

# Vuosi- katsaus

1. tammikuuta 2020 – 31. joulukuuta 2020

(Epävirallinen käännös)

# Sisällysluettelo

<b>Johdanto</b>	<b>2</b>
Cibus Nordic Real Estate	3
Yhteenvedo tilikaudesta	4
Aikajana	5
Toimitusjohtajan katsaus	6
<b>Strategia</b>	<b>8</b>
Liiketoimintamalli ja tavoitteet	8
<b>Cibus sijoituskohteena</b>	<b>9</b>
Sijoitus Cibukseen	9
Osake ja osakkeenomistajat	10
Osinko	12
Markkinakatsaus	13
Kiinteistömarkkina	14
<b>Liiketoiminta</b>	<b>15</b>
Tuottokyky	15
Vuokralaiset ja vuokrasopimusrakenne	16
Kiinteistöportfolio	17
Maantieteelliset sijainnit	19
Verkkokaupan vaikutus Cibuksen liiketoimintamalliin	20
<b>Rahoitus</b>	<b>21</b>
<b>Työntekijät ja yrityskulttuuri</b>	<b>22</b>
<b>Vastuullisuus</b>	<b>23</b>
<b>EPRA</b>	<b>29</b>
<b>Riskit ja riskienhallinta</b>	<b>30</b>
<b>Hallinto</b>	<b>35</b>
Corporate Governance -raportti	35
Vastuullisuusraportti	41
Hallitus, johto ja tilintarkastaja	42
<b>Taloudellinen katsaus</b>	
Katso ruotsin- ja englanninkieliset vuosikertomukset	



# Tämä on Cibus Nordic

Cibuksen liikeidea on hankkia, kehittää ja hallinnoida Pohjoismaissa korkealaatuisia päivittäistavarakaupan kiinteistöjä, jotka on vuokrattu hyvämaineisille ruoka- ja päivittäistavarakauppaketjuille, tavoitteena jakaa vakaata, kasvavaa ja suhdanteista riippumatonta osinkoa.

## 1 273

KIINTEISTÖPORTFOLION ARVO, MEUR

## 744

VUOKRATTAVA PINTA-ALA, TM2

## 0,89

OSAKEKOHTAINEN OSINKOTUOTTO, EUR

## 5,3

SUORA TUOTTO, %

Yhtiö omisti vuoden 2020 lopussa yhteensä 290 kiinteistöä, joista 178 Suomessa ja 112 Ruotsissa. Vuokrattava pinta-ala oli yhteensä 744 039 m<sup>2</sup>. Päävuokralaiset olivat Kesko (42 % nettotuotosta), Tokmanni (24 %), Coop (15 %), S-ryhmä (8 %) ja Lidl (3 %). Lisäksi 4 % kohteista oli vuokrattu muille päivittäistavarakaupan toimijoille.

Kiinteistösalkku on hajautettu strategisesti hyvillä sijainneilla, painottuen Etelä- ja Lounais-Suomeen sekä Etelä- ja Keski-Ruotsiin. Kohteet sijaitsevat pääosin alueilla, joilla väestönkasvu on hyvällä tasolla.

Yhtiö on keskittynyt ruoka- ja päivittäistavarakauppakiinteistöihin, jotka erottuvat useimmista muista liikekiinteistöistä kahden erityispiirteen vuoksi. Nämä erityispiirteet ovat liiketoiminnan epäsyklisyys sekä riippumattomuus verkkokaupasta. Kiinteistösalkku muodostaa strategisen jakeluverkoston, joka tarjoaa noutopisteet muille verkosta ostetuille hyödykkeille. Näiden erityispiirteiden ansiosta toiminta on stabiilimpaa ja vähäriskisempää muihin liikekiinteistöihin verrattuna, minkä myös koronapandemia on osaltaan näyttänyt.

Yhtiön tavoitteena on jakaa osakkeenomistajilleen vakaata ja suhdanteista riippumatonta osinkotuottoa, joka kasvaa vuosittain. Tämän mahdollistavat yhtiön omistamien kiinteistöjen tarjoama vahva kassavirta sekä 50-100 miljoonan euron vuosittaiset investoinnit uusiin kohteisiin.

Ruoka- ja päivittäistavarakauppakiinteistöt ovat tyypillisesti instituutioiden, ruoka- ja päivittäistavarakauppaketjujen tai näiden yhteisyritysten omistuksessa. Cibus tarjoaa sijoittajille mahdollisuuden nauttia tämän kiinteistösegmentin vakaan kassavirran tarjoamasta hyvästä tuotosta.

Vuoden 2020 yhtiökokous ja syyskuun ylimääräinen yhtiökokous päättivät 0,89 euron osakekohtaisesta osingosta, mikä antaa vuoden 2020 lopun pörssikurssille (167,60 SEK) 5,3 % suoran tuoton. Tämän lisäksi syyskuun ylimääräinen yhtiökokous päätti kuukausittaiseen osingonmaksuun siirtymisestä. Hallitus noudattaa Cibuksen osinkopolitiikkaa ja ehdottaa vuoden 2021 yhtiökokoukselle, että osinkoa nostetaan yli 5 %:lla yhteensä 0,94 euroon osakkeelta, maksettavaksi kahdessatoista kuukausittaisessa erässä.

Cibus on listattu Nasdaq First North Premier Growth Market -listalle lyhenteellä CIBUS. Yhtiön tavoitteena on siirtyä Tukholman pörssin päälistalle vuoden 2021 aikana.

# Yhteenvedo tilikaudesta

## VUOSI 2020

**Vuokratuotot** olivat 65 033 TEUR (51 530) ja kasvoivat lähinnä uusien hankintojen kautta, mutta myös vuokrien indeksikorotuksista johtuen.

**Nettovuokratuotto** oli 61 395 TEUR (48 618), eli noin 94,4% vuokratuotoista. Koska iso osa vuokrasopimuksista on nettosopimuksia, joissa vuokralainen vastaa suurimmasta osasta kustannuksia, on nettovuokratuotto yksi tärkeimmistä tunnusluvuista. Vuokrasopimusten ehdoista riippuen voidaan kustannukset joko laskuttaa suoraan vuokralaisilta, tai sitten Cibuksen kautta. Tämä tarkoittaa sitä, että vuokratuotot, kustannukset ja käyttökorvaukset saattavat vaihdella, vaikka nettovuokratuotto säilyy tasaisena.

**Cibus uudelleenrahoitti** 135 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan sekä laski liikkeelle vihreän 600 miljoonan kruunun joukkovelkakirjalainan.

**Liikevoitto** oli 33 488 TEUR (28 667) .

**Kiinteistöjen markkina-arvo** oli 1 272 514 TEUR (874 813). Markkina-arvon kasvu johtui pääasiassa vuoden aikana tehdyistä hankinnoista. Realisoitumaton arvomuutos oli 6 461 TEUR (7 034).

**Tilikauden voitto** oli 34 597 TEUR (30 279), mikä vastaa 0,95 euroa (0,97) per osake.

**Osinko** on yhtiökokouksen päätöksen mukaan 0,89 euroa (0,84) osakkeelta, kahteen vuosineljänneksittäin maksettavaan osinkoon ja niiden jälkeen lokakuusta 2020 lähtien kuuteen kuukausittain maksettavaan osinkoon jaettuna.

**Hallitus** noudattaa Cibuksen osinkopolitiikkaa ja ehdottaa vuoden 2021 yhtiökokoukselle, että osinkoa korotetaan yli 5 %:lla 0,94 euroon osakkeelta, maksettavaksi kahdessatoista kuukausittaisessa erässä. Lopullinen ehdotus mukaanlukien kuukausiosingot ja täsmäytyspäivät julkaistaan yhtiökokoukseen yhteydessä, ja löytyy osoitteesta [www.cibusnordic.com](http://www.cibusnordic.com).

**Cibus on jatkanut oman organisaation rakentamista.** Lauri Tiensuu on aloittanut Suomen sijoitusjohtajana ja Peter Lövgren Ruotsin sijoitusjohtajana. Suomen kohteiden hallinnointia koskeva sopimus Sliuri Capital Partnersin kanssa päätettiin syyskuussa 2020.

**Cibus on vuonna 2020 saavuttanut tavoitteensa** lisähankintojen tekemisestä vähintään 50 miljoonalla eurolla vuosittain, sillä yhtiö osti kiinteistöjä noin 370 miljoonalla eurolla. Tavoite on saavutettu myös vuosina 2019 ja 2018.



# Aikajana

## 2020

### 23. TAMMIKUUTA

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 23. tammikuuta 2020. Kokouksessa päätettiin antaa hallitukselle valtuutus päättää osakeannista. Osakeanti voi tapahtua joko merkintätuokaudella tai ilman, ja vastata korkeintaan 20 %:a yhtiön nykyisistä osakkeista. Lisäksi päätettiin osingonmaksusta mahdollisille uusille osakkeille.

### 4. MAALISKUUTA

Cibus ilmoitti 4. maaliskuuta, että yhtiö suorittaa 6 220 000 osakkeen suunnatun osakeannin ja kerää 886 miljoonaa kruunua pääomaa, jolla se osittain rahoittaa uuden hankinnan Ruotsissa.

Samana päivänä julkistettiin, että Cibus on solminut sitovan sopimuksen 111 ruokakaupasta koostuvan kiinteistösalkun ostamisesta Coopilta noin 1 900 miljoonan kruunun hinnalla. Hankinta on yhtiölle strategisesti tärkeä ja sen ensimmäinen kauppa Ruotsissa.

### 10. MAALISKUUTA

Cibus ilmoitti 10. maaliskuuta toteuttaneensa aikaisemmin tiedotetun 111 kiinteistön hankinnan Coopilta noin 1 900 miljoonan kruunun hinnalla.

### 18. MAALISKUUTA

Cibus ilmoitti 18. maaliskuuta, että yhtiö selvittää kuukausittaiseen osingonmaksuun siirtymistä. Hallituksen aikomuksena on kutsua koolle ylimääräinen yhtiökokous, kun selvitys on valmis. Tämän vuoksi hallitus ehdotti päätöstä ainoastaan ensimmäisestä, kesäkuussa maksettavasta kvartaalittaisesta osingosta, 0,22 euroa osakkeelta.

### 24. HUHTIKUUTA

Yhtiökokouksessa valittiin Stefan Gattberg uudeksi jäseneksi yhtiön hallitukseen. Muut hallituksen jäsenet uudelleevalittiin.

### 6. TOUKOKUUTA

Yhtiö ilmoitti 6. toukokuuta, että Peter Lövgren on palkattu Ruotsin sijoitusjohtajaksi. Peter Lövgren aloitti tehtävässään 10. elokuuta.

### 29. TOUKOKUUTA

Cibus ilmoitti 18 kiinteistön portfolion hankinnasta Suomessa. Kiinteistöjen ankkurivuokralaiset ovat S-ryhmä, Kesko ja Tokmanni.

### 3. KESÄKUUTA

Yhtiö laski liikkeelle vihreän 600 miljoonan kruunun vaihtuvakorkoisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan, jonka maturiteetti on kolme vuotta.

### 8. KESÄKUUTA

Cibus julkisti 8. kesäkuuta vapaaehtoisen takaisinostotarjouksen koskien yhtiön 135 miljoonan euron joukkovelkakirjalainaa, ja ilmoitti aikesta laskea liikkeelle uusi euromääräinen joukkovelkakirjalaina.

### 11. KESÄKUUTA

Cibus ilmoitti 11. kesäkuuta laskeneensa liikkeelle 135 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan ja julkisti takaisinostotarjouksen tuloksen sekä nykyisten joukkovelkakirjojen etuaikaisen lunastuksen. Tämän jälkeen yhtiö on uudelleenrahoittanut kaikki velkansa.

### 29. KESÄKUUTA

Cibus hankki viiden kiinteistön portfolion Oulun seudulta 14,5 miljoonalla eurolla. Kohteet ovat kokonaan vuokrattuja ja niiden ankkurivuokralaisena toimii S-ryhmä.

### 19. ELOKUUTA

Yhtiö ilmoitti 19. elokuuta pitävänsä 14. syyskuuta ylimääräisen yhtiökokouksen, joka pidetään postiäänestyksenä. Hallitus ehdottaa ylimääräiselle yhtiökokoukselle, että yhtiö siirtyy kuukausittaiseen osingonmaksuun.

### 14. SYYSKUUTA

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin postiäänestyksellä 14. syyskuuta. Ylimääräisessä yhtiökokouksessa päätettiin, että ennen seuraavaa yhtiökokousta maksettavat osingot tullaan maksamaan kuukausittain.

### 7. LOKAKUUTA

Yhtiö tiedotti 7. lokakuuta nimitysvaliokunnan nimittämisestä. Nimitysvaliokunnan nimitys perustui suurimpien osakkeenomistajien äänioikeuteen syyskuun 2020 viimeisenä kaupankäyntipäivänä.

### 25. MARRASKUUTA

Cibus ilmoitti 25. marraskuuta, että yhtiö on hankkinut kiinteistön Kalajoelta 12,4 miljoonalla eurolla, ja että yhtiöllä on työn alla paljon hankintoja.

### 30. MARRASKUUTA

Cibus osti kaksi Helsingissä ja Lahdessa sijaitsevaa kiinteistöä 1,5 miljoonalla eurolla. Kiinteistöissä on vuokralaisina Kesko ja S-ryhmä.

### 1. JOULUKUUTA

Cibus suoritti 1. joulukuuta 2 680 000 osakkeen suunnatun osakeannin ja kerää noin 418 miljoonaa kruunua pääomaa.

### 10. JOULUKUUTA

Cibus osti 10. joulukuuta Suomesta seitsemän kiinteistön portfolion noin 102 miljoonalla eurolla. Ankkurivuokralaisina ovat Kesko, Tokmanni ja S-ryhmä.


### 14. JOULUKUUTA

Cibus osti 14. joulukuuta Ruotsista ICAlle vuokratun kiinteistön noin miljoonalla eurolla.

---

# Erilainen vuosi maailmalle, mutta erinomainen vuosi Cibukselle

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS



—

“Tämä vuosi on näyttänyt, että Cibuksen liiketoimintamalli kestää niin hyvinä kuin haastavinakin aikoina.”

— Sverker Källgården, TJ

## Kestävä liiketoimintamalli

Vuosi 2020 on todellakin ollut erityinen. Maailmanlaajuinen pandemia sulki kokonaisia maita ja pysäytti talouden. Kulutus vajosi ja monet yritykset joutuivat ongelmiin. Yksi harvoista hyvin selviytyneistä aloista oli myyntiään kasvattanut päivittäistavara-kauppa, johon myös Cibus on keskittynyt.

Cibuksen liiketoimintamalli joutui todelliseen tulikokeeseen vuonna 2020, mutta osoittautua kestäväksi. Vuokralaisemme ovat lähes poikkeuksetta pärjänneet hyvin ja Cibus on voinut kasvaa myös näinä epävarmoina aikoina. Olemme vuoden 2020 aikana kasvattaneet kiinteistöosakkuamme yli 370 miljoonan euron lisähankinnoilla ja tehneet ensimmäisen hankintamme Ruotsissa ostamalla 111 kiinteistöä Coopilta. Yhtiö, jolla on kestävä liiketoimintamalli, terve rahoituspohja, omistautuneet työntekijät sekä hyvä suhteet sijoittajiin ja pankkeihin voi kasvaa huomattavasti myös epävarmoina aikoina.

Cibus on kantanut vastuunsa koronapandemian aikana. Päivittäistavara-kauppojen yhteydessä toimivilla pienvuokralaisillamme, kuten ravintoloilla, parturi-kampaamoilla ja muilla palveluyrityksillä, on ollut ajoittain vaikeaa. Suomen valtio esimerkiksi laittoi ravintolat kiinni viime keväänä. Olemme vuoden aikana auttaneet näitä pienvuokralaisia 0,2 miljoonan euron vuokrahelpotuksilla ja antaneet heille mahdollisuuden selvityä ja jatkaa toimintaansa, kun rajoituksia vapautettiin. Näillä helpotuksilla on ollut Cibuksen liiketoimintaan hyvin pieni taloudellinen vaikutus, mutta ne ovat olleet hyvin merkityksellisiä kiinteistöjäme ympäröivien elävien paikallisyhteisöjen kannalta.

## Vastuullisuus

Yhdessä vuokralaistensa kanssa Cibus jatkaa kiinteistöjensä kehittämistä energiatehokkaammiksi. Tokmanni jatkaa panostuksia aurinkopaneeliin meidän kiinteistöjemme katoilla. Tällä hetkellä 26 kiinteistössämme on aurinkovoimalat, ja lisää on suunnitteilla. Tämä toimii hyvänä esimerkkinä myös muille pohjoismaisille vuokralaisillemme. Olemme myös ylpeitä ensimmäisestä vihreästä joukkovelkakirjalainastamme, jonka laskimme liikkeelle rahoittaaksemme energiatehokkaita rakennuksiamme.

## Organisaatio

Cibus on kiinteistöportfolion koolla mitattuna suuri yhtiö, mutta työntekijöiden lukumäärällä mitattuna pieni. Olen ylpeä Cibuksen omistautuneesta ja sitoutuneesta henkilökunnasta, joka on aina valmis venymään sidosryhmiemme, kuten vuokralaistemme, yhteistyökumppaniemme ja sijoittajiemme vuoksi. Niimenomaan Cibuksen oma organisaatio erottaa meidät kilpailijastamme, joilla ei useinkaan ole omia työntekijöitä.

## Markkina

Markkinatilanne on edelleen suotuisa uusien hankintojen silmällä pitäen. Meille tarjotaan tasaisen tahtiin kohteita, ja tutkimme kaikki meidän portfolioomme soveltuvat. Kilpailu on paikoitellen kovaa ja erityisesti Ruotsissa olemme nähneet kiinnostuksen päivittäistavara-kauppojakohdan kasvaneen. Kokoluokkamme ja transaktiovarmuutemme kuitenkin tekee meistä edelleen yhden markkinan houkuttelevimmista ostajista.

Koronapandemia on vaikeuttanut päämarkkinoidemme Suomen ja Ruotsin ulkopuolella sijaitsevien kiinteistöjen analysointia ja ostamista. Seuraamme kuitenkin aktiivisesti Tanskan ja Norjan markkinaa. Mikäli kiinnostavia mahdollisuuksia löytyy, niin olemme valmiita jatkamaan uusille markkinoille laajentumista.

## Kasvu

Vuonna 2020 Cibuksen hallitus päivitti yhtiön vuotuisen kasvutavoitteen 50 miljoonasta eurosta 50-100 miljoonaan euroon. Tämä on luonnollista, sillä olemme yhtiönä kasvaneet reilusti ja tavoitteemme on jatkaa kasvua ja tulla johtavaksi yhtiöksi alallamme. Olemme saavuttaneet investointitavoittemme vuosina 2018 ja 2019, ja vuonna 2020 ylitimme sen reilusti.

Vuoden aikana on tehty hankintoja niin Suomessa kuin Ruotsissakin. Maaliskuussa tehty ensimmäinen hankinta Ruotsissa oli meille tärkeä virstanpylväs, ja nyt voimme sielläkin jatkaa portfolioamme kasvattamista lisähankinnoilla. Tarkoituksena on jatkaa kannattavaa kasvua myös vuonna 2021 ja katsomme luottavaisina eteenpäin.

## Rahoitus

Kaikki pankkilainat ja joukkovelkakirjalainat on uudelleenrahoitettu ja yhtiöllä on nyt vakaa rahoitusasema. Olemme vuoden aikana tehneet myös kaksi suunnattua osakeantia, joilla on rahoitettu hankintoja ja varmistettu lainoitusasteen pysyminen yhtiön rahoituspolitiikan asettamissa raameissa. Sijoittajakysyntä osakeantia kohtaan oli vahvaa ja annit toteutettiin erittäin menestyksellisesti.

## Päälistalle siirtyminen

Yhtiö on jatkanut valmisteluja First North Premier Growth Market -listalta Tukholman pörssin päälistalle siirtymiseksi. Tavoitteena on toteuttaa päälistalle siirtyminen vuoden 2021 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana.

## Omistaja-arvo

Teemme yhdessä töitä, jotta Cibuksesta tulisi yksi pörssin houkuttelevimmista osakkeista. Yhtenä askeleena tällä polulla olemme ensimmäisenä pohjoismaisena yhtiönä siirtyneet kuukausittaiseen osingonmaksuun. Tämä on saanut erittäin hyvän vastaanoton ja olemme iloisia siitä, että olemme saaneet niin paljon uusia osakkeenomistajia. Viime vuoden aikana saimme yli 20 000 uutta osakkeenomistajaa, ja nyt osakkeenomistajien lukumäärä on yli 27 000.

Tämä vuosi on todellakin näyttänyt, että Cibuksen liiketoimintamalli kestää niin hyvinä kuin haastavinakin aikoina. Kiitos omistautuneen henkilöstön, päälistalle siirtymisen sekä tutkittavana olevien potentiaalisten hankintojen runsaan lukumäärän, viittaa kaikki siihen että vuosi 2021 tulee olemaan sekä jännittävä että menestyksenkäs.

Tukholma, 22. maaliskuuta 2021

**Sverker Källgård**

# Liiketoimintamalli ja tavoitteet

Cibuksen liikeidea on ostaa, kehittää ja hallinnoida Pohjoismaissa korkealaatuisia päivittäistavarakaupan kiinteistöjä, jotka on vuokrattu hyvämaineisille ruoka- ja päivittäistavarakauppaketjuille.

## LIIKETOIMINTAMALLI

Cibuksen liiketoimintaideana on luoda pitkäaikaista kasvua ja arvonnousua ostamalla, kehittämällä ja jalostamalla laadukkaita päivittäistavarakaupan kiinteistöjä Pohjoismaissa. Pääasiallisena tavoitteena on varmistaa vakaa kassavirtaa, jolla yhtiö voi maksaa osakkeenomistajilleen hyvää osinkoa talouden suhdanteista riippumatta. Tavoitteensa saavuttaakseen yhtiön strategiana on vuokrata kiinteistöjä taloudellisesti vahvoille vuokralaisille, joilla on hyvä markkina-asema, sekä hallinnoida kiinteistöjä aktiivisesti yhteistyössä vuokralaisten kanssa.

