

Kvartalsrapport
januari-december
2021



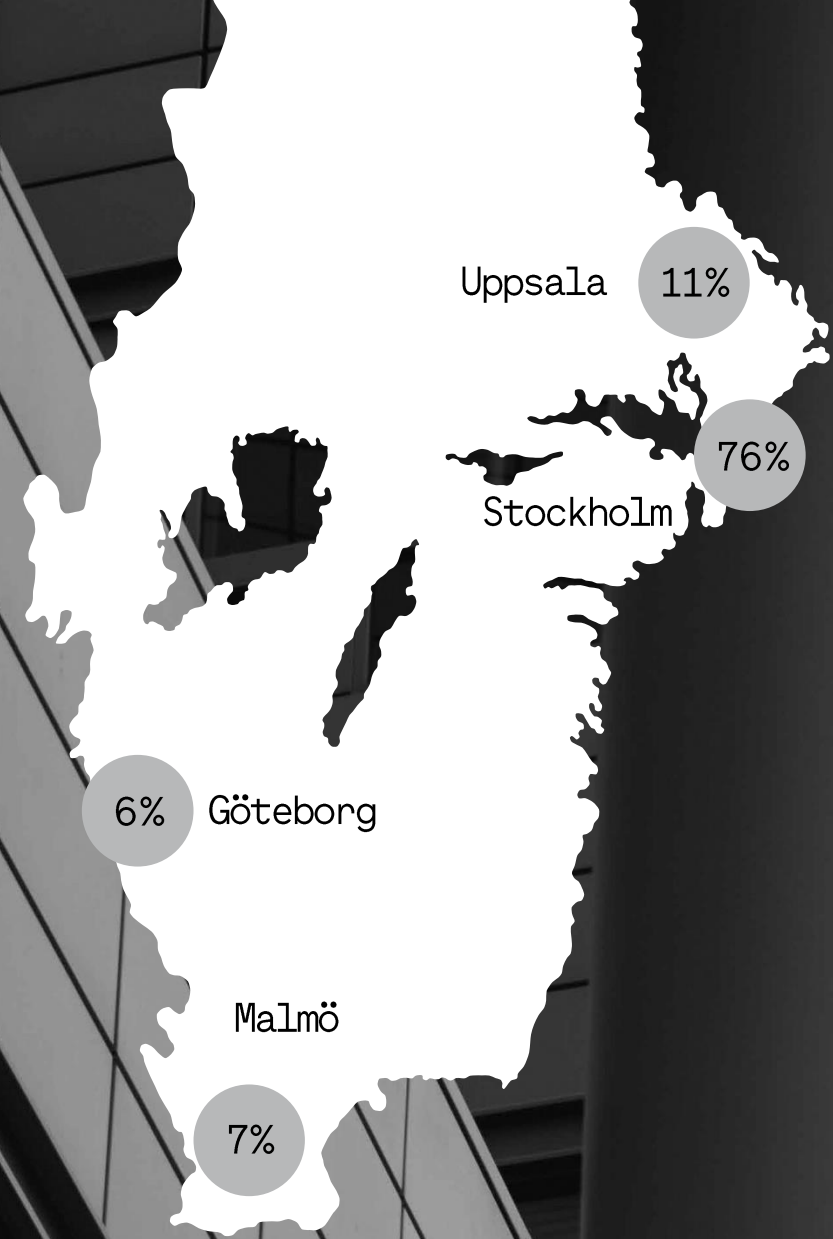
ATRIUM
LJUNGBERG

Agenda

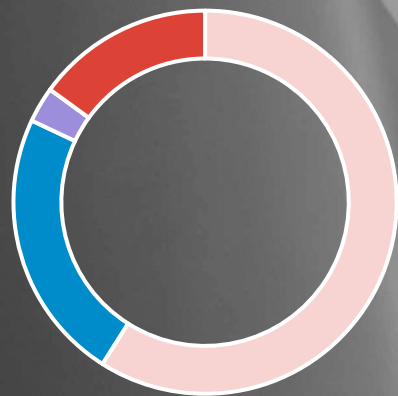
- 01 Bokslutskommuniké
- 02 Värdeskapande i projekten
- 03 Nya hållbarhetsmål
- 04 Från grön till
hållbar finansiering

Atrium Ljungberg i korthet

Fastighetsvärde	52 mdkr
Kontrakterad årshyra	2,4 mdkr
Uthyrbar yta	1 082 000 kvm
Uthyrningsgrad	91 %
Belåningsgrad	39,9 %

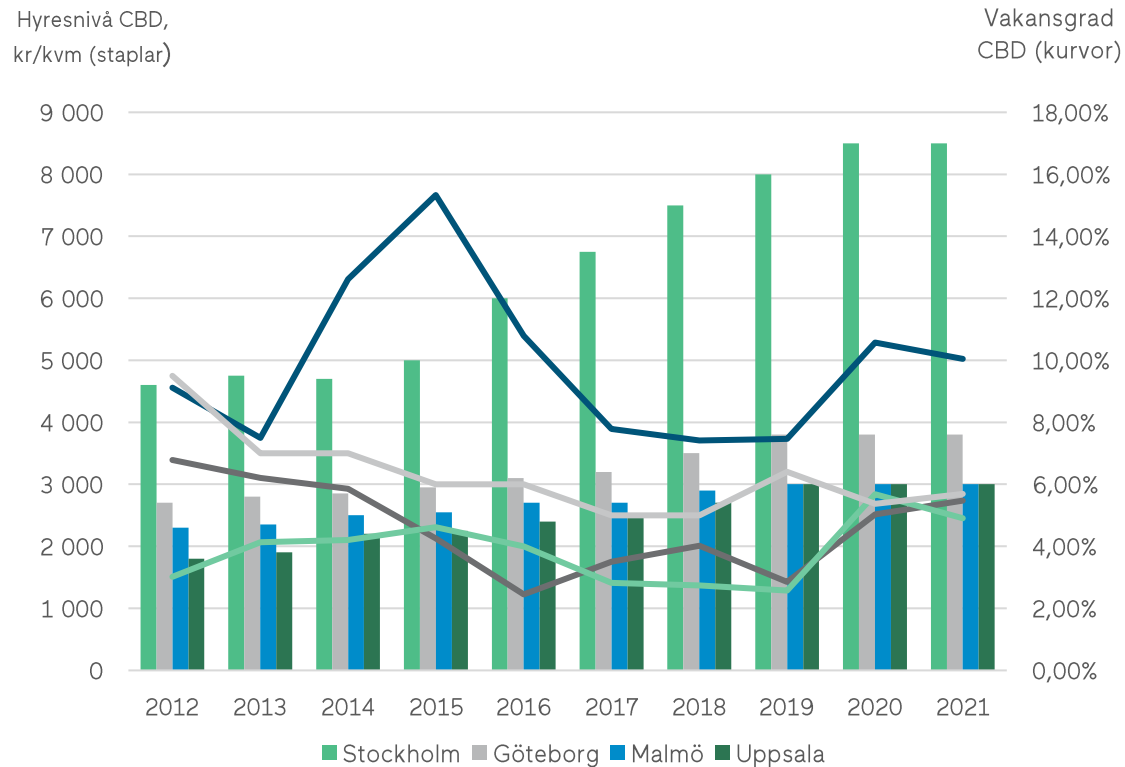


Fastighetsvärde



- Kontor 59 %
- Handel 23 %
- Bostad 3 %
- Projekt och byggrätter 15 %

Hyresmarknaden



Nettouthyrning

	2021	2020
Bruttouthyrning	248	158
Uppsagt av kund	-177	-127
Nettouthyrning 1	71	31
Uppsagt av AL	-31	-47
Nettouthyrning 2	40	-16

Nettouthyrning per segment

	Handel	Restaurang	Kontor	Övrigt
Bruttouthyrning	47	19	146	36
Uppsagt av kund	-27	-5	-144	-2
Nettouthyrning 1	20	14	2	34
Uppsagt av AL	-2	-1	-24	-3
Nettouthyrning 2	18	13	-22	31

