

20

21

# Vuosikatsaus

1.1.2021–31.12.2021

(Epävirallinen käännös)

# Sisällysluettelo

## Johdanto

Cibus Nordic Real Estate	3
Yhteenvedo tilikaudesta	4
Aikajana	5
Toimitusjohtajan katsaus	7

## Strategia

Liiketoimintamalli ja tavoitteet	9
----------------------------------	---

## Cibus sijoituskohteena

Sijoitus Cibukseen	10
Osake ja osakkeenomistajat	11
Osinko	13
Markkinakatsaus	14
Kiinteistömarkkina	15

## Liiketoiminta

Tuottokyky	16
Vuokralaiset ja vuokrasopimusrakente	17
Kiinteistöportfolio	18
Maantieteelliset sijainnit	20
Verkkokaupan vaikutus Cibuksen liiketoimintamalliin	21

## Rahoitus

## Työntekijät ja yrityskulttuuri

## Vastuullisuus

## EPRA

## Riskit ja riskienhallinta

## Hallinto

## Corporate Governance -raportti

## Vastuullisuusraportti

## Hallitus, johto ja tilintarkastaja

## Taloudellinen katsaus

## 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, tavoitteenaan jakaa vakaata, kasvavaa ja suhdanteista riippumatonta osinkoa.

## 1 500

Kiinteistöportfolion arvo, MEUR

## 867

Vuokrattava pinta-ala, tm<sup>2</sup>

## 0,94

Osakekohtainen osinkotuotto, EUR

## 3,3

Suora tuotto, %

Yhtiö omisti 31.12.2021 yhteensä 400 kiinteistöä, joista 266 Suomessa, 124 Ruotsissa ja 10 Norjassa. Vuokrattava pinta-ala oli yhteensä 866 920 m<sup>2</sup>. Päävuokralaiset olivat Kesko (41 % nettotuotosta), Tokmanni (22 %), Coop (13 %), S-ryhmä (9 %) ja Lidl (5 %). Lisäksi 8 % kohteista oli vuokrattu muille päivittäistavarakaupan toimijoille.

Kiinteistösalkku on hajautettu strategisesti hyvillä sijainneilla, painottuen Etelä- ja Lounais-Suomeen, Etelä- ja Keski-Ruotsiin sekä Etelä-Norjaan. 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 toteen.

Yhtiön tavoitteena on jakaa osakkeenomistajilleen vakaata ja suhdanteista riippumatonta osinkotuottoa, joka kasvaa vuosittain. Tämän mahdollistavat yhtiön omistamien kiinteistöjen hyvä kannattavuus sekä 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 2021 yhtiökokous päätti 0,94 euron osakekohtaisesta osingosta, mikä antaa joulukuun 2021 lopun pörssikurssille (290,80 SEK) 3,3 %:n suoran tuoton.

Hallitus aikoo ehdottaa vuoden 2022 varsinaiselle yhtiökokoukselle seuraavaa:

- Perustetaan uusi osakelaji (D), johon liittyy nykyisille osakkeenomistajille suunnattu rahastoanti.
- Osinkoa korotetaan 5 %:lla yhteensä 0,99 euroon osakkeelta jaettavaksi kaikille osakelajeille. Siten nykyisten osakkeenomistajien saama osinko on 0,99 euroa kutakin hallussa olevaa osaketta kohti, 12 kuukausittaiseen erään jaettuna.
- Kaikki osakelajit ovat oikeutettuja kuukausittaiseen osinkoon.

# Yhteenvedo tilikaudesta

Vuosi 2021

**Vuokratuotot** olivat 81 058 TEUR (65 033) ja kasvoivat lähinnä uusien hankintojen kautta, mutta myös vuokrien indeksikorotuksista johtuen.

**Nettovuokratuotto** oli 76 326 TEUR (61 395) eli noin 94,2 % vuokratuotoista. Koska iso osa vuokrasopimuksista on nettosopimuksia, joissa vuokralainen vastaa suurimmasta osasta kustannuksista, nettovuokratuotto on yksi tärkeimmistä tunnusluvuihin. Kustannukset voidaan vuokrasopimusten ehdoista riippuen laskuttaa joko suoraan vuokralaisilta tai Cibuksen kautta. Siten vuokratuotot, kustannukset ja käyttökorvaukset saattavat vaihdella, vaikka nettovuokratuotto säilyi tasaisena.

**Liikevoitto** oli 47 741 TEUR (33 488).

**Tilikauden voitto** oli 51 370 TEUR (34 597), mikä vastaa 1,25 euroa (0,95) osakkeelta.

**Kiinteistöjen markkina-arvo** oli 1 499 626 TEUR (1 272 514). Markkina-arvon kasvu johtui pääasiassa vuoden aikana tehdyistä hankinnoista. Realisoitumaton arvomuutos oli 10 644 TEUR (6 461).

**Vuoden aikana käynnistettiin MTN-ohjelma**, jonka kautta voidaan laskea liikkeeseen sekä etuoikeusasemaltaan parhaita vakuudettomia joukkovelkakirjalainoja että hybridilainoja. Ohjelman puitteissa laskettiin liikkeeseen ensimmäinen 30 miljoonan euron hybridilaina.

**Osinko** oli yhtiökokouksen päätöksen mukaan 0,94 euroa osakkeelta (0,89), joka maksetaan 12 kuukausittaisessa erässä.

**Cibuksen hallitus** ehdottaa, että perustetaan uusi osakelaji (D) ja nykyisille osakkeenomistajille suunnataan rahastoanti. Hallitus ehdottaa Cibuksen osinkopolitiikan mukaisesti vuoden 2022 yhtiökokoukselle, että osinkoa korotetaan 5 % yhteensä 0,99 euroon osakkeelta jaettuna kaikkien osakelajien kesken. Kaikki osakelajit saavat 12 kuukausittaista osinkoa. Lopullinen ehdotus, kuukausiosingot ja täsmäytyspäivät mukaan lukien, julkaistaan yhtiökokouskutsun yhteydessä, ja se löytyy myös osoitteesta [www.cibusnordic.com](http://www.cibusnordic.com).

**Cibus on vuonna 2021 saavuttanut tavoitteensa** lisähankintojen tekemisestä vähintään 50 miljoonalla eurolla vuosittain, sillä yhtiö osti kiinteistöjä noin 260 miljoonalla eurolla. Tavoite saavutettiin myös vuosina 2020, 2019 ja 2018. Joulukuussa Cibus ilmoitti uusista kasvutavoitteista. Kiinteistöportfolion arvo on tarkoitus kaksinkertaistaa 2,5–3,0 miljardiin euroon vuoden 2023 loppuun mennessä. Yhtiön tulee myös täyttää Investment Grade -luottoluokituskriteerit siihen mennessä.



# Aikajana

2021

## 14. HUHTIKUUTA

Cibus ilmoitti 14. huhtikuuta hankkineensa Ruotsissa kolme kiinteistöä 34,5 miljoonalla Ruotsin kruunulla. ICA Sverige on kaikkien kyseisten kiinteistöjen ankkurivuokralainen.

## 15. HUHTIKUUTA

15. huhtikuuta 2021 pidetyssä yhtiökokouksessa Victoria Skoglund valittiin uudeksi jäseneksi yhtiön hallitukseen. Patrick Gylling valittiin uudelleen hallituksen puheenjohtajaksi ja Elisabeth Norman, Jonas Ahlblad ja Stefan Gattberg valittiin uudelleen hallituksen jäseniksi.

## 29. HUHTIKUUTA

Cibus ilmoitti 29. huhtikuuta hankkineensa Raumalla sijaitsevan kiinteistön 5,3 miljoonalla eurolla. Ankkurivuokralaisena on Tokmanni.

## 14. TOUKOKUUTA

Cibus ilmoitti 14. huhtikuuta aikovansa hankkia Suomesta kolme kiinteistöä 25,5 miljoonalla eurolla. Ankkurivuokralaisia ovat Lidl, HalpaHalli ja S-ryhmä.

## 26. TOUKOKUUTA

Cibus ilmoitti 26. toukokuuta allekirjoittaneensa Järntorgetin kanssa yhteistyösopimuksen, jonka tarkoituksena on kehittää yhdessä sitä osaa Cibuksen Ruotsin kiinteistöportfoliosta, joka ei ole päivittäistavara-kaupan käytössä. Tavoitteena on hankkia suunnittelutyön kautta vuokra-asuntojen rakennusoikeudet Cibuksen Ruotsissa sijaitseviin nykyisiin ja tuleviin kiinteistöihin.

## 27. TOUKOKUUTA

Cibus ilmoitti 27. toukokuuta, että sen osake oli hyväksytty listattavaksi Nasdaq Stockholm -listalla. Ensimmäinen kaupankäyntipäivä Nasdaq Stockholm -päälistalla oli tiistaina 1. kesäkuuta 2021 ja viimeinen kaupankäyntipäivä Nasdaq First North Premier Growth Market -listalla oli maanantaina 31. toukokuuta 2021.

## 28. TOUKOKUUTA

Cibus julkaisi 28. toukokuuta tarjousesitteen, joka liittyi listauksen muutokseen Nasdaq Tukholmassa.

28. toukokuuta Cibus ilmoitti myös tekevänsä kaksi uutta hankintaa Suomessa 15,9 miljoonalla eurolla. Ankkurivuokralaisia ovat Tokmanni ja S-ryhmä.

## 1. KESÄKUUTA

Cibus ilmoitti 1. kesäkuuta aikovansa hankkia Ruotsista kaksi kiinteistöä 4,5 miljoonalla eurolla. Molempien kiinteistöjen ankkurivuokralainen on ICA.

## 14. KESÄKUUTA

Cibus ilmoitti 14. kesäkuuta julkaiseensa vasta perustettua MTN-ohjelmaa koskevan tarjousesitteen ja harkitsevansa hybridilainojen liikkeeseenlaskua.

## 15. KESÄKUUTA

Cibus ilmoitti 15. kesäkuuta aikovansa hankkia Suomesta päivittäistavaramyymäläkiinteistön 2,2 miljoonalla eurolla. Vuokralainen on Kesko.

## 16. KESÄKUUTA

Cibus ilmoitti 16. kesäkuuta solmineensa sopimuksen 72 päivittäistavaramyymälän hankinnasta Suomessa 71,6 miljoonalla eurolla ja sopineensa 2 000 000 uuden osakkeen suunnatusta annista AB Sagaxille. Näistä kiinteistöistä 71 vuokrataan Keskolle ja yksi S-ryhmälle.

## 17. KESÄKUUTA

Cibus laski 17. kesäkuuta liikkeeseen hybridilainoja 30 miljoonalla eurolla.

## 1. HEINÄKUUTA

Cibus allekirjoitti ja toteutti 1. heinäkuuta kolmen kiinteistön hankinnan Ruotsissa 4,1 miljoonalla eurolla. Kaikkien kiinteistöjen ankkurivuokralainen on Coop Sverige Fastigheter.

## 6. SYYSKUUTA

Cibus ilmoitti 6. syyskuuta, että sen osake sisältyisi 20.9.2021 lähtien EPRA-indeksiin, joka on maailman johtava pörssinoteerattujen kiinteistösijoitusten indeksi.

## 24. SYYSKUUTA

Cibus allekirjoitti 24. syyskuuta sopimuksen yhteensä viiden kiinteistön hankinnasta Suomessa 5,2 miljoonalla eurolla. Kaikkien kiinteistöjen ankkurivuokralainen on S-ryhmä.

## 30. SYYSKUUTA

Cibus ilmoitti 30. syyskuuta hankkineensa Kaakkois-Norjassa sijaitsevan kahdeksan kiinteistön portfolion 27,6 miljoonalla eurolla. Kiinteistöt siirtyivät Cibuksen omistukseen 15.10.2021, ja ne on vuokrattu kokonaisuudessaan Kiwille, Sparille ja Rema 1000:lle.

## 18. MARRASKUUTA

Cibus ilmoitti 18. marraskuuta allekirjoittaneensa sopimuksen ruokakaupakiinteistön hankinnasta Suomessa 6,8 miljoonalla eurolla. Vuokralaisena on S-ryhmä.

## Aikajana

**29. MARRASKUUTA**

Cibus ilmoitti 29. marraskuuta allekirjoittaneensa sopimuksen rakenteilla olevan ruokakauppa kiinteistön hankinnasta Ruotsissa 11,5 miljoonalla eurolla. Kiinteistön on määrä siirtyä Cibuksen omistukseen vuoden 2022 kolmannella neljänneksellä rakennustöiden valmistuttua. Vuokralaisena on Willys.

Cibus ilmoitti samana päivänä allekirjoittaneensa sopimuksen (kaksi erillistä kiinteistöä käsittävän) Charlottenbergs Handelsparkin hankinnasta Ruotsissa 28,3 miljoonalla eurolla. Vuokralaisia ovat ICA ja Lidl.

**30. MARRASKUUTA**

Cibus ilmoitti 30. marraskuuta, että 72 ruokakauppa kiinteistöä, joiden hankinnasta AB Sagaxilta oli ilmoitettu aiemmin, ovat siirtyneet sen omistukseen Suomessa. Samalla kun kiinteistöt siirtyivät Cibuksen omistukseen, maksoi yhtiö osan kauppahinnasta 2 000 000 osakkeen suunnatulla annilla.

Samana päivänä ilmoitettiin, että Cibuksen osakkeiden ja äänten kokonaismäärä oli kasvanut marraskuussa 2021 suunnatun osakeannin seurauksena. Siten Cibuksen osakkeiden ja äänten määrä on 42 000 000 ja Cibuksen osakepääoma yhteensä 420 000 euroa.

**1. JOULUKUUTA**

Cibus päivitti kasvutavoitteitaan 1. joulukuuta. Konsernin johto ja hallitus arvioivat, että yhtiö pystyy kaksinkertaistamaan kiinteistöportfolionsa arvon 2,5–3,0 miljardiin euroon ja täyttämään Investment Grade -luottoluokituskriteerit vuoden 2023 loppuun mennessä.

**7. JOULUKUUTA**

Cibus ilmoitti 7. joulukuuta toteuttaneensa 2 000 000 osakkeen suunnatun annin ja keränneensä siten 492 miljoonaa Ruotsin kruunua.

**21. JOULUKUUTA**

Cibus hankki 21. joulukuuta Norjasta kaksi kiinteistöä 13,4 miljoonalla eurolla. Ankkurivuokralaisia ovat Norgesgruppen ja Rema 1000.

**23. JOULUKUUTA**

Cibus hankki 23. joulukuuta Norjasta kuuden kiinteistön portfolion 15,8 miljoonalla eurolla. Ankkurivuokralaisia ovat Coop, Kiwi ja Rema 1000.

**29. JOULUKUUTA**

Cibus hankki 29. joulukuuta vuonna 2020 valmistuneen ruokakauppa kiinteistön ja toisen, rakenteilla olevan kiinteistön Ruotsista 15,7 miljoonalla eurolla. Ankkurivuokralainen on Coop.

**30. JOULUKUUTA**

30. joulukuuta ilmoitettiin, että Cibuksen osakkeiden ja äänten määrä oli 44 000 000 ja Cibuksen osakepääoma yhteensä 440 000 euroa.

## 2022

**17. HELMIKUUTA**

Helmikuun 17. päivänä julkaistiin lehdistötiedote, jossa ilmoitettiin samana päivänä pidetyn ylimääräisen yhtiökokouksen päätöksistä. Hallitus valtuutettiin seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti päättämään uusien osakkeiden liikkeeseenlaskusta, johon liittyy tai ei liity yhtiön nykyisten osakkeenomistajien merkintäetuoikeuksia. Tämän valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden kokonaismäärä saa olla enintään 10 % ylimääräisen yhtiökokouksen ajankohtana liikkeessä olleiden osakkeiden määrästä, mikä tarkoittaa, että liikkeeseen voidaan laskea enintään 4 400 000 osaketta.

Samana päivänä varsinaiselle yhtiökokoukselle esiteltiin nimitysvaliokunnan ehdotus hallituksen jäseniksi. Nimitysvaliokunta ehdotti, että Patrick Gylling, Elisabeth Norman, Victoria Skoglund ja Stefan Gattberg valitaan uudelleen Cibus Nordic Real Estate AB:n hallituksen jäseniksi ja Nils Styf uudeksi jäseneksi. Nimitysvaliokunta ehdottaa myös, että Patrick Gylling valitaan uudelleen hallituksen puheenjohtajaksi.

