	BREEAM – Very good	29 000	1 175	4 234	122	145	188	1 076
9. Gränby Entré Hus 1	Gränby 21:5	Miljöbyggnad – Silver	5 800	220	555	75	86	113	–
10. Gränby Entré Hus 2	Gränby 21:5	Miljöbyggnad – Silver	5 500	208	488	63	87	97	21
11. Sickla Front II	Sicklaön 346:1, Nacka	BREEAM – Excellent ¹⁾	25 300	767	1 367	45	80	83	386
12. Norra Gränbystaden	Brilllinge 8:1, 9:1, Uppsala	BREEAM – Very good	32 500	585	2 395	64	92	324	434
13. Solceller	Sicklaön 83:22, Nacka			7	-550				
14. Befintliga fastigheter	Lundbyvassen 4:13	BREEAM In-Use – Very good	19 200	400	2 401	109	182	93	674
15. Befintliga fastigheter	Lundbyvassen 4:7	BREEAM In-Use – Very good	15 900	405	1 318	72	113	52	323
			176 900	4 918					
Total			217 400	5 916					

Utestående gröna obligationer 2019-12-31

	mkr	
Obl 108	SE0009773203	1 100
Obl 109	SE0009773211	200
Obl 110	SE0009779457	300
Obl 111	SE0009779465	216
Obl 115	SE0010494757	500
Obl 118	SE0011088756	500
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
		5 916
Totalt marknadsvärde godkända projekt ⁶⁾		8 402
Pantsatta tillgångar för annan finansiering		0
Allokerad volym för gröna obligationer		5 916
Tillgänglig volym		2 486

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. Areal för beräkning av kWh/kvm avser beräknad area A-temp. Energiförbrukningen avser faktisk förbrukning för färdigställda projekt där helårsuppgifter finns tillgängliga. För solceller avser uppgiften bedömt normalårsproduktion.

⁴⁾ Energikrav enligt BBR vid nybyggnadstillfället, för In-Use certifieringar så avser uppgifter energiförbrukningen 2015 alternativt förvävsåret 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 2019 eller framräknat utsläpp enligt projektberäkning. Utsläppsfaktorer är beräknade med utgångspunkt från NPSI Position paper on green bonds impact reporting, februari 2020

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

1,9,10. Gränby Entré Hus 1,2 och 3



12. Norra Gränbystaden



14. Lundbyvassen 4:13



2. Sickla Tapetfabriken



15. Lundbyvassen 4:7



3. Sickla 1898, Curanten



5. NOD



4. Mobilia Torghuset



6. Sickla Front I



7. Intrumhuset



8. Mobilia hus C,D,E



11. Sickla Front II



13. Solceller, Sicklaön 83:22



ENERGIBESPARINGSPROJEKT SOM HALVERAR CO₂ UTSLÄPPEN

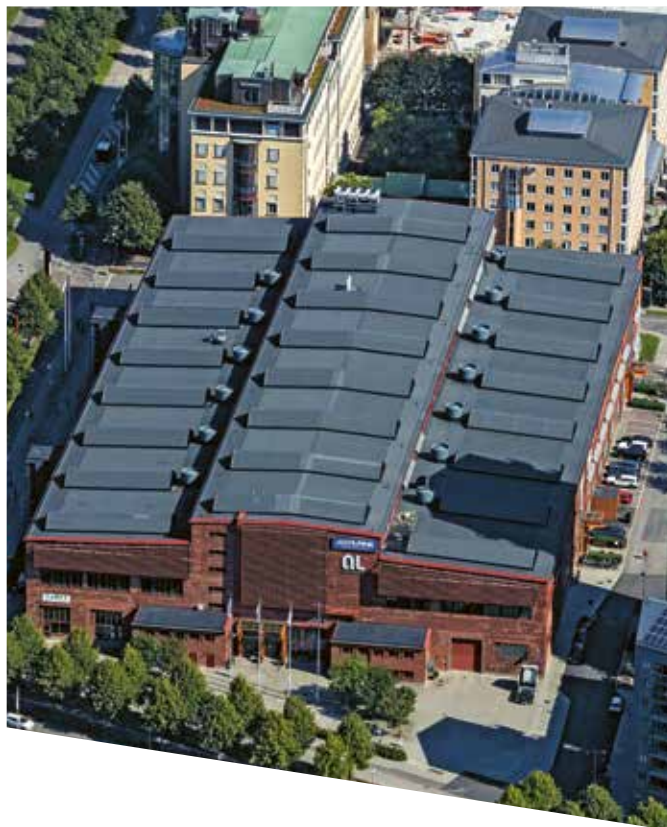
Energibesparingsprojekt på Lindholmen i Göteborg.
Lundbyvassen 4:7 och 4:13
AREA: 35 100 kvm
CERTIFIERING: BREEAM IN-USE, VERY GOOD

Tre kontorshus på det gamla varvsområdet Lindholmen i Göteborg blir först i Sverige med en ny typ av energisystem.