Större uthyrningar under året



Polestar

Lindholmen, Göteborg
3200 kvadratmeter



XXL sport

Sickla galleria, Sickla
3100 kvadratmeter



10x Genomics

Life City, Hagastaden
2100 kvadratmeter

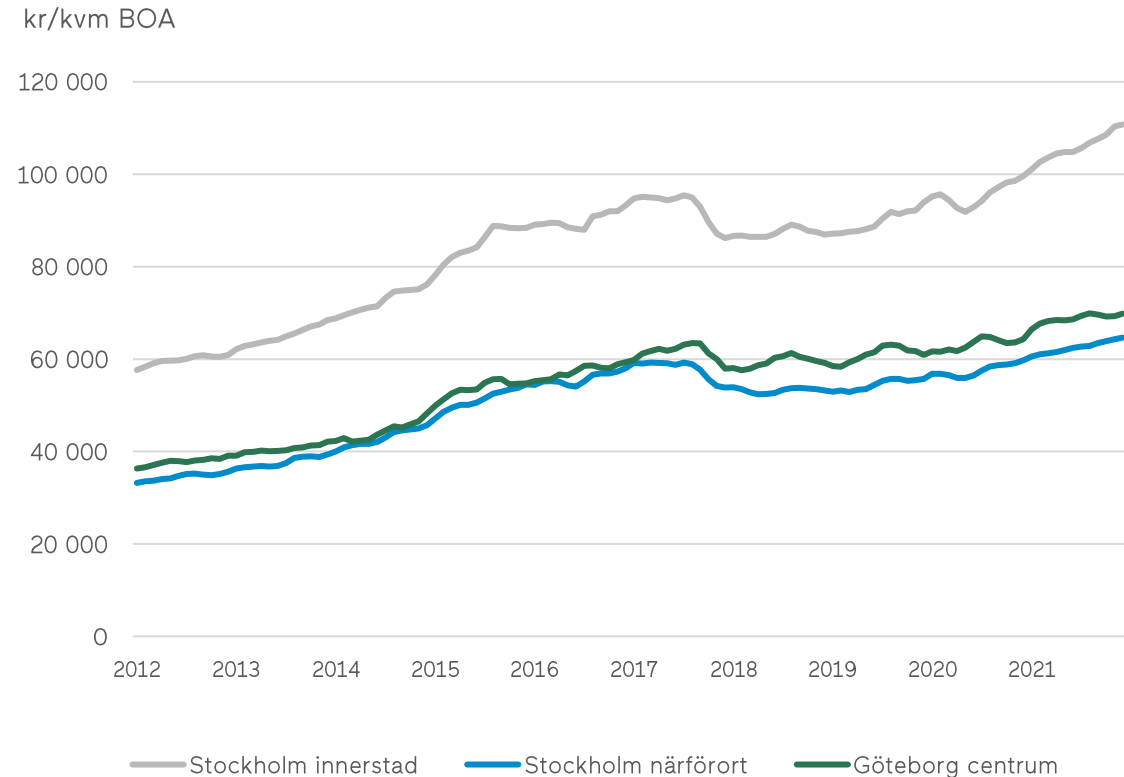


Gullers grupp

Katarinahuset, Slussen
1200 kvadratmeter

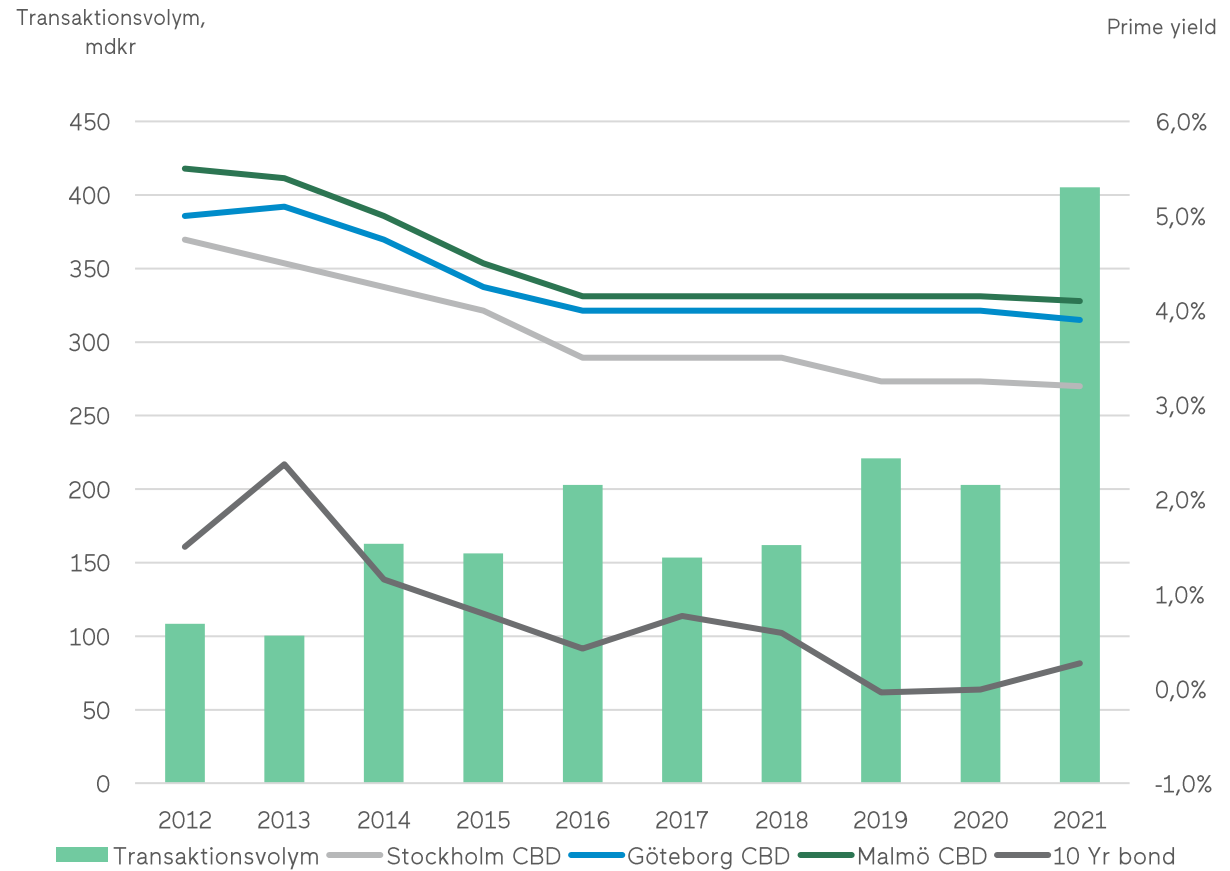
Bostadsrättsmarknaden

- God prisutveckling. Stöttat av låga räntor och lågt utbud.
- Första vinstavräkningen för Brf. Bruttoresultatet uppgick till 91 miljoner kronor.
- Samtliga lägenheter i Nobelbergets andra kvarter, Konstharts, sålda. Bostäderna beräknas vara klara för inflytt tredje kvartalet 2022.
- Nobelbergets kvarter tre, Kulturtrappan, säljstartades under hösten 2022.
- Säljstart för vårt första bostadsrättsprojekt i Uppsala, Parkhusen i Gränbystaden.



Transaktionsmarknaden

- Omsättning drygt 400 mdkr under 2021
- 44 procent strukturaffärer
- Utländska investerare ca 25 procent
- Största segmentet bostäder 33 procent
- Kontor 21 procent



Årets största transaktioner



Palmfelt Center
Slakthusområdet

30 500 kvm LOA
prel. 1 560 mkr



M1:AN
Lindholmen

22 000 kvm
448 mkr



Kolding 3 och 4
Kista

44 000 kvm LOA
805 mkr

Resultaträkning sammandrag

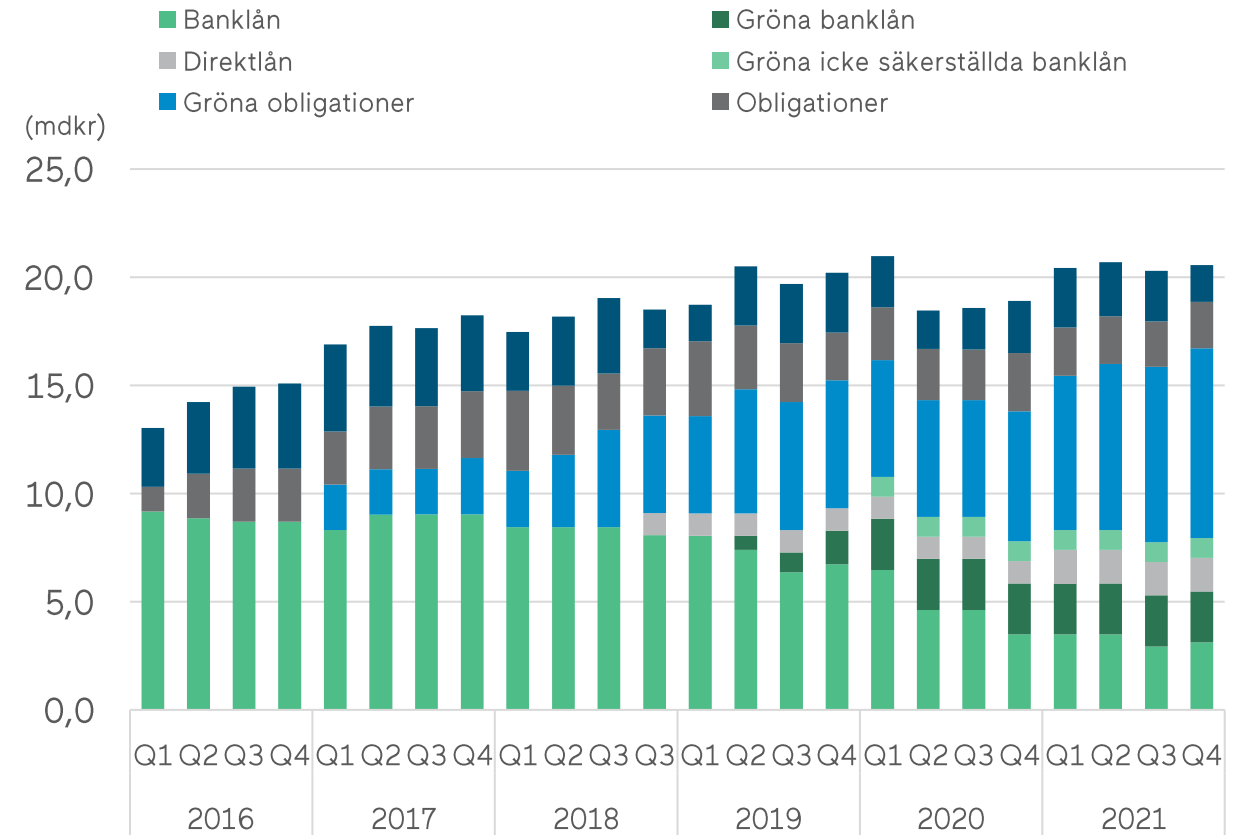
mkr	2021		2020		Kommentar
Hysesintäkter	2 292	9% vakans	2 344	9% vakans	Jämförbart bestånd + 2,5% / 1,0%
Fastighetskostnader	- 732		- 779		
Driftnetto	1 560		1 565		Jämförbart bestånd + 4,0% / 1,8%
Central admin (förvaltning)	- 82		- 75		
Projekt o entreprenad	92		- 30		BRF-vinst +91 mkr
Finansnetto	- 320	1,7% ränta	- 337	1,6% ränta	Räntetäckningsgrad 5,3 / Duration 4,7 år
Resultat före värdeförändring	1 249	9,86 kr/aktie	1 124	8,68 kr/aktie	14% tillväxt kr/aktie
Värdeförändring:					
Fastighet	3 018	4,25% yield	- 200	4,40% yield	974 mkr i projektvinst/+6,4% värdeökning
Derivat	388		- 252		
Skatt	- 899		195		
Resultat efter skatt	3 757	29,65 kr/aktie	867	6,69 kr/aktie	5,20, i föreslagen utdelning

