

Hållbarhetsrapport

# PATRIAM

2025



# Hållbarhet för Patriam

Ett nytt hem är en oerhört stor sak. Både för de som ska bo där, men även för alla runtomkring.

När du går ut på en promenad vill du mötas av arkitektur som passar in, som lyfter området och berikar ditt liv.

Många nyproducerade hus är tyvärr raka motsatsen. De är kortsiktiga byggen med fasader som blir omoderna innan decenniets slut, det är dåliga materialval som bidrar till slit och släng och onödigt många renoveringar.

Vi vet att detta inte är hållbart. Därför utvecklar Patriam hem som är precis tvärtom.

Hem som håller över tid, som passar in i staden och blir ett landmärke som man vill bo i och se på, även om hundra år.

Genom att se bortom standardiserade lösningar utvecklar vi hem som du inte ska vilja eller behöva byta ut mot något annat. Ett hem som du kan leva i och beröras av – nu som för alltid.

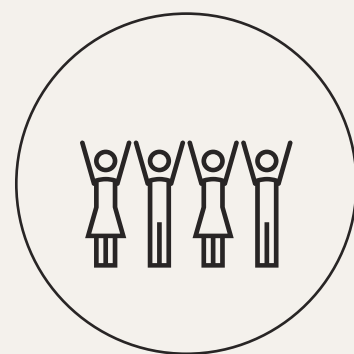
Genom denna rapport vill vi inte bara reflektera över våra framsteg och prestationer, utan också vara transparenta om de utmaningar vi möter. Vi ser fram emot att fortsätta vår resa mot hållbarhet och att arbeta tillsammans med våra intressenter för att skapa en bättre och mer hållbar framtid.

## Innehåll

---

3	Intressentdialoger
5	Hållbarhetspolicy ESG
9	Hållbara affärer
12	Hållbar samhällsutveckling
16	Hållbart kunderbjudande
18	Hållbart arbetsliv
20	Appendix

# Intrassentdialoger



# Intressentdialoger

Patriam lägger stor vikt vid hållbarhet och långsiktiga relationer genom att engagera sig i olika intressenter, från kunder och medarbetare till leverantörer, samhälle och investerare. Syftet är att främja hållbara affärer och möta framtida utmaningar.

## Kunder

Det är avgörande att vi lyssnar på och tillfredsställer våra kunders behov och förväntningar, samtidigt som vi strävar efter att göra det enklare för dem att leva hållbart.

## Medarbetare

För att driva bolaget framåt är det viktigt att attrahera och behålla engagerade medarbetare. Vi håller löpande dialog med våra medarbetare för att förstå deras syn på hållbarhet och ett hållbart arbetsliv.

## Leverantörer och samarbetspartners

Vi är beroende av ett nära samarbete med våra leverantörer och samarbetspartners för att uppnå de resultat vi strävar efter.

## Investerare

Patriam arbetar för att bygga goda och hållbara relationer, vilket alltmer efterfrågas av investerare. Vi upprätthåller kontinuerlig kontakt med investerare och analytiker.

## Samhälle, experter och forskare

Vi följer strikt lagar och riktlinjer samt håller oss informerade om den senaste forskningen inom hållbarhetsområdet för att säkerställa att vi driver vår verksamhet på ett ansvarsfullt sätt.

## Myndigheter och kommuner

Beslut och lagar från myndigheter påverkar också vår verksamhet, särskilt inom våra bostadsprojekt där samverkan är avgörande.



# Hållbarhetspolicy

ESG



Patriams hållbarhetspolicy är uppdelad i tre huvudområden: ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Genom att integrera dessa tre dimensioner strävar vi efter att skapa en balanserad och långsiktigt hållbar verksamhet som tar hänsyn till både människor och vår jord.

Vår fokus på ekologisk hållbarhet stödjer de Globala målen 6, 13 och 15 för att säkerställa hållbar vattenhantering, bekämpa klimatförändringar och bevara ekosystem och biologisk mångfald.