En avancerad kylvärmepump, ett tredje rörstråk och en luftreningsanläggning leder till att utsläppen av koldioxid halveras och ger bättre inomhusluft. I fastigheterna ryms dels serverhallar som måste hållas kalla året runt, dels laboratorier som måste ha minst 40 grader varmt. Därutöver finns kontorsmiljöer som måste ha ett stabilt inomhusklimat oavsett utomhustemperatur.

I nära samarbete med flera leverantörer har Atrium Ljungberg utvecklat ett sätt att nyttja den överskottskyla och värme som bildas i fastigheterna. Med hjälp av en avancerad kylvärmepump och ett tredje rörstråk med ljummet vatten, som kompletterar slingorna med kallt och varmt vatten, tas energin om hand mer effektivt och inomhusklimatet blir mer stabilt. Genom att ha ett rörstråk mellan tre huskroppar utnyttjas skillnaderna optimalt och rören fungerar också som ackumulatortankar där den överskottsenergi som inte behövs omgående lagras för att kunna användas senare.

Vinsterna med det nya systemet är flera. Koldioxidutsläppen halveras när fastigheterna undviker att använda nyproducerad energi. Dessutom har arbetsmiljön förbättrats för de 5 000 personer som jobbar i husen.



TAPETFABRIKEN, SICKLA

AREA: 10 500 kvm
CERTIFIERING: BREEAM – EXCELLENT

I Sickla pågår nybyggnationen av ett hotell på den plats som tidigare var Tapetfabriken. Kåbergs tapettillverkning startade för över 100 år sedan sin prisbelönta tapettillverkning här. Hotellet invigs våren 2021 och visionen är att skapa en spännande byggnad där gammalt möter nytt på ett kreativt sätt. Hyresgäst är Nordic Choice Hotels.

EXEMPEL PÅ HÅLLBARHETSÅTGÄRDER SOM GENOMFÖRS

- Teglet från den tidigare kontorsbyggnaden är bevarat och återbrukas i den nya byggnaden.
- Byggnaden har energieffektiv belysning och hissar, vattenbesparande toaletter, blandare och duschar samt återanvänder spillvärme från restaurangköket.
- Byggnaden har energieffektiv värme- och kylförsörjning. Den totala energiförbrukningen beräknas till 55 kWh/m² jämfört med myndighetskravet på 106 kWh/m².
- Restaurangköket kommer att ha naturligt köldmedia (CO₂) för kylförvaringen vilket minskar klimatpåverkan.
- Hela taket kommer att utgöras av sedumtak. Detta höjer det ekologiska värdet på tomten, då det förut enbart bestod av hårdgjord yta. Sedumtaket kommer också att ta hand om och fördröja dagvatten.

- Stort fokus har lagts på materialvalen i projektet. Dels väljs material utan farligt innehåll och dessutom görs livscykelanalyser på materialen för att minska koldioxidpåverkan. Resultatet i analysen visar att de klimatreducerande åtgärderna har bidragit till cirka 28 procent mindre CO₂-belastning.
- Projektet sorterar allt byggavfall för återvinning och återanvändande och styr bort ifrån deponi. Målet är att maximalt 5 procent av avfallet ska gå till deponi.



REVISORS RAPPORT ÖVER ÖVERSIKTLIG GRANSKNING AV INVESTERARRAPPORT

Till Atrium Ljungberg AB (publ), organisationsnummer 556175-7047

INLEDNING

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Atrium Ljungberg AB (publ) ("Atrium Ljungberg") att översiktligt granska företagets Investerarrapport ("investerarrapporten") för år 2019. 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 företagets 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.

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 revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitets-

kontroll 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 revisorssed 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.

Nacka, 6 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Fredrik Ljungdahl
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 2020	2020-04-16
Delårsrapport januari–juni 2020	2020-07-07
Delårsrapport januari–september 2020	2020-10-15
Bokslutskommuniké 2020	februari 2021
Årsredovisning 2020	mars 2021
Investerarrapport för gröna obligationer 2020	mars 2021