Balansräkning sammandrag

mkr	2021		2020		Kommentar
Fastighet	50 335	54 167 kr/kvm	46 026	48 969 kr/kvm	} 2,3 mdkr investering
Exploateringsfastighet	1 254		1 308		
Övriga tillgångar	1 674		1 830		
Likvida medel	719		279		
Summa	53 982		49 443		
Eget kapital	25 541		22 668		
Uppskjuten skatt	5 563		4 681		Exkl förlustavdrag
Goodwill	- 165		- 165		
Derivat netto	100		656		
Substansvärde	31 040	246 kr/aktie	27 841	218 kr/aktie	Tillväxt +13%
Räntebärande skulder	20 561	39,9%	18 905	39,9%	4,8 år snitt kapitalbindning
Övriga skulder	2 381		2 698		
Summa	53 982		49 443		

Finansiell position

- Kreditportfölj om ca 28 miljarder kr, varav 21 miljarder kr nyttjat.
- Bra mix i skuldportföljen.
- Under 2022:
 - Utökat rambelopp för MTN programmet till 15 miljarder kr.
 - Nytt hållbarhetslänkat ramverk.
 - Uppdaterat grönt ramverk.
- Stigande kreditmarginaler i marknaden.
- Genomsnittlig kapitalbindning 4,8 år.
- Genomsnittlig räntebindning 4,7 år.
- Kreditrating Baa2 från Moody's.

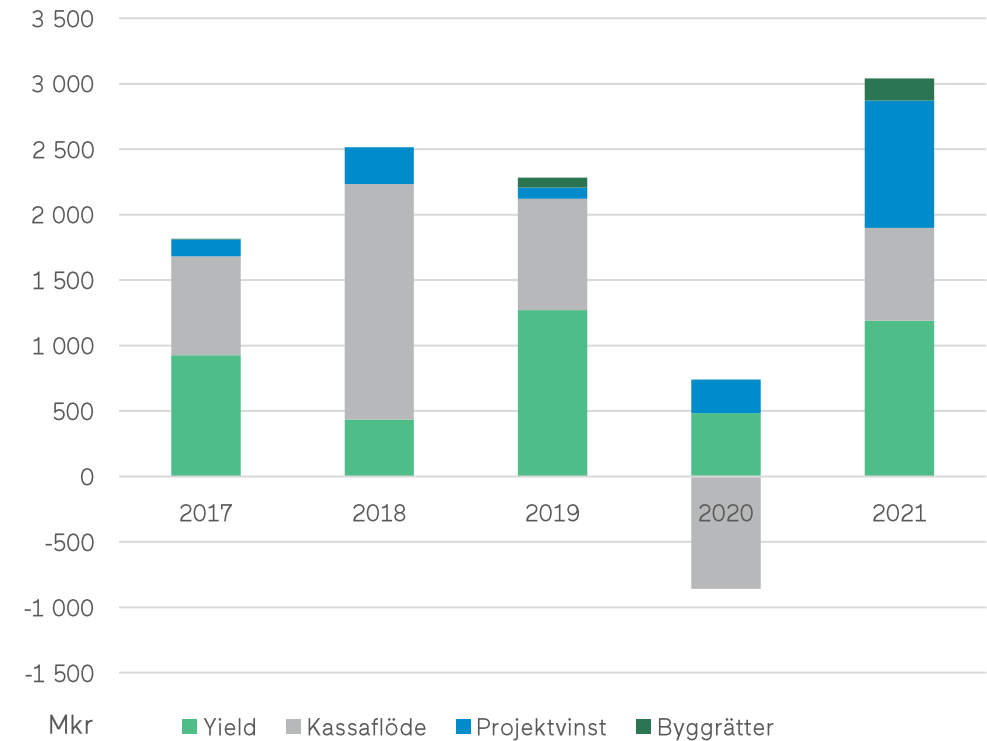


Orealiserade värdeförändringar

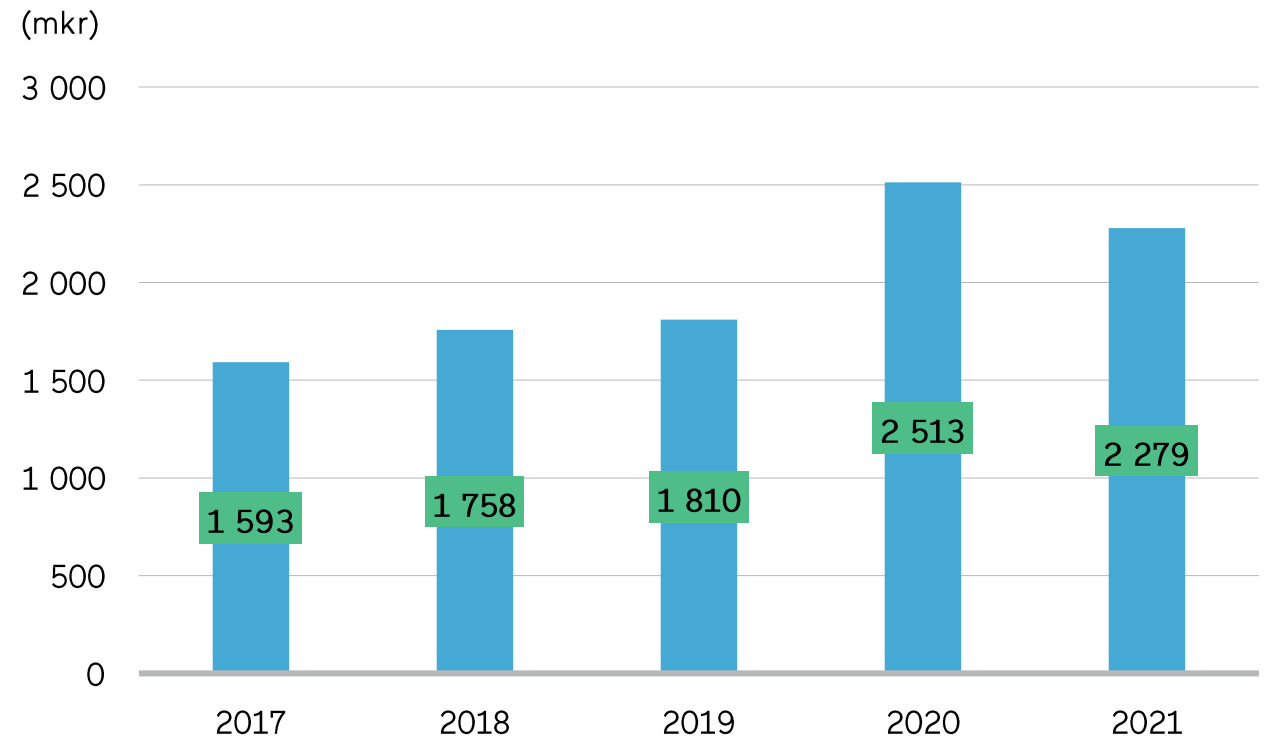
Orealiserade värdeförändringar fastigheter

	2021	2020	2019	2018	2017
Direktavkastningskrav	1 191	482	1 272	433	927
Kassaflöde mm	707	-859	849	1 801	754
Projektvinster	974	258	86	282	131
Byggrätter	168	0	76	0	5
Totalt	3 040	-119	2 283	2 516	1 817
D:o i %	6,4%	-0,3%	5,0%	6,2%	4,8%

Fördelning av realiserade fastigheter



Investeringar om 2 279 mkr i egna fastigheter 2021



Färdigställda projekt 2021



Pågående projekt

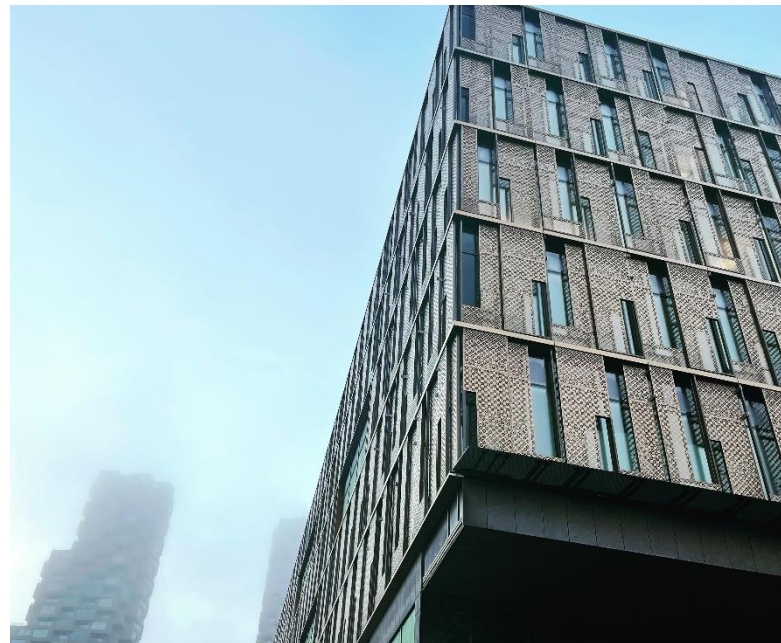




Värdeskapande stadsutveckling.



Alla vill leva i vår stad

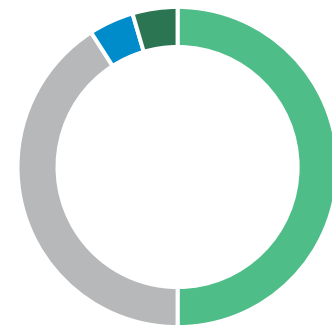


Stor projektportfölj



Återstående investeringar, mkr

Beslutade projekt	2 660
Möjliga projekt (ca)	35 000
<hr/>	
Totalt (ca)	37 660



- Kontor 57 %
- Handel 5 %
- Bostad 34 %
- Övrigt 4 %

87 % av investering i projekten
vid befintliga och kommande
t-banestationer



Drygt 300 000 kvm BTA
Investering 13 mdkr

Sickla.