## Ekologisk hållbarhet

När det gäller ekologisk hållbarhet strävar vi efter att:

- ✓ Miljöcertifiera våra nyproduktionsprojekt
- ✓ Minska mängden avfall i våra projekt genom att öka återvinningen och även återanvända
- ✓ Minska energianvändningen i våra projekt
- ✓ Minimera våra koldioxidutsläpp
- ✓ Minimera användningen av skadliga kemikalier och främja sunda materialval
- ✓ Vara uppdaterad och öppen för nya innovationer
- ✓ Minska de negativa effekterna vår verksamhet bidrar till gällande den biologiska mångfalden samt implementera ekosystemtjänster i våra projekt där det är möjligt
- ✓ Minska vattenkonsumtionen i våra projekt



Vår satsning på social hållbarhet stödjer de Globala målen 3, 5, 7, 11 och 16 för en mer inkluderande och trygg värld.

## Social hållbarhet

När det gäller social hållbarhet strävar vi efter att:

- ✓ Bidra till en hållbar samhällsutveckling genom partnerskap, samarbeten och välgörenhet
- ✓ Arbeta efter Patriams uppförandekod för underleverantörer och samarbetspartners som bygger på FN Global Compact
- ✓ Ställa krav på leverantörskedjan gällande arbetsmiljö och anständiga arbetsvillkor
- ✓ Utveckla bostäder i områden som främjar ett välfungerande vardagsliv nära kollektivtrafik och annan service
- ✓ Erbjuder ett hållbart och tryggt boende som underlättar vardagen för våra kunder
- ✓ Främja och säkerställa hälsa och säkerhet för våra medarbetare, de som bygger våra projekt och våra kunder
- ✓ Vara en ideal arbetsgivare som attraherar de bästa talangerna och arbeta med hälsofrågor, mångfald och jämställdhet
- ✓ Kontinuerligt höja kompetensen inom hållbarhet för medarbetarna