# Jälleen yksi tapahtumarikas ja menestyksekäs vuosi Cibukselle

Toimitusjohtajan katsaus

---

”Vaikka tämä tavoite onkin kunnianhimoinen, se on selvästi saavutettavissa, kun otetaan huomioon markkina-  
asemamme, organisaatiomme ja rahoitusmahdollisuutemme.”  
— Sverker Källgårdén,  
toimitusjohtaja

## Vastuullisuus

Viime vuotta leimasivat edelleen koronapandemia, rajoitustoimet sekä yksityishenkilöiden ja yritysten tuntema huoli. Tätä kirjoittaessani Ukrainassa on meneillään konflikti, joka aiheuttaa maailmanlaajuisia huolta. Cibukselle vuosi oli kuitenkin erinomainen. Siirryimme Nasdaq Stockholm -päälistalle, meidät sisällytettiin EPRA-indeksiin, kasvoimme vahvasti ja aloitimme toiminnan uusilla markkinoilla. Liiketoimintakonseptimme on osoittautunut jälleen kestäväksi markkinoilla vallitsevasta levottomuudesta huolimatta. Vuokralaisemme pärjäsivät hyvin, päivittäistavarakaupassa tehtiin edelleen vahvaa tulosta ja pienemmät vuokralaisemme, kuten apteekit, kampaajat ja ravintolat, selvisivät pandemiasta vakuuttavasti.

Vastuullisuuden saralla jatkoimme toimenpiteitä saavuttaaksemme hiilineutralisuuden vuoteen 2030 mennessä. Tokmanni jatkaa aurinkopaneelien asentamista kiinteistöjemme katoille, ja vuoden loppuun mennessä 39 kiinteistössämme oli aurinkovoimalat, jotka tuottivat sähköä hieman yli 2 600 asuinhuoneiston sähkönkulutusta vastaavan määrän.

Olemme laskeneet liikkeeseen vihreän joukkovelkakirjalainan, jonka vakuutena on joitakin energiatehokkaita kiinteistöjämme. Portfolioomme kuuluvien ”vihreiden” kiinteistöjen markkina-arvo oli vuoden lopussa 220 miljoonaa euroa.

Pyrimme jatkuvasti hankkimaan nykyaikaisia ja energiatehokkaita kiinteistöjä, ja vuonna 2021 hankimme useita äskettäin valmistuneita tai rakenteilla olevia kiinteistöjä, mikä lisää entisestään ”vihreiden” kiinteistöjen määrää.

Vastuullisuus tarkoittaa Cibukselle myös muiden tukemista mahdollisuuksien mukaan. Pandemian aikana autoimme Suomessa pienimpiä vuokralaisiamme 200 000 euron vuokraohjelmilla, kun ne joutuivat sulkemaan ovensa koronarajoitusten vuoksi. Nyt vuoden 2022 alussa päätimme tukea Ukrainaa humanitaarisella avulla UNHCR:n kautta 200 000 euron lahjoituksella.

## Markkina

Päivittäistavarasegmentissä tilanne kiinteistömarkkinoilla on ollut suotuisa ja pysynyt pandemian aikana muuttumattomana pääasiassa siksi, että segmentti ei luonteensa vuoksi ole riippuvainen yleisestä talouskehityksestä. Cibus on kasvanut kaikilla markkinoilla ja aloittanut syksyllä toiminnan myös Norjassa. Uusille markkinoille tullessamme tavoitteenamme on aina nousta markkinajohtajaksi, eli odotamme hyvää kasvua Ruotsin ja Suomen ohella myös Norjassa.

Tanska on meille kiinnostava markkina, ja koska rajat ovat avautuneet ja matkustaminen maiden välillä on helpottunut, etsimme aktiivisesti potentiaalisia ostettavia kohteita kaikista Pohjoismaista.

Vuoden 2021 jälkipuoliskolla päivittäistavarakaupan kiinteistöjen tuotto-odotukset laskivat erityisesti Ruotsissa ja Norjassa. Voimme siitä huolimatta tehdä edelleen hyviä hankintoja niin yhtiön kuin osakkeenomistajiemme eduksi.

## Organisaatio

Cibuksen liiketoimintamalli mahdollistaa pienen ja tehokkaan organisaation ylläpitämisen yhtiön kasvaessa. Yhtiön keskeisistä toiminnoista vastaavat sen omat työntekijät, ulkoiset kiinteistönhoitopalvelut on puolestaan ulkoistettu yhteistyökumppaneille. Tämä malli toimii erittäin hyvin ja minimoi hallinnolliset kustannuksemme.

Tässä onnistuminen edellyttää kuitenkin työntekijöiltä erinomaista asiantuntemusta ja ammattitaitoa. Olen erittäin ylpeä organisaatiosta ja työntekijöistämme, jotka tekevät parhaansa joka päivä.

## Kasvu

Cibuksen vahva kasvu jatkui vuonna 2021. Olemme hankkineet kiinteistöjä noin 260 miljoonalla eurolla Suomesta, Ruotsista ja Norjasta.

Syksen strategiatyön yhteydessä asetettiin uusia kasvutavoitteita. Uutena tavoitteena on kasvattaa yhtiön kiinteistöportfolion arvo 2,5–3 miljardiin euroon vuoden 2023 loppuun mennessä ja täyttää samassa ajassa myös Investment Grade -luottoluokituskriteerit. Vaikka tämä tavoite onkin kunnianhimoinen, se on selvästi saavutettavissa, kun otetaan huomioon markkina-asemamme, organisaatiomme ja rahoitusmahdollisuutemme. Olemme Pohjoismaiden markkinoilla segmenttimme ainoa pörssinoteerattu yhtiö ja markkinajohtaja, sillä toimimme kolmessa Pohjoismaassa. Toimimme markkinoilla aktiivisesti ja teemme isoja ja pieniä hankintoja, jotka tekevät meistä houkuttelevan päivittäistavarakaupan kiinteistöjen ostajan.

## Rahoitus

Cibuksen rahoitusasema on vahva. Olemme tyytyväisiä tuottaviin, pitkäaikaisiin kumppanuksiimme useimpien pohjoismaisten pankkien ja rahoituslaitosten kanssa. Ne ovat pandemian aikana tukeneet meitä vahvalla kasvu-urallamme ja tarjonneet lisää luottoa paremmin ehdoin.

Käynnistimme vuoden aikana MTN-ohjelman, johon sisältyvät sekä etuoikeusasemaltaan parhaat vakuudettomat joukkovelkakirjalainat että hybridilainat. Laskimme ohjelman käynnistämisen yhteydessä liikkeeseen ensimmäisen hybridilainan, joka otettiin erittäin hyvin vastaan. Vuonna 2022 meillä on mahdollisuus uudelleenrahoittaa kaksi pandemian alkuvaiheessa liikkeeseen laskettua joukkovelkakirjalainaa, toivottavasti paremmin ehdoin. Cibuksen pääoman ja velkojen uudelleenjärjestelytyö on aloitettu, ja sen tavoitteena on mahdollistaa Investment Grade -luottoluokitus vuoden 2023 loppuun mennessä ja saada parannettua rahoitusehtoja entisestään. Lisäksi yhtiön hallitus on laatinut ehdotuksen siitä, että yhtiöjärjestystä laajennettaisiin lisäämällä siihen toinen osakelaji eli D-osake.

Vuoden aikana toteutettiin kaksi suunnattua osakeantia yhtiökokouksen hallitukselle antaman valtuutuksen mukaisesti. Ensimmäinen anti sisälsi kaksi miljoonaa osaketta, jolla maksettiin AB Sagaxille osa 72 Suomessa sijaitsevaa kiinteistöä käsittävästä portfoliosta. Toinen anti käsitti lisäksi kaksi miljoonaa houkuttelevin ehdoin liikkeeseen laskettua osaketta, joilla maksettiin osittain vuoden 2021 jälkipuoliskolla tehtyjä hankintoja. Vuoden lopussa Cibuksella oli hieman yli 40 000 osakkeenomistajaa, ja kaupankäynti osakkeilla oli erittäin hyvällä tasolla.

Vuosi 2021 oli kaiken kaikkiaan erinomainen Cibukselle. Olemme ylittäneet kasvutavoitteemme, toimimme nyt kolmella neljästä Pohjoismaiden markkinoista ja organisaatiomme toimii erittäin hyvin. Niinpä suhtaudumme luottavaisin mielin vuoteen 2022 ja sen Cibukselle avaamiin mahdollisuuksiin.

Tukholma, 10. maaliskuuta 2022

Sverker Källgården



# 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. Selkeänä painopisteenä ovat kiinteistöt, joiden ankkurivuokralaisia ovat ruoka- ja päivittäistavarakaupan ketjut. Pääasiallisena tavoitteena on varmistaa vakaa kassavirta, jotta 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 muista liikekiinteistötyypeistä. Nämä erityispiirteet ovat**

- liiketoiminnan epäsyklisyys
- verkkokaupasta hyötyminen.

## Tavoitteet

Cibuksella on kaksi taloudellista tavoitetta. Ne ovat

- **vuotuinen osingonkasvu 5 %**
- **luototusaste (LVT) 55–65 %. Jatkossa nettovelkaa on kuitenkin tarkoitus vähentää, jotta se täyttäisi Investment Grade -luottoluokituskriteerit.**

Nykyinen kiinteistösalkku, liiketoimintasuunnitelma ja kasvu huomioon ottaen 5 %:n vuotuinen osingonkasvu on järkevä tavoite ennakoitavissa olevaan tulevaisuuteen. Osinkotavoite on asetettu siten, että se heijastaa yhtiön vahvaa kassavirtaa ja tarjoaa osakkeenomistajille korkeaa ja ennakoitavaa osinkotuottoa.

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

## Vastuullisuus

Vastuullisuus on osa Cibuksen liiketoimintamallia. Työskentelemme terveemmän ympäristön ja sosiaalisen kehityksen puolesta ja pyrimme torjumaan sosiaalisia väärinkäytöksiä ja korruptiota. Näin voimme osaltamme luoda parempaa yhteiskuntaa ja edistää talouskasvua. Huomioimme kiinteistöjen hankinnassa ja hallinnoinnissa sekä muissa päätöksissä aina vaikutukset vastuulliseen yhteiskuntakehitykseen. Vastuullisuustyö tapahtuu kolmella pääasiallisella osa-alueella, jotka ovat myös tärkeitä sitoumuksia Cibukselle.

## Kolme pitkäaikaista sitoumusta

### Vastuullinen

## yhteistyökumppani

sitoutumalla tiiviisti vuokralaisiin, tarjoamalla innovatiivisia järjestelyjä ja varmistamalla liiketoiminnan tuloksellisuus ja määräystenmukaisuus.

### Fokuksessa

## ilmasto

jotta vuokralaisten on helpompi pienentää omaa ilmastojalanjälkeään ja kuluttajien ilmastoalanjälkeä ja jotta hiilineutraalius voidaan saavuttaa vuoteen 2030 mennessä.

### Saavutettavien

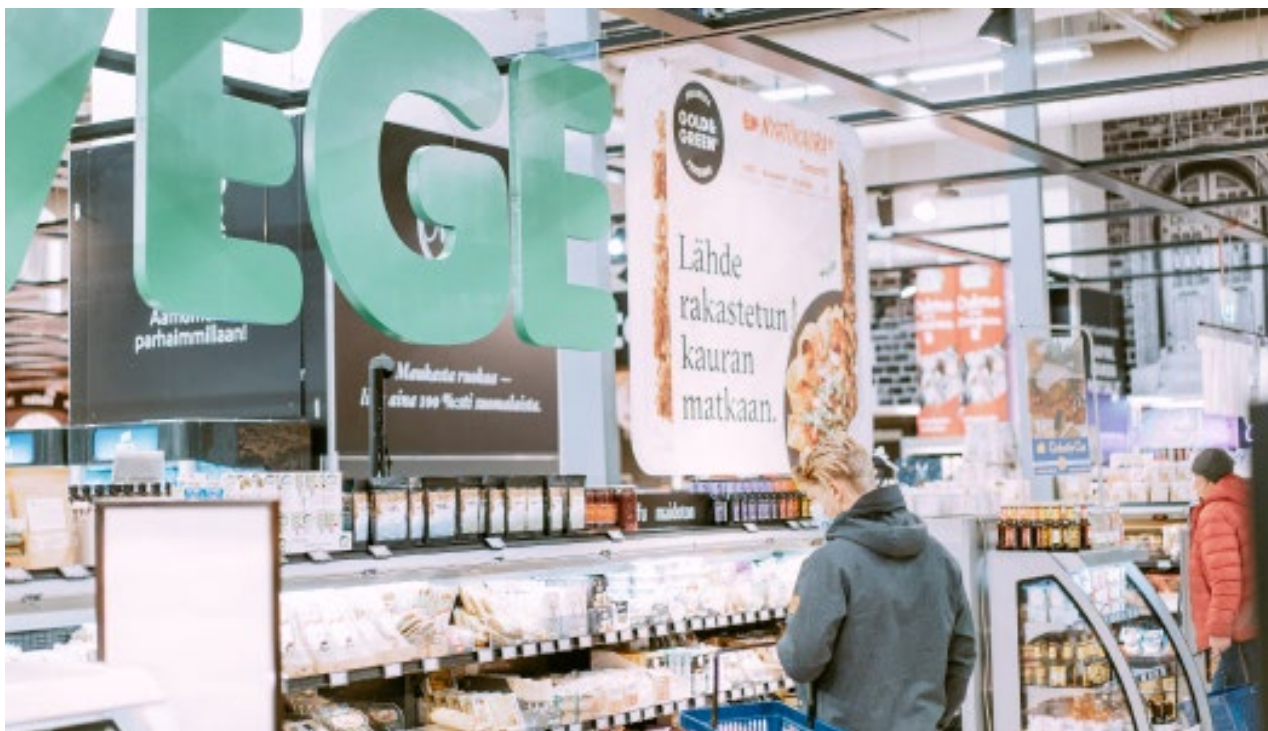
## kauppapaikkojen tarjoaja

rakentamalla ja kehittämällä taajamiin ja pienille paikkakunnille kauppapaikkoja, jotka edistävät elävien ja turvallisten lähiyhteisöjen syntymistä ja tarjoavat kuluttajille palveluja, elintarvikekauppoja ja verkkokauppatoimituksia.

Lue lisää sivulta 25 VASTUULLISUUS

# Sijoittaminen Cibukseen

Cibus sijoittaa ruoka- ja päivittäistavara- ja palvelu- ja kiinteistöihin sekä hallinnoi niitä 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- ja palvelu- ja kiinteistöihin liittyvät elintarvikkeet ovat ei-syklisiä ja niiden myynti kasvaa tasaisesti.

Ruoka- ja päivittäistavara- ja palvelu- ja 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- ja palvelu- ja kiinteistöihin liittyvät elintarvikkeet ovat ei-syklisiä ja niiden myynti kasvaa tasaisesti.
- Ruoka- ja päivittäistavara- ja palvelu- ja 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.
- Painotettu keskimääräinen vuokramaturiteetti (WALT) 5,0 vuotta.
- Markkinoillaan johtavat ja hyvin menestyvät vuokralaiset, kuten Kesko, S-ryhmä, Coop, Tokmanni ja Lidl, jotka ovat ankkurivuokralaisia noin 90 % salkun kiinteistöistä.
- Vuokrasopimusten pituus vaihtelee ja vuokrasopimusten päättymishetket ovat näin ollen hyvin hajautuneet.
- Suuri määrä kohteita samassa kokoluokassa tarjoaa tehokkaan hajautuksen. Minkään yksittäisen kohteen osuus ei ole yli 2,1 % salkun nettotuotosta.
- Rajattu kuluriski, sillä pääosassa kohteita vastuu hoitokuluista on vuokralaisella.