DIESELVERKSTADEN

SICKLA

DEN IDÉDRIVNA STADEN

Sickla 2020



Sickla 2030

Sickla
stationshus

Centrala
Sickla

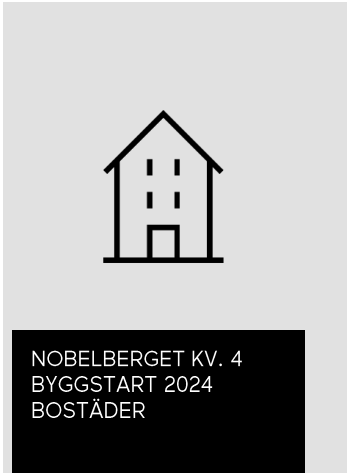




SICKLASTRÅKET NOBELBERGET
BYGGSTART 2020
BOSTÄDER



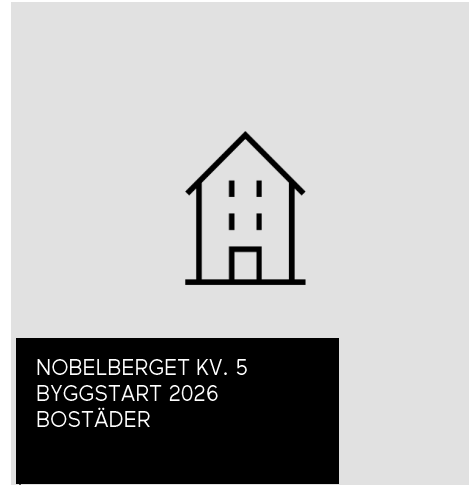
KONSTHARTS NOBELBERGET
BYGGSTART 2022
BOSTÄDER



NOBELBERGET KV. 4
BYGGSTART 2024
BOSTÄDER



KYRKVIKEN
BYGGSTART ETAPP 1 2025
BOSTÄDER



NOBELBERGET KV. 5
BYGGSTART 2026
BOSTÄDER

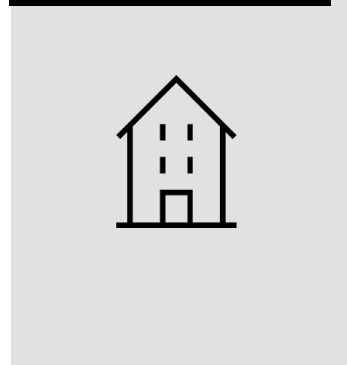
2020

2030

SICKLA STATIONSHUS
BYGGSTART 2020
KONTOR, RESTAURANG, SERVICE

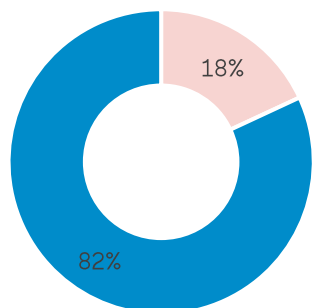
NOBELBERGET KV. 7
BYGGSTART 2023
BOSTÄDER

CENTRALA SICKLA
BYGGSTART ETAPP 1 2024
KONTOR, BOSTÄDER, KOMMERSIELLA LOKALER



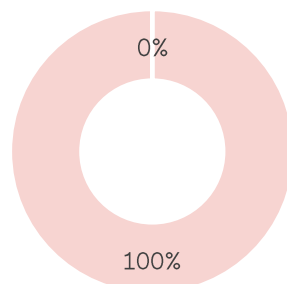
Sickla – investering 13 MDKR

Förvaltning 130 000 kvm BTA



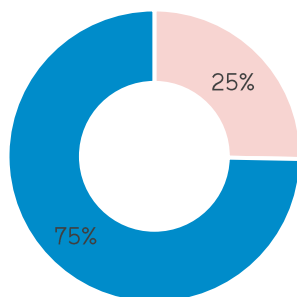
■ Klar detaljplan ■ Förändring av detaljplan krävs

Egen mark / markanvisningar



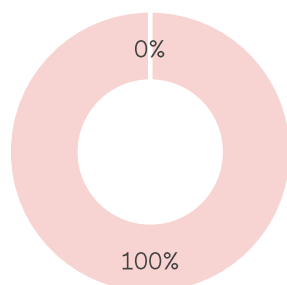
■ Äger redan fastigheten ■ Markanvisning m m

Bostadsrätt 170 000 kvm BTA



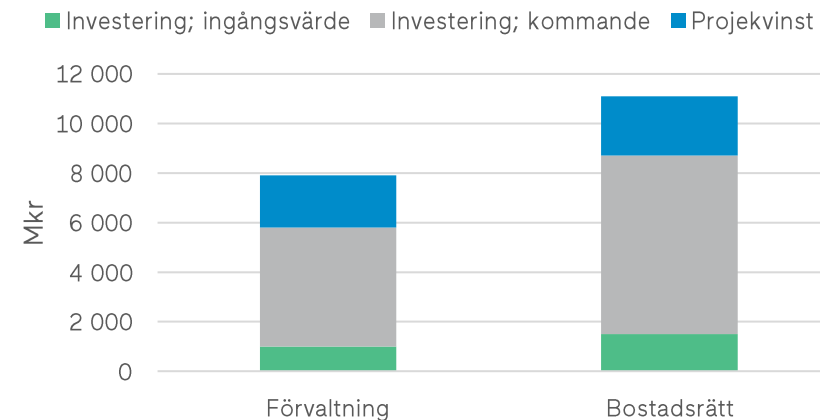
■ Klar detaljplan ■ Förändring av detaljplan krävs

Egen mark / markanvisningar



■ Äger redan fastigheten ■ Markanvisning m m

Investering och projektvinst



330

MKR
Driftsöverskott

4,5

MDKR
Projektvinster

Sickla 2035

Sickla
stationshus

Nobelbenget

Centrala
Sickla



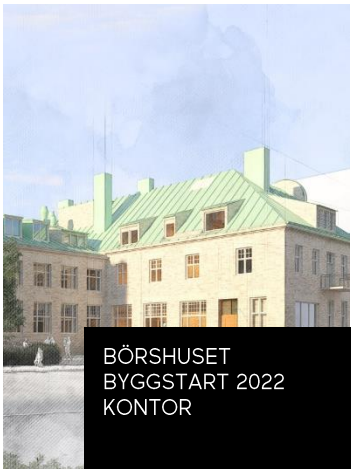
Ca 200 000 kvm BTA
Investering 9 mdkr

Slakthus området.



HELA STOCKHOLMS
MÖTESPLATS FÖR
MAT, KULTUR OCH
UPPLEVELSER

– OCH EN MOTOR
FÖR HELA SÖDERORT



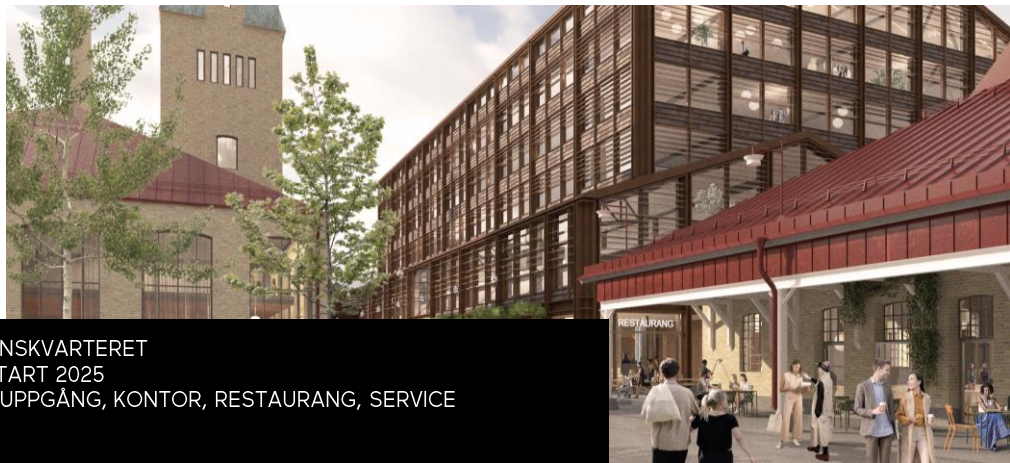
BÖRSHUSET
BYGGSTART 2022
KONTOR



KYLFAKETT
BYGGSTART 2023
KONTOR, RESTAURANG, CAFÉ



HUS 33
BYGGSTART 2025
KONTOR



STATIONSKVARTERET
BYGGSTART 2025
T-BANEUPPGÅNG, KONTOR, RESTAURANG, SERVICE

2020

2030

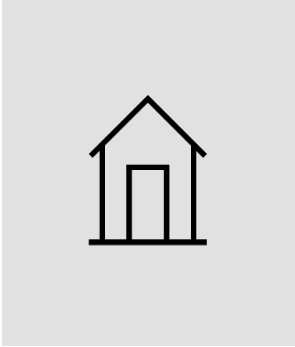
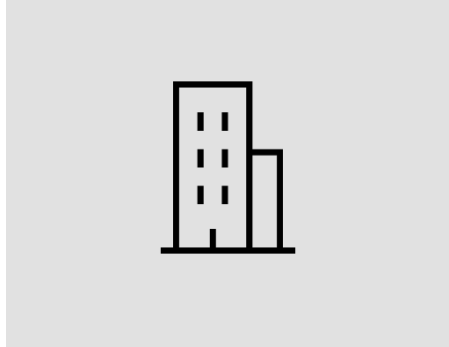
SLAKTHUSHALLARNA, FAS 1
BYGGSTART 2021
RESTAURANG, KONTOR, KULTUR,
BUTIKER