**Ruoka- ja päivittäistavarakauppakiinteistöillä on kaksi erityispiirrettä, jotka erottavat ne useimmista, ellei kaikista, muista liikekiinteistötyypeistä. Nämä erityispiirteet ovat:**

- Liiketoiminnan epäsyklisyys
- Kiinteistöt, jotka hyötyvät verkkokaupasta

## VASTUULLISUUS

Vastuullisuus on osa Cibuksen liiketoimintamallia. Olemme vakuuttuneita, että tarjoamalla kuluttajille saavutettavia ja ympäristöystävällisiä kauppapaikkoja voimme olla kehittämässä parempaa yhteiskuntaa, sekä vaikuttaa positiivisesti kuluttajiin, vuokralaisiin, osakkeenomistajiin ja yhteiskuntaan. Niin kiinteistöjen hankintaa kuin niiden hallinnointiakin koskevissa päätöksissä huomioidaan vaikutukset vastuulliseen yhteiskuntakehitykseen.

**Vastuullisuustyö tapahtuu kolmella pääasiallisella osa-alueella:**

### Vastuullinen yhteistyökumppani (lue lisää sivulta 25)

- Taloudellinen tulos
- Sitoutunut ja läsnäoleva kumppani
- Eettiset ja turvalliset transaktiot
- Läpinäkyvä informaatio sijoittajille

### Fokuksessa ilmasto (lue lisää sivulta 26)

- Kauppapaikkojen ja oman toiminnan ilmastoalan jälki
- Nuorempi ja energiatehokkaampi kiinteistökantaa

### Saavutettavien kauppapaikkojen tarjoaja (lue lisää sivulta 28)

- Kauppapaikkojen rakentaminen ja kehittäminen
- Kuluttajien pääsy kaappoihin ja palvelujen äärelle
- Kierrätysmahdollisuudet kuluttajille



## TAVOITTEET

Cibuksella on kaksi taloudellista tavoitetta. Nämä ovat:

- **Vuotuinen osingonkasvu 5 %**
- **Luototusaste (LTV) 55 - 65 %**

Ottaen huomioon yhtiön nykyisen kiinteistösalkun, liiketoimintasuunnitelman ja kasvun, on 5 % vuotuinen osingonkasvu järkevä tavoite ennakoitavissa olevaan tulevaisuuteen. Osinkotavoite on asetettu heijastamaan yhtiön vahvaa kassavirtaa ja tarjoamaan osakkeenomistajille korkeaa ja ennakoitavaa osinkotuottoa.

Luototusastetta koskeva tavoite on asetettu, jotta voidaan varmistaa, että rahoitusriskejä hallitaan tarkoituksenmukaisella, mutta kuitenkin riittävällä tavalla.



# Sijoitus Cibukseen

Cibus Nordic Real Estate on kiinteistöyhtiö, joka sijoittaa ja hallinnoi keskikokoisia ruokakauppoja ja päivittäistavara-kauppoja Pohjoismaissa. Yhtiön pitkän aikavälin tavoite on tarjota vakaata, kasvavaa ja suhdanteista riippumatonta osinkoa osakkeenomistajilleen.



**Cibuksen liiketoiminta-alue on yleisesti vakaa ja tarjoaa hyvää tuottoa.** Päivittäistavara-kauppojen tuotteet ja erityisesti elintarvikkeet ovat ei-syklisiä ja niiden myynti kasvaa tasaisesti.

Ruoka- ja päivittäistavara-kauppa-kiinteistöjen salkut ovat olleet instituutiosijoittajien kiinnostuksen kohteena viime vuosina.

Listautuessaan vuonna 2018 Cibus avasi tämän markkinan, tarjoten kaikille sijoittajille, suurista instituutioista piensijoittajiin, mahdollisuuden tarttua tämän segmentin tarjoamaan vakaaseen ja hyvään tuottoon.

## Segmentin yleinen houkuttelevuus ja Cibuksen kiinteistöportfolion erityispiirteet voidaan tiivistää seuraavasti:

- Ruoka- ja päivittäistavara-kauppa on vakaa ja ennustettava segmentti, mikä on nähty myös koronapandemian aikana
- Verkkokaupan negatiiviset vaikutukset eivät kohdistu ruoka- ja päivittäistavara-kauppaan
- Kauppapaikat muodostavat strategisen jakeluverkoston, joka soveltuu erittäin hyvin postille ja muille palveluille, ja verkkokaupan kasvu on näin ollen positiivinen seikka
- Elintarvikkeiden verkkokauppa on kasvanut koronapandemian aikana. Suurin osa tästä kasvusta on ollut ns. tilaa ja nouda -kauppaa, jossa tavarat ostetaan verkossa mutta haetaan myymälästä
- Korkea ja kasvava kuukausiosinko sekä maltillinen noin 61% luototusaste (LTV) ml. joukkovelkakirjalainat
- Painotettu keskimääräinen vuokramaturiteetti (WALT) 5,5 vuotta
- Markkinoillaan johtavat ja hyvin menestyvät vuokralaiset kuten Kesko, S-ryhmä, Coop, Tokmanni ja Lidl, jotka ovat päävuokralaisia noin 90%:ssa salkun kiinteistöistä
- Vuokrasopimusten pituus vaihtelee ja vuokrasopimusten päättymishetket ovat näin ollen hyvin hajautuneet
- Suuri määrä kohteita samassa kokoluokassa tarjoaa tehokkaan hajautuksen. Mikään yksittäinen kohde ei vastaa yli 2,5%:a salkun nettotuotosta
- Rajattu kuluriski, sillä pääosassa kohteita vastuu hoitokuluista on vuokralaisella

# Osake ja osakkeenomistajat

MARKKINA-ARVO:

6,7 miljardia  
SEK

MARKKINAPAIKKA:

Nasdaq First North  
Premier Growth Market  
Stockholm

OSAKKEENOMISTAJIEN LKM:

27 000

OSAKKEIDEN LKM:

40 000 000

PÄÄTÖSKURSSI:

167,60 SEK

ISIN:

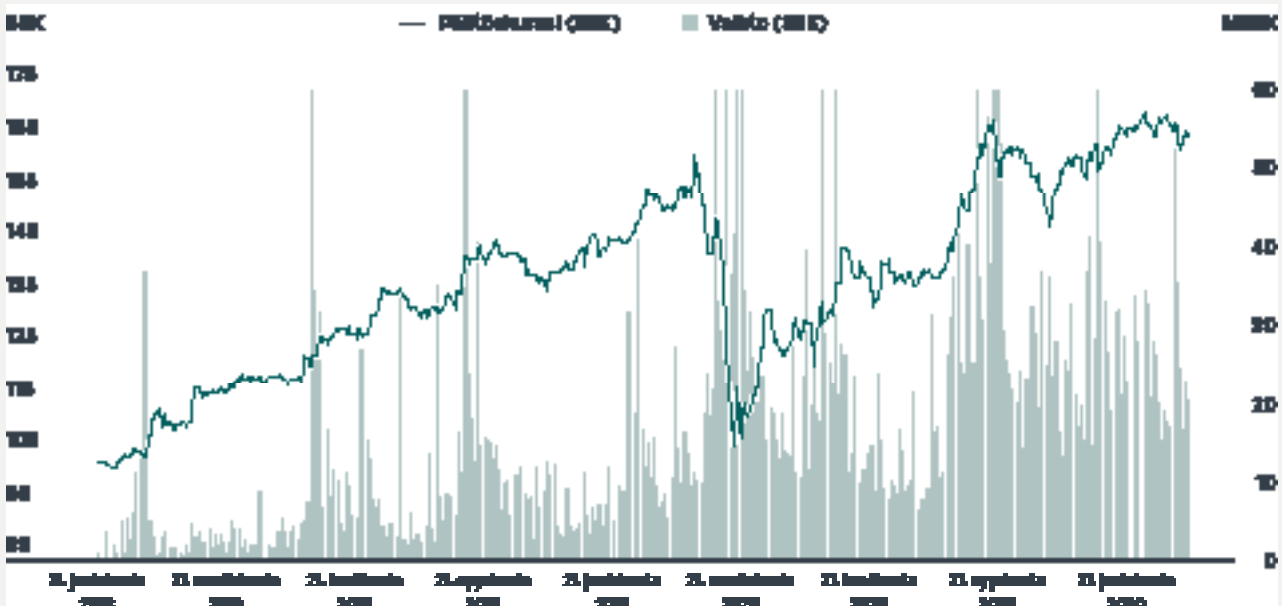
SE0010832204

## CIBUS ON LISTATTU YHTIÖ

Cibuksen osakkeet listattiin 9. maaliskuuta 2018 Nasdaq First North -listalle ja siirtyivät Nasdaq First North Premier Growth Market -listalle 11. heinäkuuta 2019. Osakkeen ISIN-koodi on SE0010832204. Yhtiön tavoitteena on siirtyä Nasdaq Stokholm -päälistalle vuoden 2021 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana.

## OSAKKEEN KURSSIKEHITYS

Osakkeen arvo on noussut 65 % listautumispäivän 9.3.2018 jälkeen. Kokonaistuotto mukaanlukien osingot on samalla ajanjaksolla Ruotsin kruunuissa ollut 84 %. Osakkeen vaihto on ollut suhteellisen vilkasta painotetun keskimääräisen päivävaihdon oltua noin 24 miljoonaa kruunua ja keskimääräisen kauppojen lukumäärän noin 1 450 per päivä vuoden 2020 aikana.



## OSAKKEENOMISTAJAT

Cibuksella oli yli 27 000 osakkeenomistajaa 31.12.2020. Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa omisti tilikauden lopussa noin 43 % osakkeista. Yksikään osakkeenomistaja ei tilikauden päättyessä omistanut yli 10 %:a Cibuksen osakkeista. Tilikauden aikana toteutettujen antien, 6 220 000 osakkeen anti 5. maaliskuuta ja 2 680 000 osakkeen anti 1. joulukuuta, jälkeen osakkeiden lukumäärä on 40 000 000 osaketta.

### OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2020

Osakkeenomistaja	Osakkeiden lkm	Omistusosuus, %
Fjärde AP-fonden	3 568 253	8,9
Marjan Dragicevic	1 820 000	4,5
Dragfast AB	1 570 000	3,9
BMO Global Asset Management	1 500 088	3,8
Avanza Pension	1 314 088	3,3
Svenska Handelsbanken	1 294 526	3,2
Länsförsäkringar Fonder	1 288 632	3,2
Sensor Fonder	946 000	2,4
Nordnet Pensionsförsäkring	858 885	2,1
Patrick Gylling	600 000	1,5
Säästöpankki Fonder	596 661	1,5
Blackwell Partners LLC	550 455	1,4
Göran Gustafssons Stiftelser	522 000	1,3
Nuveen Asset Management	511 050	1,3
Degroof Petercam	397 939	1,0
<b>15 suurinta osakkeenomistajaa yhteensä</b>	<b>17 338 577</b>	<b>43,4</b>
Muut osakkeenomistajat	22 661 423	56,6
<b>Yhteensä</b>	<b>40 000 000</b>	<b>100</b>

Lähde: Modular Finance



# Osinko

Hankkimalla, hallinnoimalla ja kehittämällä ruoka- ja päivittäistavarakaupan kiinteistöjä tarjoamme vakaata, kasvavaa ja suhdenteista riippumatonta osinkoa osakkeenomistajillemme.

## OSINKOPOLITIikka

Yhtiö maksaa osinkoa kuukausittain ja osinko nousee 5 %:lla vuosittain. Ottaen huomioon yhtiön nykyisen kiinteistösalkun, liiketoimintasuunnitelman ja kasvun, on 5 %:n vuotuinen osingonkasvu järkevä tavoite ennakoitavissa olevaan tulevaisuuteen. Osinkotavoite on asetettu heijastamaan yhtiön vahvaa kassavirtaa ja tarjoamaan osakkeenomistajille korkean ja ennakoitavan osinkotuoton.

## HALLITUKSEN OSINKOEHDOTUS YHTIÖKOKOUKSELLE

Hallitus noudattaa Cibuksen osinkopolitiikkaa ja ehdottaa vuoden 2021 yhtiökokoukselle, että osinkoa nostetaan yli 5 %:lla yhteensä 0,94 euroon osaketta kohden, maksettavaksi kahdessatoista kuukausittaisessa erässä. Lopullinen ehdotus mukaan lukien kuukausiosingot ja täsmäytyspäivät löytyy osoitteesta [www.cibusnordic.com](http://www.cibusnordic.com).

## PÄÄTETYT OSINGOT

0,25



5,3% suora tuotto  
(kurssi 167,60 SEK)

# Markkinakatsaus

Sekä Suomen että Ruotsin taloudet ovat koronapandemian aikana pärjänneet suhteellisen hyvin muuhun Eurooppaan verrattuna

## SUOMI

Suomen kansantalous on selvinnyt pandemiasta suhteellisen hyvin. Vuoden 2020 neljännen kvartaalin aikana julkistetut ennusteet BKT:n kehityksestä vaihtelivat -3,0 ja -4,5 %:n välillä, kun taas koko euroalueen BKT:n ennustetaan Suomen Pankin mukaan laskevan noin 7,3 %. Vuoden 2021 aikana rokotteiden saatavuuden parantumisen ja kotitalouksien kulutuksen kasvun ennustetaan nostavan BKT:n kasvun noin 2,2-3,0 %:n tasolle, ja kasvun arvioidaan jatkuvan suurin piirtein samalla tasolla myös vuonna 2022. Yksityisen kulutuksen uskotaan toipuvan nopeiten, kun taas viennin ja teollisuustuotannon kehitys riippuu Suomen tärkeimpien kauppakumppaneiden talouksien toipumisesta. Näiden ennustetaan toipuvan hitaammin, minkä vuoksi myös Suomen talouteen kohdistuvat positiiviset vaikutukset nähdään myöhemmin.

Työmarkkinoiden ennakoitaan toipuvan pandemiasta sekä sen vaatimista rajoitustoimenpiteistä hitaasti. Työllisyysasteen on ennustettu laskeneen vuoden 2022 aikana yhdellä prosenttiyksiköllä, ja sen arvioidaan nousevan 1,5 prosenttiyksiköllä yli 73 %:n tasolle vuosien 2021-2023 aikana.

Taloudelliset toimenpiteet ovat lieventäneet koronapandemian aiheuttaman talouden matalasuhdanteen vaikutuksia, mutta nuo toimenpiteet ovat johtaneet myös Suomen valtion taloudellisen aseman merkittävään heikkenemiseen. Näin on kuitenkin tapahtunut myös suurimmassa osassa muita euromaita. Vuoden 2020 alijäämän uskotaan olevan noin 7 % BKT:sta ja laskevan asteittain noin 2 %:iin vuoteen 2023 mennessä. Vuonna 2023 Suomen velkaisuusasteen arvioidaan nousevan 74 %:n tasolle, mikä kuitenkin olisiedelleen alle euroalueen keskiarvon, joka oli 86 % vuoden 2020 alussa ja jonka arvioidaan nousevan 102 %:iin vuonna 2022.

## RUOTSI

Ruotsi hyötyi pitkään maailmantalouden korkeasuhdanteesta ja matalista koroista, mutta usean korkean kasvun vuoden jälkeen talouskasvu on madaltunut. Tämä on johtunut erityisesti kotimaisen kysynnän heikkenemisestä: asuntorakentamisen hillintymien on jatkunut ja kotitalouksien kulutus on kehittynyt aiempaan heikommin. Lähivuosina kotimaisen kysynnän kasvun on ennakoitu kiihtyvän, mutta samanaikaisesti viennin kasvun madaltuvan. Ennen koronapandemiaa Ruotsin valtiovarainministeriö ennusti BKT:n kasvun olevan 1,1 ja 1,6 % vuosina 2020 ja 2021.

Vuoden 2020 toisen kvartaalin aikana koronapandemia kuitenkin iski Ruotsin talouteen voimalla, ja BKT laski noin 8,3 % edeltävästä kvartaalista. Tämä oli suurin lasku sen jälkeen, kun BKT:n muutoksia vuonna 1980 alettiin mitata vuosineljänneksittäin. Ruotsin keskuspankin arvion mukaan BKT laski vuonna 2020 noin 3,6 %, ja tulee kasvamaan noin 3,7 % vuonna 2021 ja 3,7 % vuonna 2022.

Vuoden 2019 alkanut hitaamaan talouskasvun vaihe on vaikuttanut myös työmarkkinoihin, mutta työllisyysaste nousi siitä huolimatta historiallisen korkealle tasolle vuoden 2020 alussa. Työvoiman kysyntä kuitenkin tasaantui, eivätkä yritykset enää suunnitelleet rekrytoivansa samaan tahtiin kuin aikaisemmin. Pandemia heikensi kehitystä entisestään ja työttömyys nousi kevään ja kesän aikana voimakkaasti. Marraskuun 2020 lopussa työttömien työnhakijoiden määrä oli yli 450 000, mikä tarkoittaa työttömyysasteen nousseen vuodessa 7,2 %:sta noin 8,7 %:iin. Syksyn aikana kehitys kuitenkin tasaantui.

## POHJOISMAAT - BKT:N KASVU

Vuotuinen prosenttimuutos	2019	2020	2021E	2022E
Suomi	1,1	-3,3	2,8	2,5
Ruotsi	1,3	-2,6	2,8	4,8
Norja	0,9	-1,3	3,4	2,8
Tanska	2,9	-4,0	3,0	4,5

Lähde: SEB (helmikuu 2021)

# Kiinteistömarkkina

Kiinteistömarkkina on edelleen stabiili, vaikka varovaisuus ja huoli talouskasvun pysähtymisestä ovat lisääntyneet

Pohjoismainen kiinteistömarkkina ei ole kärsinyt koronapandemiasta yhtä pahasti kuin muu Eurooppa, mikä johtuu vahvemmista talouksista, paremmin tasapainossa olevasta julkisesta sektorista sekä hyvin toimivista pääomamarkkinoista. Pandemiasta huolimatta markkina-aktiiviteetti säilyi hyvällä tasolla, ja vahvan toisen vuosipuoliskon ansiosta pohjoismainen transaktiovolyymi pysyi lähes 42 miljardin euron tasolla. Lasku edeltävän vuoden ennätystasosta oli ainoastaan 8 %.

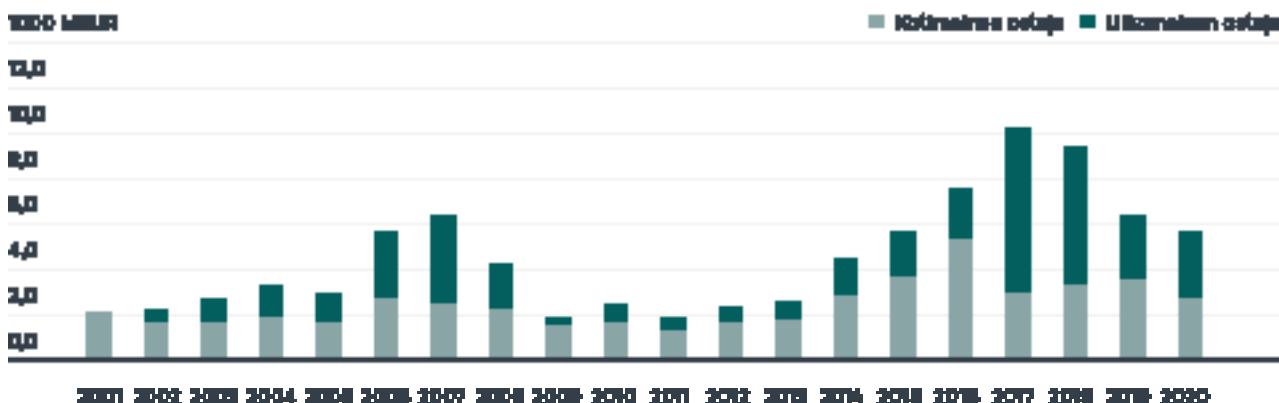
Suomessa vuosi 2020 alkoi vahvasti vuoden ensimmäisen kvartaalin transaktiovolyymien ollessa 2,6 miljardia euroa, mikä oli kaikkien aikojen kolmanneksi korkein kvartaalivolyymi ja korkein ensimmäisen kvartaalin volyyymi koskaan. Tämä johtui pääasiassa neljästä erittäin suuresta kiinteistötransaktiosta. Maaliskuussa markkina hiljeni koronaviruksen alkaessa levitä myös Suomessa, ja tästä johtuen toisen ja kolmannen kvartaalin transaktiovolyymit jäivät alle yhden miljardin euron tason ensimmäistä kertaa vuoden 2015 jälkeen. Viimeinen vuosineljännes oli aktiivisempi ja transaktiovolyymi kipusi jo 1,5 miljardin euron tasolle, nostaen koko vuoden volyymin 5,6 miljardiin, mikä oli 13 % matalampi kuin edeltävänä vuonna.

Yhteiskuntakiinteistöt olivat vaihdetuina kiinteistötyyppi ja niiden osuus transaktiovolyymista oli noin 23 %. Toisena tulivat asunnot, joiden osuus laskin edellisen vuoden 23 %:sta noin 18 %:iin. Ulkomaalaisten sijoittajien osuus volyymistä oli 52 %, kolmanneksi suurin viimeisen kymmenen vuoden aikana.

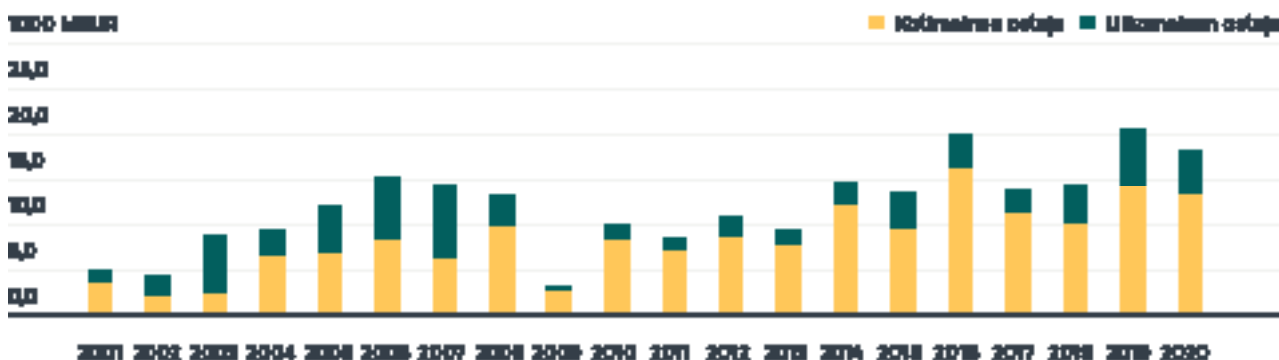
Ruotsissa transaktiovolyymi laski 16 % noin 182,8 miljardiin kruunuun, mutta oli edelleen selvästi pitkän aikavälin keskiarvon yläpuolella. Ulkomaalaisten sijoittajien osuus oli noin 27 %, mikä on pienestä laskusta huolimatta korkea verrattuna moniin edeltäviin vuosiin. Tukholman seudun osuus transaktiovolyymista oli 37 %, Göteborgin 8 % ja Malmön 9 %. Muiden suurten kaupunkien osuus oli 28 % ja muun Ruotsin noin 19 %. Asunnot olivat kaikkein suosituin kiinteistötyyppi noin 33 %:n osuudella koko volyyymista. Toimistojen osuus oli 16 %, yhteiskuntakiinteistöjen 13 %, liikekiinteistöjen 9 %, logistiikka- ja teollisuuskiinteistöjen 18 % ja muiden kiinteistöjen 10 %.