# Osake ja osakkeenomistajat

Markkina-arvo

12,8 miljardia SEK

Markkinapaikka

Nasdaq Stockholm  
MidCap

Osakkeenomistajien määrä

41 000

Osakkeiden lukumäärä

44 000 000

Päätöskurssi

290,80 SEK

ISIN

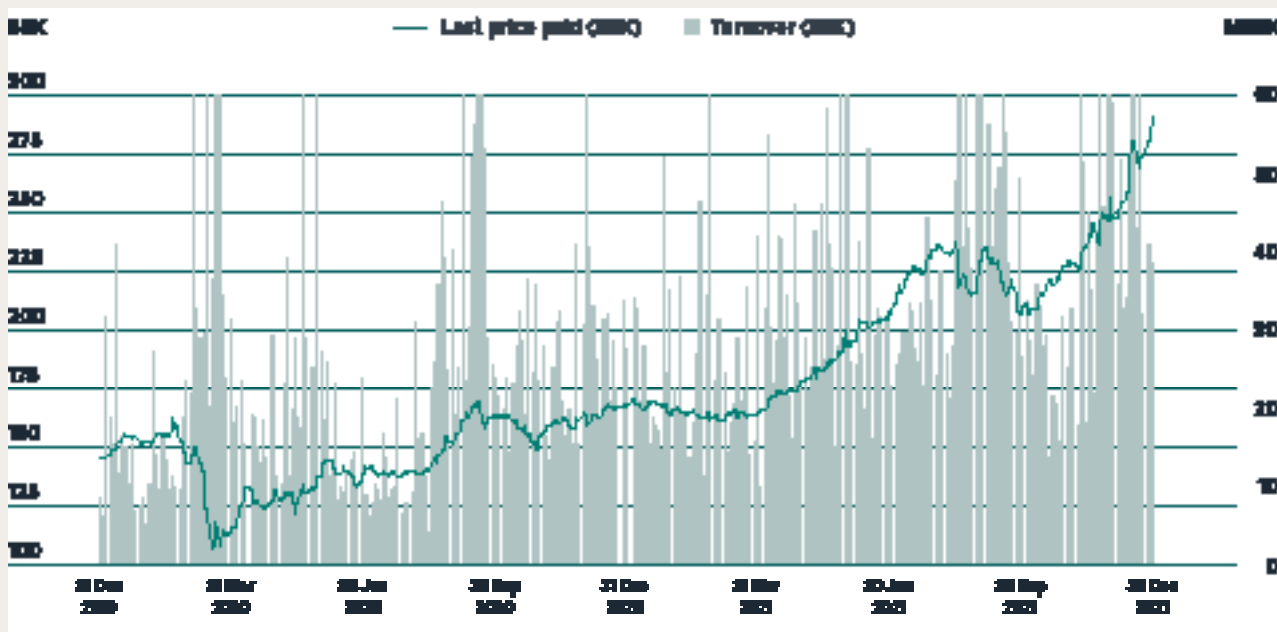
SE0010832204

## Cibus on listattu yhtiö

Cibuksen osakkeet ovat olleet Nasdaq Stockholm MidCap -listalla 1. kesäkuuta 2021 lähtien. Viimeinen kaupankäyntipäivä Nasdaq First North Premier Growth Market Stockholm -listalla oli 31.5.2021. Osakkeiden ISIN-koodi on SE0010832204.

## Osakkeiden kurssikehitys

Osakkeen arvo on noussut 100 % 31.12.2019 jälkeen. Kokonaistuotto osingot mukaan lukien on samalla ajanjaksolla ollut Ruotsin kruunuissa 113 %. Osakkeen vaihto on ollut suhteellisen vilkasta. Painotettu keskimääräinen päivävaihto on ollut hieman yli 35 miljoonaa kruunua ja keskimääräinen kauppohen lukumäärä noin 2 300 päivää kohden vuoden 2021 aikana.



## Cibuksen osakkeenomistajat

Cibuksella oli noin 41 000 osakkeenomistajaa 31.12.2021. 15 suurinta osakkeenomistajaa omisti tilikauden lopussa noin 42 % osakkeista. Yhdenkään osakkeenomistajan omistama osuus ei tilikauden päättyessä ollut yli 10 % Cibuksen osakkeista.

### Osakkeenomistajat 31.12.2021

Osakkeenomistaja	Osakkeiden lkm	Omistusosuus, %
Fjärde AP-fonden	3 214 813	7,3
AB Sagax	2 426 973	5,5
Columbia Threadneedle	2 257 879	5,1
Dragfast AB	1 700 000	4,2
Marjan Dragicevic	1 632 000	3,7
Avanza Pension	1 322 845	3,0
BlackRock	1 278 263	2,9
Sensor Fonder	946 000	2,1
Länsförsäkringar Fonder	929 474	2,1
Nordnet Pensionsförsäkring	545 601	1,2
Patrick Gylling	500 000	1,1
Svenska Handelsbanken	376 800	0,9
Nuveen Asset Management	370 520	0,8
Handelsbanken Fonder	315 538	0,7
Familjen Kamprads stiftelse	300 000	0,7
<b>15 suurinta osakkeenomistajaa yhteensä</b>	<b>18 116 706</b>	<b>41,6</b>
Muut osakkeenomistajat	25 883 294	58,4
<b>Yhteensä</b>	<b>44 000 000</b>	<b>100</b>

Lähde: Modular Finance



# Osinko

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

## Osinkopolitiikka

Yhtiö maksaa osinkoa kuukausittain, ja osinko nousee 5 %:lla vuosittain. Jos toinen osakelaji (D) perustetaan, ehdotuksen mukaan se tarjoaa vakaata tuottoa kuukausittain. Osinkotavoitteet on asetettu siten, että ne heijastavat yhtiön vahvaa kassavirtaa ja tarjoavat osakkeenomistajille korkean ja ennakoitavan osinkotuoton.

## Hallituksen osinkoehdotus yhtiökokoukselle

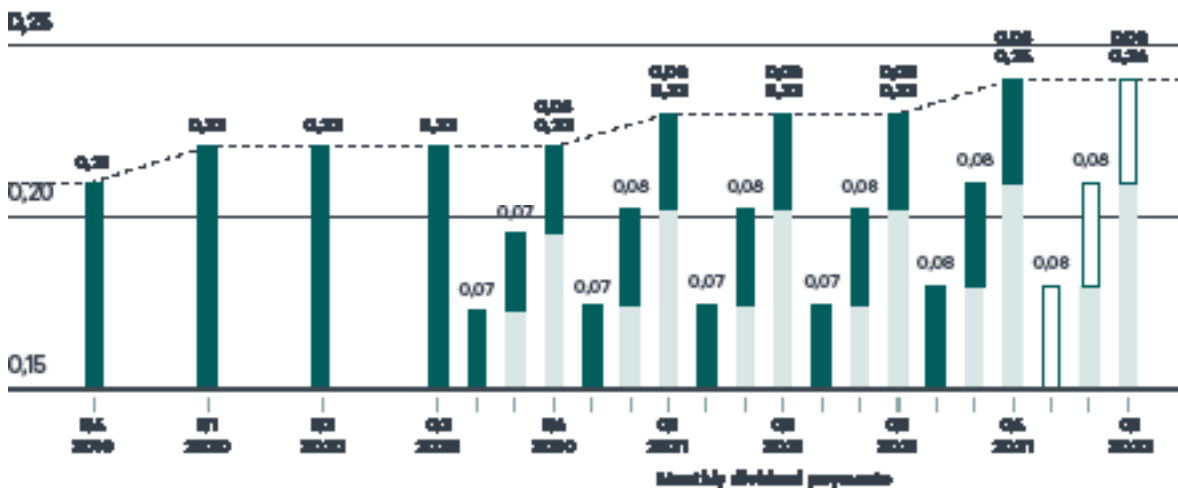
Hallitus aikoo ehdottaa vuoden 2022 varsinaiselle yhtiökokoukselle seuraavaa:

- Perustetaan uusi osakelaji (D), johon liittyy nykyisille osakkeenomistajille suunnattu rahastoanti.
- Osinkoa korotetaan 5 %:lla yhteensä 0,99 euroon osakkeelta jaettavaksi kaikille osakelajeille. Siten nykyisten osakkeenomistajien saama osinko on 0,99 euroa kutakin hallussa olevaa osaketta kohti, ja se maksetaan 12 kuukausittaisessa erässä.
- Kaikki osakelajit ovat oikeutettuja kuukausittaiseen osinkoon.

## Päätetty osinko

**3,3 %:N SUORA TUOTTO**

(osakekurssi 290,80 SEK)



# Markkinakatsaus

## Pohjoismaiden talous on toipunut hyvin koronapandemiasta ensijärkytyksen jälkeen

### Suomi

Koronakriisin aiheuttaman lyhyen taantuman jälkeen Suomen talous on elpynyt nopeasti. Vuoden 2021 neljännen kvartaalin aikana julkistetut ennusteen BKT:n kehityksestä vaihtelivat 2,3–3,5 %:n välillä. Tammikuun viimeisimpien ennusteiden mukaan sen odotettiin yleisesti kasvavan 3,0 % lukuun ottamatta SEB:tä, jonka ennuste on 3,5 %. Kun tätä verrataan Eurostatin ennusteeseen euroalueen BKT:n 5,2 prosentin kasvusta vuodelle 2021, on Suomen kasvu ollut matalaa, joskin tämä johtuu lievemmästä laskusta vuonna 2020. Tuolloin Suomen BKT laski 2,9 %, mikä oli huomattavasti vähemmän kuin 5,9 %:n lasku koko euroalueella. BKT:n arvioidaan kasvavan vuonna 2022 Suomessa noin 2,3–3,0 %. Tähän vaikuttavat globaalit toimitusketjun häiriöt ja hyödykkeiden korkeat hinnat.

Vuoden 2021 lopussa työllisyysaste oli 73,5 %, korkein sitten 1990-luvun laman. Tämä johtuu talouskasvun ohella myös osa-aikaisten työntekijöiden osuuden kasvusta. Suomen Pankin mukaan työllisyyden parantuminen tasaantuu, kun talouskasvun huipputaso on ohitettu, ja tilannetta vaikeuttaa myös sopivan työvoiman puute.

Koronapandemian aikana Suomen julkinen velka kasvoi merkittävästi, kun hallitus toteutti taloudellisia toimenpiteitä matalasuhdanteen vaikutusten lieventämiseksi vuonna 2020 ja vuoden 2021 alussa. Vuonna 2020 velkaantumisasiaste nousi 10 prosenttiyksikköä 69,5 %:iin suhteessa BKT:hen, mikä oli edelleen alle euroalueen keskiarvon sekä velkaantumisen (97,3 %) että kasvun (yli 13 prosenttiyksikköä) osalta.

### Ruotsi

Ruotsin talouden elpyminen jatkuu, ja Ruotsi on yksi Euroopan vauraimmista maista, joka on suoriutunut pandemian aikana hyvin makrotaloudellisesta näkökulmasta. BKT:n kasvu on jälleen kiihtynyt osittain voimakkaan viennin, kotitalouksien kulutuksen kasvun ja pääomasijoitusten kasvun ansiosta. Työmarkkinoiden elpyminen jatkuu, ja joillakin sektoreilla tilanne normalisoitui vuoden 2021 aikana.

Ruotsissa työttömyys laski vuoden 2021 aikana. Ruotsin tilastokeskuksen mukaan työttömyys oli tammikuussa 9,3 %, joulukuussa enää 7,3 %. Koronakriisin alkuvaiheen jälkeen Ruotsin kruunu elpyi nopeasti ja oli vahva pandemian aikana, vaikka sen arvo laski sekä Yhdysvaltain dollaria että euroa vastaan vuoden 2021 viimeisellä neljänneksellä.

Ruotsin BKT-ennusteet ovat edelleen positiivisia, ja SEB:n raportin mukaan BKT kasvaa 4,6 % vuonna 2021, 3,0 % vuonna 2022 ja 2,7 % vuonna 2023. Ruotsin keskuspankin odotetaan pitävän repokoron ennallaan vuoteen 2023 asti.

### Norja

Norjan talouden elpyminen kiihtyi merkittävästi vuonna 2021, ja maan talous kehittyi vuoden aikana vahvasti. BKT:n kasvu, joka oli 3,7 %, on lähes palannut koronapandemiaa edeltäneelle tasolle. Norjan keskuspankki odottaa BKT:n kasvavan edelleen voimakkaasti vuonna 2022, ennusteen mukaan noin 3,8 %.

Pandemiarajoitusten jonkinasteinen lieventäminen vuoden 2021 alkupuoliskolla kasvatti kotimaista kulutusta ja lisäsi yleisesti tavaroiden ja palvelujen kysyntää. Norjan talouden taustalla on öljyn hintakehitys. Öljyn hinta nousi vuoden 2021 aikana noin 35 %. Työllisyyden kasvu kiihtyi asteittain vuoden mittaan, ja avoin työttömyys laski 4,4 %:iin vuonna 2021, kun vuonna 2020 työttömyys oli 4,7 %.

Vahvan talouskasvun seurauksena Norjan keskuspankki päätti nostaa ohjauskorkoaan 0,25 prosenttiyksikköä syyskuussa ja 0,25 prosenttiyksikköä joulukuussa 2021. Norjan ohjauskorko oli vuoden 2021 lopussa 0,5 %. Norjan keskuspankki on ilmoittanut jatkavansa ohjauskorkonsa nostamista vuonna 2022. Ohjauskoron odotetaan nousevan 1,25 %:iin vuoden 2022 loppuun mennessä ja 1,50 %:iin vuoden 2023 loppuun mennessä.

### Ukrainan kriisi

Venäjä aloitti 24. helmikuuta 2022 sotilaallisen hyökkäyksen Ukrainaan. EU ja Yhdysvallat ovat vastatoimena asettaneet Venäjälle talouspakotteita. Tällä hetkellä on vielä vaikea arvioida, miten tilanne vaikuttaa makrotaloudelliseen kehitykseen ja Pohjoismaiden kiinteistömarkkinoiden trendeihin.

### Pohjoismaat – BKT:n kasvu

Vuotuinen prosenttimuutos	2019	2020	2021	2022E	2023E
Suomi	1,1	-3,3	3,5	3,0	1,6
Ruotsi	1,3	-2,6	4,6	3,0	2,7
Norja	0,9	-1,3	3,9	4,0	2,5
Tanska	2,9	-4,0	4,0	3,3	3,0

Lähde: SEB (helmikuu 2022)

# Kiinteistömarkkina

## Uusi ennätys Pohjoismaiden kiinteistökaupan volyymissä

Pohjoismaiden kiinteistömarkkinat ylsivät vuonna 2021 uuteen ennätykseen. Transaktiovolyymi oli yli 71 miljardia euroa, mikä on 65 % enemmän kuin vuonna 2020 ja ylivoimaisesti suurin yksittäisen vuoden aikana kirjattu volyymi Pohjoismaissa. Transaktiovolyymit kasvoivat kaikissa Pohjoismaissa vuoteen 2020 verrattuna, ja ennätystasot saavutettiin Ruotsissa, Tanskassa ja Norjassa. Jatkuneista matkustusrajoituksista huolimatta ulkomaisten sijoittajien osuus Pohjoismaiden transaktiovolyymista oli 29 % vuonna 2021. Ulkomaisten myyjien osuus volyymista oli vain 14 %, minkä seurauksena Pohjoismaiden pääomavirrat olivat positiiviset jo kuudentena vuonna peräkkäin.

Pohjoismaiden ennätysellisten volyymien taustalla on kourallinen merkittäviä transaktioita. Suurin näistä oli Ruotsissa, Tanskassa ja Saksassa sijaitseva kiinteistöportfolio, jonka Helmstaden osti Akeliukselta yhteensä 9,1 miljardilla eurolla. Coremin Klöverkauppa, jonka arvo oli yhteensä yli 5 miljardia euroa, nosti volyymeja Ruotsissa ja Tanskassa. Pohjoismaiden kolmanneksi suurin transaktio oli Castellumin hankkima Kungsleden, arvoltaan yli 4 miljardia euroa.