MARKNADSHALLARNA
BYGGSTART 2022
KONTOR, KULTUR, CAFÉ

EVENEMANGSKVARTEREN
BYGGSTART 2025
UTBILDNING, KONTOR, RESTAURANG,
KULTUR

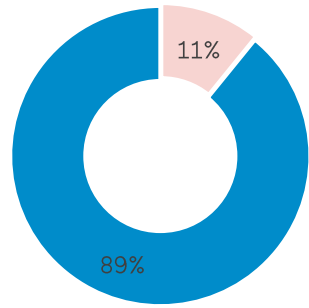
HUS 32 KVARTER B
BYGGSTART 2026
BOSTÄDER

KVARTER 2
BYGGSTART 2027
BOSTÄDER



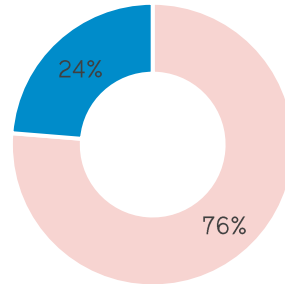
Slakthusområdet – investering 9 MDKR

Förvaltning 175 000 kvm BTA



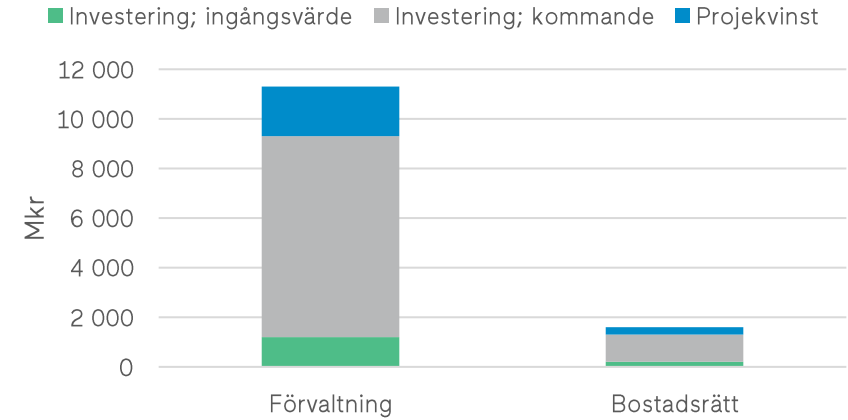
■ Klar detaljplan ■ Förändring av detaljplan krävs

Egen mark / markanvisningar

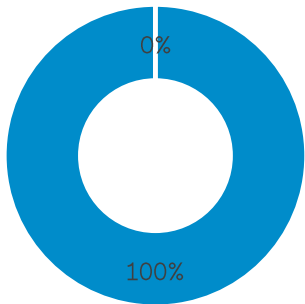


■ Äger redan fastigheten ■ Markanvisning m m

Investering och projektvinst

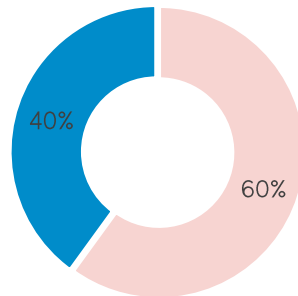


Bostadsrätt 25 000 kvm BTA



■ Klar detaljplan ■ Förändring av detaljplan krävs

Egen mark / markanvisningar



■ Äger redan fastigheten ■ Markanvisning m m

420 2,3

MKR
Driftsöverskott

MDKR
Projektvinster



Drygt 100 000 kvm
Investering 7 mdkr

Hagastaden.



A person's silhouette is shown from the back, looking out over a cityscape. The cityscape is visible through the person's hair and head, suggesting a connection between the individual and the urban environment. The overall tone is warm and golden, with a hazy atmosphere.

Med utsikt mot världen

Atrium Ijungberg i
HAGASTADEN

Södermalmsp

Life city

Stanford

Cambridge

Pisa

Kvarter 15





LIFE CITY

LIFE CITY
FÄRDIGSTÄLLS 2022
KONTOR



STANFORD
2024 BYGGSTART
BOSTÄDER

CAMBRIDGE
2026 BYGGSTART
BOSTÄDER

2020

2030



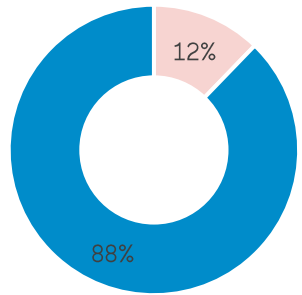
PISA
2025 BYGGSTART
KONTOR



KVARTER 15
2025 BYGGSTART
KONTOR

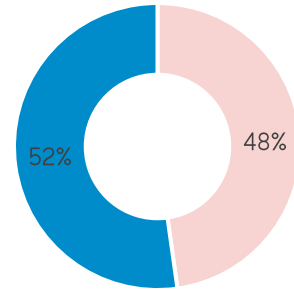
Hagastaden – investering 7 MDKR

Förvaltning 90 000 kvm BTA



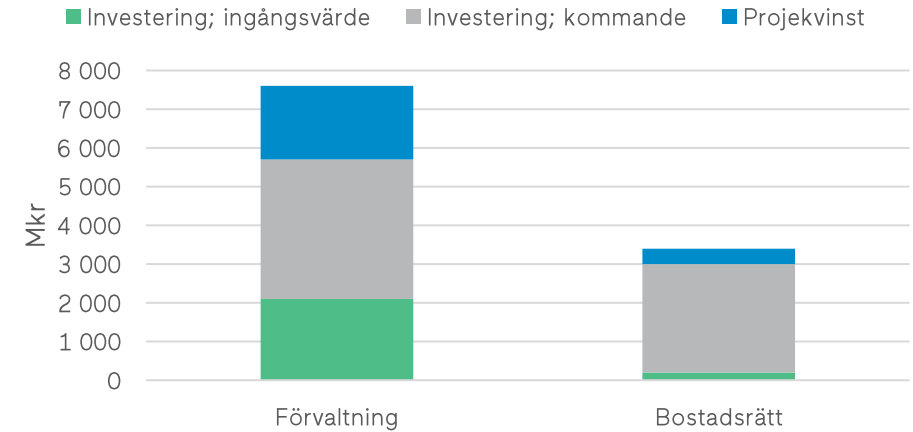
■ Klar detaljplan ■ Förändring av detaljplan krävs

Egen mark / markanvisning

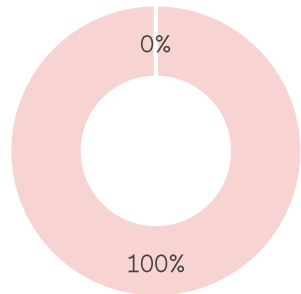


■ Äger redan fastigheten ■ Markanvisning m m

Investering och projektvinst

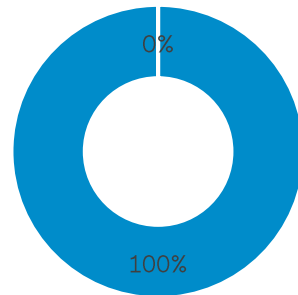


Bostadsrätter 39 000 kvm BTA



■ Klar detaljplan ■ Förändring av detaljplan krävs

Egen mark / markanvisning



■ Äger redan fastigheten ■ Markanvisning m m

270 2,3

MKR
Driftsöverskott

MDKR
Projektvinster, varav ca
mdkr redovisats



Area 30 000 kvm
Investering 2 mdkr

Slussen.





SLUSSEEN

STOCKHOLMS NYA AFFÄRSMÄSSIGA HJÄRTA





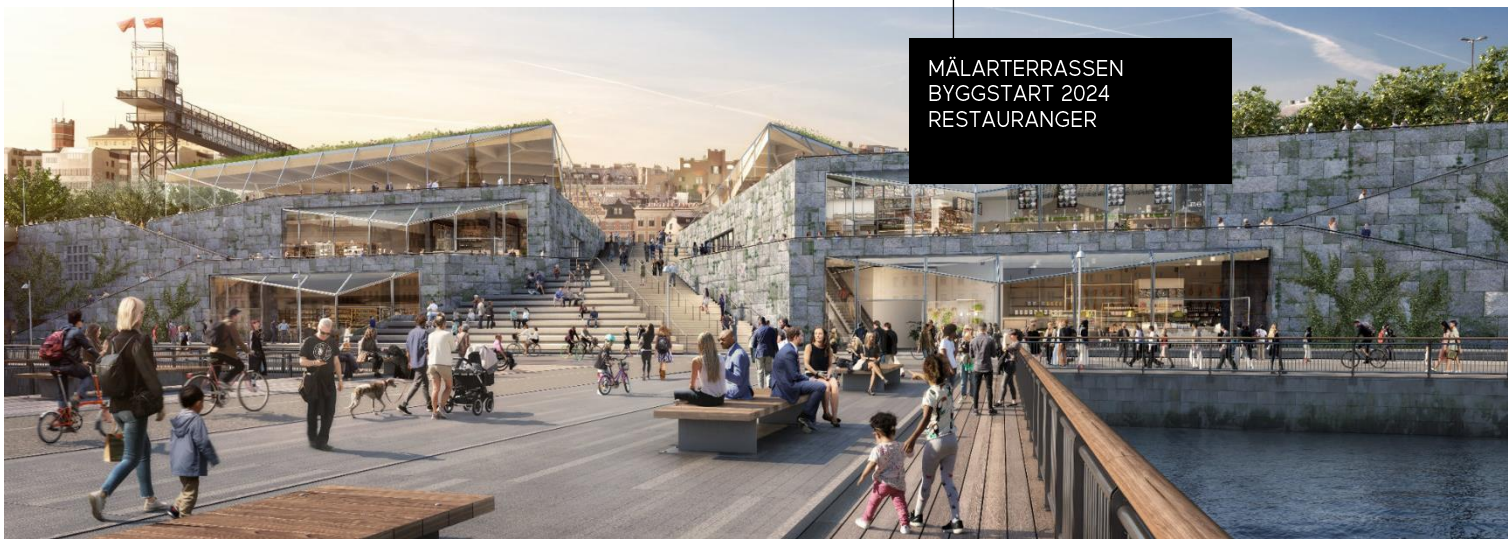
KATARINAHUSET
BYGGSTART 2020
KONTOR, RESTAURANGER