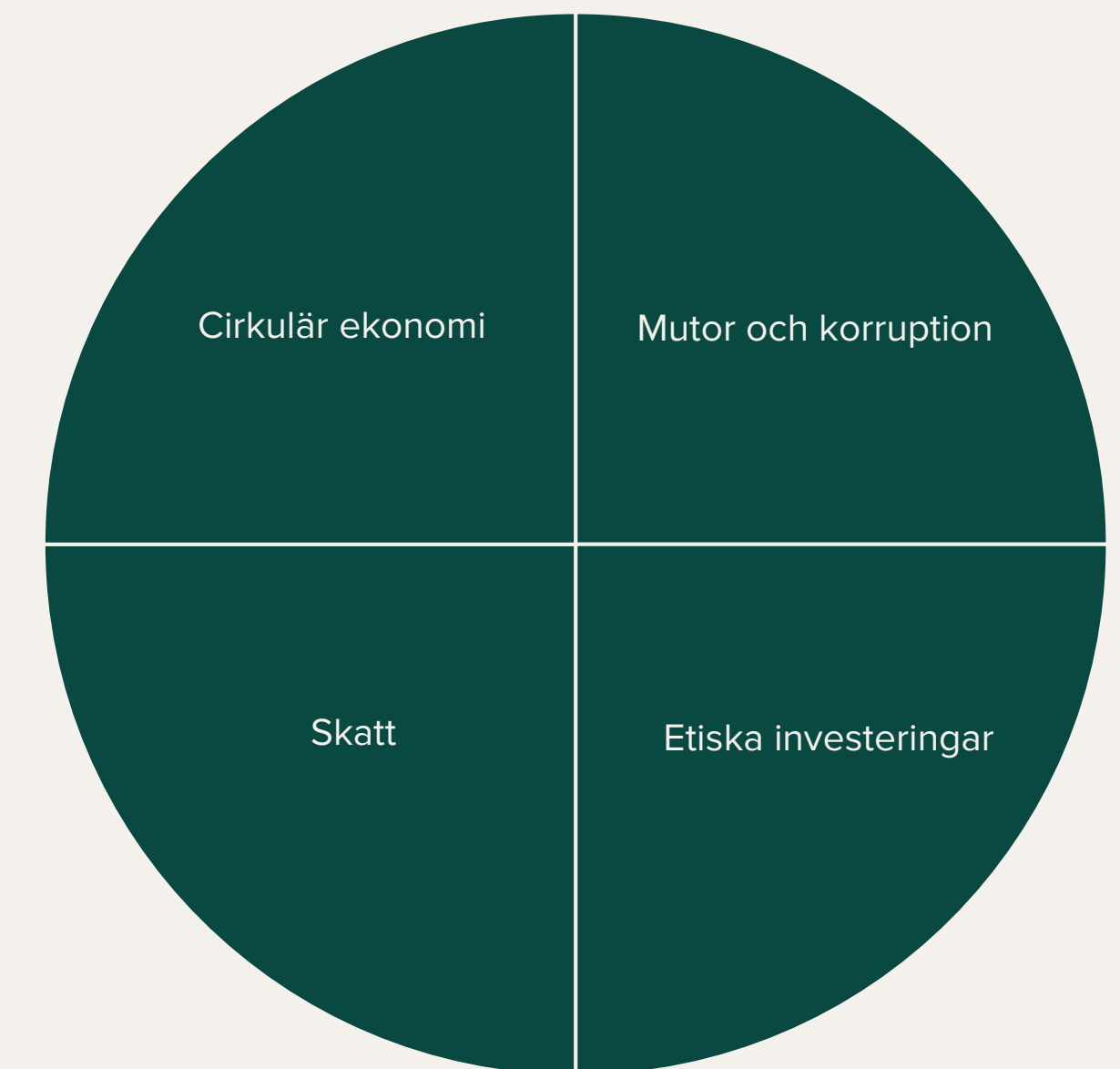


Vår strategi för ekonomisk hållbarhet stödjer de Globala målen 8, 10 och 12 för att främja anständiga arbetsvillkor, minska ojämlikhet och främja ansvarsfull konsumtion och produktion.

## Ekonomisk hållbarhet

När det gäller ekonomisk hållbarhet strävar vi efter att:

- ✓ Styra verksamheten i linje med FN:s globala mål för en hållbar utveckling
- ✓ Driva en verksamhet som präglas av hög affärsmoral, god affärssed och ansvarskännande
- ✓ Arbeta förebyggande mot korruption och mutor genom Patriams antikorrupsionspolicy och interna uppförandekod
- ✓ Ha en hållbar och långsiktig ekonomiskt tillväxt genom att driva en verksamhet som fokuserar på områden med stark efterfrågan och tillväxt
- ✓ Integrera hållbarhet fullt ut i Patriams verksamhet
- ✓ Erbjuder investerar investeringar i gröna obligationer och en konkurrenskraftig utdelning
- ✓ Utveckla byggnader med hög arkitektonisk kvalitet och omsorgsfull gestaltning samt lägga tonvikten på kvalitet och därmed ökad livslängd
- ✓ Hög kundnöjdhet



# Hållbara affärer

Tillväxt och lönsamhet

# Hållbara affärer

## Om fokusområdet

Patriam strävar efter att vara en uppskattad partner hos investerare och finansieringsinstitut och vi ser att ansvarfulla, hållbara och lönsamma affärer är en förutsättning för en positiv utveckling av bolagets verksamhet över tid.

Verksamheten präglas av hög affärsmoral, god affärsed och ansvarskännande. Vår antikorrupcionspolicy och interna uppförandekod signas av samtliga medarbetare.