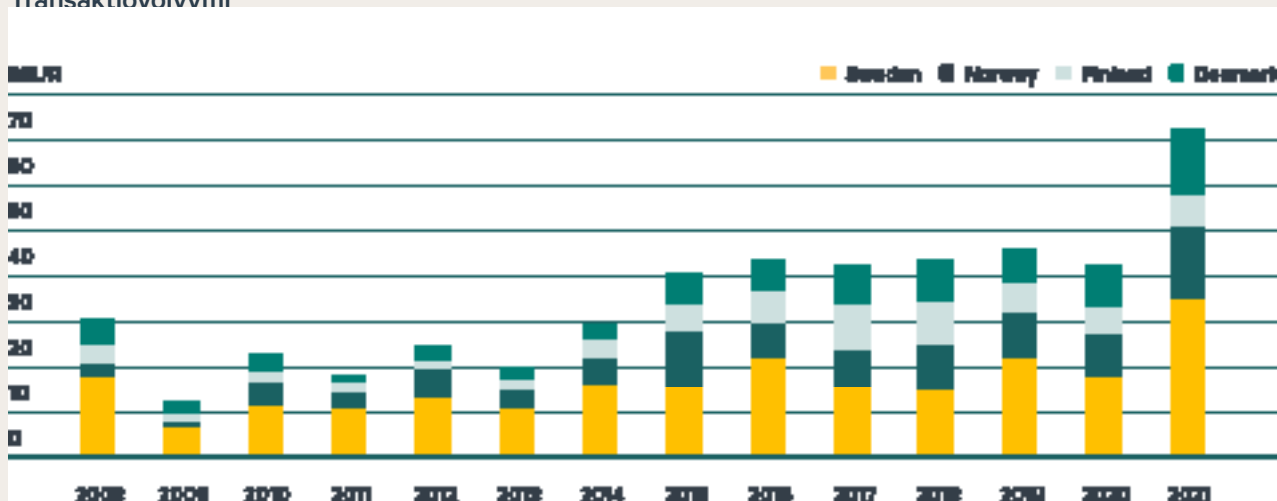
Ruotsissa transaktiovolyymi vuonna 2021 ilman ehdollisia, vielä toteuttamattomia kauppooja oli yhteensä noin 93 % suurempi kuin vuonna 2020, yhteenlasketulta arvoltaan noin 35,0 miljardia euroa. Siten vuosi osoittautui Ruotsin kiinteistömarkkinoilla historian vahvimaksi, rikkoen useita ennätyksiä. Ulkomaisten sijoittajien osuus transaktiovolyymista oli vuoden mittaan noin 17 %, mikä on 8 prosenttiyksikköä vähemmän kuin vuonna 2020. Tukholman seudun osuus vuoden 2021 transaktiovolyymista oli 47 %, Göteborgin noin 9 % ja muiden suurten kaupunkialueiden osuus noin 22 %. Asuinkiinteistöt olivat kaikkein suosituin kiinteistötyyppi vuonna 2021, ja niiden osuus koko transaktiovolyymista oli 35 %. Toimistojen osuus oli toiseksi suurin eli 21 %, logistiikka- ja teollisuuskiinteistöjen 15 % ja julkisten kiinteistöjen 12 %.

Norjan markkinoilla vuoden 2021 transaktiovolyymi oli 15,2 miljardia euroa eli peräti 93 % enemmän kuin vuonna 2020. Kaikkiaan kiinteistökauppoja tehtiin yli 400, ja toimistosegmentin osuus oli suurin, yli 40 % koko transaktiovolyymista. Vähittäiskauppa-segmentissä toteutettujen kauppoojen määrä elpyi, ja niiden osuus transaktiovolyymista oli 16 % eli 5 prosenttiyksikköä enemmän kuin vuonna 2020. Logistiikka- ja teollisuuskiinteistöjen osuus oli 19 %, asuin- ja hotelli-kiinteistöjen 12 % ja muiden kiinteistöjen 13 %. Vuonna 2021 ulkomaisten sijoittajien osuus transaktiovolyymista oli noin 18 %. Sekä transaktioiden määrä että niiden koko ovat kasvaneet merkittävästi viime vuosina.

Suomessa transaktiovolyymi oli 7,0 miljardia euroa, mikä on neljänneksi suurin volyymi tähän mennessä. Volyymi kasvoi 24 % vuoteen 2020 verrattuna ja 10 % vuoteen 2019 verrattuna. Myös yli miljoonan euron arvoisten transaktioiden määrä kasvoi 30 % edellisvuoteen verrattuna, mikä on aktiivisen markkinan merkki. Vuosi alkoi pienemmällä volyymeilla, ja vuoden alkupuoliskolla kiinteistökauppoja tehtiin vain 2,5 miljardilla eurolla. Kolmannen kvartaalin volyymi oli jo 2,0 miljardia euroa, ja neljännellä kvartaalilla volyymi nousi 2,5 miljardiin euroon, mikä oli kaikkien aikojen neljänneksi suurin kvartaalikohtainen volyymi. Suurin segmentti oli asuinkiinteistöt, joiden osuus oli 33 %. Toimistokiinteistöjen osuus oli 29 % ja teollisuuskiinteistöjen osuus 15 %. Ulkomaisten sijoittajien osuus transaktiovolyymista oli 54 %, mikä oli 2 prosenttiyksikköä enemmän kuin vuonna 2020. Pohjoismaisten sijoittajien osuus ulkomaisten sijoittajien volyymista oli yli 60 %.

Lähde: Newsec, Pangea Research, KTI

### Transaktiovolyymi



# Tuottokyky

Arvio nykyisestä tuottokyvystä tulevalle 12 kuukaudelle perustuu Cibuksen omistamaan kiinteistösalkkuun 31.12.2021.

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

## Tuottokyky

TEUR	31.12.2020	31.3.2021	30.6.2021	30.9.2021	31.12.2021*	Muutos (12/21 vs. 12/20)
Vuokratuotot	76 581	76 581	80 880	81 480	91 400	
Kiinteistön hoitokulut	-3 981	-3 981	-4 880	-5 230	-5 600	
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>72 600</b>	<b>72 600</b>	<b>76 000</b>	<b>76 250</b>	<b>85 800</b>	
Hallinnon kulut	-4 895	-4 895	-5 275	-5 285	-5 850	
Nettorahoituskulut**	-21 811	-21 811	-22 325	-22 416	-23 790	
<b>Liikevoitto</b>	<b>45 894</b>	<b>45 894</b>	<b>48 400</b>	<b>48 549</b>	<b>56 160</b>	
Kulut, hybridilainan kustannukset	-	-	-1 275	-1 275	-1 275	
<b>Liikevoitto plus hybridilainan kustannukset</b>	<b>45 894</b>	<b>45 894</b>	<b>47 125</b>	<b>47 274</b>	<b>54 885</b>	
<b>Liikevoitto, EUR per osake plus hybridilainan kustannukset***</b>	<b>1,15</b>	<b>1,15</b>	<b>1,18</b>	<b>1,18</b>	<b>1,25</b>	<b>9 %</b>

\*Sisältää kaikki transaktiot, joissa kiinteistö on siirtynyt Cibuksen omistukseen joulukuun 2021 loppuun mennessä.

\*\*Tonttivuokrat on IFRS 16:n mukaisesti sisällytetty nettorahoituskuluihin. Nettorahoituskuluihin sisältyvät myös rahoituksen järjestelypalkkiot, jotka eivät jatkossa vaikuta kassavirtaan.\*\*\*Marraskuussa 2021 toteutettiin uusi 2 000 000 osakkeen osakeanti, ja joulukuussa 2021 laskettiin liikkeeseen toiset 2 000 000 osaketta. Näiden jälkeen osakkeiden lukumäärä on yhteensä 44 000 000.

## Arvio tuottokyvystä perustuu seuraaviin tietoihin:

Vuokratuotto perustuu allekirjoitettujen vuokrasopimusten vuokratuottoon vuositasolla (mukaan lukien vuokralaisilta perittävät hoitokulut ja mahdolliset vuokranalennukset) sekä muihin, nykyisiin vuokrasopimuksiin perustuviin kiinteistöliitännäisiin tuottoihin per 31.12.2021.

Kiinteistön hoitokulut perustuvat tavanomaiseen toimintavuoteen. Ne sisältävät kiinteistöihin liittyvän hallinnon. Kiinteistövero lasketaan nykyisten verotusarvojen perusteella ja se sisältyy hoitokuluihin.

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

Ruotsin toimintojen osalta valuuttakurssina on käytetty 10,20 SEK/EUR, Norjan toimintojen osalta 10,00 NOK/EUR.

## Kommentit liittyen nykyiseen tuottokykyyn

Osakekohtainen tuottokyky tuleville 12 kuukaudelle on parantunut 9 % verrattuna vastaavaan lukuun 31.12.2020. Tähän ovat vaikuttaneet yhtiön tekemät hankinnat sekä vuokrien indeksikorotukset.

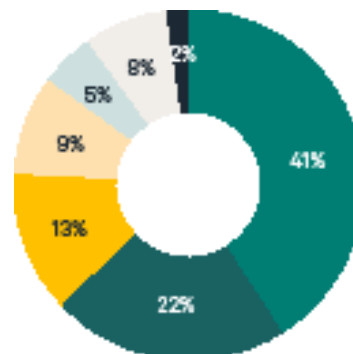


# Vuokralaiset ja vuokrasopimusrakenne

## Vuokralaiset

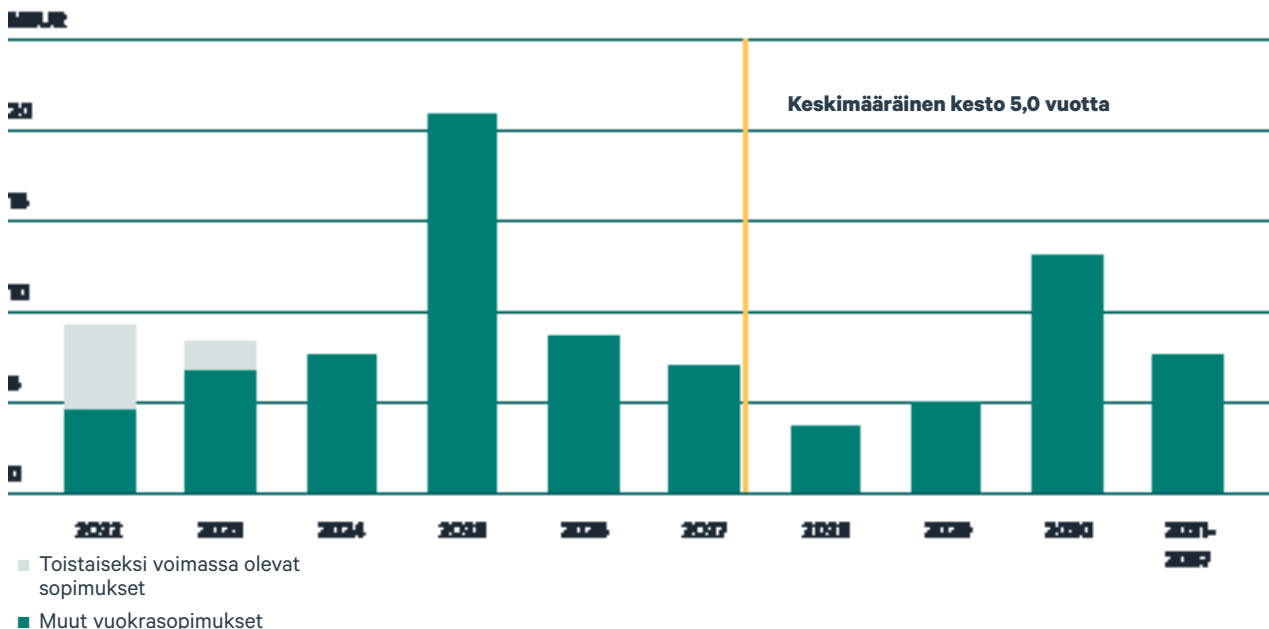
Yli 90 % Cibuksen nettovuokratuotosta tulee kiinteistöistä, joissa ankkurivuokralaisena on Kesko, Tokmanni, Coop Sverige, S-ryhmä tai Lidl. Muita päivittäistavara-kaupan vuokralaisia ovat esimerkiksi ICA ja itsenäiset kauppiat. Oikealla oleva diagrammi havainnollistaa kiinteistösalkun nettovuokratuoton jakaumaa ankkurivuokralaisittain.

- Kesko
- Tokmanni
- Coop
- S-ryhmä
- Lidl
- Muu päivittäistavara-kauppa
- Muu vähittäis-kauppa



## Vuokrasopimusten yhteenveto

Alla olevasta kaaviosta nähdään, että vuokrasopimusten vuokramaturiteetti on hyvin jakautunut tuleville vuosille. Tavanomainen vuokrasopimus sisältää jatko-option, 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 jatko-optiotaan käyttäisi. Koska optiot yleensä käytetään ja suurin piirtein saman verran vuokrasopimuksia pidennetään joka vuosi, on keskimääräinen kesto tähän saakka ollut suhteellisen stabiili ja tulee todennäköisesti sellaisena pysymään myös tulevina vuosina. Kiinteistösalkun keskimaturiteetti 31. joulukuuta 2021 oli 5,0 vuotta.



Noiin 50 % niistä vuokrasopimuksista, joiden sopimuskausi päättyisi vuoden 2022 aikana, on voimassa toistaiseksi. Tämä 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 ankkurivuokralainen haluaisi laajentaa tilojaan. Useimmiten tällaiset sopimukset ovat jatkuneet toistaiseksi voimassa olevina jo pidemmän aikaa, ja voidaan olettaa, ettei vuokralainen tai vuokranantaja kumpikaan irtisano sopimusta lähitulevaisuudessa.

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

# Kiinteistöportfolio

## Yleiskatsaus

Vuoden 2021 lopussa Cibuksen kiinteistösalkku koostui 400 liikekiinteistöstä, jotka sijaitsivat eri puolilla Suomea, Ruotsia ja Norjaa. Noin 84 % portfolion vuotuisesta nettovuokratuotosta tulee Suomessa sijaitsevista kiinteistöistä, 15 % Ruotsissa sijaitsevista ja 1 % Norjassa sijaitsevista.

Kokonaisvuokratuotosta yli 90 % tulee kiinteistöistä, joiden ankkurivuokralaisena on jokin viidestä johtavasta päivittäistavara-kaupan toimijasta: Kesko, Tokmanni, Coop, S-ryhmä tai Lidl. Kaikki päävuokralaiset kokevat kiinteistöjen sopivan hyvin niiden tarkoituksiin. Ankkurivuokralaisten osuus päivittäistavara-kaupan kiinteistöjen vuokratuotosta on 87 %, ja vuokrasopimusten keskimääräinen pituus on 5,5 vuotta.

Ankkurivuokralainen	Kohteiden lkm	Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Vuokrasopimusten keskipituus	Ankkuri-vuokralaisen sopimus-pituus	Ankkuri-vuokralaisen osuus vuokratuotosta
Kesko	155	293 117	3,8	4,2	92 %
Tokmanni	51	233 599	4,4	4,7	83 %
Coop	113	121 786	7,9	8,1	98 %
S-ryhmä	38	66 058	6,8	6,9	80 %
Lidl	7	42 137	6,4	8,6	69 %
Muu päivittäistavara-kauppa	26	63 766	6,3	7,3	81 %
Muu vähittäiskauppa	10	46 456	2,9	n/a	n/a
<b>Portfolio yhteensä</b>	<b>400</b>	<b>866 920</b>	<b>5,0</b>	<b>5,5</b>	<b>87 %</b>

## Kiinteistöt Suomessa

Vuoden 2021 lopussa Cibuksen Suomen kiinteistökanta koostui 266 liikekiinteistöstä. Suomen kiinteistösalkun keskimääräinen vuokrasopimuksen kesto oli 4,4 vuotta.

Yli 90 % Suomen salkun nettovuokratuotosta tulee kiinteistöistä, joissa ankkurivuokralaisena on Kesko, Tokmanni, S-ryhmä tai Lidl. Muihin päivittäistavara-kaupan vuokralaisiin kuuluvat esimerkiksi HalpaHalli ja itsenäiset ruokakauppiat. Ankkurivuokralaisten osuus päivittäistavara-kaupan kiinteistöjen vuokratuotosta oli yli 87 % ja vuokrasopimusten keskimääräinen pituus 4,9 vuotta.

Kiinteistöt sijaitsevat ympäri Suomen yli 120 eri paikkakunnalla painottuen maan etelä- ja lounaisosiin. Salkku pitää sisällään kiinteistöjä kaikissa Suomen kymmenestä suurimmasta kaupungista, mikä luo sille terveen pohjan.

## Kiinteistöt Ruotsissa

Cibuksen Ruotsin kiinteistösalkku koostui vuoden 2021 lopussa 124 kiinteistöstä, joiden vuokrattava pinta-ala oli yhteensä 144 800 m<sup>2</sup>. Vuokrasopimusten keskimääräinen pituus oli 7,3 vuotta. Ruotsissa nettovuokratuotto tulee kokonaan kiinteistöistä, joissa ankkurivuokralaisena on Coop, ICA, Lidl tai Axfood, näiden vuokrasopimusten keskimääräisen pituuden ollessa 7,8 vuotta.