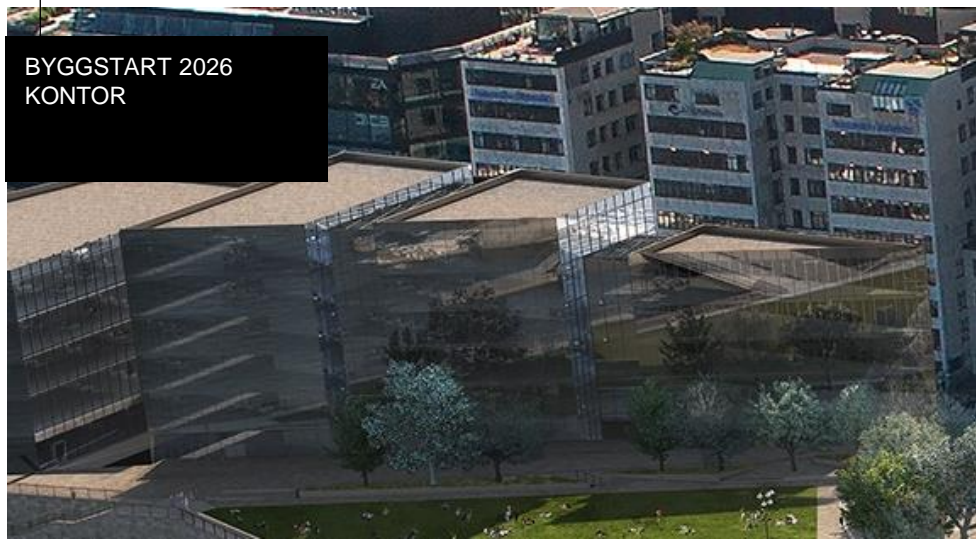
HANDELSPLATSEN
BYGGSTART 2024
HANDEL

2020

2030



MÄLARTERRASSEN
BYGGSTART 2024
RESTAURANGER

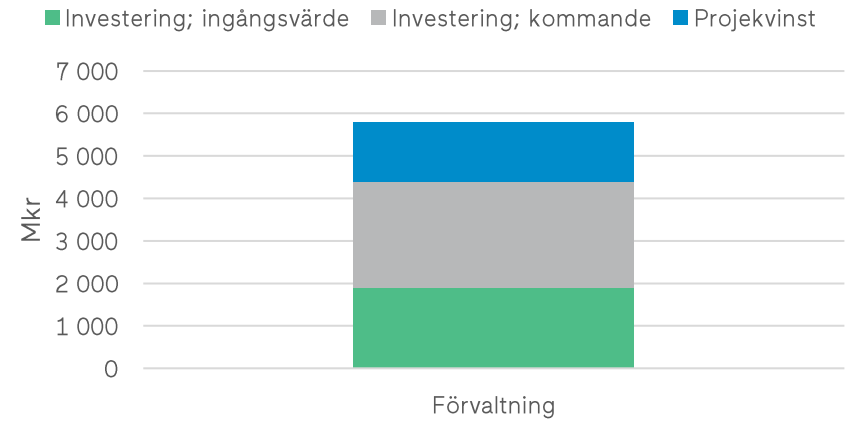


BYGGSTART 2026
KONTOR

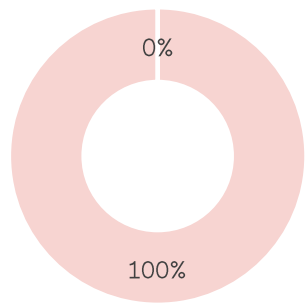
Slussen – investering 2 MDKR



Investering och projektvinst

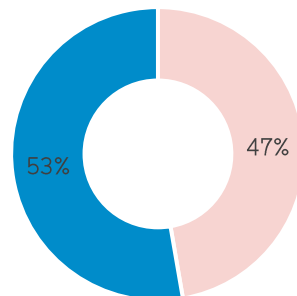


Förvaltning 55 000 kvm BTA



■ Klar detaljplan ■ Förändring av detaljplan krävs

Egen mark/
markansvisning



■ Äger redan fastigheten ■ Markanvisning m m

210

MKR
Driftsöverskott

1,4

MDKR
Projektvinster



Atrium Ljungbergs mål



2030

Projektportfölj - färdigställd fram till 2030

<u>Förvaltningsfastigheter</u>	BTA, kvm	Total inv.volym, Mkr	Ingångs- värde, Mkr	Återstående inv. volym, Mkr	Marknads- värde, Mkr	Drift- netto, Mkr
Stockholm						
- Hagastaden	90 000	5 700	2 100	3 600	7 500	270
- Sickla	118 000	5 100	900	4 200	7 000	300
- Slakthusområdet	171 000	9 000	1 200	7 800	11 300	420
- Slussen	55 000	4 400	1 900	2 500	5 800	210
- Övriga stockholm	75 000	4 300	2 200	2 100	5 000	205
Uppsala	84 000	2 700	0	2 700	3 500	140
Göteborg/Malmö	28 400	1 050	310	740	1 380	65
S:A	621 400	32 250	8 610	23 640	41 480	1 610
Avgår: befintligt driftnetto						-130
Nytt driftnetto						1 480
<u>Bostadsrätter</u>						
- Hagastaden	39 000	3 000	0	3 000	3 400	
- Uppsala	20 000	700	0	700	800	
- Slakthusområdet	15 000	1 000	0	1 000	1 200	
- Sickla	120 000	6 500	1 100	5 400	8 000	
S:A	194 000	11 200	1 100	10 100	13 400	

Information om projekt är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av projekt samt när i tiden dessa bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på dagens projektkostnader, hyresnivåer och marknadsyilder. Bedömningarna och antaganden ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader samt framtida driftnetto.

Fram till 2030 ska vi:

Dubbla vårt fastighetsvärde
till 100 mdkr respektive
driftnetto till 3 mdkr.



Hur?

- Investera 30 mdkr med 10 mdkr i projektvinster.
- Säkerställa leverans i befintligt bestånd.

Q&A

Hållbarhet

Saga Jernberg
Hållbarhetsansvarig



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. Klimat
 2. Social hållbarhet
 3. Affärsetik
 4. Hållbara medarbetare



Hållbarhetsmål 2014-2021



Målen som har varit aktuella mellan 2014–2021 är följande:

- 100% av fastigheterna ska vara miljöcertifierade → **96%**
- 50% av kontrakterad årshyra ska ha gröna hyresavtal → **59%**
- Energianvändningen ska minska med 30% mellan år 2014–2021, från 265kWh/m² till 188kWh/m² → **26% (198kWh/m²)**
- Sveriges bästa arbetsplats (GPTW) med ett index om minst 85 procent → **89%**

Nya hållbarhetsmål 2022

- Klimatneutrala 2030
- Våra platser ska nå minst 90% i det nya indexet för social hållbarhet år 2030.
- 100% av de betydande inköpen ska år 2025 vara utvärderade.
- Årligen genomföra minst två utvecklingsprogram för leverantörer.
- Sveriges bästa arbetsgivare.



Klimatneutrala 2030

- Halvering till 2025 i byggprojekt mäts genom LCA-analyser, kgCO₂e/BTA.
- Klimatneutrala till 2030 mäts i kgCO₂e/BTA för byggprojekten samt kgCO₂e/kvm för förvaltning.

I arbetet med minskad klimatpåverkan ingår fyra fokusområden.

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



Fokusområden



Energi

1. Minska energianvändning.
2. Öka andelen egenproducerad fossilfri energi.



Material

1. Minska klimatpåverkan från inköpta material.
2. Öka andelen cirkulära flöden.



Avfall

1. Undvika att avfall uppstår.
2. Öka andelen sorterat avfall.



Transport

1. Effektivisera antalet transporter.
2. Öka antalet fossilfria transporter.

Ambitionen är att nå netto-noll.
Kompensera de kvarvarande utsläppen vid 2030.

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.
- 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.



Index – vår stad

Trygghet, trivsel & tillgänglighet

- Aktiva bottenvåningar
- Inga brott
- Balans dag/nattbefolkning
- 24/7 staden
- Upplevd trygghet

Närhet, möten & flexibilitet

- Varierade Kvarter
- Rekreativ plats
- Offentlig yta för aktivering
- Hållbara resvanor
- God orienterbarhet

Ekosystemtjänster & klimatanpassning

- Grönområden/parker /stråk
- Grönytefaktor
- Klimatanpassning
- Bra mikroklimat

Identitet, historia & mångfald

- Platsidentiteten
- Platsidentitetsaktivering
- Besökare
- Plats för alla

Dialog & delaktighet

- Dialoger & målgrupper
- Återkoppling
- Samverkan hyresgäster

Affärsetik

- 100% av de betydande inköpen ska 2025 vara utvärderad utifrån Atrium Ljungbergs leverantörspolicy.
- Betydande leverantör är (något eller båda av följande).
 - Ramavtalsleverantör.
 - Levererar för mer än 100 000 kr/år.
- Genomföra minst två utvecklingsprogram för leverantörer varje år. Syfte att gemensamt utveckla hållbarhetsarbetet och hitta nya lösningar.



Hållbara medarbete



- Det övergripande målet kommer fortsatt vara kopplat till GPTW och att behålla en nivå >85%, och att vara en av Sveriges bästa arbetsgivare.

Tack!



Har du några frågor?
Kontakta mig gärna.