## Utvalda händelser 2025

- ✓ Vi har fortsatt vårt arbete med att miljöcertifiera våra projekt
- ✓ Tagit fram en ny grön obligation med betyget **Excellente**
- ✓ Förvärvat ett projekt på bästa vattenläge i Finnboda samt tillträtt projektet Stillavik på Kvarnholmen
- ✓ Startat produktionen av Propellerhuset på Kungsholmen, Ljusablick på Lilla Essingen samt Stillavik på Kvarnholmen
- ✓ Färdigställde Vinkelhuset på Lilla Essingen

### Strategiska mål

- ✓ Lönsamhet och tillväxt
- ✓ Miljöcertifiering av projekt
- ✓ Grön finansiering
- ✓ Hög affärsmoral och en trygg affär
- ✓ Projekt i attraktiva lägen



67%

av Patriams  
färdigställda  
projekt är  
miljöcertifierade

0

fall av korrupcion,  
mutor eller avsteg  
från uppförande-  
koden

100%

av de pågående  
projekten är  
finansierade  
genom gröna  
obligationer

100%

av medarbetarna  
har signat den  
interna upp-  
förandekoden

# Initiativ & Certifieringar

Patriam arbetar med olika initiativ och certifieringar för att säkerställa att vi håller en hög nivå på vårt hållbarhetsarbete.



## Svanenmärkta hus

En Svanenmärkt byggnad utvärderas ur ett livscykelperspektiv, uppfyller strikta energikrav och främjar grön innovation.



## FN Global Compact

Tio principer för hållbart företagande inom områdena miljö, arbetsrätt, antikorrupcion och mänskliga rättigheter. Patriams uppförandekod bygger på principerna i FN:s Global Compact.



## Gröna obligationer

Patriams gröna obligation är förenlig med EU:s taxonomi och tilldelad betyget Excellence.



## De globala målen


Agenda 2030 omfattar 17 globala mål för hållbar utveckling, och Patriam har fokuserat på 11 av dem där företaget kan ha störst påverkan.



## Patriam Trygg Affär™

På Patriam säkerställer vi en trygg bostadsköpsprocess med ett omfattande trygghetspaket som stödjer kunderna från avtalsskrivning till garantibesiktning två år efter inflyttning.



A modern, multi-story apartment building with a facade of vertical grey panels and concrete accents. The building features large windows and balconies. In the foreground, there is a paved courtyard with several young trees, benches, and outdoor seating with umbrellas. The courtyard overlooks a body of water with a city skyline in the background under a clear sky.

# Hållbar samhällsutveckling

# Förvärv & platsutveckling

## Om fokusområdet

Patriam utvecklar bostäder i attraktiva och centrala delar i Storstockholm. Platserna ska vara trygga, tillgängliga och inkluderande. Vardagsservice/samhällsfunktioner finns ofta på gångavstånd med målet att de boende ska kunna klara sig utan bil vilket underlättar ett hållbart vardagsliv.

Platsutveckling sker i samverkan med myndigheter och andra aktörer där vi utvecklar våra bostäder.

## Utvalda händelser 2025

- ✓ Fortsatte att förvärva och utveckla bostäder i områden som främjar ett välfungerande vardagsliv nära kollektivtrafik och annan service
- ✓ Arbetade med trygghet och säkerhet i våra projekt

### Vinkelhuset och Ljusablick

På Lilla Essingen, ett stenkast från Stockholm city, utvecklas en levande stadsmiljö med bostäder, förskola, restauranger och caféer. Här skapas parker för rekreation och vackra promenadstråk vid vattnet som gör det enkelt och trevligt att röra sig i området.

Här utvecklar Patriam Vinkelhuset och Ljusablick.

### Finnboda

Patriam Finnboda förvärvades under 2025 och fastigheten ligger på ett helt unikt läge vid vattnet.

Här kommer Patriam att skapa nya attraktiva bostäder med en tilltalande arkitektur.

#### Strategiska mål

- ✓ Bekämpa klimatförändringar
- ✓ Arkitektur som berikar

# Fastighetsutveckling

## Om fokusområdet

Vår strävan är att bygga arkitektur som passar in, som lyfter området och berikar. Inriktningen för Patriam är att arbeta för att bli klimatpositiv senast 2045.