Lähteet: Newsec, Pangea Research, KTI

## SUOMEN KIINTEISTÖMARKKINAN TRANSAKTIOVOLYYMI



## RUOTSIN KIINTEISTÖMARKKINAN TRANSAKTIOVOLYYMI



# Tuottokyky

Arvio nykyisestä tuottokyvystä tulevalle 12 kuukaudelle perustuu Cibuksen omistamaan kiinteistösalkkuun 31.12.2020.

Nykyinen tuottokky ei ole ennuste, vaan teoreettinen tilannekuva, jolla kuvataan tuotot ja kulut vuositasolla olettaen tietyn hetken mukainen kiinteistösalkku, rahoituskustannukset, pääomarakenne ja organisaatio. Tuottokky ei sisällä ennusteita vuokrien, vuokrausasteen, kiinteistöjen kulujen, korkotason, arvomuutosten tai muiden tuottoon liittyvien tekijöiden kehityksestä.

## TUOTTOKYKY, TEUR

	31.12.2019	31.3.2020	30.6.2020	30.9.2020	31.12.2020*	Muutos (12/20 vs. 12/19)
Vuokratuotot	54 110	64 600	68 371	69 411	76 581	
Kiinteistön hoitokulut	-3 450	-3 580	-3 841	-3 771	-3 981	
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>50 660</b>	<b>61 020</b>	<b>64 530</b>	<b>65 640</b>	<b>72 600</b>	
Hallinnon kulut	-3 700	-4 270	-4 295	-4 310	-4 895	
Nettorahoituskulut**	-14 000	-17 150	-19 920	-20 370	-21 811	
<b>Liikevoitto</b>	<b>32 960</b>	<b>39 600</b>	<b>40 315</b>	<b>40 960</b>	<b>45 894</b>	
<b>Liikevoitto, EUR per osake***</b>	<b>1,06</b>	<b>1,06</b>	<b>1,08</b>	<b>1,10</b>	<b>1,15</b>	<b>8 %</b>

\* Pitää sisällään kaikki transaktiot, jotka ovat tapahtuneet joulukuun 2020 loppuun mennessä.

\*\* Tonttivuokrat on IFRS16 mukaisesti sisällytetty nettoraohituskuluihin. Nettoraohituskuluihin sisältyy myös rahoituksen järjestelypalkkiot, jotka eivät jatkossa vaikuta kassavirtaan.

\*\*\*Maaliskuussa 2020 toteutettiin 6 220 000 osakkeen ja joulukuussa 2020 vastaavasti 2 680 000 osakkeen osakeanti. Näiden antien jälkeen osakkeiden lukumäärä on yhteensä 40 000 000.

### Arvio tuottokyvystä perustuu seuraaviin tietoihin:

Vuokratuotto perustuu allekirjoitettujen vuokrasopimusten vuokratuottoon vuositasolla (mukaan lukien vuokralaisilta perittävät hoitokulut sekä mahdolliset vuokranalennukset) sekä muihin, nykyisiin vuokrasopimuksiin perustuviin kiinteistöliittännäisiin tuottoihin per 31.12.2020.

Kiinteistön hoitokulut perustuvat tavanomaiseen toimintavuoteen. Ne sisältävät kiinteistöihin liittyvän hallinnon. Kiinteistövero lasketaan nykyisiin verotusarvoihin perustuen ja se sisältyy hoitokuluihin.

Hallinnon kulut perustuvat nykyiseen organisaatioon ja kiinteistösalkun nykyiseen kokoon. Kertaluonteisia eriä ei ole huomioitu.

Ruotsin toimintojen osalta valuuttakurssina on käytetty 10,20 SEK/ EUR.

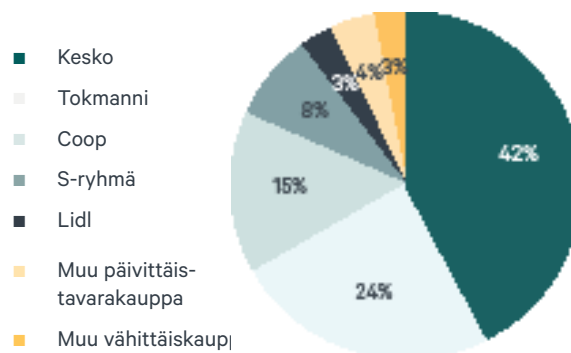
### KOMMENTTI LIITTYEN NYKYISEEN TUOTTOKYKYYN

Osakekohtainen tuottokky tuleville 12 kuukaudelle on parantunut 8 % verrattuna vastaavaan lukuun 31.12.2019. Tähän ovat myötävaikuttaneet yhtiön tekemät hankinnat sekä vuokrien indeksikorotukset.

# Vuokralaiset ja vuokrasopimusrakenne

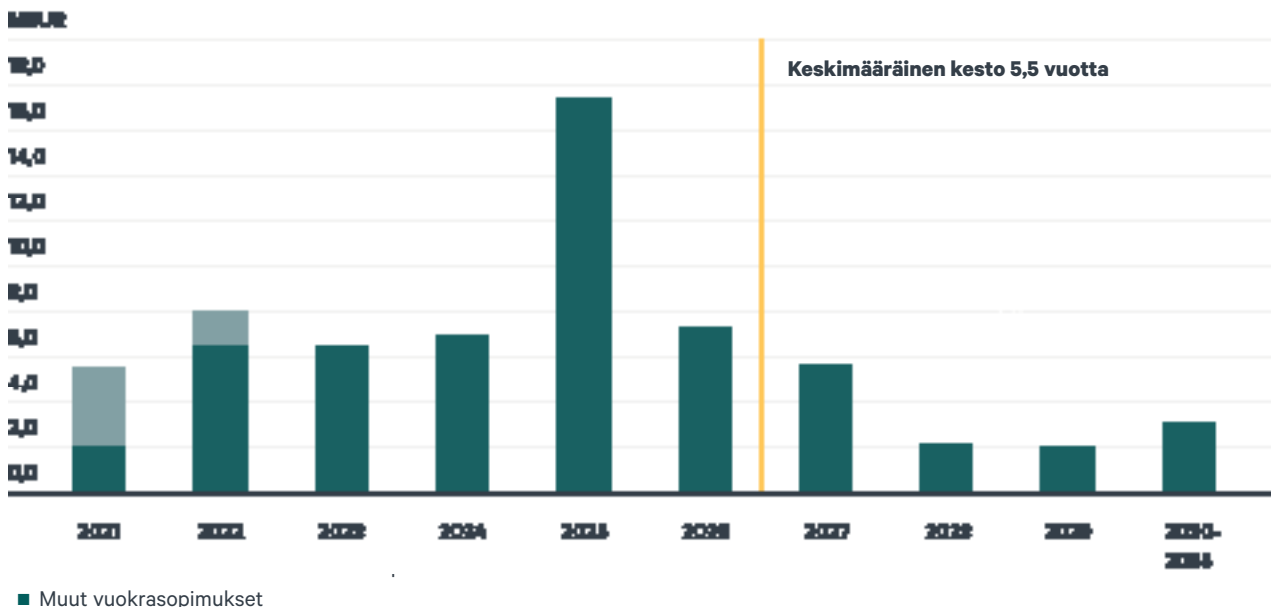
## VUOKRALAISET

Yli 90 % Cibuksen nettovuokratuotosta tulee kiinteistöistä, joissa päävuokralaisena on Kesko, Tokmanni, Coop, S-ryhmä tai Lidl. Muita päivittäistavarakaupan vuokralaisia ovat esimerkiksi HalpaHalli Suomessa ja ICA Ruotsissa. Oikealla oleva diagrammi havainnollistaa kiinteistösalkun nettovuokratuoton jakaamaa ankkurivuokralaisittain.



## VUOKRASOPIMUSTEN YHTEENVETO

Alla olevasta kaaviosta nähdään, että vuokrasopimusten vuokramaturiteetti on hyvin jakautunut tuleville vuosille. Tavanomainen vuokrasopimus sisältää pidennysoption, jonka käyttämällä vuokralainen voi pidentää vuokrasopimusta tyypillisestä kolmella tai viidellä vuodella nykyisen vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin. Useimmiten vuokralainen käyttää option. Alla oleva kaavio näyttää vuokramaturiteetin olettaen, että vuokralaiset eivät pidennysoptiotaan käyttäisi. Koska optiot yleensä käytetään ja suurin piirtein sama määrä vuokrasopimuksia pidennetään joka vuosi, on keskimääräinen kesto tähän saakka ollut suhteellisen stabiili, ja tulee todennäköisesti sellaisena pysymään myös tulevina vuosina. Kiinteistösalkun keskimaturiteetti 31. joulukuuta 2020 oli 5,5 vuotta.



**Noin 61 %** niistä vuokrasopimuksista, joiden sopimuskausi päättyisi vuoden 2021 aikana, on voimassa toistaiseksi, mikä tarkoittaa sitä, että sekä vuokralaisella että vuokranantajalla on mahdollisuus irtisanoa sopimus. Tällaiset vuokrasopimukset ovat tyypillisiä pienempien vuokralaisten kohdalla ja tarjoavat vuokranantajalle mahdollisuuden kehittää kiinteistöä, mikäli esimerkiksi päävuokralainen haluaisi laajentaa tilojaan. Useimmiten tällaiset sopimukset ovat jatkuneet toistaiseksi voimassa olevina jo pidemmän aikaa, ja voidaan olettaa, ettei vuokralainen tai vuokranantaja kumpikaan tule irtisanoa sopimusta lähitulevaisuudessa.

**Noin 90 %** vuokrasopimuksista on nettovuokrasopimuksia, minkä vuoksi kiinteistön hoitokuluihin liittyvä riski kiinteistönomistajalle on hyvin pieni.



# Kiinteistöportfolio

## YLEISKATSAUS

Vuoden 2020 lopussa Cibuksen kiinteistösalkku koostui 290 suhteellisen modernista liikekiinteistöstä.

Kokonaisvuokratuotosta noin 90 % tulee kiinteistöistä, joiden päävuokralaisena on joku seuraavista viidestä johtavasta päivittäistavara-kaupan toimijasta: Kesko, Tokmanni, Coop, S-ryhmä ja Lidl. Kaikki päävuokralaiset kokevat kiinteistöjen sopivan hyvin heidän tarkoituksiinsa. Päävuokralaisten osuus päivittäistavara-kaupan kiinteistöjen vuokratuotosta on 88 % ja keskimääräinen sopimuspituus 6,0 vuotta.

Päävuokralainen	Kohteiden lkm	Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Vuokrasopimuksen keskipituus	Päävuokralaisen sopimuspituus	Päävuokralaisen osuus vuokratuotosta
Kesko	84	258 147	4,1	4,4	91%
Tokmanni	46	220 103	5,1	5,4	83%
Coop	111	118 357	9,3	9,4	98%
S-ryhmä	29	50 928	7,3	7,9	78%
Lidl	5	20 911	7,9	9,2	85%
Muu päivittäistavara-kauppa	7	38 200	5,5	6,4	76%
Muu vähittäiskauppa	8	37 393	3,8	n/a	n/a
<b>Portfolio yhteensä</b>	<b>290</b>	<b>744 039</b>	<b>5,5</b>	<b>6,0</b>	<b>88%</b>

## KIINTEISTÖT SUOMESSA

Vuoden 2020 lopussa Cibuksen Suomen kiinteistö- ja vuokrasopimuskanta koostui 178 kiinteistöstä. Suomen kiinteistö- ja vuokrasopimuskannan keskimääräinen vuokrasopimuspituus oli 4,8 vuotta.

Noin 90 % Suomen salkun nettovuokratuotosta tulee kiinteistöistä, joissa Kesko, Tokmanni, S-ryhmä tai Lidl ovat päävuokralaisina. Muihin päivittäistavara-kaupan vuokralaisiin kuuluvat esimerkiksi Halpa-Halli ja itsenäiset ruokakauppiat. Päävuokralaisten osuus päivittäistavara-kaupan kiinteistöjen vuokratuotosta oli yli 85 % ja keskimääräinen sopimuspituus 5,2 vuotta.

Kiinteistöt sijaitsevat ympäri Suomen yli 100 eri paikkakunnalla, pääpainon ollessa maan eteläisissä osissa. Salkku pitää sisällään kiinteistöjä yhdeksässä Suomen kymmenestä suurimmasta kaupungista, mikä luo terveen pohjan salkulle.

Suurin osa Suomen ruokamyynnistä tapahtuu supermarket-kokoluokan kaupoissa, ja myös Cibuksen Suomen kiinteistö- ja vuokrasopimuskannassa näiden kohteiden painoarvo on suurin.

## KIINTEISTÖT RUOTSISSA

Cibuksen Ruotsin kiinteistö- ja vuokrasopimuskanta koostui vuoden 2020 lopussa 112 kiinteistöstä, joiden vuokrattava pinta-ala oli yhteensä 119 400 m<sup>2</sup>. Keskimääräinen vuokrasopimuspituus oli 9,2 vuotta.

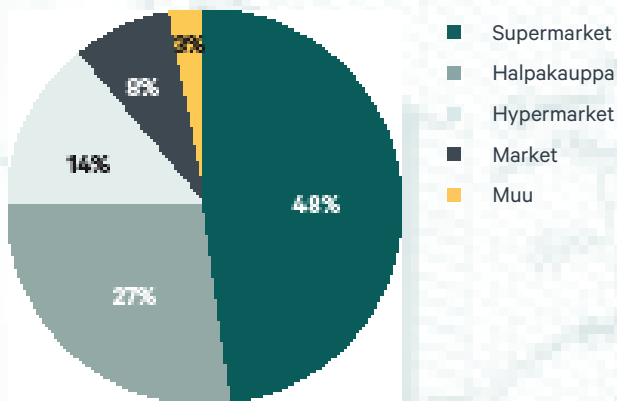
Suurin vuokralainen oli Coop ja noin 99 % nettovuokratuotosta tuli kiinteistöistä, joissa Coop oli ankkurivuokralaisena. Tämän lisäksi ICA oli vuokralaisena yhdessä kiinteistössä. Päävuokralaisten osuus vuokratuotosta oli noin 98 % ja keskimääräinen sopimuspituus 9,4 vuotta.

Kaikki Ruotsin salkun kiinteistöt sijaitsevat Etelä- ja Keski-Ruotsissa. Suurin osa on supermarket-kokoluokan kauppiaita, jollaisissa suurin osa ruokamyynnistä Ruotsissa tapahtuu.

### SALKUN HAJAUTUS

Yksikään kiinteistö salkussa ei vastaa enempää kuin 2,5 %:a koko salkun nettovuokratuotosta, minkä vuoksi yksittäisen kohteen painoarvo salkussa on hyvin pieni. Salkun kiinteistöistä ainoastaan yksi vastaa yli 2,0 %:a koko salkun nettovuokratuotosta.

Suurin osa Suomen ja Ruotsin ruokamyynnistä tapahtuu supermarket-kokoluokan kaupoissa, ja myös Cibuksen kiinteistösalkussa näiden kohteiden painoarvo on suurin.



### AVAINLUVUT

Vuotuinen nettovuokratuotto on arviolta 72,6 miljoonaa euroa (nykyinen tuottokyky) perustuen Cibuksen kiinteistösalkkuun 31.12.2020.

<b>Kohteiden lkm</b>	290
<b>Vuokrattava pinta-ala, tm<sup>2</sup></b>	744
<b>Vuokrattava pinta-ala / kohde, m<sup>2</sup></b>	2 566
<b>Nettotuotto (nykyinen tuottokyky), MEUR</b>	72,6
<b>Nettovuokratuotto EUR/m<sup>2</sup>/kk (vuokrattu ala)</b>	8,6
<b>Keskimääräinen vuokramaturiteetti (WAULT), vuotta</b>	5,5

# Maantieteelliset sijainnit

Salkku tarjoaa hyvän maantieteellisen hajautuksen Suomessa ja Ruotsissa

Kiinteistösalkku painottuu Etelä- ja Keski-Suomen sekä Etelä- ja Keski-Ruotsin suurimmille kaupunkiseuduille. Kiinteistöt ovat tyypillisesti taajamakeskusten parhailla sijainneilla. Kuten monissa muissa kehittyneissä maissa, myös Suomessa ja Ruotsissa on käynnissä kaupungistuminen, jossa maaseudun asukasluku vähenee suurimpien kaupunkien kasvaessa.



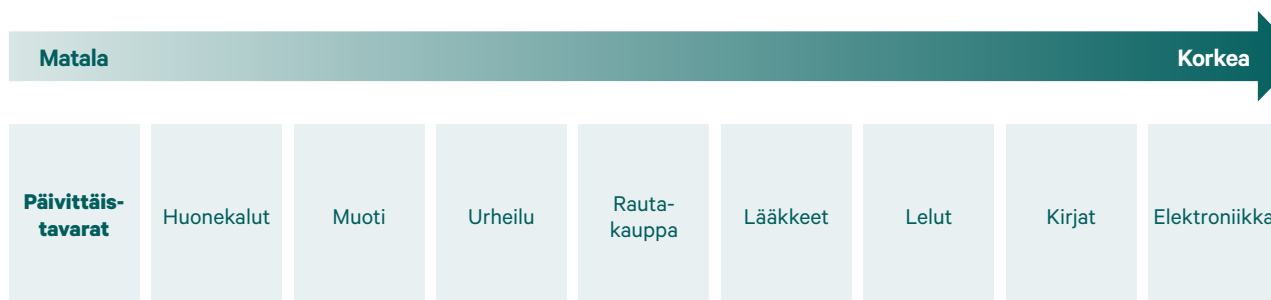
# Verkkokaupan vaikutus Cibuksen liiketoimintamalliin

Verkkokauppa kohdistaa kivijalkakauppaan merkittävän paineen, kun yhä useampi kuluttaja tekee ostoksensa verkossa. Ruotsin kaupan alan liiton mukaan verkkokaupan vaikutus on vähittäiskaupan eri segmenteistä suurin elektroniikassa ja kirjakaupassa, kun taas päivittäistavara-kauppaan verkkokauppa vaikuttaa vähiten. Vastaava näkemys on myös PostNordilla, jonka mukaan vaatteet ja kengät, kauneus- ja terveystuotteet sekä kodinelektroniikka ovat ne segmentit, joissa verkkokauppa on vallannut eniten markkinaosuutta. Elintarvikkeissa verkkokauppa ei tähän mennessä ole lyönyt läpi, mikä johtuu siitä, että monet asiakkaat haluavat itse nähdä ja valita ne tuotteet, joita ovat ostamassa. Kauppiaan näkökulmasta kannattavuutta heikentävät matalat marginaalit ja erityisesti kylmätuotteiden osalta korkeat pakkaus- ja jakelukulut.

Tämän vuoksi elintarvikkeiden verkkokaupassa suositaankin ns. tilaa-ja-nouda -kauppaa, jossa verkkokaupan ostokset noudetaan myymälästä. Koronapandemian aikana verkkokauppa on kasvanut voimakkaasti. Verkkokaupan asiakkaat saavat usein hakea ostoksensa noutopisteistä, jotka usein sijaitsevat ruokakauppojen yhteydessä. Näin ollen ruokakaupoista muodostuu luonnollinen jakeluverkosto muulle verkkokaupalle, mikä lisää myymälöiden asiakasvirtaa entuudestaan. Suomessa ja Tanskassa verkkokaupan ostokset noudetaan tavallisesti kaupan etutiloissa sijaitsevista pakettiautomaateista, kun taas Ruotsissa ja Norjassa paketit saa useimmiten kaupan henkilökunnalta. Pakettiautomaatit ovat kasvava trendi, ja vaikuttaa siltä, että ne tulevat yleistymään kaikkialla Pohjoismaissa.

Lähteet: Handelsrådet Sverige HUI, PostNord, Suomen Päivittäistavara-kauppa ry

## AMAZONIN VAIKUTUS ERI VÄHITTÄISKAUPAN ALOIHIN



Lähteet: Handelsrådet Sverige, HUI Research



Päivittäistavara-kauppa ei ole altis verkkokaupalle ja voi itse asiassa jopa hyötyä verkkokaupasta ruokakauppojen muodostaman jakeluverkoston ansiosta.

# Rahoitus

Yhtiön rahoitus koostuu osakkeista, vakuudellistista lainoista hyvämaineisilta pohjoismaisilta pankeilta ja instituutioilta sekä kahdesta vakuudettomasta joukkovelkakirjalainasta.

Konsernilla oli 31. joulukuuta 2020 noin 622 miljoonaa euroa vakuudellisia pankkilainoja, joiden keskiporkko oli 1,7 % ja keskimaturiteetti 2,9 vuotta. Cibus on pantannut kiinteistöt korollisten lainojen vakuudeksi ehdoilla, jotka yhtiön näkemyksen mukaan ovat markkinakäytännön mukaisia.

Cibus on laskenut liikkeelle vihreän 600 miljoonan kruunun vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. Joukkovelkakirjalaina erääntyy 12. kesäkuuta 2023 ja sen korko on 3 kk STIBOR + 4,75 %.

Cibus on laskenut liikkeelle 135 miljoonan euron vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. Joukkovelkakirjalaina erääntyy 18. syyskuuta 2023 ja sen korko on 3 kk EURIBOR + 4,5 %.

Molemmat joukkovelkakirjalainat on 20. heinäkuuta 2020 lähtien noteerattu yritysten joukkovelkakirjalistalla Tukholman pörssissä.

Alempi euromääräinen joukkovelkakirjalaina, jonka erääntymispäivä oli 26. toukokuuta 2020, on kokonaisuudessaan lunastettu 9. heinäkuuta 2020.