Saga Jernberg
Hållbarhetsansvarig

mob: +46 70-883 98 54
Saga.jernberg@al.se



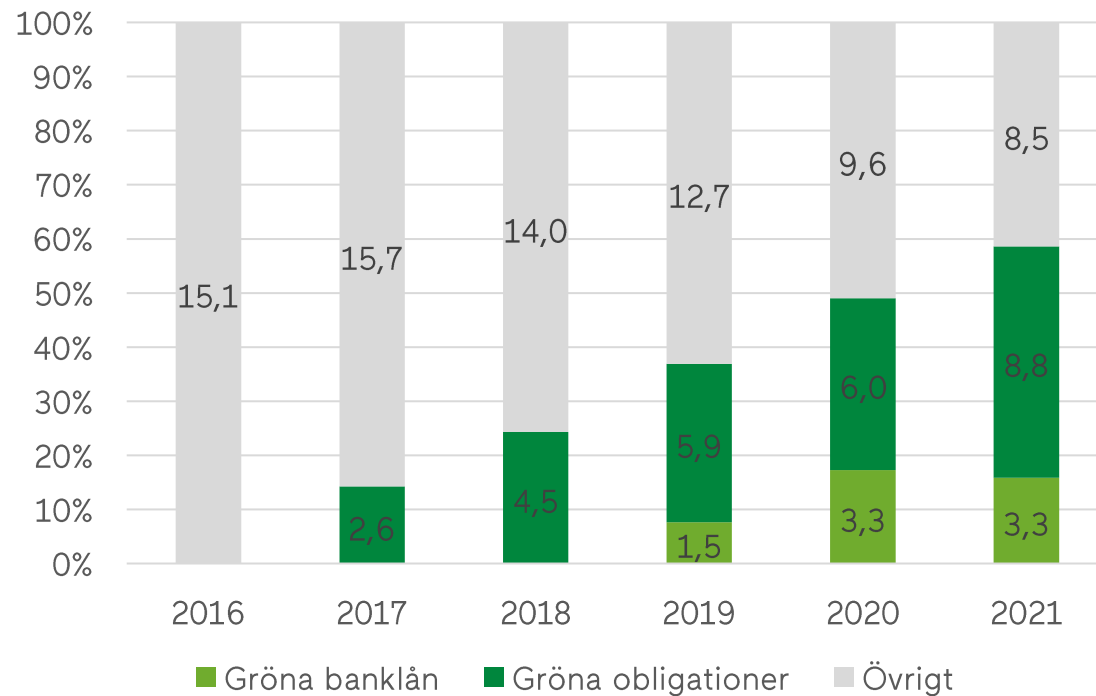
Från grön till hållbar finansiering.

Tomas Fröcklin
Finansansvarig

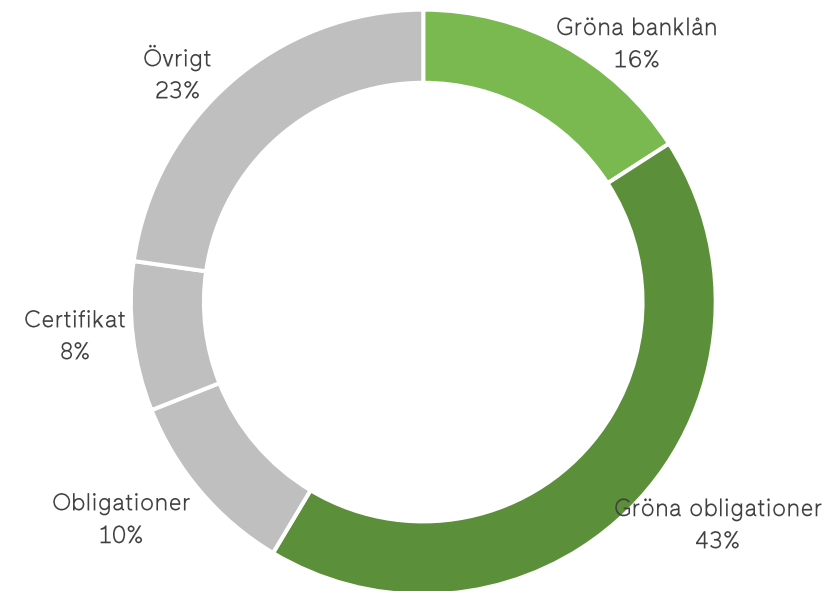
Bakgrund

Atrium Ljungberg har arbetat med grön finansiering sedan 2017.

Utveckling av gröna finansieringskällor, mkr.



Upplåningsmix 2021, mkr.



Grön finansiering

Gröna lån

- Upplånade medel allokeras till tillgångar och investeringar som uppfyller klimatmässiga kriterier i det gröna ramverket.
- Icke kvalificerade tillgångar får finansieras på annat sätt.
- Grönt ramverk med second opinion från Cicero.
- Nytt grönt ramverk lanserat i februari.
- Följer standard enligt International Capital Markets Association (Green bond principles).



Framtiden för grön finansiering

Allmänt

- Definition av och intresset för hållbarhet och hållbar finansiering vidgar sig konstant.
- Efterfrågan på tematisk upplåning.

EU-standard för gröna obligationer

- Finansiering av aktivitet som hållbar enligt EUs Taxonomi.
 - Bidra till minst ett av sex utpekade miljömål
 - Topp 15 %
- Inte orsaka betydande ska på för något av miljömålen (DNSH).
- Sociala minimiskyddsåtgärder (Social safeguards).
- Extern revision för allokering, uppföljning och rapportering.
- Frivillig eller tvingande?

EU:s sex miljömål

1. Begränsning av klimatförändringar.
2. Anpassning till klimatförändringar.
3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser.
4. Omställning till en cirkulär ekonomi.
5. Förebyggande och begränsning av miljöföroreningar.
6. Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem.

Hållbarhetslänkad finansiering

- Nytt ramverk för hållbarhetslänkad finansiering.
- Upplåningen kopplad till våra hållbarhetsmål.
- Alla delar inom ESG.
- Driver på vår utveckling mot klimatneutralitet och socialt hållbara platser 2030.
- Second opinion från Cicero tillsammans med International Institute for Social Development (IISD).
- Följer standard enligt International Capital Markets Association (Sustainability Linked Bond principles).



Anledningen till hållbarhetslänkad finansiering

- Historiskt mycket fokus på E i ESG – nu kan vi lyfta fram hela hållbarhetsarbetet.
- Stärker transparensen och skapar bredare kännedom om vårt breda hållbarhetsarbete.
- Adderar ytterligare finansiella incitament i hållbarhetsarbetet.
- Stärker hållbarhetsarbetet som en integrerad del finansiella strategin.
- Ökar vår finansiella flexibilitet.
- Möjliggör för fortsatt hållbar tillväxt.



Hållbarhetsmål 1

Environmental
Social
Governance

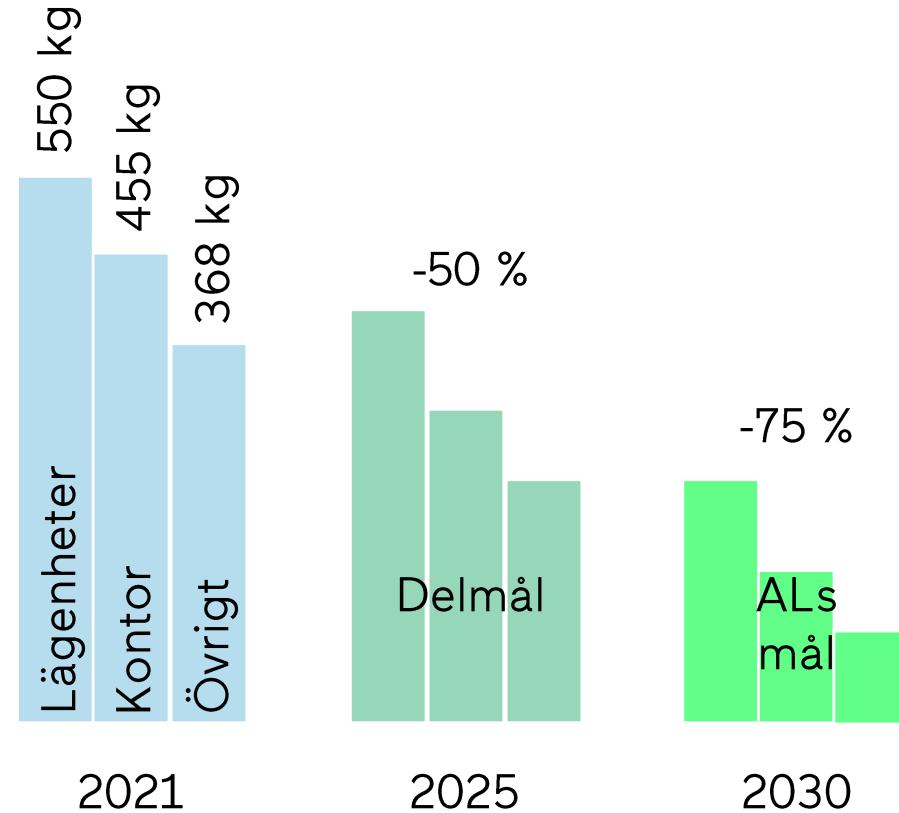
Hållbarhetsindikator 1

Klimatneutral nyproduktion till 2030.

— Ambitiösare mål än Fossil Free Roadmap for Construction activities och svenska klimatlagen.

Hållbarhetsmål 1

50 % minskning (kg CO₂e/BTA) till år 2025.



