



# Cibus

Converting food into yield

# Grön obligation

Investerarrapport 2021



# Inledning

Cibus Nordic Real Estate AB är ett börsbolag som förvärvar och utvecklar högkvalitativa livsmedelsbutiker och fastigheter inom dagligvaruhandel i Norden med välrenommerade hyresgäster.

Fastighetsportföljen är spridd i strategiskt goda lägen i Finland och Sverige, till stor del i regioner med god befolkningstillväxt, och utgör även distributionsnätverk med utlämningsställen för andra varor handlade online. Jämfört med andra typer av handelsfastigheter är Cibus portfölj oberoende av konjunkturen samt har motståndskraft mot e-handels negativa effekter.

Antal fastigheter

300

Yta

750.000 m<sup>2</sup>

Största hyresgäster

Kesko, Tokmanni,  
Coop, S-gruppen

Marknadsvärde

8.000 Mkr

Cibus aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.



# Hållbarhet

För att möta de globala utmaningar och utvecklingsmål som FN fastställt till år 2030 krävs att samhället och dess näringsliv ställer om. Cibus drivs av övertygelsen att vi i våra beslut kring fastighetsportföljen kan bidra till denna omställning. I partnerskap med våra ankarhyresgäster, som är ledande aktörer inom livsmedels- och dagligvaruhandeln i Norden, utvecklar Cibus hållbara marknadsplatser och bidrar till en positiv samhällsutveckling.









Att nästan uteslutande ha hyresgäster med egna höga hållbarhetsambitioner är ett exempel på våra vägval. Ett annat är Cibus möjlighet att påverka hyresgästerna och andra intressenter, trots att utformningen av fastigheternas hyresavtal begränsar ett direkt inflytande över de utyrda fastigheterna.

## Ramverk

Cibus strategiska hållbarhetsarbete utgår bland annat från FNs Global Compacts tio principer kring mänskliga rättigheter, miljö och arbete mot korruption, och hur bolaget på bästa sätt bidrar till FNs globala mål. Inriktningen beskrivs i ett övergripande ramverk. Mer information om Cibus hållbarhetsarbete beskrivs i årsredovisningen.

Länk till Cibus Årsredovisning 2020:

[https://www.bequoted.com/bolag/cibus/download/?file=arsredovisning-2020-84288/Cibus\\_Arsredovisning\\_2020.pdf](https://www.bequoted.com/bolag/cibus/download/?file=arsredovisning-2020-84288/Cibus_Arsredovisning_2020.pdf).

| Cibus ramverk för hållbarhet | Väsentliga frågor   | Mål   | Bidrag till FNs globala mål   |
|------------------------------|---|---|---|
| Hållbar samarbetspartner     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Engagerad partner</li> <li>Ekonomiskt resultat</li> <li>Etiska och säkra affärer</li> <li>Transparent information</li> </ul>                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Underlätta för hyresgästers hållbarhetsarbete.</li> <li>Finansiella mål.</li> <li>Inga incidenter avseende mutor och korruption.</li> </ul>  |    <p>8. Hållbar ekonomisk tillväxt<br/>12. Hjälp samhället att minimera mängden avfall.<br/>16. Bekämpa korruption och mutor</p>   |
| Klimatet i fokus             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Minskat klimatavtryck</li> <li>Energieffektivt fastighetsbestånd</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ha hyresgäster med ambition att minska sitt klimatavtryck.</li> <li>Underlätta för hyresgäster att investera i förnyelsebar energi.</li> <li>Energicertifiera fastigheter.</li> <li>Öka andelen förnyelsebar el vid våra marknadsplatser.</li> </ul> |   <p>7. Ökar andelen förnybar energi genom att underlätta för hyresgäster. Bidra till energieffektivitet genom att energicertifiera fastigheter.<br/>13. Bidrar till klimatet genom hyresgäster med höga klimatambitioner samt erbjuder tillgänglig marknadsplatser för slutkonsumenter som därmed inte behöver resa.</p> |
| Tillgängliga marknadsplatser | <ul style="list-style-type: none"> <li>Skapa och utveckla marknadsplatser</li> <li>Ge slutkonsumenter tillgång till butik och service</li> <li>Återvinning för konsumenter och samhället</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Stimulera marknadsplatsers utveckling.</li> <li>Skapa tillgängliga marknadsplatser genom investeringar.</li> <li>Erbjuda återvinningsmöjligheter.</li> </ul>   |    <p>9, 11. Skapar och utvecklar hållbara marknadsplatser i såväl städer som på mindre orter.<br/>12. Erbjuder via upplåtande av mark vid marknadsplatserna återvinningsmöjligheter för slutkonsumenter.</p>                        |