- Konsernin lainojen keskimaturiteetti oli 2,9 vuotta
- Ensimmäinen laina erääntyy 2,1 vuoden päästä
- Noin 61 % konsernin pankkilainoista on suojattu korkojohdannaisilla (korkokatoilla)
- Luototusaste sisältäen joukkovelkakirjalainat on 61,3 %
- Vakuudellisten pankkilainojen luototusaste on 48,9 %



# Pätevät työntekijät ja perusarvot

Cibus on kiinteistösalkun arvolla mitattuna suuryritys, mutta työntekijöiden määrällä mitattuna pienyhtiö, sillä pääosa kiinteistöhallinnosta sekä yksinkertaisemmista hallinnollisista tehtävistä on ulkoistettu

Jokainen Cibusen työntekijä on tärkeä ja vaikuttaa suuresti yhtiön kehittämiseen. Yhtiön tulee voida palkata, kehittää ja sitouttaa työntekijät jotka parhaalla mahdollisella tavalla tukevat yhtiön kasvua ja tavoitteita. Tyytyväiset ja sitoutuneet työntekijät ja organisaation kehittyminen ovat seurausta yrityskulttuurista, jonka ytimessä ovat vahvat perusarvot. Cibusen yrityskulttuurin ytimessä ovat perusarvomme Sitoutuminen, Vastuu ja Ilo.

## SITOUTUMINEN

...on intohimoa, energiaa ja osallistumista. Suhtaudumme intohimoisesti siihen mitä teemme ja teemme kaikkemme saavuttaksemme tavoitteemme.

## VASTUU

...tarkoittaa etiikkaa, rehellisyyttä, läpinäkyvyyttä ja arvostusta. Liiketoimintaa tulee tehdä reilulla ja kestäväällä tavalla, kunnioittaen vastuutamme suhteessa sidosryhmiimme ja yhteiskuntaan, jossa toimimme.

## ILO

...on kehittymistä, ystävyyttä ja työnteosta nauttimista. Saadaksemme itsestämme irti parhaan mahdollisen suorituksen, tulee meidän nauttia työstämme ja ylläpitää terve tasapaino yksityiselämän ja työelämän välillä.



Cibusen nykyinen organisaatio alkoi rakentua vuonna 2019, jolloin yhtiöön palkattiin kolme henkilöä. Vuonna 2020 organisaatio kasvoi neljällä henkilöllä. Ruotsiin palkattiin sijoitusjohtaja ja Suomeen sijoitusjohtaja, Senior Asset Manager sekä Head of Finance. Vuoden 2020 lopussa yhtiö työllisti kuusi työntekijää ja yhden konsultin. Yhtiön johtoryhmään kuuluivat toimitusjohtaja, talousjohtaja, Suomen sijoitusjohtaja ja Ruotsin sijoitusjohtaja. Cibus pyrkimyksenä on sukupuolten välinen tasapainoon organisaatiossa. Vuoden 2020 lopussa 67 % työntekijöistä oli iältään 30-50 -vuotiaita ja 33 % yli 50-vuotiaita.

Vuosittain pidettävien kehityskeskustelujen tarkoituksena on työntekijöiden ja organisaation kehittyminen. Vuonna 2020 kehityskeskustelut pidettiin kaikkien vuoden alussa työsuhteessa olleiden työntekijöiden kanssa. Cibus tarjoaa työntekijöilleen virike-etuja. Sairauspoissaoloprosentti oli tilikauden aikana nolla, eikä työtapaturmia tapahtunut. Etätöyön ja joustavan työajan sekä etätapaamisten avulla on työntekijöitä pystytty suojelemaan pandemian aikana.

### Sukupuolten tasa-arvo organisaatiossa

	Naisia	Miehiä
<b>Cibusen työntekijät</b>	<b>40%</b>	<b>60%</b>
<b>Cibusen johtoryhmä</b>	<b>25%</b>	<b>75%</b>
<b>Cibusen hallitus</b>	<b>40%</b>	<b>60%</b>

# Vastuullisuus

## LIIKEIDEANA KESTÄVÄT KAUPPAPAIKAT

Cibukselle yksi osa kestävästä kehitystä on saavutettavien ja ympäristöystävällisten kauppapaikkojen tarjoaminen kuluttajille.

Yhdessä päävuokralaistemme, johtavien pohjoismaisten ruoka- ja päivittäistavarakauppaketjujen, kanssa Cibus kehittää kestäviä kauppapaikkoja ja edistää myönteistä yhteiskuntakehitystä. Vastatakseen globaaleihin haasteisiin ja niihin kehitystavoitteisiin, jotka YK on asettanut vuodelle 2030, yhteiskunnan ja liike-elämän tulee muuttua ja toimia älykkäämmin. Cibuksella olemme vakuuttuneita siitä, että tekemällä vastuullisia päätöksiä koskien kiinteistöjen hankintoja, hallinnointia ja kehitystä voimme omalta osaltamme olla tukemassa tätä kehitystä.

Yksi esimerkki tästä on se, että lähestulkoon kaikilla vuokralaisillamme on omat kunnianhimoiset ilmastotavoitteet. Toinen taas Cibusen omat valinnat koskien vuokralaisiin ja muihin sidosryhmiin vaikuttamista, vaikka vuokrasopimusten rakenne usein rajoittaa suoria vaikutusmahdollisuuksia.

### VASTUULLISUUSTYÖN HALLINNOINTI

Cibuksessa vastuullinen liiketoiminta on tärkeä asia. Toimitusjohtaja varmistaa, että vastuullisuustyö on osa kokonaisvaltaista strategiaa, ja että yhtiön vastuullisuuskysymyksiä koskeva lähestymistapa pannaan toimeen ja kommunikoidaan kauppapaikkoja hankittaessa, hallinnoitaessa ja kehitettäessä, ja että siitä tulee olennainen osa toimintaa.

Vastuullisuustyötä ohjaavat kokonaisvaltaisesti yhtiön vastuullisuuspolitiikka ja eettinen ohjeistus, joukko muita ohjeistuksia sekä Cibusen oma vastuullisuusviitekehys. Viitekehuksesta tehtiin päätös hallituksessa vuonna 2019 ja se perustuu samana vuonna tehdyille olennaisuusanalyyseille, jolla selvitettiin eri sidosryhmien odotuksia Cibusta koskien.

Tämän viitekehysten perusteella Cibusen vastuullisuutta koskevat toimenpiteet on suunnattu niille osa-alueille, joilla yhtiöllä on suurimmat vaikutusmahdollisuudet yhteiskuntaan:

- Vastuullinen yhteistyökumppani
- Fokuksessa Ilmasto
- Saavutettavat kauppapaikat

Sidosryhmät	Odotukset Cibusta koskien	Esimerkkejä vuoropuhelusta
Asiakkaat / vuokralaiset	Sitoutuminen, kehittämisen mahdollistaminen, uusiutuva energia, luottamuksellisuus	Hankinnat, asiakastapaamiset, vuosittainen vastuullisuusvuoropuhelu, jatkuva hallinointi
Paikallisyhteisöt	Yhteiskunnallisten toimintojen saavutettavuus, palvelut, kaupankäynti, ympäristöystävälliset ratkaisut	Hankinnat, epäsuora osallistuminen vuokralaisten välityksellä
Kuluttajat	Joukkoliikenteen ja lähipalveluiden saavutettavuus, turvalliset kauppapaikat, ympäristöystävälliset ratkaisut	Epäsuora osallistuminen vuokralaisten välityksellä
Sijoittajat	Läpinäkyvä informaatio, taloudellinen tulos, vakaa toiminta, eettiset ja turvalliset transaktiot	Tapaamiset ja esitykset sijoittajille ja pääomamarkkinoille, osavuositarkastukset, vuosikertomus, yhtiökokous
Hallitus	Läpinäkyvä informaatio, taloudellinen tulos, vakaa toiminta, eettiset ja turvalliset transaktiot, ilmasto	Hallituksen kokoukset, joista vuosittain yksi strategiatapaaminen
Media	Läpinäkyvä informaatio	Haastattelut, lehdistötiedotteet, osavuositarkastukset, vuosikertomus
Työntekijät	Hyvä työympäristö, pitkäaikainen työnantaja, määräysten noudattaminen, kehitysmahdollisuudet	Kehityskeskustelut, liiketoiminnan suunnittelu

## VASTUULLISUUSPOLITIikka JA EETTINEN OHJEISTUS

Cibuksen eettinen ohjeistus koskaa yhtiön työntekijöitä ja yhteistyökumppaneita, ja antaa suuntaviivat sille, miten yhtiö tekee liiketoimintaa eettisellä ja vastuullisella tavalla, ja käsittelee esimerkiksi lahjuksia ja intressiristiriitoja. Se perustuu lukuisille Cibuksen vastuullisuuspolitiikassa asetetuille lähtökohdille, jotka taas perustuvat YK:n kymmeneen ihmisoikeuksia, ympäristöä ja korruptionvastaista työtä koskevaan Global Compact -periaatteeseen.

Yhteenvedona voidaan todeta, että Cibus ei osallistu projekteihin, tai käytä toimittajia, mikäli on olemassa riski että yhtiö tai yhtiön asiakkaat rikkoisivat tai loukkaisivat jotakin Global Compact -periaatteista. Yhtiöllä on lisäksi nollatoleranssi lahjuksia koskien, mukaanlukien yhteistyökumppanit ja toimittajat. Kaikki työntekijät ja hallituksen jäsenet ovat tietoisia eettisestä ohjeistuksesta ja vastuullisuuspolitiikasta, ja ne ovat kaikkien saatavilla.

## ETIIKKA JA ILMIAANTOKANAVA

Meille yritysetiikka tarkoittaa sitä, että kohtelemme asiakkaitamme ja yhteistyökumppaneitamme ammattimaisesti. Meidän tulee aina olla rehellisiä ja meidän kanssamme työskentelyn helppoa. Palaavat asiakkaat ja hyvälle yhteistyölle rakentuvat pitkät vuokrasopimussuhteet vuokralaistemme kanssa ovat meidän liiketoimintamme painopistealueita.

Yritysetiikka on myös yksi osa kestäväää ja vastuullista yhteiskuntaa. Cibuksen eettisen ohjeistuksen perustana ovat

perusarvomme Sitoutuminen, Vastuu ja Ilo. Ohjeistus kuvaa sitä, millaista toimintaa Cibuksen sidosryhmät voivat odottaa yhtiön työntekijöitä.

Ohjeistuksen tarkoituksena on myös vastustaa korruptiota, lahjuksia ja muita rikkomuksia.

Cibuksella on käytössä ilmiantokanava, joka löytyy yhtiön kotisivuilta [www.cibusnordic.com](http://www.cibusnordic.com). Tämä mahdollistaa korruptiota tai muita rikkomuksia koskevien epäilysten raportoinnin riippumattoman ulkoisen tahon välityksellä.



VASTUULLINEN YHTEISTYÖKUMPPANI

Korkea sitoutuminen vuokralaisiin, innovatiiviset ratkaisut sekä järjestelmällinen liiketoiminta on Cibuksen vastuullisuustyön perusta.

Oleellinen vastuullisuus-kysymys	Kuvaus siitä, miksi oleellinen	Pitkän aikavälin tavoitteet	Tulokset 2020	Vaikutus YK:n globaaleihin tavoitteisiin
<b>Sitoutunut ja läsnäoleva yhteistyökumppani</b>	Jotta voimme vastata vuokralaistemme tarpeisiin niin liiketoiminnallisissa kysymyksissä kuin vuokralaistemme omista kunnianhimoisista vastuullisuustavoitteissa.	Teemme vastuullisesti toimimisen helpommaksi niin vuokralaisille kuin kuluttajille.	<b>Vastuullisuuskeskustelut 63 %</b> osuus vuokralaisista, joille on tarjottu tukea	
<b>Taloudellinen tulos</b>	Vakaa tulos ja vahva taloudellinen asema turvaavat pitkäjänteisen toiminnan, mikä on oleellista niin yhtiölle kuin sen sidosryhmillekin.	Tuotomme turvaavat pitkällä aikavälillä vakaan toiminnan, joka hyödyttää niin vuokralaisia, yhteiskuntaa, sijoittajia kuin työntekijöitä.	<b>65 033 TEUR vuokratuottoja</b> (51 530 vuonna 2019) <b>+5,6 % osingonkasvu (tavoite 5 %)</b> hallituksen vuoden 2021 yhtiökokoukselle tekemän ehdotuksen mukaan <b>61,3 % luototusaste (tavoite 55-65 %)</b>	
<b>Eettiset ja turvalliset transaktiot</b>	Uskottava yritysetiikka on edellytys pitkäjänteiselle toiminnalle ja sillä on oleellinen merkitys niin yhtiölle kuin sen sidosryhmillekin.	Olemme kunnioitettava kiinteistöalan toimija ja hoidamme liiketoimintaamme eettisesti ilman epäilyjä korruptiosta, veronkierrosta, tai puutteista asiakkaiden turvallisuudessa.	Ei lahjuksia tai korruptiota koskevia tapauksia.	
<b>Läpinäkyvä informaatio sijoittajille</b>	Cibuksen kyvyllä saavuttaa asetetut taloudelliset tavoitteet ja antaa oikeaa tietoa markkinaon oleellinen vaikutus yhtiön maineeseen.	Seuraamme sääntelyä ja suosituksia, ja raportoimme toimintamme ja sen tulokset läpinäkyvästi.	Vuoden 2020 raportti on <b>yhtiön toinen peräkkäinen</b> tilintarkastajien tarkastama vastuullisuusraportti.	

SITOUTUNUT JA LÄSNÄOLEVA KUMPPANI

Noin 90 % Cibuksen kiinteistökanasta on vuokrattu korkealaatuisille vähittäiskaupan ketjuille, kuten Keskolle, Tokmannille, S-ryhmälle, Coopille ja Lidlille. Nämä kaikki ovat asettaneet kunnianhimoisia tavoitteita koskien sitä, millainen vaikutus ketjuilla on ympäröivään yhteiskuntaan. Cibus käy jatkuvaa vastuullisuuskeskustelua vuokralaistensa kanssa voidakseen vastata näiden tarpeisiin, ja olla sitoutunut ja läsnäoleva kumppani.

Vuoden 2020 aikana tällainen keskustelu käytiin 63 %:n vuokralaisista kanssa. Pitkäjänteisenä kumppanina ja alan läpikotaisin tuntevana toimijana Cibus voi näissä keskusteluissa tarjota vuokralaisille ratkaisuja, jotka auttavat ratkaisemaan vastuullisuuteen liittyviä haasteita, ja samalla parantaa kiinteistösalkkuaan esimerkiksi pidentämällä vuokrasopimuksia tai hankkimalla uusia kiinteistöjä. Lopputuloksena voi olla esimerkiksi myymäläpinta-alan uudelleenallokointi uusiin kohteisiin, kohteiden houkuttelevuuden lisääminen tuomalla uusia palveluja kuten apteekkeja tai parturikampaamoja, päätös lisätä asiakaspysäköinnin yhteyteen sähköautojen latauspisteitä, tai aurinkopaneelien asentaminen. Keskustelut voivat myös auttaa levittämään hyviä toimintatapoja kyseisten ketjujen eri osien välillä.

YRITYSETIIKKA JA VAKAUS

Yhtiön kyky olla vakaa ja järkevä yhteiskumppani, sekä kunnioitettava kiinteistöalan toimija, on ratkaisevaa Cibuksen liiketoiminnan kannalta. Toiminta perustuu pitkäjänteisyyteen, palaaviin asiakkaisiin ja pitkiin vuokrasopimuksiin, ja sille tulee olla ominaista integriteetti ja luottamuksellisuus, selkeät yritysetiikkaa koskevat periaatteet sekä yhteistyökumppanien ja toimintatapojen harkittu valinta, eikä se koskaan saa herättää edes epäilyjä väärinkäytöksistä tai korruptiosta.

Cibuksen vastuullisuuspolitiikka ja Code of Conduct heijastavat yrityksen nollatoleranssia koskien lahjuksia ja korruptiota niin omassa, palveluntarjoajien kuin yhteistyökumppanienkin toiminnassa. Cibus noudattaa GDPR-vaatimuksia ja yhtiöllä on selkä politiikka tiedonhallintaa koskien. Vuodesta 2019 alkaen yhtiöllä on ollut käytössä ilmiintokanava, joka löytyy yhtiön kotisivuilta osoitteesta [www.cibusnordic.com](http://www.cibusnordic.com). Siellä niin työntekijät kuin ulkopuolisetkin voivat riippumattoman ulkoisen tahon välityksellä raportoida korruptiota tai muita rikkomuksia koskevat epäilykset. Vuoden 2020 aikana ei korruptioita tai muita rikkomuksia raportoitu tai muuten ilmennyt.

Maine on myös pitkälti riippuvainen yhtiön kyvystä saavuttaa asettamansa taloudelliset tavoitteet, tehdä strategisesti hyviä hankintoja sekä antaa oikeaa tietoa markkinaon. Vuonna 2020 Cibus jatkoi vakaan tuloksen tekemistä ja säilytti vahvan taloudellisen aseman, mikä on ollut tärkeä edellytys yhtiön lainaohjelmien ja vuoden aikana tehtyjen hankintojen sekä niiden yhteydessä pääomamarkkinoilla tehtyjen toimenpiteiden onnistumiselle.

Cibuksen suhtautuminen toimintaansa koskeviin vastuullisuus-kysymyksiin tulee kommunikoida sijoittajille ja muille sidosryhmille selkeästi. Vuoden 2020 vastuullisuusraportti on jo toinen, jonka tilintarkastajat ovat tarkastaneet.

**FOKUKSESSA ILMASTO**

Cibus auttaa vuokralaisiaan vähentämään niin omaa kuin asiakkaidensa ilmastojälkeä.

Olennainen vastuullisuus-kysymys	Kuvaus siitä, miksi olennainen	Pitkän aikavälin tavoitteet	Tulokset 2020	Vaikutus YK:n globaaleihin tavoitteisiin
<b>Kauppa- paikkojemme ja oman toimintamme ilmastojalanjälki</b>	Ilmastonmuutoksen ehkäiseminen on tärkeää sekä Cibuksdelle että yhteiskunnalle. Cibus omistaa ja hankkii kiinteistöjä, joissa tyypillisesti on pitkät vuokrasopimukset, eikä yhtiö yleensä voi operatiivisesti vaikuttaa esimerkiksi energiankulutukseen tai -hankintaan. Pyrimme pienentämään ilmastojälkeä auttamalla vuokralaisia ja kuluttajia pienentämään omaa vaikutustaan ilmastoon, sekä minimoimaan oman toimintamme negatiivisen vaikutuksen,.	Pyrimme pienentämään kiinteistöjemme ilmastojälkeä osin auttamalla vuokralaisiamme investoimaan uusiutuvaan energiaan, ja osin investoimalla saavutettaviin kauppapaikkoihin jotka minimoivat kuluttajien ilmastojäljen.	<b>79 % vuokrattu vuokralaisille, joilla on tavoitteena ilmastojäljen pienentäminen aurinkopaneelit 26 kiinteistössä</b> mikä vastaa 9 %:a Cibusen kiinteistöistä  <b>Yhtiön oma kulutus: 5 781 KWh sähköä 29 KWh/m<sup>2</sup> 100 % uusiutuvaa sähköä</b>	
<b>Energiatehokas kiinteistökanta</b>	Energiäkysymys on yhteiskunnalle strategisesti tärkeä, sillä kyse on rajallisista resursseista, ja vuokralaisillemme sekä näiden vastuullisuustavoitteiden, että energiankulutuksen tulosvaikutuksen takia.	Parannamme kiinteistöjemme energiatehokkuutta ja uusiutuvan sähkön osuutta.	<b>204 MEUR energiasertifioituja kiinteistöjä</b> mikä vastaa 16 %:a kiinteistökannan arvosta sekä yli 300 %:a vuonna 2020 liikkeelle lasketun vihreän joukkovelkakirjan nimellisarvosta.	

**ILMASTOJALANJÄLKI JA ENERGIATEHOKKUUS**

Cibusen pääasialliset ilmastotavoitteet ovat kiinteistökannan energian- ja vedenkulutuksen vähentäminen sekä Cibusen omistamien kauppapaikkojen suoran ja epäsuoran ilmastojäljen pienentäminen.

Yhtiö ei yleensä voi suoraan vaikuttaa vuokralaistensa energianhankintaan tai sähkön, lämmön ja vedenkulutukseen. Näin ollen yhtiö pyrkii vähentämään kiinteistöjen ilmastojälkeä tukemalla vuokralaisia näiden omissa ilmastotoimenpiteissä ja priorisoimalla vuokralaisia, joilla on kunnianhimoiset ilmastotavoitteet. Noin 80 % Cibusen vuokralaisista on julkistanut tavoitteita ilmastojälkensä pienentämisestä. Kun vuokralaisten kaupat ovat houkuttelevilla ja saavutettavilla sijainneilla, ei kuluttajien tarvitse tehdä ostoksiaan kauempana, ja heille voidaan samalla tarjota mahdollisuus tehdä myös muita ympäristöystävällisiä valintoja.

Vuokralaisilta tulevat uusiutuvaan energiaan investoimista koskevat tiedustelut Cibus käsittelee nopeasti ja joustavasti. Vuoden 2020 lopussa Suomen kiinteistösalkussa oli 26 kohdetta, joihin oli asennettu aurinkopaneelit. Näiden paneelien vuosituotanto-arvio on noin 2 706 MWh, mikä vastaa 1 353 asunnon vuotuista sähkönkulutusta tai 13 miljoonaa sähköautolla ajettua kilometriä, vuotuisen päästövähennämän ollessa noin 412 tCO<sub>2</sub>. Tällä hetkellä aurinkopaneelien osuus kiinteistöjen koko energiankulutuksesta on vielä pieni, mutta investointikustannusten laskiessa määrä tulee kasvamaan. Uusien aurinkovoimaloiden asentamista suunnitellaan, ja Cibus käy niistä keskusteluita useiden vuokralaisten kanssa.

Useimmissa kiinteistöissä energiankulutusta seurataan automaattisesti. Sähköautojen latauspisteitä on useiden vuokralaisten kauppojen yhteydessä, ja Cibus suhtautuu lähtökohtaisen positiivisesti kiinteistöjen piha-alueiden hyödyntämiseen ympäristöystävällisiin tarkoituksiin.

Hankinnoissaan Cibus priorisoi energiatehokkaita kiinteistöjä. Vuoden 2020 alussa Ruotsissa tehdyssä 111 Coop-myymlän hankinnassa kiinnitettiin erityistä huomiota kiinteistöjen energiatehokkuuteen ja saavutettavuuteen.

Cibusen oman toiminnan ilmastovaikutus muodostuu lähinnä Tukholman ja Helsingin toimistojen lämmityksestä ja sähkönkulutuksesta, sekä liikematkoista. Kaikki ostettu sähkö on fossiilivapaata ja lentomatkojen päästöt kompensoidaan. Vuoden 2020 aikana koronapandemia vähensi liikematkojen määrää.