## Utvalda händelser 2025

- ✓ Skapat hållbara byggnader med fokus på låg energiförbrukning, byggmaterial utan oönskade kemiska ämnen och förnyelsebara råvaror
- ✓ Projekterat Stillavik på Kvarnholmen med strävan efter en hög arkitektonisk kvalitet och omsorgsfull gestaltning samt projekterat för att projektet ska certifieras enligt Svanen
- ✓ Skapat hållbara byggnader med fokus på låg energiförbrukning, byggmaterial utan oönskade kemiska ämnen och förnyelsebara råvaror

100%

av projekten har mindre än 1 km till kollektivtrafik och vardags-service

83%

av Patriams färdigställda projekt har en gemensam yta som främjar utbytet mellan människor

100%

av de pågående projekten har solceller.

# Genomförande

## Om fokusområdet

Hur arbetet styrs påverkar arbetsförhållandena för dem som vistas på byggarbetsplatsen. Genom krav på leverantörer och entreprenörer kan vi indirekt påverka mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorrupcion positivt utanför den egna verksamheten.

## Utvalda händelser 2025

- ✓ Våra totalentreprenörer signerade vår uppförandekod
- ✓ Ställde krav i våra avtal gällande arbetsmiljö och anständiga arbetsvillkor
- ✓ I våra upphandlingsprocesser för entreprenörer och tjänsteköp tog vi hänsyn till våra partners finansiella stabilitet, affärsetik och hälso- och säkerhetsarbete
- ✓ Företaget främjar en säker och trygg arbetsmiljö samt goda arbetsvillkor för både egna anställda och underentreprenörer
- ✓ Vi strävar efter att minimera vår påverkan på marken där våra bostäder byggs och kommer till exempel att hålla sprängningsarbeten på en låg nivå. Vid behov saneras marken före byggnation, och vi bevarar naturen så långt det är möjligt.
- ✓ Propellerhuset, Ljusablick och Stillavik produktionsstartade under 2025

### Strategiska mål

- ✓ Samverkan med leverantörer och samarbetspartners
- ✓ Säkerhet och trygghet

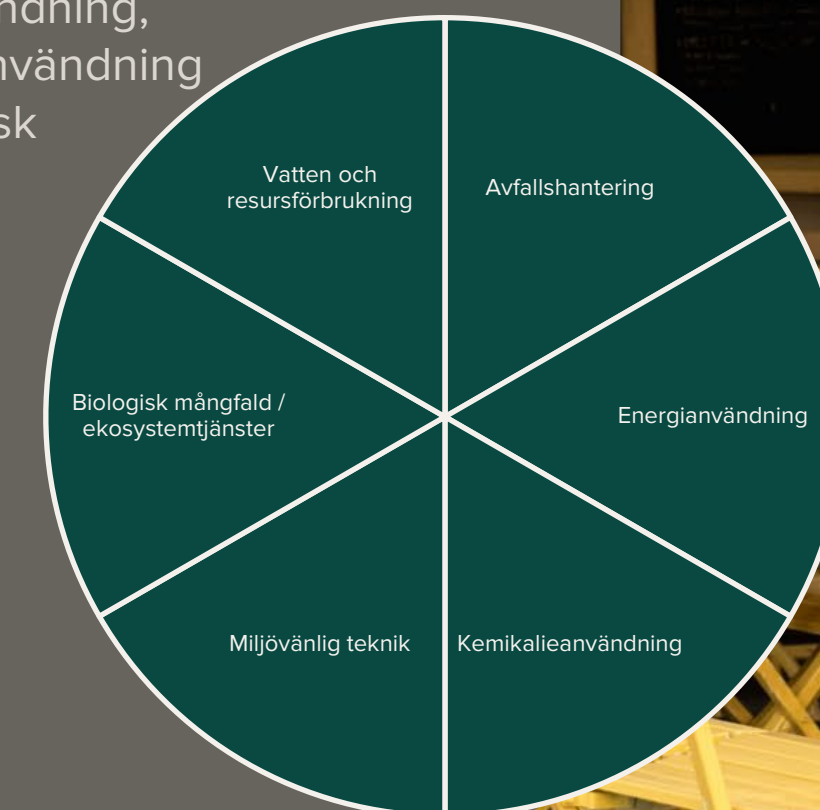
### Produktion

Under 2025 pågick produktionen av Propellerhuset, Ljusablick och Stillavik. Produktionen sker i en lång kedja av processer, där det gäller att se till att varje insats stöttar ett hållbart tänkande.