# Miljön i fokus

Cibus huvudsakliga miljömål är att minska energi- och vattenförbrukningen i det egna fastighetsbeståndet samt klimatavtrycket i och kring marknadsplatserna. Då Cibus saknar operationell kontroll över energiinköp och förbrukning av el, värme och vatten i fastigheterna sker vårt bidrag genom att stimulera hyresgästernas miljöinsatser och att prioritera hyresgäster med egna miljöambitioner.

## Minskat klimatavtryck

Koldioxidutsläppen från Cibus fastighetsportfölj härrör till största del från uppvärmning med fjärrvärme, utsläpp via köldmedier samt från bilburna besökare på marknadsplatserna. Ett exempel på Cibus insatser är att erbjuda hyresgäster en snabb och tillmötesgående hantering av förfrågningar för tillbyggnader på fastigheterna avseende förnybar energi, såsom solceller på de platta taken. Vidare innebär butikernas höga tillgänglighet och attraktivitet möjligheter för slutkonsumenter att handla varor i närsamhällen istället för att resa.

| Koldioxidavtryck i Cibus fastighetsportfölj | År 2020 | År 2020           | År 2019 | År 2019           |
|---|---------|-------------------|---------|-------------------|
| CO <sub>2</sub> -ekvivalenter               | ton     | kg/m <sup>2</sup> | ton     | kg/m <sup>2</sup> |
| <b>Finland</b>                              | 17.055  | 30                | 17.415  | 33                |
| <b>Sverige</b>                              | 2.299   | 20                | -       | -                 |

### Installerade solceller

**28 fastigheter dvs 2.706 MWh årlig energiproduktion.**

Motsvarar elkonsumtionen för 1 494 lägenheter eller 13 miljoner km körsträcka med elbil, samt en årlig utsläppsminskning med 421 tCO<sub>2</sub>. (per april 2021)

### Hyresgäster med klimatambitioner

**80 %**

Avser hyresgäster som uttalat ambitioner att minska sitt klimatavtryck.

## Energicertifiering

För att minska vårt indirekta klimatavtryck erbjuder Cibus hyresgästerna gröna och energieffektiva fastigheter. Vid förvärv prioriterar Cibus energicertifierade fastigheter. Vid utgången av 2020 utgjorde 16 procent av portföljens värde fastigheter med mycket hög energicertifiering (A och B i Finland respektive A, B och C i Sverige).

| Energicertifierade fastigheter i Cibus portfölj | Antal     | Värde MEUR |
|---|-----------|------------|
| Finland: A, B                                   | 23        | 191        |
| Sverige: A, B, C                                | 7         | 13         |
| <b>Totalt</b>                                   | <b>30</b> | <b>204</b> |

## Ökad energieffektivitet

I de flesta av Cibus fastigheter finns automatisk energiavläsning installerad. Flera hyresgäster har i anslutning till butiker installerat laddstationer för elbilar och Cibus ställer sig generellt alltid positiva till förfrågningar om att utnyttja fastigheternas mark för miljöfrämjande ändamål.