**ENERGIASERTIFIODUT KIINTEISTÖT JA VIHREÄ JOUKKOVELKAKIRJALAINA**

Vuonna 2020 Cibus laski liikkeelle vihreän, noin 60 miljoonan euron suuruisen joukkovelkakirjalainan. Tämän joukkovelkakirjalainan vakuutena ovat Cibusen kiinteistökannan energiasertifioidut kiinteistöt. Vuoden 2020 lopussa Cibus omisti Suomessa energialuokan A ja B sekä Ruotsissa energialuokan A, B ja C kiinteistöjä yhteensä 204 miljoonan euron arvosta, mikä vastaa 342 %:a vihreän joukkovelkakirjalainan nimellisarvosta sekä 16 %:a Cibusen kiinteistökannan kokonaisarvosta.

**ILMASTONMUUTOKSEN VAIKUTUS**

Kun Cibus jatkaa investointeja kiinteistöihin, joiden vuokralaiset ovat houkuttelevia ja sijainnit saavutettavia, vähenee kuluttajien tarve hakea tuotteita ja palveluita kauempaa, mikä pienentää kuluttajien ilmastojälkeä. Koska yhtiön kiinteistöt sijaitsevat Ruotsissa ja Suomessa, ei keskilämpötilan kohoamisen aiheuttaman ilmastonmuutoksen odoteta suoraan vaikuttavan rakennuksiin tai energiankulutukseen. Kohoavat vakuutuspremiot sekä muuttuvat kulustottumukset voivat heikentää vuokralaisten maksukykyä, mikä vaikuttaisi epäsuorasti Cibuseseen. Cibus tulee jatkamaan ilmastonmuutoksen liiketoimintavaikutuksen arviointia.

**VEDENKULUTUS JA JÄTTEET**

Vuokralaiset vastaavat vedenkulutuksesta ja jätteenkäsittelystä kiinteistöissä. Vesimittareiden automaattisella seurannalla pyritään vähentämään kulutusta, ja tämä on mahdollista monessa kiinteistössä. Jätteet, ml. ruoantähteet, paperi ja kartonki, lajitellaan kiinteistöillä.

## CIBUKSEN HIILIJALANJÄLKI LUKUINA

TONNIA CO2-EKVIVALENTTIA	2020		2019	
	tonnia	kg/m <sup>2</sup>	tonnia	kg/m <sup>2</sup>
<b>Scope 1 (suorat)</b>				
- Omien ja leasing-autojen päästöt	2		1,1	
<b>Yhteensä</b>	<b>2</b>		<b>1,1</b>	
<b>Scope 2</b>				
- Ostetun sähkön päästöt	0		0	
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	
<b>Scope 3</b>				
- Liikematkat	2,5		11	
- Omistetut, ulos vuokratut kiinteistöt - Suomi	17 055	30,0	17 415	32,9
- Omistetut, ulos vuokratut kiinteistöt - Ruotsi	2 299	20,0	--	--
<b>Yhteensä</b>	<b>19 357</b>		<b>17 426</b>	

**Scope 1:** Laskelmassa on käytetty seuraavia oletuksia: Volvo V60 D4, 10 000 ajokilometriä, yhdistetty kulutus.

**Scope 2:** Selvityksestä puuttuu tiedot kahden, yhteensä 197 neliömetrin toimistotilan lämmityksen hiilidioksidipäästöistä.

**Scope 3:** Liikematkat: Pitää sisällään ainoastaan lentämällä tehdyt työmatkat. Laskelma perustuu ICAO:n laskentamenetelmään. Omat ulosvuokratut kiinteistöt: Suomessa laskelma sijaintiperustainen, perustuu 92 %:iin kiinteistökannasta. Ruotsissa 100 % kiinteistökannasta. Vuoden 2020 laskelmat perustuvat Ruotsin vuokralaisten vuoden 2020 tietoihin ja Suomen vuokralaisten 2019 tietoihin.

## CIBUKSEN OMAN TOIMINNAN ENERGIANKULUTUS

KULUTUS YHTEENSÄ	2020			2019		
	Absoluut- tinen luku (kWh)	Intensiteetti (kWh/m <sup>2</sup> )	Josta fossiili- vapaata (%)	Absoluut- tinen luku (kWh)	Intensiteetti (kWh/m <sup>2</sup> )	Josta fossiili- vapaata (%)
<b>Ostettu sähkö</b>	<b>5 781</b>	<b>29,3</b>	<b>100</b>	<b>1 205</b>	<b>6,1</b>	<b>100</b>

Vuoden 2019 sähkönkulutus .

## ENERGIASERTIFIOITUJEN KIINTEISTÖJEN OSUUS CIBUKSEN KIINTEISTÖKANNASTA

	Lukumäärä	Arvo MEUR
Ruotsi- A, B, C	7	13
Suomi- A, B	23	191
<b>Yhteensä</b>	<b>30</b>	<b>204</b>

**CIBUKSEN KIINTEISTÖJEN KULUTUSTIEDOT (EI OPERATIIVISTA KONTROLLIA)**

KULUTUS YHTEENSÄ	2020			2019		
	Absoluuttinen luku	Intensiteetti (pinta-alaa kohden)	Josta fossiilivapaata (%)	Absoluuttinen luku	Intensiteetti (pinta-alaa kohden)	Josta fossiilivapaata (%)
<b>Ruotsi</b>						
Kaukolämpö ja kaukokylmä	1 548 MWh	13 kWh/m <sup>2</sup>		n/a		
Sähkö, ostettu	34 902 MWh	295 kWh/m <sup>2</sup>	100 %	n/a		
Paikallinen sähköntuotanto	--	--		n/a		
Jätteet	4 122 m <sup>3</sup>	0,03 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>		n/a		
<b>Suomi</b>						
Kaukolämpö ja kaukokylmä	45 131 MWh	95,4 kWh/m <sup>2</sup>		39 227 MWh	87,8 kWh/m <sup>2</sup>	
Sähkö	71 851 MWh	126 kWh/m <sup>2</sup>	23 %	71 003 MWh	133,3kWh/m <sup>2</sup>	41 %
Paikallinen sähköntuotanto	2 924 MWh			1 602 MWh		
Vesi	82 416 m <sup>3</sup>	0,16 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>		82 816 m <sup>3</sup>	0,17 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
Jätteet	444 tn	0,7 kg/m <sup>2</sup>		460 tn	0,8 kg/m <sup>2</sup>	

**Kommentit:**

Kaukolämpö ja sähkö: Suomessa 85 % kiinteistökannasta, Ruotsissa 100 % kiinteistökannasta.

Vesi: Suomessa 83 % kiinteistökannasta, Ruotsissa 100 % kiinteistökannasta

Jätteet: Suomessa 17 % kiinteistökannasta, Ruotsissa 0 % kiinteistökannasta

2020: Suomessa vuoden 2019 tietoja (paikallinen sähköntuotanto vuoden 2020 tietoja)

2019: Suomessa vuoden 2018 tietoja (paikallinen sähköntuotanto vuoden 2019 tietoja)

**SAAVUTETTAVAT KAUPPAPAIKAT**

Cibuksen omistamat saavutettavat kauppapaikat kaupungeissa ja pienemmillä paikkakunnilla tarjoavat kuluttajille elävän lähiyhteisön turvallisine palveluineen, päivittäistavaroineen ja verkkokauppatoimituksineen.

Olellainen vastuullisuus-kysymys	Kuvaus siitä, miksi olellainen	Pitkän aikavälin tavoitteet	Tulokset 2020	Vaikutus YK:n globaaleihin tavoitteisiin
<b>Kauppapaikkojen rakentaminen ja kehittäminen</b>	Kauppapaikkojen olemassaolo on yhteiskunnan kehityksen kannalta on olellaista, ja edistää elävien lähiyhteisöjen syntymistä niin taajamissa kuin pienemmilläkin paikkakunnilla.	Edistämme kauppapaikkojen kehitystä omistamalla houkutteleville päivittäistavara- ja palvelu- ja vuokrattuja kiinteistöjä.		
<b>Kuluttajien pääsy kauppoihin ja palveluiden äärelle</b>	Elävät lähiyhteisöt mahdollistavat kuluttajille pääsyn turvallisten palveluiden, päivittäistavarojen, verkkokauppatoimitusten ym. pariin, ilman tarvetta matkustaa kauemmaksi.	Luomalla saavutettavia kauppapaikkoja tarjoamme kuluttajille pääsyn kauppojen ja palvelujen äärelle.	<b>290 kiinteistöä Suomessa ja Ruotsissa (142) 744 039 m<sup>2</sup> vuokrattavaa pinta-alaa (506 000 )</b>	
<b>Kierrätysmahdollisuudet kuluttajille</b>	Yhteiskunnalle ja kuluttajille kierrätysasemien ja muiden ympäristöpalveluiden saavutettavuus on tärkeää ympäristönäkökulmasta.	Tarjoamme kuluttajille kierrätysmahdollisuuden kauppapaikkojemme yhteydessä.		

Cibuksen kantava liiketoiminta-ajatus on sijoittaminen kiinteistöihin paikoilla, joilla on mahdollisuus kehittyä tärkeiksi kauppapaikoiksi. Kun kauppapaikat sijoittuvat asuinalueiden yhteyteen ja joukkoliikenteen solmukohtiin sekä pienemmillä paikkakunnilla, ja niiden vuokralaisina on laadukkaita ruoka- ja päivittäistavara- ja palvelu- ja vuokrattuja, luovat ne osaltaan lähiyhteisön jossa kuluttajat voivat hoitaa asioitaan kävellen, pyörällä tai joukkoliikennettä hyödyntäen.

Täällä kuluttajilla on pääsy palveluiden, elintarvikkeiden, verkkokauppatoimitusten sekä kunnallispalveluiden kuten kierrätysasemien, pyöräparkkien ja vastaavien äärelle.

Cibuksen pyrkimys kauppapaikkojen houkuttelevuuden lisäämiseen ja tilojen sekä maa-alueiden proaktiiviseen vuokraamiseen täydentäville palveluille tuon parannuksia kuluttajille. Tyhjen tilojen hyödyntäminen yhteiskunnallisiin tarkoituksiin on pääsääntöisesti hyväksyttävää, mikäli se ei heikennä kauppapaikan laatua. Tukeakseen kauppapaikkoja ja lähiyhteisöjä Cibus on vuoden 2020 aikana tukenut pienimpiä vuokralaisiaan yhteensä 200 tuhannen euron vuokratukien avulla, kun nämä joutuivat tilapäisesti keskeyttämään toimintansa pandemian vuoksi.

Vuoden 2020 aikana Cibuksen kiinteistökanta kasvoi 148 kiinteistöllä ja vuokrattava pinta-ala 47 %:lla yhteensä 744 039 neliometriin Ruotsissa ja Suomessa.

## EPRA-TUNNUSLUVUT

EPRA (European Public Real Estate Association) on eurooppalaisten listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestö. Cibus on ollut EPRA:n jäsen jo usean vuoden ajan. EPRA:n tavoitteena on lisätä sijoituksia eurooppalaisiin listattuihin kiinteistöyhtiöihin ja edistää yhteisten tunnuslukujen ja sekä tilinpäätöstä, taloudellista raportointia ja hallintotapaa koskevien käytäntöjen käyttöönottoa, jotta sijoittajille tarjoattava informaatio olisi korkealaatuista ja yhtiöt paremmin vertailukelpoisia keskenään. Parhaat käytännöt luovat myös viitekehyksen sektorin tulevaisuutta määrittävistä asioista keskustelemiselle ja päättämiselle.

Cibus soveltaa EPRA:n suosituksia paitsia taloudellisen, myös vastuullisuusraportoinnin osalta. Vastuullisuutta koskevat EPRA-tunnusluvut löytyvät lakisääteisestä vastuullisuusraportista sivulta 40.

### EPRA-TUNNUSLUVUT

Tuhatta euroa, ellei erikseen muuta mainita	2020-12-31	2019-12-31
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	458 028	332 869
Oikaistuna seuraavilla:		
- rahoitusinstrumenttien käypä arvo	736	2 163
- laskennalliset verot	16 647	12 261
- maksamattomat osingot	9 200	6 842
Osakkeiden lukumäärä	40 000 000	31 100 000
<b>Osakekohtainen EPRA NRV, EUR</b>	<b>12,1</b>	<b>11,4</b>
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	458 028	332 869
Oikaistuna seuraavilla:		
- rahoitusinstrumenttien käypä arvo	736	2 163
- laskennallisten verojen arvioitu käypä arvo	16 647	12 261
- maksamattomat osingot	9 200	6 842
Osakkeiden lukumäärä	40 000 000	31 100 000
<b>Osakekohtainen EPRA NTA, EUR</b>	<b>12,1</b>	<b>11,4</b>
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	458 028	332 869
Oikaistuna seuraavilla		
- rahoitusinstrumenttien käypä arvo	736	2 163
- laskennallisten verosaamisten arvioitu käypä arvo	-3 648	-1 304
Maksamattomat osingot	9 200	6 842
Osakkeiden lukumäärä	40 000 000	31 100 000
<b>Osakekohtainen EPRA NDV, EUR</b>	<b>11,6</b>	<b>11,0</b>
Tilikauden tulos, TEUR	34 597	30 279
Osakekohtainen tulos, EUR	0,95	0,97
Oikaistuna seuraavilla		
- sijoituskiinteistöjen realisoitumattomat arvonmuutokset	-6 461	-7 034
- sijoituskiinteistöjen realisoituneet arvonmuutokset	-	-425
- edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	4 974	4 574
<b>EPRA-oikaisut yhteensä</b>	<b>-1 487</b>	<b>-2 885</b>
<b>EPRA operatiivinen tulos TEUR</b>	<b>33 110</b>	<b>27 394</b>
<b>Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos, EUR</b>	<b>0,91</b>	<b>0,88</b>
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo vapaille tiloille	3 241	2 954
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo koko kiinteistökannalle	81 452	56 605
<b>EPRA vajaakäyttöaste, %</b>	<b>4,0</b>	<b>5,2</b>

# Taloudellisten riskien hallinta ja rahoitusinstrumentit

Konserni altistuu liiketoiminnassaan erilaisille taloudellisille riskeille. Näitä ovat lähinnä likviditeetti- ja rahoitusriskit joita kuvataan omissa kappaleissaan. Yhtiön hallitus on viime kädessä vastuussa siitä, millaisille taloudellisille riskeille yhtiö altistuu, miten niitä käsitellään, ja miten niiden vaikutusta seurataan. Hallitus tarkkailee riskeille altistumista sekä niiden hallintaa ja seurantaa jatkuvasti. Pääomariskien hallintaa on kuvattu alla olevassa kappaleessa "Likviditeetti-, korko- ja rahoitusriski".

## LIKVIDITEETTI-, KORKO- JA RAHOITUSRISKI

Likviditeettiriski on riski sille, että konsernilla olisi vaikeuksia selviytyä sen taloudellisiin vastuisiin liittyvistä velvollisuuksista. Kiinteistöt ovat lähes täyteen vuokrattuja taloudellisen vuokrausasteen ollessa noin 95 %, ja näin ollen yhtiö on riippuvainen vuokralaistensa taloudesta, taloudellisesta asemasta ja maksukyvyistä, sillä yhtiön tuotot koostuvat puhtaasti vuokratuotoista. Yhtiön riskiprofiili perustuu sopimuksen vastapuoleen ja sopimuspituuteen, mikä tarkoittaa sitä, että lyhyillä vuokrasopimuksilla on eri riskiprofiili, kuin pidemmillä vuokrasopimuksilla. Konserni hallitsee luottoriskiä erääntyneiden vuokrasaatavien jatkuvalla seurannalla. Maksuvalmiudesta tehdään jatkuvasti ennusteita, jotta voidaan minimoida likviditeettiriski ja turvata sekä lyhyen että pitkän aikavälin maksuvalmius.

Rahoitusriski on riski sille, että konserni ei voisi nostaa riittävästi rahoitusta kohtuullisin kustannuksin. Yhtiön jatkuvalla vuokrakassavirralla varmistetaan korkojen ja ylläpitokulujen maksaminen.

Konsernilla oli 31. joulukuuta 2020 noin 622 505 tuhatta euroa (403 028) pankkilainoja, joiden painotettu keskimääräinen vaihtuva korkomarginaali oli 1,7 % (1,6) + 3kk EURIBOR tai 3kk STIBOR, valuutasta riippuen, ja niiden painotettu keskimaturiteetti 2,9 vuotta (3,5). Pankkilainojen lisäksi Cibus on laskenut liikkeelle kaksi vakuudetonta joukkovelkakirjalainaa, yhteensä 194 778 tuhatta euroa (135 000). Vakuudeton 135 000 tuhannen euron joukkovelkakirjalaina erääntyy 18. syyskuuta 2023 ja sen korko on 3kk EURIBOR + 4,5 %. Vakuudeton vihreä noin 59 778 tuhannen euron joukkovelkakirjalaina erääntyy 12. kesäkuuta 2023 ja sen korko on 3kk STIBOR + 4,75 %. Molemmat joukkovelkakirjalainat on listattu Corporate Bond List Nasdaq Stockholm listalle. Tämän lisäksi konsernilla on nimellisarvoltaan noin 572 220 tuhannen euron (285 000) korkokattoinstrumentti, jonka jäljellä oleva duraatio on 2,9 vuotta, mikä vastaa pankkilainojen duraatiota.

Korkosuojausten hinta riippuu suojattavan summan suuruudesta, suojauksen kestosta sekä valitusta rahoitusinstrumentista. Myös viitekorkojen muutokset vaikuttavat suojauksen suhteelliseen hintaan. Rahoituksen erääntyessä yhtiö joutuu uudelleenrahoittamaan velkansa. Hallitus keskustelee jatkuvasti tulevista rahoitusratkaisuksista. Konsernin kyky uudelleenrahoittaa velkasitoumuksensa on riippuvainen rahoitusmarkkinoiden yleisistä olosuhteista kyseisellä hetkellä. Siten voi olla, että rahoituksen saaminen edullisilla ehdoilla, tai ylipäänsä, ei ole mahdollista tietynä ajanhetkenä. Konsernin kyvyllä uudelleenrahoittaa velkasitoumuksensa, edullisin ehdoin tai ylipäänsä, voi olla merkittävä negatiivinen vaikutus konsernin toimintaan, taloudelliseen asemaan ja tulokseen.

Korkoriski on riski sille, miten korkotasoa vaikuttaa konsernin tulokseen ja kassavirtaan. Koska konserni on hyödyntänyt korkosuojausta suurelle osalle lainojensa duraatiosta, on koroilla vain rajallinen vaikutus.

Jos korkotasoa nousee 1 %, on vaikutus konsernin tulokseen ennen veroja noin 3 529 tuhatta euroa (2 520). Mikäli koron nousu olisi 2 %, olisi vaikutus noin 7 892 tuhatta euroa (5 040). Koska noin 61 % yhtiön lainoista on korkosuojattu, on korkoriski rajallinen.

Yhtiön ulkoiset joukkovelkakirjalainat sisältävät ehdon, jonka mukaan konsernin luototusaste ei saa olla yli 70 % ja konsernin korkokatekertoimen tulee aina olla yli 1,75. Yhtiö täytti molemmat vaatimukset 31. joulukuuta 2020. Mikäli yhtiö ei näitä vaatimuksia täyttäisi, olisi kyseessä lainasopimuksen ehtojen rikkominen.

Lisäksi konsernin neljällä suomalaisella tytäryhtiöllä ja yhdellä ruotsalaisella tytäryhtiöllä on yhteensä viisi erillistä seniorilainaa. Myös näissä lainasopimuksissa on ehtoja koskien lainoitusastetta ja korkokulujen hoitokatetta. Kaikki viisi tytäryhtiötä täyttivät kyseiset vaatimukset 31. joulukuuta 2020.

Muutoin ei konsernin lainasopimuksissa ole erillisiä ehtoja, jotka voisivat johtaa siihen, että lainojen eräpäivä merkittävästi aikaistuisi siitä, mitä seuraavissa taulukoissa on esitetty.

Alla olevista taulukoista käy ilmi konsernin ja emoyhtiön rahoitusvelkojen maturiteettijakauma 31. joulukuuta 2020 voimassa olleiden lainaehtojen mukaan.

Konserni 2020-12-31	3 kk aikana	3-12 kk aikana	1-3 v aikana	Yli 4-5 v jälkeen
Lainat	266	1 802	665 427	145 469
Johdannaiset	-	-	379	357
Korot	470	460	696	-
Ostovelat	438	-	-	-
Muut lyhytaik. velat	13 564	359	-	-
Muut pitkäaik. velat	-	-	67	7 862
<b>Summa</b>	<b>14 738</b>	<b>2 622</b>	<b>666 569</b>	<b>153 688</b>
Konserni 2019-12-31	3 kk aikana	3-12 kk aikana	1-3 v aikana	Yli 4-5 v jälkeen
Lainat	39	428	538 061	-
Johdannaiset	157	387	1 618	-
Korot	3 038	9 147	18 946	-
Ostovelat	438	-	-	-
Muut lyhytaik. velat	3 979	879	-	-
Muut pitkäaik. velat	113	256	1 312	4 481
<b>Summa</b>	<b>7 544</b>	<b>11 097</b>	<b>559 937</b>	<b>4 481</b>

<b>Emoyhtiö 2020-12-31</b>	<b>3 kk aikana</b>	<b>3-12 kk aikana</b>	<b>1-3 v aikana</b>	<b>Yli 4-5 v jälkeen</b>
Lainat	-	-	192 715	-
Korot	324	-	-	357
Ostovelat	116	-	-	-
Muut lyhytaik. velat	128	-	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>568</b>	<b>-</b>	<b>192 715</b>	<b>357</b>

<b>Emoyhtiö 2019-12-31</b>	<b>3 kk aikana</b>	<b>3-12 kk aikana</b>	<b>1-3 v aikana</b>	<b>Yli 4-5 v jälkeen</b>
Lainat	-	-	135 000	-
Korot	1 389	4 168	2 254	-
Ostovelat	34	-	-	-
Muut lyhytaik. velat	20	-	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>1 443</b>	<b>4 168</b>	<b>137 254</b>	<b>-</b>

Luottojen ja korkokaton liikkuvan osan laskemisessa käytetty korko on ollut, valuutasta riippuen, tilikauden viimeisen päivän EURIBOR tai STIBOR.

Konsernin rahoituslainojen veloitteet katetaan vuokrasopimusten vuokrakassavirralla. Maksuvalmiudesta tehdään jatkuvasti ennusteita, jotta voidaan minimoida likviditeettiriski ja turvata sekä lyhyen että pitkän aikavälin maksuvalmius.