I byggskedet gäller det att arbeta miljövänligt och jämlikt genom att till exempel säkerställa en hållbar leverantörskedja, källsortera och återvinna byggavfall.

Vi ser också till att arbeta med säkerheten och arbetsvillkoren för dem som arbetar med bygget.

Till varje projekt tar vi fram en hållbarhetsmatris innehållande bland annat vatten- och resurshantering, avfallshantering, energianvändning, kemikalieanvändning och biologisk mångfald.



100%  
av projekten  
använder  
förnyelsebar  
energi under  
produktionen



# Hållbart kunderbjudande

# Hållbart kunderbjudande

## Om fokusområdet

Genom att leverera produkter av hög kvalitet och lång livslängd minskar vi behovet av frekvent utbyte, vilket även minskar vår miljöpåverkan. Vi främjar hållbart boende genom att integrera miljövänliga och energieffektiva lösningar i våra bostäder, samtidigt som vi skapar hem som främjar välmående och berikar våra kunders liv.

## Utvalda händelser 2025

- ✓ Arbete pågår med att miljöcertifiera Vinkelhuset, Propellerhuset och Stillavik.
- ✓ Använda materialval som håller över tid samt bidrar till en god inomhusmiljö för de boende.
- ✓ Planera för solceller för att främja produktionen av förnyelsebar el.

### Strategiska mål

- ✓ Hög kundnöjdhet
- ✓ Kvalitet och lång livslängd
- ✓ Främja ett hållbart boende
- ✓ Hem som berikar människors liv och välmående





# Hållbart arbetsliv

Medarbetare/organisation

# Hållbart arbetsliv

## Om fokusområdet

Patriam vill skapa förutsättningar för ett hållbart arbetsliv och erbjuda en arbetsplats där medarbetarna kan prestera sitt yttersta i en stimulerande och utvecklande arbetsmiljö.

Vi vill erbjuda en arbetsplats som är inkluderande, flexibel och jämställd. Vår ambition är att alla oavsett kön, ålder, kulturell bakgrund eller sexuell läggning ska kunna arbeta och trivas tillsammans.

## Utvalda händelser 2025

- ✓ Arbeta aktivt med främjande av aktiviteter som leder till god hälsa, välbefinnande och gemenskap hos medarbetarna
- ✓ Utföra våra årliga hälsoundersökningar
- ✓ Fortsätta vårt arbete mot att bli en "ideal arbetsgivare"
- ✓ Implementera vår interna uppförandekod

### Strategiska mål

- ✓ God hälsa och välmående
- ✓ Mångfald och jämställdhet
- ✓ Kompetensutveckling
- ✓ Kunskaper och färdigheter för att främja en hållbar utveckling

50%  
är kvinnor i  
ledningsgruppen

100%  
av med-  
arbetarna  
genomförde den  
årliga  
hälsounder-  
sökningen

36 – 55 år  
är ålders-  
spridningen  
bland  
medarbetarna

4  
nyanställda  
2025

>48  
träningstimmar  
per med-  
arbetare i de  
gemensamma  
tränings-  
utmaningarna



# Appendix

De Globala hållbarhetsmålen

Agenda 2030

## De Globala målen

## Hur bidrar Patriam till de Globala målen?

➤ **Mål 3. God hälsa och välbefinnande, delmål 3:4,**  
Mål 3 handlar om att alla människor ska ha möjlighet till god hälsa och välbefinnande