| Energiförbrukning i Cibus fastighetsbestånd | År 2020      |                         | År 2019      |                          |
|---|--------------|-------------------------|--------------|--------------------------|
|   | Absoluta tal | Intensitet              | Absoluta tal | Intensitet               |
| <b>Sverige</b>                              |              |                         |              |                          |
| Fjärrvärme, fjärrkyla                       | 1 548 MWh    | 13 kWh/m <sup>2</sup>   | --           | --                       |
| El, köpt                                    | 34 902 MWh   | 295 kWh/m <sup>2</sup>  | --           | --                       |
| Elproduktion on-site                        | --           | --                      | --           | --                       |
| <b>Finland</b>                              |              |                         |              |                          |
| Fjärrvärme, fjärrkyla                       | 45 131 MWh   | 95,4 kWh/m <sup>2</sup> | 39 227 MWh   | 87,8 kWh/m <sup>2</sup>  |
| El  | 71 851 MWh   | 126 kWh/m <sup>2</sup>  | 71 003 MWh   | 133,3 kWh/m <sup>2</sup> |
| Elproduktion on-site                        | 2 924 MWh    | --                      | 1 602 MWh    | --                       |



# Grön obligation

2020 utvecklades ett grönt ramverk för att emittera gröna företagsobligationer och andra typer av skuldebrev. I juni samma år emitterades en grön obligation uppgående till 600 miljoner kronor. Obligationslikviden ska användas för att finansiera befintliga och nya fastigheter av hög energiklass eller med andra tydliga miljöfördelar.

## Cibus gröna ramverk

Ramverket anger tydliga kriterier för hur projekt kvalificeras för att bli finansierade med grön obligationslikvid. Det omfattar dels nya eller befintliga fastigheter med energiklass (EPC) A och B i Finland, samt (EPC) A, B eller C i Sverige, alternativt certifierade enligt LEED Gold, BREEAM Very Good, BREEAM in-Use Very Good, Nordic Swan Ecolabel, Miljöbyggnad Silver. Finansieringen kan även användas för genomgripande fastighetsrenoveringar som resulterar i en 30-procentig minskning av energiförbrukningen.

Länk till Cibus ramverk för Gröna obligationer:

<https://www.cibusnordic.com/media/203709/cibus-green-bond-framework-may-2020-final-1.pdf>

## Granskning

En extern part, analysföretaget Sustainalytics, har granskat att Cibus ramverk för gröna obligationer utvecklats i enlighet med Green Bond Principles 2018 ("GBP"), och har utfärdat en Second opinion för ramverket.

Länk till Sustainalytics andrahandsutlåtande:

<https://www.cibusnordic.com/media/203708/cibus-green-bond-framework-second-party-opinion-final-1.pdf>

En extern part granskar årligen allokeringen av säkerheter för Cibus gröna obligation i samband med värdering.



COOP Centralen 5, Lilla Edet, Sverige  
Uppskattad årlig reduktion: 1,7 tCO2e

# Godkända fastigheter och allokerad volym



## Utestående grön obligation

|              | Löptid | Obligationslikvid |
|--------------|--------|-------------------|
| SE0014453130 | 2023   | 600.000.000 SEK   |

## Allokerade gröna investeringsvolym

Som säkerhet för Cibus gröna obligation allokeras energicertifierade fastigheter på portföljnivå, vilket innebär att inga enskilda tillgångar kopplas till obligationen.

Vid utgången av 2020 uppgick värdet på Cibus innehav av fastigheter som kvalificeras inom det gröna ramverket till 204 MEUR, och översteg utestående volym grönt låneinstrument med 144 MEUR.

| Godkända investeringar enligt grönt ramverk | MEUR |
|---|------|
| Befintliga fastigheter                      | 204  |
| Allokerad volym grön obligation             | 60   |
| Ej allokerat värde fastigheter              | 144  |

## Årlig CO<sub>2</sub>-reduktion

På portföljnivå har Cibus allokerade fastigheter årligen undvikit utsläpp av växthusgaser motsvarande 128 ton CO<sub>2</sub>e. Besparingen avser skillnaden mellan faktiska utsläpp och årliga utsläpp utifrån energikrav för nya byggnader.