Hållbarhetsmål 2

Environmental
Social
Governance

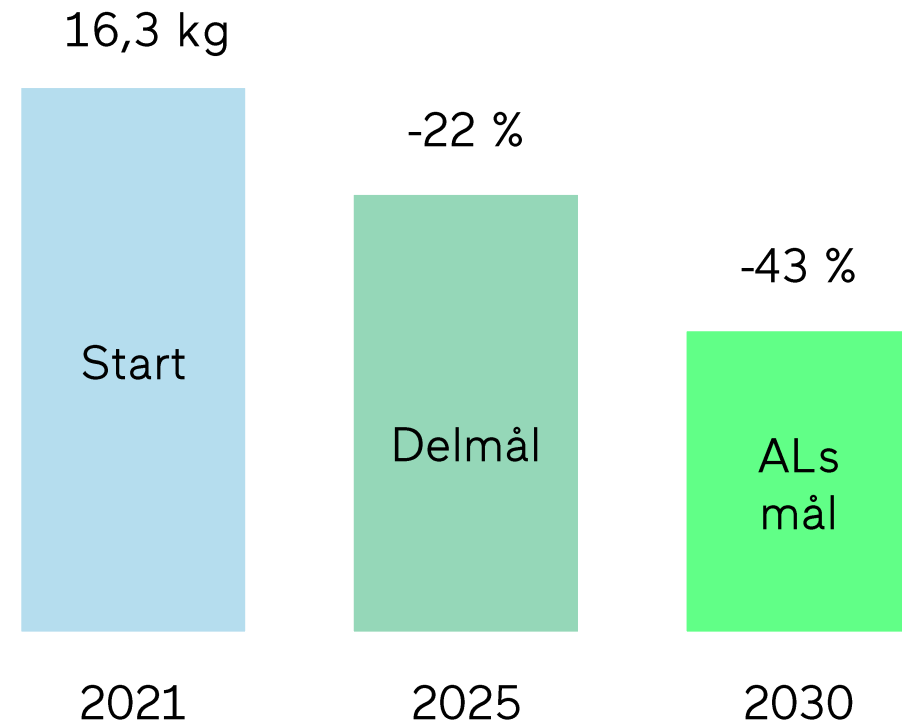
Hållbarhetsindikator 2

Klimatneutrali fastighetsförvaltningen

- Ambitiös omfattning som innefattar hyresgäster och besökare i Scope 3.
- Avsevärda utsläppsminskningar på kort tid.
- Högre ambitionsnivå än svenska klimatlagen.

Hållbarhetsmål 2

22 % minskning (kg CO₂e/kvm) till år 2025.



Hållbarhetsmål 3

Environmental
Social
Governance

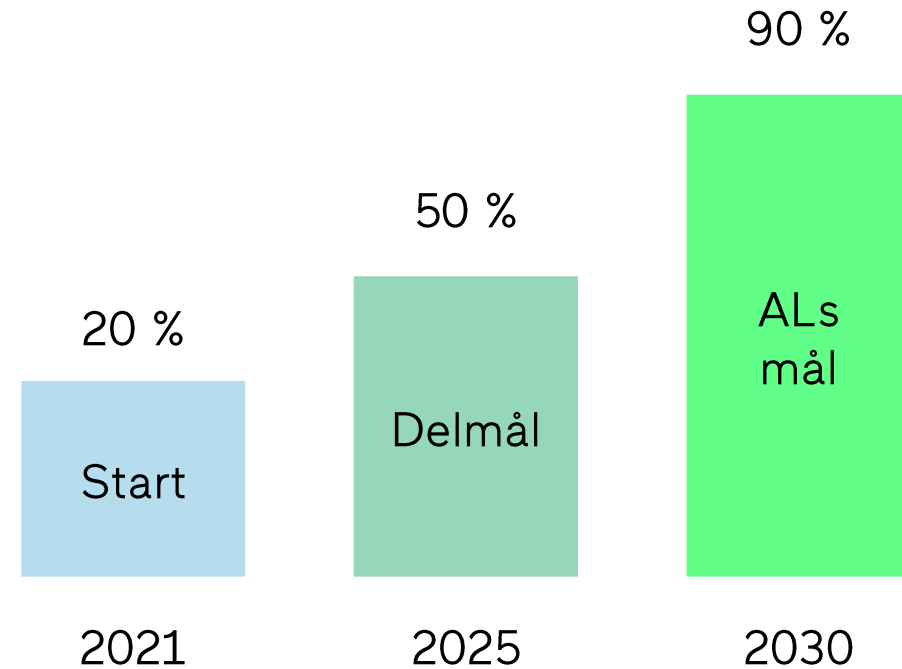
Hållbarhetsindikator 3

Avsevärd ökning av utfallet i "Vår stad – index för socialt hållbara platser"

- Nytt innovativt index för social hållbarhet.
- Stort urval av indikatorer och mätverktyg.
- Modellen tillgängliggörs på vår hemsida al.se.

Hållbarhetsmål 3

Nå utfall om 50 % år 2025.



Hållbarhetsmål 4

Environmental
Social
Governance

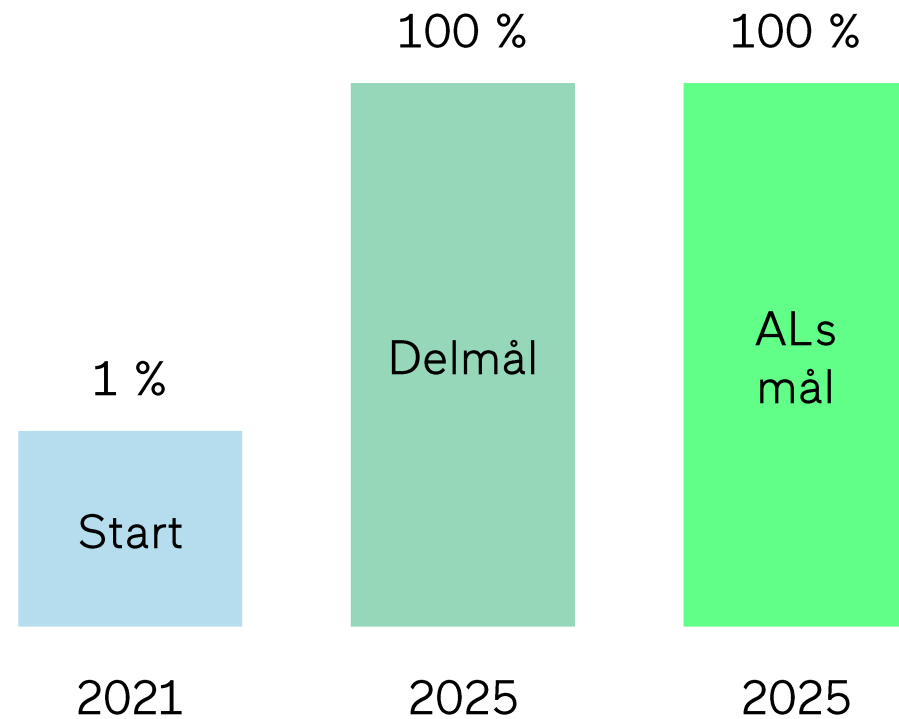
Hållbarhetsindikator 4

Alla betydande leverantörer ska vara utvärderade utifrån leverantöspolicyn 2025

- Utvärdering av efterlevnad enligt vår leverantöspolicy avseende sociala och klimatmässiga aspekter.
- Ambitiös tidsram som förutsätter omedelbar uppstart.

Hållbarhetsmål 4

100 % år 2025.



Första emissionen under nya ramverket

- Det finns ett mandat i marknaden.
- Vi avser emittera en hållbarhetslänkad obligation inom en snar framtid.
- Under eftermiddagen idag hålls separat investerarmöte avseende emissionen.
- Det hållbarhetslänkade ramverket, Second Party Opinion från Cicero och IISD och uppdaterat grundprospekt ligger på vår hemsida, al.se.



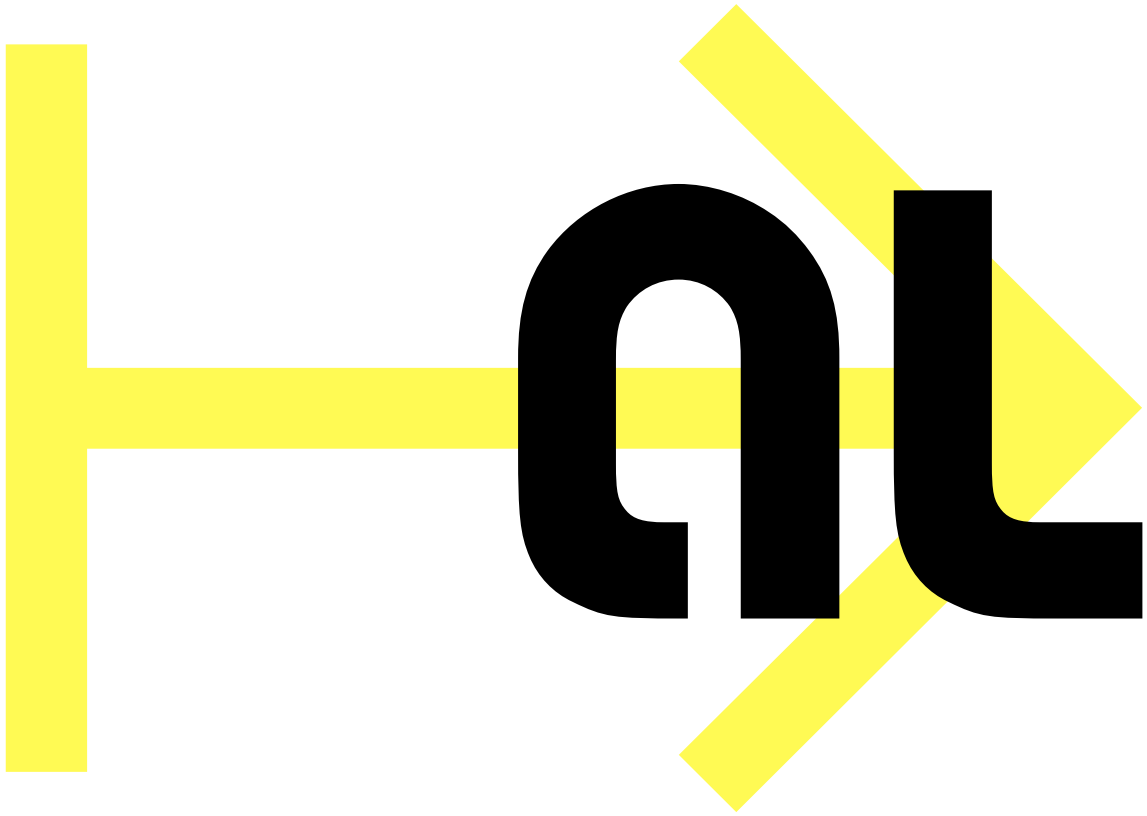
Tack!



Har du några frågor?
Kontakta mig gärna.

Tomas Fröcklin
Finansansvarig

mob: +46 76-850 63 47
Tomas.frocklin@al.se



**ATRIUM
LJUNGBERG**