- Arbetar med att hjälpa våra medarbetarna att skapa balans mellan arbete och fritid, till exempel genom flexibla arbetstider och möjlighet att arbeta hemifrån.
- Arbetar aktivt med att förebygga ohälsa, i såväl fysisk som psykisk form, samt arbetar med främjande av aktiviteter som leder till god hälsa, välbefinnande och gemenskap hos medarbetarna. Till exempel genom ett generöst friskvårdbidrag, hälsoundersökningar, träningsutmaningar, gemensamma gruppträningar på arbetstid, afterworks och inspirationsresor.
- Erbjuder förmåner för en ekonomisk trygghet som till exempel tjänstepension och försäkringar.
- Har en kris- och skyddskommitté.
- Säkerställer att våra bostäder och livsmiljöer är hälsosamma, både för de boende och för de som bygger våra hem, genom att tex Svanen-certifiera våra byggnader.

➤ **Mål 5. Jämställdhet, delmål 5:1 och 5:5**  
Mål 5 handlar om jämställdhet. Kvinnor och flickor, män och pojkar ska ha samma rättigheter, villkor och möjligheter.

- Har nolltolerans mot diskriminering och kränkande särbehandling och den interna uppförandekoden vägleder medarbetarna i vårt arbete och hur vi ska agera mot varandra.
- Anställer personer efter sin kunskap och erfarenhet oavsett kön, sexuell läggning, etnisk bakgrund, religiös övertygelse, funktionshinder eller ålder.

➤ **Mål 6. Rent vatten och sanitet till alla, delmål 6:4,**  
Mål 6 handlar om att försäkra att alla människor har tillgång till rent vatten och sanitet.

- Skapar förutsättningar för de boende att minska sin vattenkonsumtion, genom till exempel snålspolande kranar samt egen avläsning av kall- och varmvatten.

➤ **Mål 7. Hållbar energi för alla, delmål 7:2 och 7:3**  
Mål 7 handlar om att alla människor ska ha tillgång till pålitlig, hållbar och prisvärd energi.

- Erbjuder laddstolpar till elbilar i våra projekt och våra tjänstebilar består av endast el- eller hybridbilar.
- Använder teknik för att främja produktionen av förnyelsebar el, tex solceller.
- Arbetar för att öka energieffektiviteten i våra projekt genom utformning, material- och energival. Detta följs upp i samband med miljöcertifiering.

➤ **Mål 8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt, delmål 8.1, 8.4 och 8.8**  
Mål 8 handlar om att alla människor ska ha ett arbete med anständiga arbetsvillkor.

- Hållbar och lönsam tillväxt är en förutsättning för Patriams fortsatta framtid och vi erbjuder investeringar gröna obligationer. Hållbarhet är integrerad i vår affärsplan och affärsmodell.
- Miljöcertifierar våra bostäder och bidrar därmed till att bryta sambandet mellan ekonomisk tillväxt och miljöförstöring.
- Beaktar våra samarbetspartners ekonomiska stabilitet, affärsetik och deras arbetsmiljöarbete vid upphandling av entreprenörer och inköp av tjänster.
- Främjar en trygg och säker arbetsmiljö med goda arbetsvillkor för såväl egna medarbetare som underentreprenörer med visionen Zero harm (0 arbetsplatsolyckor). Utbildning i arbetsmiljölagstiftning erbjuds till våra medarbetare.
- Har en extern uppförandekod och leverantörskrav samt strävar efter att ännu bättre kunna säkerställa de delar av leverantörskedjan som kan vara extra känslig ur ett hållbarhetsperspektiv.
- Vill att alla medarbetare ska känna engagemang och kunna utveckla sin fulla potential. Vi har kontinuerliga medarbetarsamtal, lönesamtal och feedback-möten.
- Kommer att börja med årliga NMI (nöjd medarbetarindex) för att kunna mäta och förbättra oss inom aktuella områden.