Useimmat Ruotsin salkun kiinteistöistä sijaitsevat Etelä- ja Keski-Ruotsissa. Suurin osa on supermarket-kokoluokan kauppiaita, jollaisissa suurin osa Ruotsin elintarvikemyynnistä tapahtuu.

## Kiinteistöt Norjassa

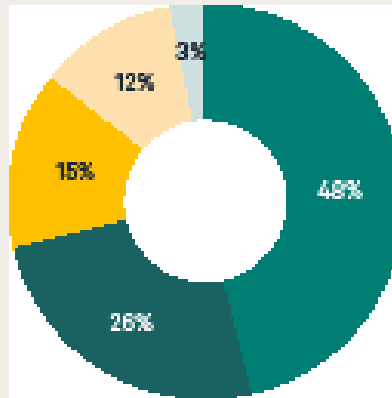
Cibuksen Norjan kiinteistösalkku koostui vuoden 2021 lopussa 10 päivittäistavara-kaupan kiinteistöstä, joiden vuokrattava pinta-ala oli noin 14 000 m<sup>2</sup>. Vuokrasopimusten keskimääräinen pituus oli 9,8 vuotta. Suurimmat vuokralaiset ovat Norgesgruppen (vähittäiskaupan brändit Kiwi, Spar ja Meny) ja Rema 1000. Näiden kahden ankkurivuokralaisen osuus vuotuisesta vuokratuotosta on yli 90 %.

Useimmat kiinteistöt sijaitsevat Etelä-Norjassa Drammenissa, Haldenissa, Kristiansandissa, Mossissa, Sandefjordissa ja Stavangerissa tai niiden lähistöllä.

## Salkun hajautus

Yhdenkään kiinteistön osuus salkussa ei ole yli 2,1 % koko salkun nettovuokratuotosta, mikä vuoksi yksittäisen kohteen painoarvo salkussa on hyvin pieni. Salkun kiinteistöistä ainoastaan yhden osuus on yli 2 % koko salkun nettovuokratuotosta.

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



- Supermarket
- Halpakauppa
- Hypermarket
- Market
- Muu

## Avainluvut

Vuotuinen vuokratuotto on arviolta 85,8 miljoonaa euroa (nykyinen tuottokyky) perustuen Cibuksen kiinteistösalkkuun 31.12.2021.

Kohteiden lkm	400
Vuokrattava pinta-ala, tuhat m <sup>2</sup>	867
Vuokrattava pinta-ala/kohde, m <sup>2</sup>	2 167
Nettotuotto (nykyinen tuottokyky), MEUR	85,8
Nettovuokratuotto EUR/m <sup>2</sup> /kk (vuokrattu ala)	108
Keskimääräinen vuokramaturiteetti (WAULT), vuotta	5,0

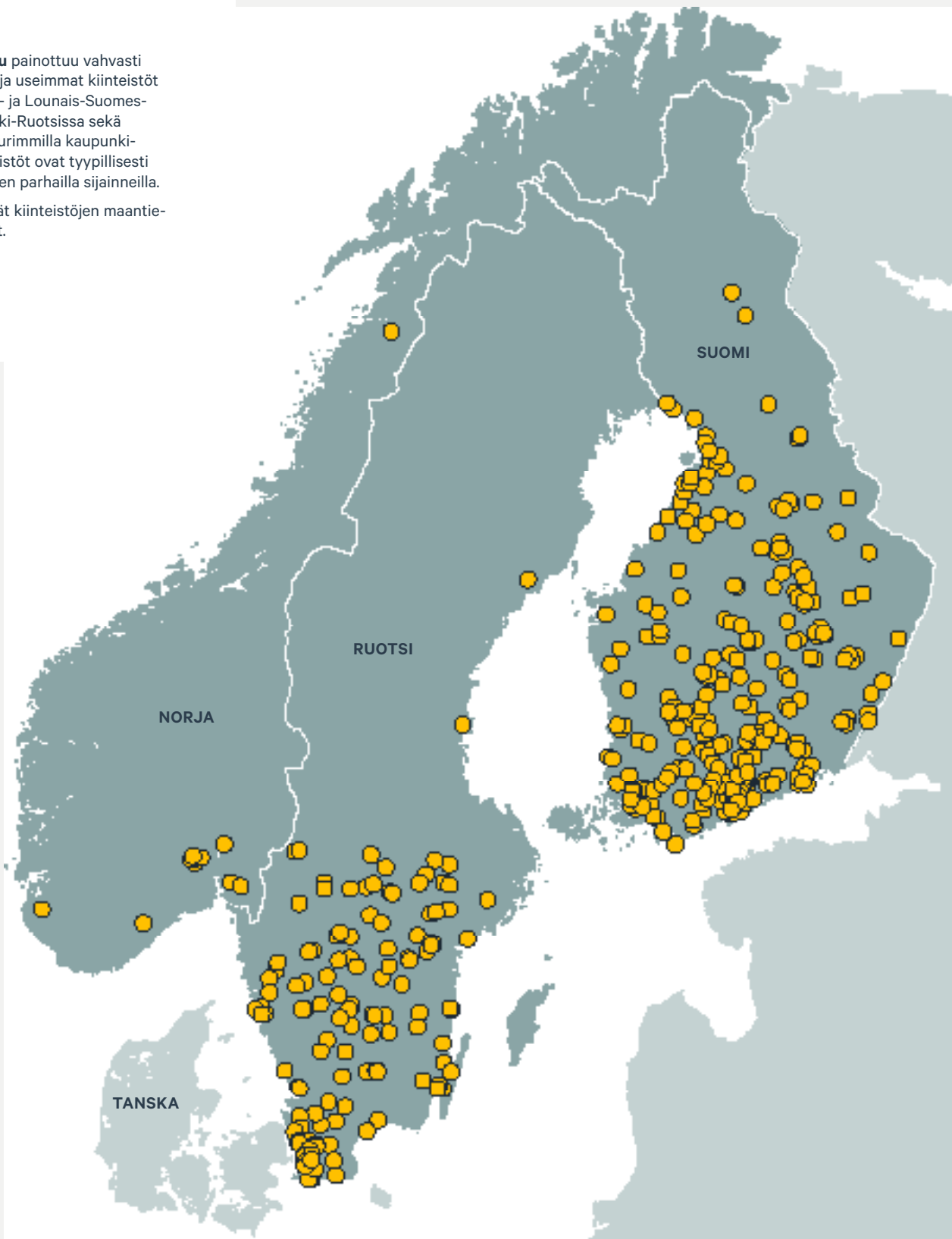


# Maantieteelliset sijainnit

Salkku tarjoaa hyvän maantieteellisen hajautuksen Suomessa, Ruotsissa ja Norjassa.

**Kiinteistösalkku** painottuu vahvasti kasvuseuduille, ja useimmat kiinteistöt sijaitsevat Etelä- ja Lounais-Suomessa, Etelä- ja Keski-Ruotsissa sekä Etelä-Norjan suurimmilla kaupunkiseuduilla. Kiinteistöt ovat tyypillisesti taajamakeskusten parhailla sijainneilla.

Kartassa näkyvät kiinteistöjen maantieteelliset sijainnit.



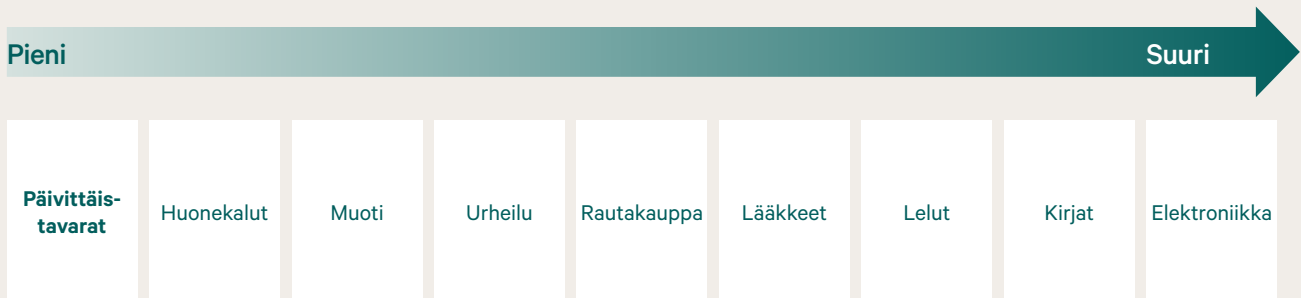
# Verkkokaupan vaikutus Cibuksen liiketoimintamalliin

Verkkokauppa kohdistaa kivijalkakauppaan merkittävää painetta, 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- ja elintarvikekauppaan 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 elintarvikkeiden kotiintoitimusten kannattavuutta heikentävät myös 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 asiakkaiden on usein haettava ostoksensa noutopisteistä, jotka sijaitsevat yleensä ruokakauppojen yhteydessä. Näin ruokakaupoista muodostuu luonnollinen jakeluverkosto muulle verkkokaupalle, mikä lisää myymälöiden asiakasvirtaa entuudestaan. Suomessa, Ruotsissa ja Tanskassa verkkokaupan ostokset noudetaan tavallisesti kaupan etutiloissa sijaitsevista pakettiautomaateista, kun taas Norjassa paketit saa useimmiten kaupan henkilökunnalta. Pakettiautomaatit ovat kasvava trendi, ja vaikuttaa siltä, että ne tulevat yleistymään kaikkialla Pohjoismaissa.

Lähteet: Handelsrådet Sverige, HUI, PostNord, Päivittäistavara- ja elintarvikekauppa ry

## Amazonin vaikutus vähittäiskaupan aloihin



Lähteet: Handelsrådet Sverige, HUI Research

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

# Rahoitus

Cibuksen rahoitus koostuu osakkeista, vakuudellisista lainoista hyvämaineisilta pohjoismaisilta pankeilta ja rahoituslaitoksilta, kahdesta vakuudettomasta joukkovelkakirjalainasta sekä yhdestä hybridilainasta.

Konsernilla oli 31. joulukuuta 2021 noin 724 miljoonaa euroa vakuudellisia pankkilainoja, joiden keskiporko oli 1,7 % ja keskimaturiteetti 2,6 vuotta. Cibus on asettanut kiinteistöt korollisten lainojen vakuudeksi ehdoilla, jotka yhtiön näkemyksen mukaan ovat markkinakäytännön mukaisia.

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

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

Molemmat joukkovelkakirjalainat on 20. heinäkuuta 2020 lähtien noteerattu yritysten joukkovelkakirjalistalla Nasdaq Tukholmassa.

Aiempi euromääräinen joukkovelkakirjalaina, jonka erääntymispäivä oli 26. toukokuuta 2021, lunastettiin kokonaisuudessaan 9. heinäkuuta 2020.

Cibus perusti kesäkuussa 2021 MTN-ohjelman, johon sisältyvät sekä etuoikeusasemaltaan parhaat vakuudettomat joukkovelkakirjalainat että hybridilainat. Cibus laski 17. kesäkuuta liikkeeseen 30 miljoonalla eurolla hybridilainoja uuden MTN-ohjelmansa mukaisesti. Hybridilainat ovat maturiteetiltaan rajoittamattomia, niiden ensimmäinen mahdollinen lunastusajankohta on 5,25 vuoden kuluttua liikkeellelaskusta ja korko on 3 kk:n EURIBOR + 4,75 %. Hybridilainat on 24. kesäkuuta 2021 lähtien noteerattu yritysten joukkovelkakirjalistalla Nasdaq Tukholmassa.

- Konsernin lainojen keskimaturiteetti hybridilainat pois lukien on 2,6 vuotta.
- Ensimmäinen laina erääntyy 1,5 vuoden kuluttua.
- Noin 66 % konsernin pankkilainoista on suojattu korkojohdannaisilla (korkokatoilla).
- Luototusaste vakuudettomat joukkovelkakirjalainat mukaan lukien on 57,8 %.
- Vakuudellisten pankkilainojen luototusaste on 48,3 %.



# Pätevät työntekijät ja perusarvot

Jokainen Cibuksen työntekijä vaikuttaa suuresti yhtiön kehittymiseen. Cibus on kiinteistösalkun arvolla mitattuna suuryhtiö mutta työntekijöiden määrällä mitattuna pieni yritys, sillä pääosa kiinteistöpalveluista sekä yksinkertaisemmista hallinnollisista tehtävistä on ulkoistettu. Yhtiön tulee voida palkata, kehittää ja sitouttaa työntekijöitä, jotka parhaalla mahdollisella tavalla tukevat yhtiön kasvua ja tavoitteita.

## Organisaatio

Cibuksen nykyinen organisaatio alkoi muotoutua vuonna 2019, jolloin yhtiöön palkattiin kolme henkilöä. Vuonna 2020 organisaatio kasvoi neljällä henkilöllä. Yhtiön johtoryhmään ja ylempään johtoon kuuluvat toimitusjohtaja, talousjohtaja sekä Suomen sijoitusjohtaja ja Ruotsin sijoitusjohtaja. Vuonna 2021 palkattiin yksi uusi henkilö, eikä yhtiöstä lähtenyt ketään pois. Vuoden 2021 lopussa yhtiö työllisti seitsemän työntekijää, joista kolme työskenteli Suomessa.

Cibus pyrkii saavuttamaan organisaatiossa tasapainoisen sukupuolijakauman. Vuoden 2021 lopussa 71 % työntekijöistä oli 30–50-vuotiaita ja 29 % yli 50-vuotiaita.



## Tytyväiset ja sitoutuneet työntekijät

Cibuksen yrityskulttuuria leimaavat vahvat perusarvot, jotka tukevat organisaation kehittymistä. Cibuksen yrityskulttuurin perusarvoja ovat Sitoutuminen, Vastuu ja Ilo.

### Sitoutuminen

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

### Vastuu

...tarkoittaa eettisyyttä, rehellisyyttä, läpinäkyvyyttä ja arvostusta. Liiketoimintaa tulee harjoittaa reilulla ja kestäväällä tavalla, ja meidän on kunnioitettava vastuutamme tärkeimmistä sidosryhmistä ja yhteiskunnasta, jossa toimimme.

### Ilo

...on kehittymistä, ystävyyttä ja työnteosta nauttimista. Jotta pystyisimme parhaisiin mahdollisiin suorituksiin, meidän täytyy nauttia työstämme ja säilyttää terve tasapaino työn ja vapaa-ajan välillä.

**Menestyvät ja kehittyvät työntekijät** vahvistavat yhtiön kilpailukykyä. Vuosittain pidettävien kehityskeskustelujen tarkoituksena on työntekijöiden ja organisaation kehittyminen. Vuonna 2021 kehityskeskustelut pidettiin kaikkien vuoden alussa työsuhteessa olleiden työntekijöiden kanssa. Jokainen työntekijä on saanut keskimäärin 24 tuntia koulutusta vuoden aikana.

**Terve työympäristö** takaa terveet ja tytyväiset työntekijät ja auttaa ehkäisemään väärinkäytöksiä, kuten syrjintää. Työympäristöstä vastaa konsernin johto. Sairauspoissaolo prosentti oli tilikauden aikana 0,8 %, eikä työtapaturmia sattunut. Pandemian aikana työntekijöitä suojeltiin etätöiden ja joustavien työaikaisten sekä etäkokousten avulla. Työpaikoillamme ei ole ilmennyt tartuntoja. Cibus tarjoaa työntekijöilleen virike-etuja. Yhtiöllä on käytössä ilmiintokanava, jonka kautta työntekijät ja ulkopuoliset voivat tehdä nimettömästi ilmoituksen epäilemistään rikoksista, korruptiosta, väärinkäytöksistä ja vastaavista riippumattoman osapuolen tutkittavaksi. Vuoden 2021 aikana ei tehty ilmoituksia.

**Vuonna 2021 tehtiin kaikkia Cibuksen työntekijöitä koskeva henkilöstökysely**, jonka tulokset kertoivat työympäristön ja muiden henkilöstöön liittyvien keskeisten eNPS-tunnuslukujen osalta erittäin korkeasta työtyytyväisyydestä ja omaa työpaikkaa kohtaan tunnetusta ylpeydestä.