Yhtiön rahoitustoiminnassa tapahtuneet muutokset on kuvattu alla IAS 7 Rahavirtalaskelmat -standardin mukaisesti.

#### Täsmäytyslaskelma rahoitustoimintaan liittyvistä veloista

<b>Konserni</b>	<b>Lainat</b>	<b>Johdannaiset</b>	<b>Yhteensä</b>
2020-01-01	538 028	2 163	540 190
Lainojen nostot	454 923	-1 784	453 139
Lainojen takaisinmaksut	-175 667	-	-175 667
Ei-kassavirtavaikutteiset erät	-	357	357
<b>2020-12-31</b>	<b>817 284</b>	<b>736</b>	<b>818 020</b>

<b>Emoyhtiö</b>	<b>Lainat</b>	<b>Johdannaiset</b>	<b>Yhteensä</b>
2020-01-01	135 000	-	135 000
Lainojen nostot	194 778	-	194 778
Lainojen takaisinmaksut	-135 000	-	-135 000
<b>2020-12-31</b>	<b>194 778</b>	<b>-</b>	<b>194 778</b>

#### Luotto- ja vastapuoliriski

Luottoriski on riski sille, että kaupan vastapuoli tuottaa yhtiölle tappion sillä, että ei täytä sopimuksen mukaisia veloitteitaan. Konserni altistuu luottoriskille pääasiassa vuokrasaamisten kautta. Kiinteistösalkun taloudellinen vuokrausaste on tällä hetkellä noin 95,3 %. Salkun vuokrausasteen historiallinen taso huomioiden voidaan katsoa, että nykyinen taso vastaa oletusta salkun pitkän aikavälin vuokrausasteesta. Yhtiö on siten riippuvainen vuokralaistensa taloudesta, taloudellisesta asemasta ja maksukyvyistä, sillä yhtiön tuotot koostuvat puhtaasti vuokratuotosta.

Yhtiön riskiprofiili perustuu sopimuksen vastapuoleen ja sopimuspiteuteen, mikä tarkoittaa sitä, että lyhyillä vuokrasopimuksilla on eri riskiprofiili, kuin pidemmillä vuokrasopimuksilla. Konserni hallitsee luottoriskiä eräänntyneiden vuokrasaatavien jatkuvalla seurannalla.

Konsernin ja emoyhtiön luottoriskin enimmäismäärän arvioidaan vastaavan rahoitussaamisten kirjanpitoarvoa, ja tämä on esitetty taulukossa alla.

<b>Konserni</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Vuokrasaamiset	679	431
Muut saamiset	453	3 384
Rahat ja pankkisaamiset	36 783	24 746
<b>Luottoriskin enimmäismäärä</b>	<b>37 915</b>	<b>28 561</b>

<b>Emoyhtiö</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Muut saamiset	70	148
Rahat ja pankkisaamiset	22 598	9 709
<b>Luottoriskin enimmäismäärä</b>	<b>22 668</b>	<b>9 857</b>

Koska liikesaamiset ja -velat eräänntyvät alla kolmessa kuukaudessa, ei markkinaolosuhteisiin perustuvalla diskonttaamisella ole merkittävää vaikutusta. Pitkäaikaisiin lainoihin liittyvä luottoriski ei ole merkittävästi muuttunut lainojen nostamisen jälkeen. Finanssialalla toimiviin vastapuoliin liittyvän riskin katsotaan olevan rajallinen.

#### Pääomariskin hallinta

Konserni seuraa pääomarakennetta velkaantumistasteen, korkokatekertoimen, luototusasteen sekä omavaraisuusasteen kautta. Määritelmät löytyvät ruotsin- ja englanninkielisten vuosikertomusten sivulta 72.

<b>Konserni</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Velat	865 926	579 873
Oma pääoma	458 028	332 869
<b>Velkaantumisaste</b>	<b>1,9</b>	<b>1,7</b>

<b>Konserni</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Nettovuokratuotto – Hallintokulut	54 909	43 340
+ Rahoitustuotot		
Rahoituskulut	16 672	12 802
<b>Korkokatekerroin</b>	<b>3,3</b>	<b>3,4</b>

Konserni	2020-12-31	2019-12-31	Konserni	2020-12-31	2019-12-31
Nettovelat rahoituslaitoksille*	780 500	513 282	Oma pääoma	458 028	332 869
Kiinteistöjen markkina-arvo	1 272 514	874 813	Taseen loppusumma	1 323 954	912 742
<b>Luototusaste, %</b>	<b>61,3</b>	<b>58,7</b>	<b>Omavaraisuusaste, %</b>	<b>34,6</b>	<b>36,5</b>

\* Velat rahoituslaitoksille oikaistuna järjestelypalkkioiden ja rahojen ja pankkisaamisten erotuksella

## RAHOITUSINSTRUMENTTIEN LUOKITTELU

Rahoitusvarojen ja rahoitusvelkojen kirjanpitoarvo IFRS 9 -standardin mukaisesti käy ilmi alla olevasta taulukosta.

2020-12-31	Jaksotettuun hankintamenoon kirjatut rahoitusvarat (hold to collect)	Jaksotettuun hankintamenoon kirjatut rahoitusvelat	Käypään arvoon kirjatut rahoitusvarat	Käypään arvoon kirjatut rahoitusvelat	Kirjanpitoarvo
<b>Rahoitusvarat</b>					
Myyntisaamiset	679	-	-	-	679
Muut pitkäaikaiset saamiset	-	-	36	-	36
Muut saamiset	453	-	-	-	453
Rahat ja pankkisaamiset	36 783	-	-	-	36 783
	<b>37 915</b>	<b>-</b>	<b>36</b>	<b>-</b>	<b>37 951</b>
<b>Rahoitusvelat</b>					
Lainat rahoituslaitoksilta, pitkäaik.	-	810 202	-	-	810 202
Johdannaiset	-	-	-	736	736
Ostovelat	-	438	-	-	438
Muut lyhytaikaiset rahoitusvelat	-	3 739	-	-	3 739
	<b>-</b>	<b>814 379</b>	<b>-</b>	<b>736</b>	<b>815 115</b>

2019-12-31	Jaksotettuun hankintamenoon kirjatut rahoitusvarat (hold to collect)	Jaksotettuun hankintamenoon kirjatut rahoitusvelat	Käypään arvoon kirjatut rahoitusvarat	Käypään arvoon kirjatut rahoitusvelat	Kirjanpitoarvo
<b>Rahoitusvarat</b>					
Myyntisaamiset	431	-	-	-	431
Muut pitkäaikaiset saamiset	-	-	224	-	224
Muut saamiset	3 384	-	-	-	3 384
Rahat ja pankkisaamiset	24 746	-	-	-	24 746
	<b>28 561</b>	<b>-</b>	<b>224</b>	<b>-</b>	<b>28 785</b>
<b>Rahoitusvelat</b>					
Lainat rahoituslaitoksilta, pitkäaik.	-	535 212	-	-	535 212
Johdannaiset	-	-	-	2 163	2 163
Ostovelat	-	218	-	-	218
Muut lyhytaikaiset rahoitusvelat	-	17 362	-	-	17 362
	<b>-</b>	<b>552 792</b>	<b>-</b>	<b>2 163</b>	<b>554 955</b>

### Käypään arvoon arvostaminen

Konsernilla on käypään arvoon arvostettavia rahoitusinstrumentteja. Kuten aiemmin on kuvattu, sisältyvät korkokatot näihin rahoitusinstrumentteihin. Yhtiön sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon IFRS 3 -standardin kategorian 3 mukaisesti, lisätietoja löytyy ruotsin- ja englanninkielisten vuosikertomusten sivulta 66. Yhtiön lainojen käyväksi arvoksi on kirjattu niiden kirjanpitoarvo tilikauden lopussa. Muiden rahoitusvarojen ja rahoitusvelkojen käyväksi arvoksi on kirjattu niiden kirjanpitoarvo.



## RISKIENHALLINTA

Cibus tekee jatkuvasti töitä hankkiakseen, hallinnoidakseen ja kehittääkseen laadukkaita ruoka- ja päivittäistavara-kauppa-kiinteistöjä Pohjoismaissa.

### TOIMINTA JA ORGANISAATIO

#### VUOKRATUOTOT

Kuvaus riskistä	Riskinhallinta
<p>Cibuksen tulokseen vaikuttavat kiinteistöalkun vajaakäyttö, asiakastappiot sekä mahdollinen vuokratassavirran menettäminen. Salkun taloudellinen vuokrausaste tilikauden päättyessä oli hieman yli 95 % ja vuokrasopimuskannan painotettu keskimaturiteetti 5,5 vuotta. Noin 90 % yhtiön vuokratuloista tulee kiinteistöistä, joiissa päävuokralaisena on joku viidestä johtavasta päivittäistavara-kaupan toimijasta. Vajaakäyttöä, asiakastappioita sekä vuokratassavirran menetyksiä koskevaan riskiin vaikuttaa vuokralaisten halukkuus jatkaa kiinteistöissä, vuokralaisten taloudellinen asema sekä ulkoiset markkinatekijät.</p>	<p><b>Voidakseen hallita riskejä</b> Cibus pyrkii osin lisäämään vuokrasopimuskannan hajautusta, mutta myös tekemään jatkuvasti töitä säilyttääkseen ja parantaakseen olemassaolevia asiakassuhteita konsernin suurimpiin vuokralaisiin, jotka ovat johtavia toimijoita elintarvike- ja päivittäistavara-kaupan allalla.</p> <p>Cibus seuraa vuokralaistensa taloudellista kehitystä ja tekee arvioita myös mahdollisista vaihtoehtoisista vuokralaisista. Erikoistumalla ruoka- ja päivittäistavara-kaupan kiinteistöihin Cibus on vähemmän altis verkkokaupan negatiivisille vaikutuksille. Cibuksen tavoitteena on olla pelkän kiinteistöhoitajan sijasta strateginen kumppani päävuokralaisilleen, millä yhtiö pyrkii vähentämään sitä riskiä, joka aiheutuu kiinteistöalkun keskittymisestä tietyille vuokralaisille.</p>

#### KÄYTTÖ- JA YLLÄPITOKULUT

<p>Konserniin kohdistuu riski vuokranantajan maksettavaksi jäävien kulujen kasvamisesta. Tämä riski on kuitenkin rajallinen, sillä noin 90 % kaikista vuokrasopimuksista on joko ns. triple-net tai nettovuokrasopimuksia, joissa vuokralainen maksaa pääomavuokran lisäksi suurimman osan kiinteistön kustannuksista. Myös ennakoimattomat korjaustarpeet ovat yksi riski liiketoiminnalle. Tällainen riski voidaan minimoida aktiivisella ja jatkuvalla työllä kiinteistöjen kunnan ylläpitämiseksi ja parantamiseksi.</p>	<p><b>Aktiivinen ja jatkuva työ</b> kiinteistöjen kunnan ylläpitämiseksi ja parantamiseksi vähentää korjaustarpeisiin liittyvää riskiä. Cibus tekee jatkuvasti töitä tehostaakseen kiinteistöhallintaa, mukaan lukien esimerkiksi energiankulutusta ja ilmasto- ja ilmastojälkeä pienentävät energiaratkaisut. Cibus tekee pitkän aikavälin huolto- ja korjaussuunnittelua voidakseen hallita ylläpitokustannuksia ja välttää ennakoimattomia korjauksia ja vahinkoja. Kaikilla kiinteistöillä on myös voimassa olevat vahinkovakuutukset.</p>
--	--

#### TRANSAKTIOKUSTANNUKSET

<p>Kiinteistöhankinnat ovat keskeinen osa Cibuksen strategiaa. Hankintojen tekeminen edellyttää, että Cibuksen strategiaan soveltuvia kohteita on tarjolla järkevillä hintatasoilla. Hankintoihin voi liittyä myös myyjää sekä hankittavaa kohdetta ja siellä harjoitettavaa liiketoimintaa koskeva riski.</p>	<p><b>Cibuksella on vahva asema</b> ruoka- ja päivittäistavara-kauppa-kiinteistöjen transaktiemarkkinassa sekä Suomessa että Ruotsissa. Cibuksen henkilöstöllä on vahva kokemus sekä vahva osaaminen kiinteistötransaktioissa. Muihin Pohjoismaihin Cibus rakentaa verkostoja tällä hetkellä. Uusien hankintojen arviointi lähtee siitä, että kiinteistöissä on vahva ankkurivuokralainen pitkällä vuokrasopimuksella. Ennen jokaista hankintaa arvioidaan kiinteistö ja vuokralainen sekä tehdään riskianalyysi.</p>
--	---

#### PROJEKTIKEHITYS

<p>Cibus tekee jatkuvasti erilaisia vuokralaismuutostöitä yhteistyössä vuokralaisten kanssa.</p>	<p><b>Vuokralaismuutosten yhteydessä</b> Cibuksella on mahdollisuus neuvotella vuokrasopimusten ehdot uudelleen.</p>
--	--

## VEROT

Verolainsäädännössä ja sääntely-ympäristössä tapahtuvat muutokset voivat vaikuttaa kiinteistöjen ja yhtiön verotukseen. Muutokset verokannassa ja säädöksissä niin Suomessa kuin Ruotsissa voivat vaikuttaa yhtiön tulokseen ja tunnuslukuihin sekä kasvumahdollisuuksiin. Verovähennysoikeutta koskevat uudet säännöt astuivat voimaan 1. joulukuuta 2019. Ruotsin verolainsäädännön muutokset pitävät sisällään korkovähennysoikeuden rajoittamisen 30 prosenttiin käyttökatteesta ja yhteisöverokannan laskemisen 22 prosentista 20,6 prosenttiin. Yhteisöverokannan alentaminen tapahtuu kahdessa vaiheessa siten, että vuosien 2019 ja 2020 aikana verokanta on 21,4 prosenttia. Korkovähennysoikeuden rajoitus koskee ainoastaan nettokorkokuluja, joiden määrä konsernitason ylittää 500 000 euroa. Vastaava korkovähennysoikeutta koskeva muutos tuli voimaan myös Suomessa, mutta hieman erilaisena. Korkovähennysoikeus on rajoitettu 30 prosenttiin käyttökatteesta ja koskee ainoastaan nettokorkokuluja, joiden määrä yhtiötasolla ylittää 500 000 euroa. Korkovähennysoikeutta koskevilla rajoituksilla ei ole tilikauden aikana ollut merkittävää vaikutusta konserniin.

**Cibus seuraa poliittista kehitystä tarkkaan** ja tarkkailee sääntelyn kehittymistä jatkuvasti voidakseen ajoissa panna merkille ehdotukset sääntömuutoksista. Tällä tarkkailulla varmistetaan, että yhtiössä ymmärretään mahdollisten muutosten aiheuttamat vaikutukset ajoissa.

## YMPÄRISTÖRISKIT

Ympäristöön vaikuttavia tekijöitä ovat kiinteistöjen osalta muun muassa päivittäinen ylläpito, vuokralaismuutokset sekä kiinteistöissä harjoitettava toiminta. Ympäristölainsäädännön mukaan Cibus voidaan velvoittaa maksamaan mahdollisen ympäristövahingon puhdistamisesta aiheutuvat kustannukset. Tämä voi vaikuttaa yhtiön tulokseen ja tunnuslukuihin. Kiinteistöt, jotka ovat ympäristönäkökulmasta, kuten energiankulutuksen osalta, heikompi, voivat olla vähemmän houkuttelevia vuokralaisille, kuluttaa muita enemmän energiaa, ja niihin tarvittavat parannusinvestoinnit voivat olla kalliita.

**Uusia hankintoja edeltää aina** ympäristötutkimus, jolla selvitetään mahdolliset ympäristöriskit. Näin yhtiö minimoi riskin siitä, että se hankkisi kiinteistöjä, joihin liittyisi jonkinlaisia ympäristövastuita. Cibusen kokonaisvaltainen tavoite on negatiivisen ympäristövaikutuksen vähentäminen yhdessä vuokralaistemme kanssa. Lisätietoja vastuullisuudesta löytyy sivuilta 23-28.

## KIINTEISTÖJEN ARVONMUUTOKSET

Kiinteistöt arvostetaan käypään arvoon, joka perustuu riippumattoman arvonmäärittäjän näkemykseen markkina-arvosta. Tilikaudella arvioitsijana on toiminut Newsec. Kiinteistöjen arvoon vaikuttaa suuresti niiden tuottama kassavirta, joka muodostuu vuokratuotoista, hoito- ja ylläpitokuluista, hallintokuluista sekä investoinneista. Näin ollen on olemassa riski, että kiinteistöjen arvoissa tapahtuu muutoksia sen vuoksi, että niiden kassavirrat, tuottovaatimukset tai kunto muuttuvat. Yhtiöön kohdistuvat riski pitää sisällään myös vajaakäyttöriskin, joka voi olla seurausta vuokrasopimusten irtisanomisesta, sekä vuokralaisten taloudellisen aseman. Kassavirtaan vaikuttavat vuorostaan riippuvat vallitsevasta talouden tilasta sekä paikallisista ulkoisista tekijöistä, kuten kilpailusta muiden sijoittajien ja sijaintien kanssa, jotka voivat vaikuttaa kysynnän ja tarjonnan tasapainoon.

**Cibus keskittyy aktiiviseen** ja yhteistyössä vuokralaisten kanssa tehtävään kiinteistöhallintoon muodostaakseen hyvät ja pitkäaikaiset suhteet vuokralaistensa kanssa, millä voidaan varmistaa kiinteistösalkun tasainen arvokehitys. Organisaatioon kiinteistökehitysosaaminen mahdollistaa sen, että kiinteistöjen arvoihin vaikuttavia riskejä voidaan proaktiivisesti hallita turvaamalla kiinteistökannan laatu. Cibusen kiinteistöt sijaitsevat Suomessa ja Ruotsissa. Yhtiön strategiana on kasvaa Pohjoismaissa ja lisätä salkun maantieteellistä hajautusta, samalla myös markkinariskiä hajauttaen.

Ruoka- ja päivittäistavarakaupan kiinteistöihin keskittyminen tarkoittaa sitä, että Cibusella on vakaat vuokralaiset ja pitkät vuokrasopimukset. Yhtiön kiinteistöjen markkina-arvo arvioidaan kvartaaleittain ulkopuolisen arvonmäärittäjän toimesta. Viime kädessä yhtiön johto kuitenkin vahvistaa käyvän arvon.

## SISÄISET PROSESSIT JA VALVONTA

Puutteellisilla toimintamalleilla, valvonnan puutteella ja poikkeamilla niin organisaation omassa kuin sen ulkopuolella tapahtuvassa toiminnassa voi olla negatiivinen vaikutus yhtiöön.

**Cibus noudattaa sisäisiä toimintamalleja ja valvoo** ohjeistusten noudattamista. Lisätietoa löytyy Corporate Governance -raportista sivulta 35-39.

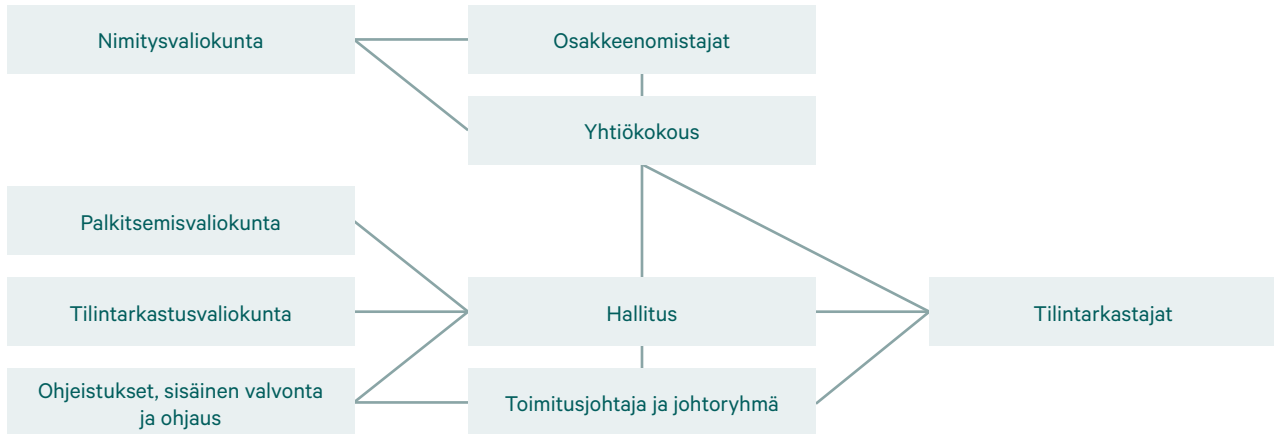
## TYÖNTEKIJÄT JA AMMATTITAITO

Cibusen tulevaisuuden kehitys riippuu siitä, kuinka ammattitaitoisia, koneita ja sitoutuneita sen työntekijät ovat. Yhtiö on valinnut suhteellisen pienen organisaation voidakseen työskennellä nopeasti ja tehokkaasti, mikä voi johtaa tietynasteiseen riippuvuuteen yksittäisistä työntekijöistä ja yhteistyökumppaneista esimerkiksi vuokrahallinnon ollessa ulkoistettu.

**Cibus jatkaa organisaationsa vahvistamista** avoiteenaan vähentää yhtiön riippuvuutta avainhenkilöistä.

# Corporate Governance -raportti

## CIBUS NORDIC



### LÄHTÖKOHTA

Hyvä hallintotapa, riskienhallinta sekä sisäinen valvonta ja ohjaus ovat keskeisiä tekijöitä menestyksekkäälle liiketoiminnalle. Ne ovat edellytyksiä sille, että Cibus voi jatkaa osingonmaksukykynsä kasvattamista ja hygieniatekijöitä luottamuksellisen suhteen rakentamisessa yhtiön sijoittajien ja muiden sidosryhmien kanssa. Corporate Governance -raportti koskee tilikautta 2020. Cibus soveltaa toiminnassaan Ruotsin Hallintokoodia, joka on saatavilla osoitteessa [www.bolagsstyrning.se](http://www.bolagsstyrning.se). Cibus noudattaa soveltuvaa hallintotapaa koskevaa lainsäädäntöä, ennen kaikki osakeyhtiölakia ja kirjanpitolakia.

### HALLINTORAKENNE

Cibuksen päättäviä elimiä ovat yhtiökokous, hallitus, toimitusjohtaja sekä tilintarkastaja. Vuosikokouksessa, joka pidetään kuuden kuukauden sisällä tilikauden päättymisestä, osakkeenomistajat nimittävät hallituksen ja tilintarkastajan. Hallitus nimittää toimitusjohtajan. Tilintarkastaja tarkastaa tilinpäätöksen sekä hallituksen ja toimitusjohtajan hallintotyön. Nimitysvaliokunnan tehtävänä on tehdä vuosikokoukselle ehdotukset valittavista hallituksen jäsenistä, hallituksen puheenjohtajasta sekä tilintarkastajasta.