### Godkända gröna och energieffektiva fastigheter

|                          | Yta m <sup>2</sup> | Energicertifikat | Årlig energiprestanda kWh/m <sup>2</sup> | Uppskattad årlig reduktion tCO <sub>2</sub> e <sup>1)</sup> |
|--------------------------|--------------------|------------------|--|---|
| <b>Sverige</b>           |                    |                  |  |   |
| Mörmon 5:69, Hammarö     | 1023               | C                | 96                                       | 0,6   |
| Gösen 1, Lidköping       | 842                | C                | 67                                       | 1,3   |
| Centralen 5, Lilla Edet  | 1193               | C                | 100                                      | 1,7   |
| Storhög 3, Malmö         | 1200               | C                | 106                                      | 0,6   |
| Sparven 3, Tibro         | 1223               | C                | 70                                       | 1,0   |
| Lotsen 8, Ystad          | 642                | C                | 113                                      | 1,5   |
| Tegelslageriet 5, Örebro | 832                | C                | 98                                       | 0,4   |
| <b>Summa Sverige</b>     |                    |                  |  | <b>7,1</b>  |
| <b>Finland</b>           |                    |                  |  |   |
| KSM Hämeenkyrö           | 6737               | A                | 99                                       | 34  |
| KM Suomenlinna, Helsinki | 432                | A                | 128                                      | 0,4   |
| KM Kalasatama, Helsinki  | 7405               | B                | 117                                      | 18,7  |
| KCM Mehevä               | 9330               | B                | 172                                      |   |
| KSM Joutsa               | 4756               | B                | 165                                      |   |
| Kajaanin Kauppapuisto    | 15335              | B                | 147                                      |   |
| KSM Lapua                | 3191               | B                | 97                                       | 17  |
| KSM Riihimäki            | 1892               | B                | 144                                      |   |
| Tokmanni Kuopio          | 9115               | B                | 152                                      |   |
| Tokmanni Savonlinna      | 2953               | B                | 163                                      |   |
| SM Kangasala             | 3168               | A                | 112                                      | 10,2  |
| Alepa Ahjo, Kerava       | 2550               | A                | 67                                       | 24,3  |
| Alepa Riha, Tuusula      | 1891               | B                | 144                                      |   |
| Halpa-Halli Saarijärvi   | 4240               | B                | 120                                      | 8,9   |
| Lidl Saarijärvi          | 1928               | B                | 144                                      |   |
| Pohjolan Portti, Iisalmi | 5817               | B                | 157                                      |   |
| Tokmanni Hanko           | 2860               | B                | 135                                      |   |
| Halpa-Halli Liminka      | 4430               | B                | 152                                      |   |
| Tokmanni Kitee           | 2650               | B                | 151                                      |   |
| Tokmanni Virrat          | 2755               | B                | 130                                      | 1,9   |
| S-Market Parainen        | 5102               | B                | 150                                      |   |
| Tokmanni Kerava          | 4741               | B                | 137                                      |   |
| Tokmanni Nokia           | 8700               | B                | 130                                      | 6,1   |
| <b>Summa Finland</b>     |                    |                  |  | <b>121,4</b>  |

<sup>1)</sup>Sverige: Nybyggnadskrav 2015 BBR, el 122 gCO<sub>2</sub>e/kWh och fjärrvärme 158 gCO<sub>2</sub>e/kWh.  
Finland: Krav för nya byggnader, el 131 gCO<sub>2</sub>e/kWh och fjärrvärme 148 gCO<sub>2</sub>e/kWh.



S-Market Parainen, Vapparvägen 3, Finland  
Yta: 5102 m<sup>2</sup>, Energi-certifikat: B



**Cibus**  
Converting food into yield

Kungsgatan 56  
111 22 Stockholm  
Sverige  
[www.cibusnordic.com](http://www.cibusnordic.com)