## Sukupuolten tasa-arvo organisaatiossa

	Vuosi 2021		Vuosi 2020	
	Naisia	Miehiä	Naisia	Miehiä
Cibuksen työntekijät	29 %	71 %	40 %	60 %
Cibuksen johtoryhmä	25 %	75 %	25 %	75 %
Cibuksen hallitus	40 %	60 %	40 %	60 %



### 5:5 Taataan naisille täysivaltainen ja tehokas osallistuminen sekä yhtäläiset johtamismahdollisuudet

Vuoden 2021 lopussa 40 % Cibuksen hallituksen jäsenistä oli naisia.

## Etiikka ja ilmiintokanava

Meille yritysetiikka tarkoittaa sitä, että kohtelemme asiakkaitamme ja yhteistyökumppaneitamme ammattimaisesti. Meidän on aina annettava itsestämme rehellinen ja yhteistyökykyinen vaikutelma. Palaavat asiakkaat ja hyvälle yhteistyölle rakentuvat pitkät vuokrasopimussuhteet vuokralaistemme kanssa ovat liiketoimintamme painopistealueita.

Yritysetiikka on myös yksi osa kestävästä ja vastuullista yhteiskuntaa. Cibuksen eettinen ohjeistus perustuu perusarvoihimme: sitoutumiseen, vastuuseen ja iloon. Ohjeistus kuvaa sitä, millaista toimintaa Cibuksen sidosryhmät voivat odottaa yhtiön työntekijöiltä.

Ohjeistuksen tarkoituksena on myös torjua korruptiota, lahjontaa ja muita rikkomuksia.

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





# Vastuullisuus

## Liikeideana kestävät kauppapaikat

Yksi osa kestävästä kehitystä on saavutettavien ja ympäristöystävällisten kauppapaikkojen tarjoaminen kuluttajille. Kuluttajat tarvitsevat helposti saavutettavia ja turvallisissa ympäristöissä sijaitsevia kauppapaikkoja, joissa he voivat tehdä ostoksia, noutaa verkkokauppaostoksia ja käyttää muita palveluita ilman tarvetta matkustaa kauemmaksi. Kauppapaikkojen ympäristövaikutuksia voidaan pienentää tehostamalla lämmitystä ja sähkönkulutusta, hyödyntämällä puhtaita energialähteitä, kuten aurinkopaneeleja, ja tarjoamalla kuluttajille erilaisia mahdollisuuksia pienentää hiilijalanjälkeään.

Vuoden 2021 lopussa Cibuksen kiinteistöportfolio käsitti yhteensä 400 kiinteistöä, joiden kokonaispinta-ala oli 867 000 m<sup>2</sup>. Niiden kiinteistöjen, joissa toimii jokin viidestä suurimmasta vuokralaisista eli Kesko, Tokmanni, Coop, S-ryhmä tai Lidl, osuus nettovuokratuotoista on yli 90 %. Cibus kehittää yhdessä näiden johtavien pohjoismaisten ruoka- ja päivittäistavarakauppaketjujen kanssa kiinteistöistään kestäviä kauppapaikkoja. Keskeinen osa Cibuksen strategiaa ovat vuokralaiset, joilla on omat kunnianhimoiset vastuullisuustavoitteet ja todennettuja saavutuksia vastuullisuustyön alalla.

### Vastuullisuus ja vaikutukset koko arvoketjussa

Tavoitteena on, että kauppapaikat ja Cibus vaikuttavat osaltaan positiivisesti ympäristöön, ihmisiin ja yhteiskuntaan ja minimoivat negatiiviset vaikutukset. Cibus pystyy edistämään kestävästä kehitystä yhteistyön, hankkeiden ja aktiivisten toimenpiteiden avulla niissäkin toiminnoissa, joissa yhtiöllä on päätösvalta.

## Vastuullisuustyön hallinnointi

Cibuksen vastuullisuustyötä ohjaavat yhtiön arvot, eri politiikat, yhtiön vastuullisuuspolitiikka sekä yhtiön oma vastuullisuusviitekehys. Yhtiön yleinen strategia kuvastaa tätä työtä, joka on myös osa liiketoimintasuunnitelmaa. Kehityksestä tiedotetaan vuosittain vastuullisuusraportissa.

### Eettinen ohjeistus ja vastuullisuuspolitiikka

Cibuksen kaikenkattavia toimintatapoja ovat yhtiön eettinen ohjeistus ja vastuullisuuspolitiikka. Eettinen ohjeistus koskee yhtiön työntekijöitä ja antaa suuntaviivat sille, miten yhtiö harjoittaa liiketoimintaa eettisellä ja vastuullisella tavalla. Siinä käsitellään myös muun muassa lahjoja ja eturistiriitoja. Se perustuu lukuisille Cibuksen vastuullisuuspolitiikassa määritetyille lähtökohdille, jotka taas perustuvat YK:n kymmeneen ihmisoikeuksia, ympäristöä ja korruptionvastaista työtä koskevaan Global Compact -periaatteeseen. Yhteenvedon 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 nollatoleranssi lahjontaa kohtaan, ja tämä koskee myös yhteistyökumppaneita ja toimittajia. Kaikki työntekijät ja hallituksen jäsenet ovat tietoisia eettisestä ohjeistuksesta ja vastuullisuuspolitiikasta, ja ne ovat kaikkien saatavilla.

Kiinteistöissä, joissa Cibuksella ei ole juurikaan operatiivista määräysvaltaa vuokrasopimusten rakenteen vuoksi, Cibus voi edistää kauppapaikkojen vastuullisuutta valitsemalla oikeanlaiset vuokralaiset, käymällä jatkuvaa vuoropuhelua niiden kanssa ja tukemalla niiden vastuullisuustyötä. Omistamalla liikekiinteistöjä Cibus voi myös osaltaan tukea kauppapaikkoja ja eläviä yhteisöjä, joihin ihmisten on helppo tulla ja jotka eivät olisi olleet mahdollisia ilman rahoitusta.

### Agenda 2030 ja kestävä kehityksen tavoitteet

Maailmanlaajuiset suuret haasteet, kuten ilmastokriisi, köyhyys, epäoikeudenmukaisuus ja eriarvoisuus sekä korruptio, muodostavat pitkän aikavälin uhan maailman vakaudelle ja talouskasvulle. Vuonna 2015 YK:n jäsenvaltiot hyväksyivät Agenda 2030:n ja sen 17 maailmanlaajuista kestävä kehityksen tavoitetta, jotka vastaavat näihin haasteisiin. Samassa yhteydessä jäsenvaltiot, niiden yritykset ja kansalaisyhteiskunnat sitoutuivat edistämään tavoitteita ja sopeuttamaan toimintansa niiden mukaisiksi. Seitsemän vuotta myöhemmin työtä on vielä paljon jäljellä, ja siksi on tärkeää, että kaikki yhteiskunnan toimijat osallistuvat siihen. Cibus on määritellyt keskeiset tavoitteensa ja raportoi niistä vastuullisuustyönsä yhteydessä sekä Työntekijät-osiossa.



### Cibuksen vastuullisuustyön hallinnointi

**Toimitusjohtaja** varmistaa viime kädessä, että vastuullisuustyö on osa kokonaisvaltaista strategiaa, että yhtiön vastuullisuuskysymyksiä koskeva lähestymistapa pannaan toimeen ja siitä tiedotetaan kauppapaikkoja hankittaessa, hallinnoitaessa ja kehitettäessä ja että siitä tulee olennainen osa toimintaa.

**Hallitus** laatii yleisen vastuullisuusstrategian ja sen tavoitteet, seuraa tavoitteiden edistymistä ja tekee riskianalyysseja.

**Talusohtaja** seuraa vastuullisuustavoitteiden saavuttamista, ja niistä raportoidaan vuosittain konsernin johdolle ja hallitukselle.

**Suomen, Ruotsin ja Norjan sijoitusjohtajat** vastaavat ankkurivuokralaisten vastuullisuustavoitteiden arvioinnista ja keskustelevat vuosittain vuokralaisten kanssa siitä, miten Cibus voi tukea niiden vastuullisuustyötä.

## Vastuullisuusstrategia

Cibuksen vastuullisuusviitekehys toimii myös yhtiön strategiana tällä alueella. Viitekehys perustuu sidosryhmien keskeisinä pitämiin kysymyksiin, joihin Cibus voi vaikuttaa. Kysymykset on jaettu kolmeen painopistealueeseen, joille Cibus on laatinut selkeät tavoitteet, hallinnon ja vastuut sekä vastuullisuustyön jatkuvaan parantamiseen tähtäävän toimintasuunnitelman. Vastuullisuustyötä seurataan vuosittain esimerkiksi useiden määritettyjen keskeisten tulosindikaattorien avulla. Seuranta edistää läpinäkyvyyttä ja varmistaa vastuullisuustyön jatkuvan kehittämisen.

Cibus vastaa sidosryhmien tarpeisiin ja näkemyksiin arvioimalla ja päivittämällä olennaisia vastuullisuuskysymyksiä säännöllisesti. Cibus käsittelee vastuullisuusasioita aktiivisesti sidosryhmien kanssa käytävässä vuoropuhelussa, kuten asiakastapaamisissa, työntekijöiden kehityskeskusteluissa ja sijoittajakokouksissa, ja kerää täten tietoa siitä, miten vastuullisuustyötä voidaan parantaa.

Sidosryhmät	Cibusta koskevat odotukset	Esimerkkejä vuoropuhelusta
Asiakkaat/vuokralaiset	Sitoutuminen, kehittämisen mahdollistaminen, uusiutuva energia, luottamuksellisuus	Hankinnat, asiakastapaamiset, vuotuinen vastuullisuusvuoropuhelu, jatkuva hallinnointi
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, osavuositiedot, vuosikertomus, yhtiökokous
Hallitus	Läpinäkyvä informaatio, taloudellinen tulos, vakaa toiminta, eettiset ja turvalliset transaktiot, ilmasto	Hallituksen kokoukset, joista yksi on vuotuinen strategiatapaaminen
Media	Läpinäkyvä informaatio	Haastattelut, lehdistötiedotteet, osavuositiedot, vuosikertomus
Työntekijät	Hyvä työympäristö, pitkäaikainen työnantaja, määräysten noudattaminen, kehittymismahdollisuudet	Kehityskeskustelut, liiketoiminnan suunnittelu

## Cibuksen vastuullisuusviitekehys

Keskeiset vastuullisuuskysymykset on jaettu kolmeen painopistealueeseen. Cibus vaikuttaa vastuullisuustyöhön koko arvoketjussa.

Painopiste-alueet	Toimittajat	Cibuksen oma toiminta	Cibuksen kiinteistöt	Vuokralaiset	Kuluttajat	Yhteiskunta/suuri yleisö
Vastuullinen yhteistyökumppani		Sitoutunut ja läsnäoleva yhteistyökumppani Vakaa tulos, vahva taloudellinen asema Eettiset ja turvalliset transaktiot, korruption torjunta, verot Läpinäkyvä informaatio				Läpinäkyvä informaatio
Ilmastotoimet		Kauppapaikkojen ja oman toimintamme ilmastoalanjaljen pienentäminen		Energiatehokas kiinteistökanta		
Saavutettavien kauppapaikkojen luominen			Kauppapaikkojen kehittäminen taajamiin ja pienille paikkakunnille		Kuluttajille pääsy kauppoihin ja palveluiden äärelle, lähiyhteisöjen tukeminen ja ympäristöpalvelut	

## Vastuullinen yhteistyökumppani

- Sitoutunut ja läsnäoleva yhteistyökumppani
- Vakaa tulos, vahva taloudellinen asema
- Eettiset ja turvalliset transaktiot
- Läpinäkyvä informaatio

Cibus vastaa ankkurivuokralaisina toimivien päivittäistavaraketjujen tarpeisiin niin liiketoiminnallisissa kysymyksissä kuin vuokralaisten omien kunnianhimoisten vastuullisuustavoitteiden osalta olemalla sitoutunut ja läsnäoleva yhteistyökumppani, joka tarjoaa vuokralaisille innovatiivisia järjestelyjä. Uskottava yritysetiikka on edellytys pitkäjänteiselle toiminnalle, jota tukevat vakaa tulos ja vahva taloudellinen asema, kaikin puolin eettinen ja turvallinen liiketoiminta sekä läpinäkyvä informaatio sijoittajille.

Pitkän aikavälin tavoite	Tulokset	Arvonluonti
Teemme vastuullisesti toimimisen helpommaksi niin vuokralaisille kuin kuluttajille.	<b>Vastuullisuuskeskustelut Cibuksen</b> vuokralaisten kanssa, osuus 2021: 82 % 2020: 63 %	<b>Vuokralaiset:</b> tukee liiketoiminnan tarpeita, vahvistaa vastuullisuustyötä. <b>Kuluttajat:</b> edistää vastuullisia valintoja.
Tuloksemme turvaa pitkällä aikavälillä vakaan toiminnan, joka hyödyttää niin vuokralaisia, yhteiskuntaa, sijoittajia kuin työntekijöitä.	Katso Corporate Governance -raportti.	<b>Vuokralaiset:</b> vakaa kumppani. <b>Sijoittajat:</b> osingot. <b>Työntekijät:</b> pitkäaikainen työnantaja. <b>Yhteisö:</b> vakaa ja avoin veronmaksaja.
Olemme kunnioitettava kiinteistöalan toimija ja harjoitamme liiketoimintaa eettisesti ilman epäilyjä korruptiosta, veronkierrosta tai puutteista asiakkaiden turvallisuudessa.	Ei laajuuksia tai korruptiota koskevia tapauksia vuonna 2021.	<b>Yhteiskunta, vuokralaiset, työntekijät, sijoittajat:</b> Nollatoleranssi lahjonnalle ja korruptiolle sekä liiketoiminnan eettisyys edistävät uskottavuutta, vahvaa kasvua ja hyvinvointia.
Noudatamme sääntelyä ja suosituksia ja raportoimme liiketoiminnastamme ja sen tuloksista avoimesti.	Cibuksen vuoden 2021 vastuullisuusraportti on yhtiön kolmas peräkkäinen vastuullisuusraportti. Vuosiraportointi: GRESB-arviointi, EPRA Sustainability BPR Award -palkinnot.	<b>Sijoittajat, vuokralaiset, yhteiskunta:</b> Lisääntynyt panostus ja läpinäkyvyys vastuullisuusasioissa.



### 12:6 Kannustetaan yhtiöitä ottamaan käyttöön kestävä käytännöt ja sisällyttämään kestävä kehitys vastuutiedot raportointiinsa.

Cibus suosii vuokralaisia, jotka raportoivat vastuullisuustyöstään läpinäkyvästi. Vuonna 2021 kaikki ankkurivuokralaiset raportoivat vastuullisuustyöstään.



### 16:5 Vähennetään korruptiota ja lahjontaa.

Cibuksella on nollatoleranssi korruptiota kohtaan, ja arvioimme kaikkia yhteistyökumppaneitamme tällä perusteella. Vuonna 2021 ei havaittu korruptiotapauksia.

## Vastuullisuuskeskustelut vuokralaisten kanssa

Cibuksen kiinteistöalan ankkurivuokralaisia ovat korkealaatuiset vähittäiskaupan ketjut, kuten Kesko, Tokmanni, Coop, S-ryhmä ja Lidl, joilla on omat kunnianhimoiset tavoitteensa oman toimintansa yhteiskunnallisia vaikutuksia sekä vastuullisuutta koskien. Cibus käy vuosittain vastuullisuuskeskusteluja vuokralaistensa kanssa, jotta kauppapaikkojen positiivisia vaikutuksia ympäristöön ja yhteiskuntaan voidaan lisätä ja niiden negatiivinen jalanjälki minimoida. Keskustelut käydään päivittäistavarakaupan ketjun kiinteistö- tai vastuullisuuvastaavien kanssa. Vastuullisuuskeskustelut vahvistavat Cibuksen ja vuokralaisten välistä sidettä ja parantavat mahdollisuuksia pitkäaikaisten vuokrasopimusten solmimiseen sekä uusien kiinteistöjen hankintaan.

Niiden vuokralaisten määrä, joiden kanssa Cibus kävi vastuullisuuskeskusteluja vuonna 2021, vastasi 82 %:n osuutta vuokratusta pinta-alasta. Edellisvuonna vastaava luku oli 63 %, sillä koronapandemia vaikutti keskustelujen määrään. Asiakaskysely järjestetään vuonna 2022.