### Osake ja osakkeenomistajat

Cibuksen osakkeesta ja osakkeenomistajista löytyy tietoa sivuilta 10-11.

### YHTIÖKOKOUS

Yhtiökokous on Cibusen korkein päätöksentekoeelin. Olkeus osallistua ja käyttää äänioikeuttaan yhtiökokouksessa, joko henkilökohtaisesti tai asiamiehen välityksellä, on sellaisella osakkeenomistajalla, joka osingon irtoamispäivänä on rekisteröity osakerekisteriin ja on ilmoittautunut yhtiökokoukseen ajoissa. Osakkeenomistajat käyttävät yhtiökokouksessa äänioikeuttaan tehdäkseen päätöksiä koskien ehdotuksia nimitysvaliokunnalta, hallitukselta ja osakkeenomistajilta, sekä keskeisistä asioista kuten tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta, osingonjaosta ja hallituksen valinnasta.

Tämän lisäksi päätetään tilintarkastajan valinnasta, palkkioista sekä muista lakisäätteisistä asioista. Yhtiökokouksen päätökset ovat normaalisti enemmistöpäätöksiä. Joidenkin päätösten osalta osakeyhtiölaki kuitenkin edellyttää, että ehdotuksen hyväksymiseen tarvitaan korkeampi osuus yhtiökokouksessa edustetuista äänistä. Kuuden kuukauden sisällä tilikauden päättymisestä pidettävän yhtiökokouksen lisäksi voidaan kutsua koolle myös ylimääräinen yhtiökokous, mikäli hallitus katsoo sen tarpeelliseksi, tai osakkeenomistaja, jolla on vähintään 10 % osakkeista, sellaista vaatii.

### YLIMÄÄRÄINEN YHTIÖKOKOUS 23. TAMMIKUUTA 2020 – OSINKO – SUUNNATTU OSAKEANTI

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 23. tammikuuta 2020 Tukholmassa. Yhteensä 24 % kaikista osakkeista ja äänistä oli edustettuina. Kokouksessa päätettiin hallituksen ehdotuksen mukaisesti antaa hallitukselle valtuutus päättävältuudet uusien osakkeiden liikkeelle laskemisesta, joko nykyisiä osakkeenomistajia koskevalla merkintäoikeudella, tai ilman sellaista. Valtuutuksen nojalla liikkeelle laskettavien osakkeiden kokonaismäärä voi vastata korkeintaan 20 %:a yhtiön kaikista osakkeista ylimääräisen yhtiökokouksen päivämääränä, eli liikkeelle voidaan laskea 6 220 000 osaketta. Lisäksi päätettiin hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että mikäli hallitus käyttää valtuutustaan laskea liikkeelle uusia osakkeita sellaisessa aikataulussa, että liikkeelle lasketut osakkeet on rekisteröity osakerekisteriin viimeistään sen osingon, joka on tarkoitus maksaa 31. maaliskuuta 2020, irtoamispäivänä, kuten yhtiökokouksessa määritellään, eli 24. maaliskuuta 2020, maksetaan osinkoa siten, että sen määrä on edelleen 0,22 euroa osakkeelta, niin nykyisille kuin uusillekin osakkeille. Tämä merkitsee yhteensä 1 368 400 euron lisäosinkoa, mikäli hallitus käyttää valtuutuksensa osakkeiden liikkeelle laskuun täysimääräisesti.

Cibus suoritti 4. maaliskuuta 2020 yhteensä 6 220 000 osakkeen suunnatun osakeannin ja keräsi 886 miljoonaa kruunua rahoittaakseen ruokakauppasalkun hankinnan Coopilta.

## YHTIÖKOKOUS 24. HUHTIKUUTA 2020 – OSINKO – SUUNNATTU OSAKEANTI

Vuoden 2020 yhtiökokous pidettiin 24. huhtikuuta Tukholmassa postiäänestyksellä. Yhteensä 24,94 % kaikista osakkeista ja äänistä oli edustettuna. Vuoden 2019 tilinpäätös vahvistettiin ja hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle annettiin vastuuvapaus. Tämän lisäksi tehtiin päätös hallituksen jäsenten, hallituksen puheenjohtajan sekä tilintarkastajan valinnasta ja hallitukselle ja tilintarkastajille maksettavasta palkkiosta.

Yhtiökokous päätti 0,22 euron osakekohtaisesta osingonjaosta ja osingon irtoamispäiväksi päätettiin 18. kesäkuuta 2020. Kyseinen 0,22 euron osinko maksettiin 29. kesäkuuta 2020.

Yhtiökokous teki päätöksen antaa hallitukselle valtuutus uusien osakkeiden liikkeelle laskemisesta, joko nykyisiä osakkeenomistajia koskevalla merkintäoikeudella, tai ilman. Valtuutuksen nojalla liikkeelle laskettavien osakkeiden kokonaismäärä voi vastata korkeintaan 10 %:a yhtiön kaikista osakkeista vuosikokouksen päivämääränä.

Yhtiökokous päätti yhtiön ylimmän johdon palkitsemista koskevista ohjeista. Tämän lisäksi yhtiökokous päätti yhtiön ylimmän johdon pitkän aikavälin kannustinohjelmasta. Kannustinohjelma toteutetaan optio-ohjelman muodossa. Mahdollistaakseen optio-ohjelman mukaiset sitoumuksensa yhtiökokous päätti merkintäoikeuksien liikkeelle laskemisesta sekä merkintäoikeuksien luovuttamisesta. Optio-ohjelman mukaisesti merkintäoikeuksia voidaan laskea liikkeelle korkeintaan 160 000.

## YLIMÄÄRÄINEN YHTIÖKOKOUS 14. SYYSKUUTA 2020 – OSINKO

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 14. syyskuuta 2020 postiäänestyksellä. Yhteensä 20,06 % kaikista osakkeista ja äänistä oli edustettuna. Yhtiökokous päätti pääasiassa seuraavista asioista: Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesta osingonjaosta seuraavasti: Yhtiökokous päätti osingonjaosta 0,67 euroa osakkeelta. Päätettiin, että tämä osingonjako jaetaan seitsemään kuukausittaiseen erään, ja että näiden osinkojen irtoamispäivät ovat 23. syyskuuta 2020, 23. lokakuuta 2020, 23. marraskuuta 2020, 21. joulukuuta 2020, 22. tammikuuta 2021, 19. helmikuuta 2021 ja 24. maaliskuuta 2021. Osinkojen maksupäivät ovat näin ollen 30. syyskuuta 2020, 30. lokakuuta 2020, 30. marraskuuta 2020, 30. joulukuuta 2020, 29. tammikuuta 2021, 26. helmikuuta 2021 sekä 31. maaliskuuta 2021. Lisäksi päätettiin, että mikäli hallitus käyttää vuosikokouksen antamaa valtuutusta laskea liikkeelle uusia osakkeita sellaisessa aikataulussa, että liikkeelle lasketut osakkeet on rekisteröity osakasrekisteriin viimeistään jonakin yllä mainituista osinkojen irtoamispäivistä, tulee kyseinen osinko sekä sitä seuraavat osingot maksettavaksi siten, että osakekohtaisen osingon määrä on edelleen sama, niin nykyisille kuin uusillekin osakkeenomistajille. Mikäli valtuutusta ei käytetä tällaisessa aikataulussa, ei lisäosinkoa makseta.



## OSINKOKALENTERI

Päätetyt osingot	Määrä euroina	Viimeinen kaupan- käyntipäivä osingolla	Kaupankäyntipäivä ilman osinkoa	Täsmäytyspäivä	Maksupäivä
Varsinainen osinko	0,08	22.3.2021	23.3.2021	24.3.2021	31.3.2021
Varsinainen osinko	0,08	17.2.2021	18.2.2021	19.2.2021	26.2.2021
Varsinainen osinko	0,07	20.1.2021	21.1.2021	22.1.2021	29.1.2021
Varsinainen osinko	0,08	17.12.2020	18.12.2020	21.12.2020	30.12.2020
Varsinainen osinko	0,07	19.11.2020	20.11.2020	23.11.2020	30.11.2020
Varsinainen osinko	0,07	21.10.2020	22.10.2020	23.10.2020	30.10.2020
Varsinainen osinko	0,22	21.9.2020	22.9.2020	23.9.2020	30.9.2020
Varsinainen osinko	0,22	16.6.2020	17.6.2020	18.6.2020	29.6.2020
Varsinainen osinko	0,22	20.3.2020	23.3.2020	24.3.2020	31.3.2020
Varsinainen osinko	0,21	27.12.2019	30.12.2019	2.1.2020	30.1.2020

## NIMITYSVALIOKUNTA

Cibuksella tulee vuoden 2020 yhtiökokouksen päätöksen mukaan olla nimitysvaliokunta, jonka neljästä jäsenestä yksi on hallituksen puheenjohtaja. Nimitysvaliokunnan kokoonpano perustuu kolmen suurimman osakkeenomistajan ääniin syyskuun 2020 viimeisenä kaupankäyntipäivänä. Kukin kolmesta suurimmasta osakkeenomistajasta valitsee edustajan, joka ei ole hallituksen jäsen, muodostamaan nimitysvaliokunnan yhdessä hallituksen puheenjohtajan kanssa aina seuraavan nimitysvaliokunnan muodostamiseen saakka. Suurimmat osakkeenomistajat ovat edustettuina nimitysvaliokunnassa ainoastaan niin halutessaan. Nimitysvaliokunta nimittää keskuudestaan valiokunnan puheenjohtajan. Yhtiön hallituksen puheenjohtajaa ei voida nimittää valiokunnan puheenjohtajaksi. Nimitysvaliokunnan kokoonpano tulee julkistaa viimeistään kuusi kuukautta ennen seuraavaa yhtiökokousta. Nimitysvaliokunnan jäsenille ei makseta palkkiota. Valiokunnan tehtäviin kuuluu hallituksen jäseniä, hallituksen puheenjohtajaa ja tilintarkastajaa koskevien ehdotusten tekeminen yhtiökokoukselle. Nimitysvaliokunta antaa yhtiökokoukselle myös suosituksen hallitukselle ja tilintarkastajalle maksettavista palkkioista sekä uuden nimitysvaliokunnan nimittämisen periaatteista. Vuoden 2020 yhtiökokouksessa päätetty ohjeistus nimitysvaliokunnalle löytyy Cibuksen kotisivuilta [www.cibusnordic.com](http://www.cibusnordic.com).

Nimitysvaliokunnan kokoonpano ennen vuoden 2020 yhtiökokousta on seuraava:

- Johannes Wingborg, Länsförsäkringarin edustajana – nimitysvaliokunnan puheenjohtaja
- Olof Nyström, AP4:n edustajana
- Markus Dragicevic, Marjan Dragicevicin edustajana
- Patrick Gylling, Cibus Nordic Real Estate AB:n hallituksen puheenjohtaja

Valmistellessaan ehdotusta hallitukselle nimitysvaliokunta soveltaa ja noudattaa monimuotoisuuspolitiikan osalta Hallinnointikoodin säännöstä 4.1. Poliittikan tarkoituksena on, että hallituskokoonpano on yhtiön liiketoiminta, kehitysvaihe ja muut olosuhteet huomoiden tarkoituksenmukainen. Hallituksen kokoonpanon tulee myös olla monipuolinen ja moninainen jäsentensä osaamisen, kokemuksen ja taustan osalta, sekä sukupuolijakaumaltaan tasapainoinen. Vuoden 2020 valituista viidestä hallituksen jäsenestä kaksi on naisia ja kolme miehiä. Nimitysvaliokunta perustaa vuoden 2021 yhtiökokoukselle tehtävän ehdotuksensa harkintaansa siitä, onko hallituksen kokoonpano Hallinnointikoodin mukainen ja sen tehtävät huomioden tarkoituksenmukainen.

## HALLITUKSEN ROOLI JA KOKOONPANO

Hallituksella on tärkeä rooli Cibuksen liiketoimintamallissa, jossa yhtiö hankkii, kehittää ja hallinnoi laadukkaita kiinteistöjä Pohjoismaissa voidakseen jakaa tuottoa osakkeenomistajilleen. Hallitus on yhtiökokouksen jälkeen yhtiön ylin päätöksentekoeelin. Hallituksen toimintaa säädellään mm. osakeyhtiölaissa, yhtiöjärjestyksessä sekä hallituksen työjärjestyksessä. Hallitus asettaa yhtiölle tavoitteet ja strategiset suuntaviivat, vastaa siitä, että toimitusjohtaja toteuttaa hallituksen päätökset, ja on viime kädessä vastuussa sisäisestä valvonnasta ja riskien hallinnasta.

Tilintarkastusvaliokunta ja palkitsemisvaliokunta koostuivat koko hallituksesta. Yhtiöjärjestyksen mukaan hallituksessa tulee olla kolmesta kahdeksaan jäsentä valitsemaa varsinaista jäsentä, ilman varajäseniä. Vuoden 2020 yhtiökokouksessa valittiin viisi varsinaista jäsentä, lisätietoja jäsenistä löytyy sivulta 41.

Cibuksen hallitukseen kuuluvat:

- Patrick Gylling, ordförande (valittiin uudelleen)
- Jonas Ahlblad (valittiin uudelleen)
- Johanna Skogestig (valittiin uudelleen)
- Elisabeth Norman (valittiin uudelleen)
- Stefan Gattberg (valittiin uutena)

Toiminta perustuu hallituksen työjärjestykseen ja seuraa vuosittaista suunnitelmaa. Jokaisen kokouksen perustana on hallituksen jäsenille ennalta toimitettu asialista ja asiaankuuluva taustadokumentaatio. Varsinaisen yhtiökokouksen yhteydessä pidettävän lakisääteisen hallituksen kokouksen hallitus kokoontuu yleensä yhdeksän kertaa vuodessa (säännölliset kokoukset mukaanlukien osavuositarkastusten ja tilinpäätösten julkaisemisen yhteydessä pidettävät kokoukset). Ylimääräisiä hallituksen kokouksia kutsutaan koolle tarvittaessa. Vuoden 2020 aikana hallitus kokoontui yhteensä 33 kertaa. Lakisääteisessä hallituksen kokouksessa käsiteltiin muun muassa hallituksen työjärjestystä ja valiokuntien ohjeistuksia sekä päätettiin yhtiön nimenkirjoittajista ja hallituksen vuosittaisesta suunnitelmasta.

## Hallituksen valiokunnat

Kaikki hallituksen jäsenet kuuluvat tilintarkastusvaliokuntaan ja palkitsemisvaliokuntaan, sillä tämä on katsottu yhtiön koko huomioiden tarkoituksenmukaisimmaksi ratkaisuksi. Valiokuntien työ tehdään noudattaen valiokuntia koskevia ohjeistuksia, jotka sisältyvät hallituksen työjärjestykseen.

### Palkitsemisvaliokunta

Cibuksen palkitsemisvaliokunta koostuu koko kaikista hallituksen jäsenistä. Palkitsemisvaliokunnan rooli on valmisteleva eikä se rajoita hallituksen vastuuta yhtiön hallinnosta tai tehtävistä päätöksistä. Valiokunnan tehtävät koostuvat ylimmän johdon palkitsemisen suuntaviivoja koskevan hallituksen ehdotuksen valmistelusta ja päättetyjen ja meneillään olevien muutuvia palkkioita koskevien ohjelmien valvonnasta ja arvioinnista, mukaan lukien sen varmistaminen, että yhtiö noudattaa yhtiökokouksen tekemiä johdon palkitsemista koskevia päätöksiä. Palkitsemisvaliokunnan työ merkitään hallituksen kokousten pöytäkirjoihin erillisenä kohtana.

### Tilintarkastusvaliokunta

Yhtiön tilintarkastusvaliokunta koostuu kaikista hallituksen jäsenistä. Tilintarkastusvaliokunnan rooli on valmisteleva eikä se rajoita hallituksen vastuuta yhtiön hallinnosta tai tehtävistä päätöksistä. Valiokunnan tehtävät koostuvat muun muassa yhtiön taloudellisen raportoinnin sekä sisäinen valvonnan ja riskienhallinnan tehokkuuden valvomisesta. Lisäksi valiokunta keskittyy yhtiön taloudellisen raportoinnin ja muun siihen liittyvän raportoinnin laatuun ja paikkansapitävyyteen. Valiokunta seuraa tilintarkastusperiaatteiden ja tilintarkastukseen kohdistuvien vaatimusten kehittymistä ja keskustelee muista olennaisista kysymyksistä, joilla on merkitystä yhtiön taloudellisen raportoinnin kannalta. Tämän lisäksi valiokunta arvioi tilintarkastajien työtä, pätevyyttä ja riippumattomuutta kiinnittäen erityisesti huomiota siihen, tarjoaako tilintarkastusyhtiö Cibukselle muita kuin tilintarkastukseen liittyviä palveluita. Palkitsemisvaliokunnan työ kirjataan hallituksen kokousten pöytäkirjoihin erikseen.

### Hallitustyö

Säännöllisten hallituksen kokousten asialistalla on useita pysyviä asiakohtia. Hallitukselle raportoidaan mm. liiketoiminnan kehittymisestä, kiinteistöjen hallinnoinnista, mahdollisista hankinnoista, riskianalyyseistä, vastuullisuustyöstä, taloudellisesta asemasta sekä osingonmaksukyvyistä. Kaikki hallituspäätökset perustuvat päätöksentekomateriaaliin ja tehdään hallituksen puheenjohtajan johdolla käydyin keskustelun jälkeen. Hallituksen työskentelyä arvioidaan vuosittain hallituksen puheenjohtajan johtamassa strukturoidussa prosessissa. Vuoden 2020 arviointi tehtiin kyselylomakkeella, jonka tarkoituksena oli selvittää hallituksen jäsenten näkemykset hallituksen työskentelytavoista, kokoonpanosta, suoriutumisesta sekä kehittämiskohteista. Arvioinnin tulokset on esitelty hallitukselle ja siitä käyty keskustelua koskevat johtopäätökset on suullisesti raportoitu nimitysvaliokunnalle. Tilintarkastusvaliokunnan ja palkitsemisvaliokunnan työtä ohjataan säännöllisiä hallituksen kokouksia koskevan vuosittaisen suunnitelman mukaisesti.

Hallituksen puheenjohtaja johtaa hallituksen työskentelyä ja seuraa liiketoimintaa käyden vuoropuhelua toimitusjohtajan kanssa. Puheenjohtaja edustaa yhtiötä omistajarakennetta koskevissa tai muuten erityisen tärkeissä kysymyksissä. Tehtävän mukana seuraa vastuu siitä, että hallitustyöskentely on hyvin organisoitua ja tehokasta, että hallitus täyttää velvollisuutensa, ja että hallituksella on käytettävissään riittävät tiedot ja päätöksentekomateriaali.

### HALLITUKSEN PALKKIOT

Varsinaisessa yhtiökokouksessa päätettiin, että hallituksen jäsenten kokonaispalkkio on yhteensä 13 500 euroa kuukaudessa, josta 4 500 euroa kuukaudessa hallituksen puheenjohtajalle ja 2 250 euroa kullekin hallituksen jäsenelle.

### TALOUDELLISEN RAPORTOINNIN LAADUN VARMISTAMINEN

Hallituksen vuosittain asettama Compliance & Procedures -manuaali ja toimitusjohtajan ohjeistus pitävät sisällään yksityiskohtaiset ohjeet mm. siitä, mitkä taloudelliset raportit ja mikä taloudellinen informaatio hallitukselle tulee toimittaa. Tilinpäätöksen, osavuositarkastusten ja vuosikertomuksen lisäksi hallitus käy läpi ja arvioi laajamittaisesti Cibusta koskevia taloudellisia tietoja. Hallitus käsittelee myös riskiarviot, erimielisyydet ja mahdolliset poikkeamat, joilla voi olla vaikutusta yhtiön taloudelliseen asemaan. Lisäksi hallitus käy läpi olennaisimmat konsernin taloudellisessa raportoinnissa sovellettavat kirjanpitoperiaatteet, sekä niissä tapahtuneet merkittävät muutokset, ja lisäksi sisäistä valvontaa koskevat raportit ja taloudellisen raportoinnin prosessit. Yhtiön tilintarkastajat raportoivat hallitukselle tarvittaessa, kuitenkin vähintään kaksi kertaa vuodessa, joista toinen ilman yhtiön toimivan johdon läsnäoloa. Tilinpäätöstä, toimintakertomusta, voitontarkastusta ja vuosikertomusta käsittelevän hallituksen kokouksen yhteydessä tilintarkastaja jättää hallitukselle selvityksen tilintarkastuksen yhteydessä tehdyistä huomioista ja arvioista.

### TILINTARKASTUS

Cibuksen tilintarkastajat tarkastavat tilinpäätöksen ja vuosikertomuksen sekä yhtiön päivittäisen toiminnan ja toimintamallit, ja antaa kommenttinsa taloudellisesta raportoinnista sekä hallituksen ja toimitusjohtajan hallintotyöstä. Tilintarkastajat toimittavat tilintarkastuskertomuksen yhtiökokoukselle jokaisen tilikauden jälkeen. Yhtiön tilintarkastajat raportoivat hallitukselle henkilökohtaisesti tilintarkastuksessa tekemänsä huomiot ja arvionsa yhtiön sisäisestä valvonnasta. Vuoden 2020 yhtiökokouksessa valittiin tilintarkastajaksi seuraavaan yhtiökokoukseen saakka tilintarkastusyhteisö KPMG, päävastuullisena tilintarkastajana Mattias Johansson. Yhtiökokouksessa päätettiin, että tilintarkastuspalkkiot maksetaan hyväksytyjen laskujen mukaan. Vuonna 2020 palkkiot tilintarkastajalle koko konsernia koskien olivat 454 000 euroa.

### TOIMITUSJOHTAJA JA JOHTORYHMÄ

Toimitusjohtaja johtaa liiketoimintaa hallituksen toimitusjohtajalle antaman ohjeistuksen mukaisesti. Toimitusjohtaja vastaa siitä, että hallituksella on käytettävissään asiaankuuluvat tiedot ja päätöksentekomateriaali, joka perusteltujen päätösten tekemiseen vaaditaan. Vuonna 2020 konsernin johtoryhmään kuuluivat toimitusjohtaja, talousjohtaja, Suomen sijoitusjohtaja ja Ruotsin sijoitusjohtaja. Johtoryhmä keskustelee ajankohtaisista asioista säännöllisesti ja kokoontuu strategiapäiville hallituksen kanssa vähintään kerran vuodessa.