➤ **Mål 10. Minskad ojämlikhet, delmål: 10:2.**  
Mål 10 handlar om jämlikhet. Ingen ska diskrimineras pga etnicitet, sexuell läggning, ålder etc

- Betalar samma lön för lika jobb oavsett kön.
- Arbetar för jämställdhet i bolaget. I ledningen är det 50 procent kvinnor och män. I styrelsen är det 100 procent andel män.
- Har en intern uppförandekod samt nolltolerans mot trakasserier och diskriminering.

<p>➤ <b>Mål 11. Hållbara städer och samhällen, delmål 11:3 och 11:7.</b> Mål 11 handlar om att göra städer säkra, inkluderande och hållbara.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utvecklar bostäder i områden som främjar ett välfungerande och hållbart vardagsliv för de boende nära kollektivtrafik och annan service.</li> <li>• Skapar bostäder som är trygga med bland annat aktiva och öppna bottenvåningar.</li> <li>• Skapar ytor för umgänge i våra projekt där spontana möten mellan olika människor kan ske. Till exempel en gemensam gård, takterrass eller ett gemensamma odlingsprojekt som främjar utbyte mellan olika människor.</li> <li>• Strävar efter att de boende ska uppleva trygghet i och runtomkring sitt boende.</li> <li>• Har en app där de boende kan kommunicera med varandra.</li> <li>• För en aktiv dialog med andra aktörer kring hur vi tillsammans kan utveckla hållbara stadsdelar samt minska klimatpåverkan. Tex, kommuner, leverantörer och andra bostadsutvecklare.</li> </ul>
<p>➤ <b>Mål 12. Hållbar konsumtion och produktion, delmål 12:2, 12:5 och 12:8.</b> Mål 12 handlar om att säkerställa strukturer som bidrar till mer hållbar konsumtion och produktion.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Läger tonvikt på god kvalitet och därmed ökad livslängd samt skapar bostäder som har en hög arkitektonisk kvalitet och omsorgsfull gestaltning som ska stå sig över tid.</li> <li>• Erbjuder avfallshantering och källsortering.</li> <li>• Har garantier.</li> <li>• Skapar möjligheter för de boende att få Grönt-bolån hos banken.</li> </ul>
<p>➤ <b>Mål 13. Bekämpa klimatförändringarna, delmål 13.1</b> Mål 13 handlar om att bekämpa en av vår tids största utmaningar, nämligen klimatförändringarna</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bostadsutvecklaren erbjuder ett miljöcertifierat boende.</li> <li>• Strävar efter att använda teknik och byggnadsmetoder som ger en lägre klimatpåverkan.</li> <li>• Arbetar proaktivt för ett kommande förändrat klimat med bland annat solavskärmning, anpassning av fönster beroende på läge samt fördröjningsmagasin för dagvatten för att förebygga översvämning.</li> <li>• Arbetar aktivt för att minska utsläppen av växthusgaser under produktionen.</li> <li>• Arbetar för att minska energianvändningen i våra projekt under produktionen.</li> <li>• Vid utveckling av nya stadsdelar beaktar vi risken för klimatförändringar, såsom att havsnivåer förväntas att stiga och att extremväder bedöms bli vanligare.</li> </ul>
<p>➤ <b>Mål 15. Ekosystem och biologisk mångfald, delmål 15:5.</b> Mål 15 handlar bland annat om att bevara skog, bekämpa ökenspridning och stoppa förlusten av den biologiska mångfalden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vi genomför ekosystemtjänstanalyser vid markförvärv för att säkra att aktiviteten på marken inte bidrar till en minskning av ekosystemtjänster och biologisk mångfald och hur man i så fall kan kompensera för det.</li> <li>• Förvärvar attraktiva ROT- projekt som sedan varsamt förädlas och där man återbrukar det som är möjligt.</li> <li>• Företaget förvärvar ”in fill” projekt på bra lägen och bidrar till ett effektivt markutnyttjande.</li> </ul>
<p>➤ <b>Mål 16. Fredliga och inkluderande samhällen, delmål 16.5.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arbetar förebyggande mot korruption och mutor genom vår antikorrupsionspolicy.</li> </ul>

**PATRIAM**