## Yritysetiikka vahvistaa luottamusta

Cibuksen kyky olla vakaa ja järkevä yhteiskumppani sekä kunnioitettava kiinteistöalan toimija on ratkaiseva tekijä ankkurivuokralaisten kanssa solmittavien suhteiden sekä uusien hankintojen kannalta. Cibuksen liiketoiminta perustuu pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin sekä palaaviin päivittäistavarakaupan asiakkaisiin, ja sen kulmakiviä ovat tinkimätön rehellisyys ja luottamuksellisuus sekä selkeät yritysetiikkaa koskevat periaatteet.

Yhtiön toiminta ei saa koskaan herättää epäilyjä väärinkäytöksistä tai korruptiosta. Niinpä Cibus harkitsee tarkoin, miten ja kenen kanssa se harjoittaa liiketoimintaa. Cibuksen maine on myös pitkälti riippuvainen yhtiön kyvystä saavuttaa asettamansa taloudelliset tavoitteet, tehdä strategisesti hyviä hankintoja sekä antaa läpinäkyvää ja täsmällistä markkinatietoa.

Cibuksen nollatoleranssia lahjontaa ja korruptiota kohtaan yhtiön omissa sekä toimittajien ja kumppanien toiminnoissa on selostettu yhtiön eettisessä ohjeistuksessa ja vastuullisuuspolitiikassa. Ohjeistuksesta tiedotetaan kaikille Cibuksen työntekijöille ja hallituksen jäsenille, ja se on kaikkien saatavilla. Cibus noudattaa yleistä tietosuoja-asetusta ja soveltaa selkeää tiedonhallintakäytäntöä. Yhtiöllä on vuodesta 2019 lähtien ollut käytössä ilmiantokanava, joka löytyy yhtiön kotisivuilta [www.cibusnordic.com](http://www.cibusnordic.com). Kanavassa sekä työntekijät että ulkopuoliset voivat ilmoittaa nimettömästi korruptioepäilyistä ja muista rikkomuksista ulkopuolisen riippumattoman tahon kautta.

## Ihmisoikeudet

Yritysten ja muiden yhteiskunnallisten tahojen toiminta vaikuttaa ihmisiin kaikkialla maailmassa, ja siksi niiden vastuulla on varmistaa, ettei ihmisoikeuksia loukata. Tämä vastuu käsittää Cibuksen omien toimintojen lisäksi myös toimittajat ja yhteistyökumppanit, joiden toimintaa yhtiö jatkuvasti arvioi. Cibuksen kiinteistöportfolion kaikki ankkurivuokralaiset torjuvat erilaisten hankkeiden kautta aktiivisesti ihmisoikeusloukkauksia päivittäistavarakauppaketjuissaan.

## Vastuullisuusraportointi

Cibus näkee jatkuvan vastuullisuusraportoinnin tapana arvioida omaa vastuullisuustyötään ja parantaa sitä jatkuvasti. Tilinpäätöslain mukaisesti laadittu vuoden 2021 vastuullisuusraportti on järjestyksessä kolmas yhtiön vastuullisuusraportti. Cibus raportoi vastuullisuustyötään myös seuraavien kautta:

- Cibus Green Bond Investor Report 2021 [https://www.cibusnordic.com/media/206507/cibus\\_green\\_bond\\_report\\_2021.pdf](https://www.cibusnordic.com/media/206507/cibus_green_bond_report_2021.pdf)
- GRESB – Global Real Estate Sustainability Benchmark, joka arvioi vuosittain yli tuhannen kiinteistöyhtiön ja -rahaston vastuullisuustyötä maailmanlaajuisesti.
- EPRA sBPR – European Public Real Estate Association, joka pyrkii parantamaan ja standardoimaan kiinteistöyhtiöiden vastuullisuusraportointia. Vuonna 2021 arvioitiin 166:ta eurooppalaista kiinteistöyhtiötä.



## Ilmastotoimet

- Kauppapaikkojen ja omien toimintojen ilmastojalanjäljen pienentäminen ja ilmastoneutraaliuden saavuttaminen vuoteen 2030 mennessä
- Energiategohas kiinteistökanta

Cibuksen toimintojen on tarkoitus olla ilmastoneutraaleja vuoteen 2030 mennessä. Tavoite aiotaan saavuttaa auttamalla vuokralaisia investoimaan uusiutuvaan energiaan, sijoittamalla kiinteistöihin, joissa toimii ilmastoälykkäitä vuokralaisia ja joihin kuluttajien on helppo tulla, sekä vuokralaisten omien ilmastoinvestointien kautta. Energiategohokkaisiin kiinteistöihin investoiminen auttaa pienentämään energiantarvetta ja energiakustannuksia sekä säästämään yhteiskunnan energiavaroja.

Pitkän aikavälin tavoite	Tulokset	Arvonluonti
Tavoite toimintojen ilmastointineutraaliudesta vuoteen 2030 mennessä voidaan saavuttaa tukemalla vuokralaisten investointeja uusiutuvaan energiaan, investoimalla omiin vihreisiin energialähteisiin, investoimalla saavutettaviin kauppapaikkoihin sekä minimoimalla kuluttajien ilmastojalanjälki.	<p><b>Vuokralaiset, joiden tavoitteena on ilmastojalanjäljen pienentäminen tai ilmastoneutraaliuden saavuttaminen</b></p> <p>2021: 83 % 2020: 79 %</p> <p><b>Cibuksen portfolioon kuuluvat kiinteistöt, joissa on aurinkopaneelit</b></p> <p>2021: 39 2020: 26</p> <p><b>Yhtiön oma kulutus:</b></p> <p>2021: 6 580 kWh sähköä 2021: 33,4 kWh/m<sup>2</sup> 2020: 29,3 kWh/m<sup>2</sup> 100 % uusiutuvaa sähköä</p>	<p><b>Yhteiskunta, vuokralaiset, työntekijät, sijoittajat:</b> Edistetään ilmastonmuutoksen hillitsemistä kaikkialla maailmassa, sillä ilmastonmuutos voi vaikuttaa talouskasvuun, nostaa elintarvikkeiden hintaa ja heikentää tulevien sukupolvien ja haavoittuvien alueiden asukkaiden elinoloja.</p>
Parannetaan kiinteistöjen energiategohakkuutta ja lisätään uusiutuvan sähkön osuutta.	<p><b>Energiategohakkaita kiinteistöjä (lukumäärä ja kokonaisarvo)</b></p> <p>2021: 36, 220 MEUR 2020: 30, 204 MEUR</p>	<p><b>Yhteisö:</b> ilmastonmuutoksen hillintä. <b>Vuokralaiset:</b> sähkönkulutus pienenee, sähköomavaraisuus paranee.</p>



### 7:2 Lisätään uusiutuvan energian osuutta maailmanlaajuisesti.

Cibus tukee aurinkokennojen asentamista kiinteistöihinsä kannustamalla ankkurivuokralaisia vastuullisuuskeskustelujen kautta ja hyväksymällä rakennushankkeet nopeasti. Vuoteen 2021 mennessä aurinkokennoja oli asennettu 39 kiinteistöön.



### 13:1 Parannetaan sopeutumista ilmastoon liittyviin riskitekijöihin ja luonnonkatastrofeihin.

Cibuksen investoinnit vihreään sähkөөn ja ilmastopäästöjen vähentämiseen kauppapaikoissa auttavat vähentämään ilmatoriskejä.

## Vihreät investoinnit ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi

Ilmastonmuutos on yksi suurimmista maailman ruoantuotantoon ja kansalaisten toimeentuloon kohdistuvista uhista. Hiilidioksidipäästöjen kasvu lisää pitkällä aikavälillä köyhyyttä ja heikentää kasvumahdollisuuksia. Tämä vaikuttaa kaikkien elämään. Kiinteistöala on lämmityksen ja muun sähkönkulutuksen kautta yksi maailman suurimmista energiankuluttajista. Fossiililla polttoaineilla tuotetun energian kulutus on uhka ilmastolle. Cibus panostaa ilmastoneutraalien kauppapaikkojen luomiseen investoimalla vihreään energiaan ja priorisoimalla vuokralaisia, joilla on omat kunnianhimoiset ilmastotavoitteet.

83 % Cibuksen kiinteistöalasta on vuokrattu ankkurivuokralaisille, joilla on selkeät tavoitteet ilmastojalanjälkensä pienentämiseksi tai ilmastoneutraaliuden saavuttamiseksi vuoteen 2025 tai 2030 mennessä. Monien vuokralaisten ilmastotavoitteet vastaavat Pariisin sopimuksen 1,5 asteen tavoitetta. Päivittäistavarakaupan ilmastotavoitteet sisältävät toiminnan liikekiinteistöissä, myytävät tuotteet ja kuljetukset.

Cibuksen säännölliset vastuullisuuskeskustelut vuokralaisten kanssa nopeuttavat lupahakemusten jättämistä esimerkiksi uusiutuvaan energiaan tai sähköautojen latauspisteisiin liittyvissä hankkeissa. Vuoden 2021 lopussa Suomen kiinteistösalkussa oli 39 kohdetta, joiden vuokralaiset olivat investoineet aurinkopaneeliin. Niiden vuosituotanto on 5 266 MWh. Uusien aurinkovoimaloiden asentamista suunnitellaan, ja Cibus käy niistä keskustelua useiden vuokralaisten kanssa.

Cibuksella on myös omia vihreitä investointeja, joiden tavoitteena on tehdä yhtiön toiminnoista täysin ilmastoneutraaleja vuoteen 2030 mennessä. Useissa kiinteistöissä Ruotsissa ja Suomessa valaisimet on korvattu LED-valaisimilla, mikä tuo merkittäviä energiansäästöjä. Vuokrasopimuksissa, joissa Cibus vastaa energian hankinnasta, lämmityksen ja käyttösähkön on määrä olla täysin fossiilivapaita vuodesta 2022 lähtien. Vuonna 2022 Cibus aikoo myös arvioida omia investointejaan vihreisiin energialähteisiin, ja yhtiö voi ajan mittaan alkaa myös toimittaa vihreää sähköä asiakkailleen. Cibuksen kauppapaikkojen suuret tasakatot soveltuvat hyvin aurinkopaneelien rakentamiseen, eivätkä ne syrjäytä muita toimintoja verrattuna esimerkiksi maatalousmaalle rakentamiseen.

## Ruoka- ja päivittäistavara-kaupan toimijoiden kunnianhimoiset vastuullisuustavoitteet

Cibuksen kiinteistöissä toimii päivittäistavara-kauppoja, joilla on kunnianhimoiset vastuullisuustavoitteet niiden tuotteidensa valmistusketjujen kuin kauppapaikkojensa ja tavarakuljetustensa ympäristövaikutusten osalta. Esimerkkejä näistä vastuullisuustavoitteista on alla:

### Kesko

Ilmastotavoitteet: Hiilineutraali vuoteen 2025 mennessä (SBTi)

### Tokmanni

Ilmastotavoitteet: -70 % hiilidioksidipäästöistä vuoteen 2025 mennessä (SBTi)

### COOP

Ilmastotavoitteet: -25 % hiilidioksidipäästöistä vuoteen 2025 mennessä (SBTi)

### S-ryhmä

Ilmastotavoitteet: -90 % hiilidioksidipäästöistä vuoteen 2030 mennessä (lähtövuosi 2015)

### Lidl

Ilmastotavoitteet: -80 % hiilidioksidipäästöistä vuoteen 2030 mennessä (SBTi)

SBTi – Science-Based Targets -aloitteen hyväksymät tai käsittelyssä olevat tavoitteet, lähtövuosi 2015.

## Kulutus, päästöt ja mittarit

Cibus ei yleensä voi suoraan vaikuttaa kiinteistöjensä vuokralaisten energianhankintaan tai sähkön, lämmön ja veden kulutukseen. Vuokralaiset käyttävät energiaa lämmitykseen ja sähköä esimerkiksi valaistukseen ja jääkaappien toiminnassa pitämiseen. Kulutukseen voidaan osittain vaikuttaa investoimalla energiaa säästäviin toimiin, kuten LED-valaisimiin, tekemällä teknisiä muutoksia ja asentamalla automaattisesti luettavat sähkömittarit. Sähkön ja kaukolämmön kulutus neliometriä kohti Cibuksen Ruotsin ja Suomen kiinteistöissä (vertailukelpoinen) kasvoi 15 % vuonna 2021. Tämä selittyy epätavallisen korkeilla lämpötiloilla talvella 2020, kun taas vuonna 2021 talvi oli tavanomaisempi ja lämmityskustannukset nousivat vuoteen 2020 verrattuna. Useat vuokralaiset ovat asentaneet kiinteistöjen yhteyteen sähköautojen latausasemia, ja Cibus suhtautuu yleensä aina myönteisesti pyyntöihin, jotka koskevat sen kiinteistöjen ympärillä olevien maa-alueiden käyttöä ympäristöystävällisiin tarkoituksiin.

Vedenkulutus oli 158 l/m<sup>2</sup> (160 l, vertailukelpoinen) eli 12 % enemmän kuin vuonna 2020. Kulutusta voidaan pienentää tekemällä teknisiä muutoksia ja asentamalla automaattisesti luettavat vesimittarit. Jätteet, mukaan lukien ruoantähteet, paperi ja kartonki, lajitellaan kiinteistöillä.

Cibuksen toimintojen hiilidioksidipäästöt ovat GHG-protokollan mukaan pääosin Scope 3 -päästöjä, eli ne aiheutuvat vuokralaisten hankkimasta lämmityksestä ja sähköstä kiinteistöissä, joissa Cibus ei käytä operatiivista määräysvaltaa. Suomen kiinteistösalkkuun kuuluvissa kiinteistöissä Cibus toimittaa joissain tapauksissa vuokralaiselle kaukolämpöä ja kiinteistösähköä. Nämä on raportoitu Scope 2 -päästöissä. Näistä hankinnoista päättää Cibus. Todellisia energianlähteitä koskevien tietojen puuttuessa raportoidut Scope 2- ja Scope 3 -päästöt on laskettu kansallisten keskimääräisten päästökertoimien perusteella. Siten raportissa otetaan huomioon kiinteistöihin asennettu uusiutuva energia, mutta ei vihreän energian kulutusta. Raportti ei liiain sisällä Keskon ja Tokmannin käyttämää kotimaista tuulivoimaa eikä Coopin käyttämää fossiilivapaata sähköä ja kaukolämpöä. Cibuksen raportoidut hiilidioksidin kokonaispäästöt (Scope 1, 2 ja 3) kasvoivat 44 % absoluuttisesti mitattuina vuonna 2021. Tärkein syy tähän on se, että Cibus on hankkinut uusia kiinteistöjä nopeassa tahdissa ja siten myös sen vuokralaisten energiankulutus on kasvanut. Päästöaso (päästöt/m<sup>2</sup>) kasvoi, mikä johtui osittain epätavallisen korkeista keskilämpötiloista vuonna 2020.

Cibuksen oman toiminnan ilmastovaikutus muodostuu lähinnä Tukholman ja Helsingin toimistojen lämmityksestä ja sähkönkulutuksesta sekä liikematkoista.

Kaikki ostettu sähkö on fossiilivapaata, ja lentomatkojen päästöt kompensoidaan.

Tarkemmat tiedot energian ja veden kulutuksesta sekä hiilidioksidipäästöistä on kohdassa ”EPRA-tunnusluvut” sivulla 33.