### Ylimmän johdon palkitseminen

Vuoden 2020 aikana ylimmälle johdolle (konsernin johtoryhmä) maksettu kiinteä kompensatio oli 1 123 000 euroa. Toimitusjohtajalle maksettu kokonaisbruttokorvaus mukaanlukien peruspalkka, eläkemaksut, sekä auto- ja sairausvakuutusedut, oli vuonna 2020 yhteensä 400 000 euroa. Ylimmälle johdolle maksettu kompensatio on tarkemmin kuvattu ruotsin- ja englanninkielisten vuosikertomusten sivulla 63.

## YLLIMMÄN JOHDON PALKITSEMISTA KOSKEVAT OHJEET

Ohjeistus koskee toimitusjohtajaa, talousjohtajaa sekä muita konsernin johtoryhmän jäseniä. Ohjeistusta sovelletaan niihin palkkioihin, joihin yhtiö sitoutuu, sekä muutoksiin, joita tehdään niihin palkkioihin, joihin yhtiö oli sitoutunut kun ohjeistus vuoden 2020 yhtiökokouksessa otettiin käyttöön. Ohjeistus ei koske yhtiökokouksessa erikseen päättämiä palkkioita.

### Ohjeistus yhtiön liiketoimintastrategian, pitkäaikaisen sitouttamisen sekä vastuullisuuden edistämisen välineenä

Yhtiön liiketoimintastrategia on hankkia, kehittää ja hallinnoida Pohjoismaissa korkealaatuisia ruoka- ja päivittäistavarakaupan kiinteistöjä. Yhtiöllä on tällä hetkellä omistuksessaan 290 kiinteistöä Suomessa ja Ruotsissa.

Yhtiön strategian menestyksekkään toteuttamisen ja yhtiön pitkäaikaisen etujen turvaamisen, mukaanlukien sen vastuullisuus, edellytyksenä on, että yhtiö voi rekrytoida ja pitää palveluksessaan päteviä työntekijöitä. Tämä edellyttää sitä, että yhtiö tarjoama kompensatio on kilpailukykyinen. Ohjeistus mahdollistaa kilpailukykyisen kokonaiskompensaation tarjoamisen toimivalle johdolle.

Yhtiöllä on perustanut kaksi pitkän aikavälin osakeoptio-ohjelmaa toimitusjohtajalle ja muulle toimivalle johdolle. Näitä koskevat päätökset on tehty yhtiökokouksessa, eikä ohjeistus tämän vuoksi kata niitä. Samasta syystä ohjeistukseen ei myöskään sisälly se pitkän aikavälin osakeoptio-ohjelma, josta hallitus on tehnyt ehdotuksen vuoden 2021 yhtiökokoukselle. Ehdotettu ohjelma on olennaisilta osin jo olemassa olevien ohjelmien kaltainen. Ohjelmien lopputulosten arviointiin käytettävillä suoritusvaatimuksilla on selkeä yhteys liiketoimintastrategiaan ja näin ollen myös yhtiön arvon pitkän aikavälin kehitykseen. Lisäksi ohjelmissa edellytetään osallistujilta henkilökohtaisia sijoituksia ja useamman vuoden sitoutumista. Lisätietoa näistä ohjelmista löytyy osoitteesta [www.cibusnordic.com](http://www.cibusnordic.com).

Tähän ohjeistukseen sisältyvien muuttuvien rahapalkkioiden tarkoituksena on kestäväällä tavalla tukea liiketoimintastrategian sekä pitkän aikavälin intressien toteutumista.

### Palkitsemisen muodot, ym.

Kompensaation tulee olla markkinaehtoista ja kilpailukykyistä ja se voi koostua seuraavista komponenteista: kiinteä rahapalkka, muuttuvat rahapalkkiot, eläke-edut sekä muut edut. Yhtiökokous voi näiden lisäksi tehdä päätöksen esimerkiksi osake- tai osakekurssiliitännäisistä palkkioista. Muuttuvien rahapalkkioiden maksamista koskevien kriteerien täyttymistä mitataan yhden tai useamman vuoden tarkastelujaksolla. Muuttuvat rahapalkkiot voivat olla korkeintaan 50 % tarkastelujakson kiinteän rahapalkan määrästä.

Eläke-etujen, mukaanlukien sairausvakuutus, tulee olla etuusperusteisia, siinä määrin kuin johtohenkilö ei ole pakottavan työehtosopimuksen mukaan etuusperustaisen eläkkeen piirissä. Etuusperusteiset eläke-edut voivat olla korkeintaan 30 % eläkkeen perustana olevasta tulosta.

Mikäli työsuhteeseen sovelletaan jonkin muun maan kuin Ruotsin lainsäädäntöä, tulee eläke- ja muut etuudet muuttaa soveltuvilta vastaamaan paikallista pakottavaa lainsäädäntöä ja vakiintuneita tapoja siten, että ohjeistuksen kokonaisvaltainen tarkoitus toteutuu mahdollisimman hyvin.

### Työsuhteen päättäminen

Irtisanomisaika voi yhtiön puolelta olla korkeintaan 12 kuukautta. Irtisanomisajalta maksettavan kiinteän rahapalkan sekä erorahan yhteismäärä saa olla korkeintaan kahden vuoden kiinteän raha-palkan verran. Irtisanomisaika voi johtohenkilön puolelta olla korkeintaan kuusi kuukautta, ilman oikeutta erorahaan. Lisäksi voidaan maksaa korvausta mahdollisesti sovellettavaan kilpailukieltolainon liittyen. Tällaisen korvauksen tarkoituksena on kompensoida mahdollista tulonmenetystä ja sitä maksetaan ainoastaan, mikäli johtohenkilö ei ole oikeutettu erorahaan. Korvaus perustuu kiinteään rahapalkkaan irtisanomisen hetkellä ja jatkuu niin pitkään, kuin kilpailukieltorajoitukset kestävä, eli enintään kuusi kuukautta työsuhteen päättymisestä.

### Muuttuvien rahapalkkioiden jakamisen kriteerit

Muuttuvat rahapalkkiot on sidottu edeltä määrättyihin ja mitattavissa oleviin, joko taloudellisiin tai muihin, kriteereihin. Ne voivat pitää sisällään yksilökohtaisia kvantitatiivisia tai kvalitatiivisia tavoitteita. Kriteerien tulee olla suunniteltuja siten, että ne edistävät yhtiön liiketoimintastrategiaa ja pitkän aikavälin intressejä kestäväällä tavalla, esimerkiksi siten että ne on selkeästi sidottu liiketoimintastrategiaan tai johtohenkilön pitkän aikavälin kehityksen tukemiseen.

Kun muuttuvan rahapalkkion kriteerejä koskeva tarkastelujakso on päättynyt, tehdään arvio siitä, missä määrin nuo kriteerit ovat täyttyneet. Hallitus vastaa tästä arviosta toimitusjohtajan muuttuvan rahapalkkion, ja toimitusjohtaja muun ylimmän johdon muuttuvan rahapalkkion osalta. Taloudellisten kriteerien täyttymistä koskeva arviointi perustuu yhtiön viimeksi julkistettuihin taloudellisiin raportteihin.

### Työntekijöiden palkka ja työehdot

Hallitus on näitä palkitsemista koskevia ohjeita valmistellessaan huomionnut yhtiön työntekijöiden palkan ja työehdot. Arvioidessaan ohjeiden kohtuullisuutta sekä niiden asettamia rajoituksia hallitus on perustanut päätöksensä tietoon työntekijöiden palkkioiden kokonaismäärästä, eri palkkiokomponenteista sekä kompensaaion kasvusta ja kasvuvauhdista yli ajan.

Nimi	Asema	Valinta- vuosi	Riippumattomuus yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista	Yhtiökokouksen hyväksymä palkkio, EUR	Hallituksen kokousten lkm, ml. valiokunnat
Patrick Gylling	Puheenjohtaja	2018	Riippumaton	54 000	33
Elisabeth Norman	Jäsen	2018	Riippumaton	27 000	33
Johanna Skogestig	Jäsen	2018	Riippumaton	27 000	33
Jonas Ahlblad	Jäsen	2018	Riippumaton	27 000	33
Stefan Gattberg	Jäsen	2020	Riippumaton	27 000	33

## **Ohjeistuksen säätämistä, arvioimista ja toteuttamista koskeva päätöksentekoprosessi**

Hallitus valmistelelee yhtiökokoukselle ehdotuksen uusista ohjeista, mikäli tarvetta merkittäville muutoksille ilmenee, mutta kuitenkin vähintään joka neljäs vuosi. Ohjeita sovelletaan, kunnes yhtiökokous on hyväksynyt uuden ohjeistuksen. Lisäksi hallitus seuraa ja arvioi johdon palkitsemisohjelmia, palkitsemista koskevien ohjeistusta soveltamista sekä voimassa olevia palkitsemismalleja ja palkkioitasoja yhtiössä. Toimitusjohtaja tai henkilöstö eivät osallistu niihin hallituksen kokouksiin, joissa hallitus käsittelee tai päättää palkitsemiseen liittyvistä asioista, jotka koskevat kyseisiä henkilöitä.

## **Ohjeistuksesta poikkeaminen**

Hallitus voi päättää, joko kokonaan tai osittain, tilapäisesti poiketa ohjeistuksesta, mikäli siihen on kyseisessä tapauksessa erityinen syy, ja poikkeama on tarpeellinen yhtiön pitkän aikavälin intressien tai yhtiön taloudellisen elinkelpoisuuden varmistamiseksi. Palkitsemisraportti löytyy ruotsinkielisen ja englanninkielisen vuosikertomuksen merkinnästä 7.

## **OHJEISTUKSET JA SISÄINEN VALVONTA**

Hallituksella on kokonaisvaltainen vastuu siitä, että Cibusen sisäinen valvonta on hyväksyttävällä tasolla. Toimitusjohtaja vastaa siitä, että on olemassa sisäistä valvontaa koskeva järjestelmä, joka kattaa liiketoiminnan kaikki oleelliset riskit. Cibus on vuoden 2020 aikana jatkanut sisäisen valvonnan toimintatapojen, prosessien ja dokumentoinnin kehittämistä sekä arvioinut sen tehokkuutta. Hallitus vahvistaa joka vuosi toimitusjohtajan ohjeistuksen sekä Compliance and Procedures -manuaalin.

Cibusen Compliance and Procedures -manuaaliin sisältyy mm. seuraavia seikkoja koskevat toimintaperiaatteet: tiedottaminen ja sisäpiiriasiat, tietoturva ja tietosuojat, hyvä hallintotapa, vastuullisuus ja ilmasto, riskit, talous ja likviditeetti, sääntöjen noudattamista koskevat prosessit sekä taloudellinen raportointi. Hallituksen työjärjestys sekä tilintarkastus- ja palkitsemisvaliokuntaa koskevat ohjeistukset yhdessä toimitusjohtajan ohjeistus antavat selkeät suuntaviivat siitä, mitkä päätöksen kuuluvat hallitukselle ja mitkä toimitusjohtajalle. Hallituksen näkemyksen mukaan tarvetta erityiselle sisäisen tarkastuksen funktiolle ei ole, kun huomioidaan yhtiön liiketoiminta, organisaatorakenne sekä taloudellisen raportoinnin organisointi.

Hallitus arvioi kuukausittain taloudellisia raportteja koskien yhtiön taloudellista asemaa, kiinteistösalakkaa, velkaa, osingonmaksukykyä sekä muita tärkeitä seikkoja. Toimitusjohtaja ja talousjohtaja, jotka raportoivat hallitukselle, ovat vastuussa tehokkaasta valvontaympäristöstä ja jatkuvasta työstä sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan parissa. Hallitus pitää yllä jatkuvaa dialogia yhtiön tilintarkastajan kanssa yhtiön taloudellisen raportoinnin laajuudesta ja laadusta, sekä sisäisen valvonnan ja ohjeistusten tehokkuuden arvioinnista.

## **RISKIEN ARVIOINTI**

Yhtiö seuraa ja päivittää jatkuvasti analyysiä riskeistä, jotka voivat johtaa virheisiin sen taloudellisessa raportoinnissa. Tämä tapahtuu pääasiassa sisäisen tarkastuksen ja ohjeistuksen dokumentoiduilla prosesseilla sekä toimitusjohtajan, talousjohtajan ja taloushallinnon välisellä yhteydenpidolla. Kerran vuodessa johto pitää hallituksen kanssa työpajan tunnistaakseen alueet, joilla on kohonnut riski strategiaan, taloudellisiin tai operatiivisiin virheisiin. Yhtiön riskipolitiikan mukaan hallituksen tulee vähintään kerran vuodessa analysoida yhtiön riskien arvioinnin ja riskienhallinnan tuloksia varmistaakseen, että ne kattavat kaikki merkittävät riskialueet. Vastuullisuuskysymykset ovat osa jatkuvaa riskianalyysiä.

## **VALVONTATOIMENPITEET**

Cibus on luonut ja dokumentoinut sisäiset prosessit ja valvontatoimenpiteet, jotka ovat ennaltaehkäiseviä ja joiden tarkoituksena on taloudellisen raportoinnin virheiden ja tappioiden välttäminen. Konsernin taloudellinen raportointi tehdään kvartaaleittain. Tämä pitää sisällään yksityiskohtaisen arvioinnin jokaisesta kiinteistöstä. Erityisen tarkasti analysoidaan nettotuotto, vuokrausaste, kustannusten seuranta, investoinnit, kassavirrat ja rahoitus. Kvartaaleittaisissa tapaamisissa kiinnitetään erityistä huomiota mahdollisten ongelmakohtien läpikäyntiin ja tarkan taloudellisen raportoinnin varmistamiseen. Valvonta tapahtuu usealla tasolla yhtiössä, jotta voidaan varmistua siitä, että virheet korjataan. Valvontaympäristö on tiivistetty yhtiön Compliance and Procedures -manuaaliin ja muodostuu toiminnan organisoinnista, yrityskulttuurista, säännöistä ja ohjeistuksesta, kommunikaatiosta, dokumentoinnista ja seurannasta. Johdon ja työntekijöiden päätehtävänä on osin yhtiön valvontaa koskevien toimintamallien toteuttaminen, kehittäminen ja ylläpitäminen, osin liiketoiminnan kannalta kriittisiin kysymyksiin keskittyvän sisäisen valvonnan toimeenpaneminen. Tilintarkastusvaliokunta tarkastaa ja arvioi sisäisen valvonnan tehokkuuden. Yhtiön tilintarkastaja tarkastaa valitut valvontatoimenpiteet ja prosessit vuosittain, ja raportoi mahdolliset parantamisalueet yhtiön johdolle ja hallitukselle. Tähän saakka ei ole tullut ilmi mitään, mikä viittaisi siihen että valvontajärjestelmä ei toimisi tarkoitettulla tavalla.



# Vastuullisuusraportti

Vuosikertomuslain kuudennen luvun yhdennessatoista pykälän mukaisesti Cibus esittää vastuullisuusraportin. Vastuullisuusraportti koskee Cibus Nordic Real Estate AB (publ):a ja sen tytäryhtiöitä vuonna 2020. Tämä on Cibuksen toinen vastuullisuusraportti, edellinen vastuullisuusraportti julkaistiin huhtikuussa 2020. Raportti ei ole kolmannen osapuolen tarkastama.

Vastuullisuusraportti pitää sisällään vuosikertomuksen 2020 sivut 23-28. Alla oleva sisällysluettelo tarjoaa tarkemman selonteon sisällöstä.

## Sisällysluettelo — Lakisääteinen vastuullisuusraportti

Sivu Vuosikertomuksen osio	
Liiketoimintamalli	8 Liiketoimintamalli ja tavoitteet
Ollennaiset kysymykset, sidosryhmät	23-28 Vastuullisuusosio — Kaikki sivut
Vastuullisuustyön johtaminen	23 Vastuullisuusosio — Johdanto
Riskienhallinta	35-39 Corporate Governance -raportti
Ympäristö	26 Vastuullisuusosio — Fokuksessa ilmasto
Sosiaaliset olosuhteet	23-28 Vastuullisuusosio — Johdanto, Vastuullinen yhteistyökumppani, Saavutettavat kauppapaikat; Työntekijät-osio
Henkilöstö, monimuotoisuus	22 Työntekijät-osio
Ihmisoikeudet	22-23 Vastuullisuusosio — Johdanto
Korruptionvastaisuus, yritysetiikka	24 Vastuullisuusosio — Vastuullisuuspolitiikka ja Code of Conduct
Seuranta	23-28 Vastuullisuusosio — Kaikki sivut

## Sisällysluettelo — EPRA Sustainability Performance Measure

ENVIRONMENTAL SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES		
Elec-Abs	Total electricity consumption	Vastuullisuus — Fokuksessa ilmasto
DH&C-Abs	Total district heating & cooling consumption	Vastuullisuus — Fokuksessa ilmasto
Fuels-Abs	Total fuel consumption	Vastuullisuus — Fokuksessa ilmasto
Energy-Int	Building energy intensity	Vastuullisuus — Fokuksessa ilmasto
GHG-Dir-Abs	Total direct greenhouse gas (GHG) emissions	Vastuullisuus — Fokuksessa ilmasto
GGH-Indir-Abs	Total indirect greenhouse gas (GHG) emissions	Vastuullisuus — Fokuksessa ilmasto
GHG-int	Greengouse gas (GHG) emissions intensity from building energy consumption	Vastuullisuus — Fokuksessa ilmasto
Water-Abs	Total water consumption	Vastuullisuus — Fokuksessa ilmasto
Water Int	Building water intensity	Vastuullisuus — Fokuksessa ilmasto
Waste-Abs	Total weight of waste by disposal route	Vastuullisuus — Fokuksessa ilmasto
Cert-Tot	Type and number of sustainability certified assets	Vastuullisuus — Fokuksessa ilmasto
SOCIAL PERFORMANCE MEASURES		
Diversity-Emp	Employee gender diversity	Työntekijät ja yrityskulttuuri
Emp-Dev	Employee performance appraisals	Työntekijät ja yrityskulttuuri
H&S-Emp	Employee health and safety	Työntekijät ja yrityskulttuuri
H&S-Asset	Asset health and safety assessment	Työntekijät ja yrityskulttuuri
H&S-Comp	Asset health and safety compliance	Työntekijät ja yrityskulttuuri
Comty-Eng	Community engagement, impact assessment and development programs	Vastuullisuus — Saavutettavat kauppapaikat
GOVERNANCE PERFORMANCE MEASURES		
Gov-Board	Composition of the highest governance body	Corporate Governance -raportti
Gov-Select	Process for nominating and selecting the highest governance body	Corporate Governance -raportti
Gov-Col	Process for managing conflicts of interest	Corporate Governance -raportti
ORGANISATIONAL BOUNDARIES		
Cibus omistaa ja hankkii kiinteistöjä, joissa on pitkät vuokrasopimukset. Cibukselle ei ole kontrollia kiinteistöissä tehtävään toimintaan. Vuokralaiset tekevät itse energian hankintaa ja energianlähteitä koskevat valinnat.		Vastuullisuus — Fokuksessa ilmasto

# Hallitus ja tilintarkastaja

Hallitukseen kuuluvat Patrick Gylling (puheenjohtaja), Elisabeth Norman, Jonas Ahlblad, Johanna Skogestig ja Stefan Gattberg

Tilintarkastaja on Mattias Johansson, KPMG



## PATRICK GYLLING

Hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2018

Kauppatieteiden maisteri, Hanken Svenska Handelshögskolan

Muut tehtävät: Toimitusjohtaja, Sirius Capital Partners Oy sekä hallituksen jäsen, Elinkorkolaitos Hereditas Oy

Osakeomistus: 600 000 osaketta Oriolidae Invest Ab:n ja Oy Golden Oriol Ab:n kautta



## ELISABETH NORMAN

Hallituksen jäsen vuodesta 2018

Kandidaatin tutkinto, Uppsala Universitet

Muut tehtävät: Hallituksen puheenjohtaja, EHB Hyresbostäder AB ja Nivika Fastigheter AB (publ), hallituksen varapuheenjohtaja, Sveriges Allmännyttä ja hallituksen jäsen, Byggpartner i Dalarna AB (publ) sekä Örndalen Exploatering AB

Osakeomistus: 1 500 + 7 000 osaketta Salsnecke Slott HB:n kautta



## JONAS AHLBLAD

Hallituksen jäsen vuodesta 2018

Kauppatieteiden maisteri, Hanken Svenska Handelshögskolan

Muut tehtävät: Sijoitusjohtaja, Sirius Capital Partners Oy

Osakeomistus: 110 000 osaketta Salba Holding Oy:n kautta



## JOHANNA SKOGESTIG

Hallituksen jäsen vuodesta 2018

Diplomi-insinööri, Kungliga Tekniska Högskolan

Muut tehtävät: Toimitusjohtaja, Vasakronan AB

Osakeomistus: 7 600 osaketta



## STEFAN GATTBERG

Hallituksen jäsen vuodesta 2020

Oikeustieteen maisteri, Lunds Universitet

Muut tehtävät: Toimitusjohtaja, Skuld UK ja hallituksen jäsen, Pareto Securities

Osakeomistus: 7 743 osaketta



## MATTIAS JOHANSSON

Päävastaullinen tilintarkastaja vuodesta 2019

Auktorisoitu tilintarkastaja

Yhtiökokous valitsi tilintarkastusyhteisö KPMG AB:n tilintarkastajaksi.

# Johto

Johtoryhmään kuuluvat Sverker Källgårdén (toimitusjohtaja),  
Pia-Lena Olofsson (talous- ja sijoittajasuhdejohtaja),  
Lauri Tiensuu (Suomen sijoitusjohtaja)  
sekä Peter Lövgren (Ruotsin sijoitusjohtaja)



## SVERKER KÄLLGÅRDE

Toimitusjohtaja vuodesta 2019

Diplomi-insinööri, Kungliga Tekniska Högskolan  
Osakeomistus: 4 260 osaketta + 186 600 optiota



## PIA-LENA OLOFSSON

Talous- ja sijoittajasuhde vuodesta 2019

Executive MBA, Warwick Business School ja MBA,  
Göteborgs Universitet  
Osakeomistus: 5 000 osaketta + 80 000 optiota



## LAURI TIENSUU

Suomen sijoitusjohtaja tammikuusta 2020

Diplomi-insinööri, Aalto-yliopisto  
Osakeomistus: 5 310 osaketta + 40 000 optiota



## PETER LÖVGREN

Ruotsin sijoitusjohtaja elokuusta 2020

Diplomi-insinööri, Kungliga Tekniska Högskolan  
Osakeomistus: 1 000 osaketta + 40 000 optiota