## KULUTUS, PÄÄSTÖT JA MITTARIT

Tonnina CO <sub>2</sub> -ekvivalenttia	2021	2020	2019
Scope 1 (pääasiassa omat ja leasing-autot)	3	2	1
Scope 2 (ostettu sähkö)	9 190	7 340	<sup>1)</sup>
Scope 3 (vuokralaisten ostama sähkö Suomen, Ruotsin ja Norjan kiinteistöissä sekä Cibuksen työntekijöiden liikematkat)	18 534	11 960	17 415
<b>Yhteensä</b>	<b>27 727</b>	<b>19 302</b>	<b>17 416</b>

<sup>1)</sup> Vuodelta 2019 raportoidut Scope 3 -päästöt sisältävät Scope 2- ja 3-päästöt

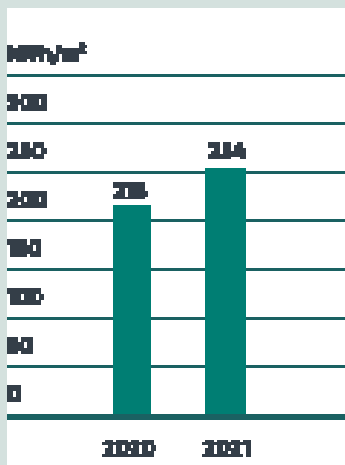
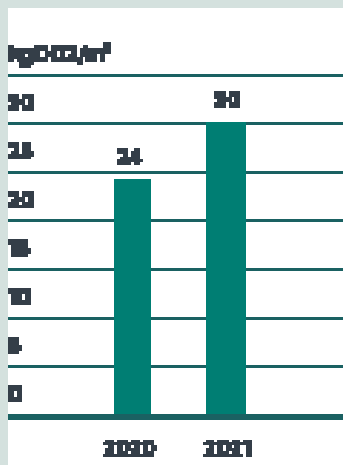
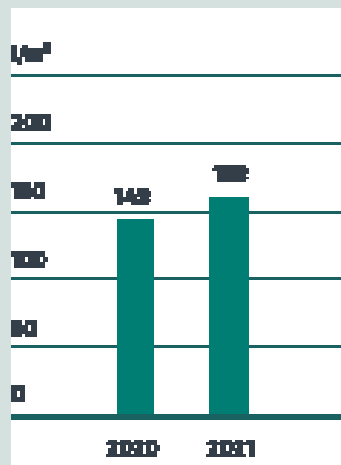
## Energiatohokkaat kiinteistöt ja vihreä rahoitus

Kiinteistökannan energiankulutukseen vaikuttaa myös se, että Cibus on asettanut hankinnoissaan etusijalle energiasertifioidut kiinteistöt. Kun Cibus aloitti toimintansa Norjassa syyskuussa 2021 ja sen omistukseen siirtyi kaikkiaan 10 kauppakiinteistöä vuoden lopussa, kiinteistöjen energiatohokkuuteen sekä saavutettavuuteen kuluttajien kannalta kiinnitettiin erityistä huomiota.

Cibuksella on vuonna 2020 liikkeeseen laskettu 59,6 miljoonan euron vihreä joukkovelkakirjalaina. Sen vakuutena ovat Cibuksen kiinteistökannan korkeatasoiset energiasertifioidut kiinteistöt. Cibus omisti vuoden 2021 lopussa Suomessa energialuokan A ja B sekä Ruotsissa energialuokan A, B ja C kiinteistöjä yhteensä 220 miljoonan euron arvosta, mikä vastaa 369 % vihreän joukkovelkakirjalainan nimellisarvosta sekä 15 % Cibuksen kiinteistökannan kokonaisarvosta.

Lisätietoja sertifioiduista kiinteistöistä on kohdassa ”EPRA-tunnusluvut” vuosikertomuksen sivulla 33.

## YMPÄRISTÖ – Cibuksen kiinteistökanta

Energian ominaiskulutus (kWh/m<sup>2</sup>)Kasvihuonekaasujen ominaispäästöt (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>) (sijaintiperusteinen)Veden ominaiskulutus (l/m<sup>2</sup>)

## Biologinen monimuotoisuus

Ekosysteemeihin sekä kasvi- ja eläinlajien monimuotoisuuteen kohdistuvien uhkien vaikutukset koskevat myös maaseutua ja ihmisravinnoksi käytettäviä luonnonvaroja. YK:n biologista monimuotoisuutta käsittelevän tieteellisen asiantuntijaryhmän vuoden 2019 raportissa 400 asiantuntijaa totesi, että eläinlajien ja luonnon häviäminen kiihtyy. Tästä aiheutuva uhka vastaa mittakaavaltaan ja vaikutuksiltaan ilmastonmuutoksen aiheuttamaa. Cibuksen näkemyksen mukaan biologinen monimuotoisuus liittyy sekä ympäristöön että kasvuun, sillä ruoantuotanto vaikuttaa viime kädessä niin ankkurivuokralaisiin kuin kuluttajiin.

Cibuksen hankkimat kiinteistöt ovat jo valmistuneita, kaupalliseen käyttöön otettuja ja vuokrattu ruoka- ja päivittäistavara-kaupoille. Cibuksella on kuitenkin mahdollisuuksia lisätä biologista monimuotoisuutta vaalimalla kiinteistöjensä ympäristössä olevia viheralueita, joilla viihtyvät erilaiset kasvi- ja eläinlajit, sekä perustamalla niittyjä ja mehiläispesiä. Vuonna 2021 Cibus alkoi kartoittaa yhteistyömahdollisuuksia ankkurivuokralaisten kanssa biologisen monimuotoisuuden lisäämiseksi kiinteistöjen ympäristössä.

## Ilmaston liittyvät rahoitusriskit

Ilmastonmuutos tuo mukanaan sekä fyysisiä riskejä että sopeutumisriskejä, jotka vaikuttavat yrityksiin maailmanlaajuisesti. Fyysisiä riskejä ovat esimerkiksi äärimmäiset sääilmiöt ja pitkäaikaiset muutokset, kuten keskilämpötilojen ja merenpinnan nousu. Sopeutumisriskejä ovat teknologiaan liittyvät riskit, poliittiset ja oikeudelliset riskit, markkinariskit ja maineriskit. Cibukselle riskit voivat aiheuttaa taloudellisia seurauksia, jotka täytyy huomioida talous- ja strategiasuunnittelussa. Seuraavalla sivulla olevassa Ilmatoriskit-taulukossa on kuvattu ilmastonmuutoksen tärkeimpiä pitkän aikavälin vaikutuksia ja Cibuksen riskienhallintaa:

Ilmastoriskit

Sopeutumisriskit	Taloudellinen vaikutus	Toimenpide	Aika-perspektiivi	Riskitaso
Oikeudelliset ja poliittiset – hiilidioksidiverot, säännökset yms., jotka nostavat energiakustannuksia.	Ankkurivuokralaisten heikentyvä kannattavuus vaikuttaa Cibuksen vuokratason.	Kiinteistöihin valitaan ankkurivuokralaisia, joilla on kunnianhimoiset ilmastotavoitteet, joiden sähkönkulutuksesta suuri osa on fossiilivapaata sähköä ja jotka investoivat fossiilivapaaseen sähköntuotantoon.	lyhyt ja keskipitkä aikaväli	korkea
	Sähkön kallistuminen vaikuttaa Cibuksen toimintakustannuksiin.	Vähennetään vuokrasopimuksia, joissa Cibus vastaa kiinteistön lämmityksestä, ja ostetaan enemmän vihreää sähköä.	lyhyt ja keskipitkä aikaväli	korkea
	Energiatehokkaiden kiinteistöjen hintojen nousu vaikuttaa Cibuksen omaisuuteen tai investointeihin.	Kasvun lisääntyminen voi parantaa luottoluokitusta ja alentaa rahoituskuluja.	keskipitkä aikaväli	matala
Markkina – kiinteistöjen hoitokustannusten nousu kalliimpien materiaalien, riskien lisääntymisen yms. takia.	Esim. vakuutusten kallistuminen vaikuttaa Cibuksen toimintakustannuksiin.	Vahvistetaan Cibuksen neuvotteluasemaa kasvattamalla kiinteistöportfoliota ja lisäämällä hajautusta.	keskipitkä aikaväli	keskitaso
Maine – kuluttajien kulutustottumusten muuttuminen.	Ankkurivuokralaisten heikentyvä kannattavuus vaikuttaa Cibuksen vuokratason.	Suositaan suuria ankkurivuokralaisia, joilla on hyvä kannattavuuspotentiaali ja kunnianhimoiset ilmastotavoitteet, jotka vetoavat myös kuluttajiin.	lyhyt aikaväli	korkea
<b>Fyysiset riskit</b>				
Merenpinnan nousu	Tulvat voivat vaikuttaa tulvariskialueilla sijaitseviin Cibuksen kiinteistöihin.	Hankitaan kiinteistöjä riskialueiden ulkopuolelta.	pitkä aikaväli	matala
	Aineelliset vahingot vaikuttavat Cibuksen yleisiin kuluihin.	Hankitaan kiinteistöjä riskialueiden ulkopuolelta.	pitkä aikaväli	matala

EU:n kestävän rahoituksen luokitusjärjestelmä

EU on ilmasto- ja ympäristöstrategiansa osana toteuttanut useita toimenpiteitä, joilla pääomaa ohjataan vihreämpää taloutta edistäviin toimiin. Vuodesta 2022 alkaen EU:n alueella toimivien suurten (yli 500 työntekijää) yleishyödyllisiä palveluja tarjoavien yritysten on ilmoitettava, kuinka suuri osuus niiden tuloista, menoista ja investoinneista kuuluu EU:n kestävän rahoituksen luokitusjärjestelmän (eli taksonomian) piiriin.

Taksonomia-asetuksessa on määritelty kaikkiaan kuusi yleistä ympäristötavoitetta. Yritysten on alkuvaiheessa ilmoitettava tiedot, jotka liittyvät kahteen tavoitteeseen: ilmastonmuutoksen hillintään ja ilmastonmuutokseen sopeutumiseen. Tulevina vuosina raportoinnin on määrä laajentua kattamaan myös vesivarojen kestävä käyttö, siirtyminen kiertotalouteen, ympäristön pilaantumisen vähentäminen ja biologisen monimuotoisuuden suojeleminen. Tällöin yritysten on myös ilmoitettava, missä määrin niiden taloudellinen toiminta täyttää taksonomiakelpoisuuden kriteerit. Kiinteistöyhtiöiden osalta luokitusjärjestelmässä mainitaan muun muassa se, missä rajoissa kiinteistö voidaan katsoa energiatehokkaaksi.

Vaikka Cibuksen kiinteistöinvestoinnit kuuluvatkin taksonomiakelpoisen taloudellisen toiminnan piiriin, yhtiö ei täytä vaatimusta yli 500 työntekijästä, joten se ei raportoi taloudellisesta toiminnastaan vuonna 2021 taksonomiakelpoisuuden perusteella.



## Saavutettavien kauppapaikkojen luominen

- Kauppapaikkojen kehittäminen taajamiin ja pienille paikkakunnille
- Tarjoamme kuluttajille pääsyn kauppoihin ja palveluiden äärelle, tuemme lähiyhteisöjä ja järjestämme kierrätys- ja lajittelupisteitä.

Kuluttajat tarvitsevat eläviä ja turvallisia lähiyhteisöjä, joissa on päivittäistavarakauppoja, verkkokauppaostosten noutopisteitä, jätteidenkeruupisteitä ja muita palveluja ja joihin pääsee helposti ja nopeasti ilman merkittävää ilmastovaikutusta. Cibus mahdollistaa tämän rahoittamalla kauppapaikkojen rakentamista ja kehittämistä.

Pitkän aikavälin tavoitteet	Tulokset	Arvonluonti
<p>Edistetään kauppapaikkojen kehittämistä omistamalla kiinteistöjä, joita vuokrataan houkutteleville päivittäistavarakauppaketjuille.</p> <p>Luodaan kuluttajille saavutettavia kauppapaikkoja, joissa on kauppoja ja palveluita.</p>	<p><b>Suomessa, Ruotsissa ja Norjassa omistetut kiinteistöt:</b> 2021: 400, 867 000 m<sup>2</sup> 2020: 290, 744 000 m<sup>2</sup></p>	<p><b>Kuluttajat, yhteiskunta:</b> elinvoimaiset ja turvalliset lähiyhteisöt, kauppojen, palvelujen, verkkokauppaostosten, kierrätyspisteiden ja muiden ympäristöpalvelujen helppo ja nopea saavutettavuus ilman suurta hiilijalanjälkeä.</p>



### 11:3 Osallistava ja kestävä kaupungistuminen

Cibus tukee taajamien ja pienten paikkakuntien eläviä ja turvallisia lähiyhteisöjä, joissa ihmisillä on pääsy päivittäistavarakauppoihin sekä palvelujen äärelle.

### Turvalliset lähiyhteisöt

Cibus investoi kauppapaikkoihin, jotka sijoittuvat asuinalueiden yhteyteen ja joukkoliikenteen solmukohtiin sekä pienemmille paikkakunnille, ja vuokraa niitä houkutteleville ruoka- ja päivittäistavarakaupoille. Näin yhtiö tukee osaltaan lähiyhteisöjä, joihin kuluttajien on helppo tulla hoitamaan asioitaan turvallisesti kävellen, pyörällä tai joukkoliikenteen kulkuneuvoilla. Niissä kuluttajilla on pääsy palveluiden, elintarvikekauppojen, verkkokauppaostosten sekä kunnallisten palveluiden, kuten jätteiden keruu- ja kierrätyspisteiden äärelle. Cibus käy ankkurivuokralaistensa kanssa jatkuvaa vuoropuhelua siitä, miten kuluttajien turvallisuutta voidaan parantaa ja heidän tarpeisiinsa vastata. Tämä koskee esimerkiksi liikennettä ja palveluja, jotka parantavat kauppapaikan turvallisuutta ja houkuttelevuutta. Tehokkaan sidosryhmävuoropuhelun käyminen on olennaisen tärkeää, jotta lähiyhteisöjen odotuksia ja tarpeita voidaan ymmärtää. Toisaalta Cibus pystyy vain rajallisesti vaikuttamaan kiinteistöjen turvallisuuteen ja voi vain valaista asian tärkeyttä vastuullisuuskeskusteluissa vuokralaisten kanssa.

### Hyödyt yhteiskunnalle

Tyhjien tilojen hyödyntäminen yhteiskunnallisiin tarkoituksiin on pääsääntöisesti hyväksyttävää, mikäli se ei heikennä kauppapaikan laatua. Cibus solmi vuonna 2021 Järntorgetin kanssa kumppanisopimuksen, jonka tarkoituksena on kehittää yhdessä niitä Cibuksen Ruotsissa sijaitsevan kiinteistökannan osia, joita ei käytetä päivittäistavarakaupassa. Tavoitteena on hankkia suunnittelutyön kautta vuokra-asuntojen rakennusoikeudet Cibuksen Ruotsissa sijaitseviin nykyisiin ja tuleviin kiinteistöihin. Vuokra-asunnot rakennetaan mahdollisuuksien mukaan kestävästä puusta käyttämällä Järntorgetin tytäryhtiön Bomodulin joustavaa rakennusjärjestelmää. Kaikille asunnoille on myös tarkoitus hankkia pohjoismainen Joutsenmerkki.

## EPRA-tunnusluvut

Cibus raportoi keskeisistä vastuullisuusindikaattoreista EPRA:n (European Public Real Estate Association) suositusten perusteella. Ympäristön osalta keskeisiä tulosindikaattoreita ovat energia, kasvihuonekaasupäästöt, vedenkulutus, jätteet, ympäristösertifioidut rakennukset sekä hallinto ja sosiaaliset vaikutukset. Taulukoissa ”n/d” tarkoittaa ”ei julkistettu”, eli näitä tietoja ei raportoida.

**Reportoinnin rajat** – Cibus omistaa ja hallinnoi vähittäiskaupan kiinteistöjä, joissa on pitkät vuokrasopimukset. Cibus ei pysty operatiivisesti vaikuttamaan kiinteistöissä harjoitettavaan toimintaan, sillä se hankkii energiaa vuokralaisille vain joissakin Suomessa sijaitsevilla kiinteistöissään ja pystyy niissä valitsemaan energianlähteen. Raportointi kattaa lämmitysenergian ja kiinteistösähkön kulutuksen Cibusen kiinteistöissä riippumatta siitä, onko Cibusella operatiivista vaikutusvaltaa vai ei. Lukuihin sisältyy myös vuokralaisten vedenkulutus ja jätehuolto kaikissa Cibusen kiinteistöissä.

**Kattavuus** – Cibus pyrkii raportoimaan kaikkien kiinteistöjen tiedot. Tiedot, esimerkiksi jätteisiin liittyvät tiedot kuitenkin puuttuvat useimpien kiinteistöjen osalta. Cibus ilmoittaa kuhunkin keskeiseen tulosindikaattoriin sisältyvien kiinteistöjen osuuden.

**Arvio vuokranantajan hankkiman energian kulutuksesta** – Kaikki tiedot perustuvat todellisiin mittauksiin.

**Kolmannen osapuolen varmennus** – Cibusen vastuullisuusraportti on laadittu tilinpäätöslain mukaisesti. Arviointi koskee vain vastuullisuusraportin laadintaa.

**Normalisointi** – Cibus laskee ominaiskulutuksen ja -päästöt pinta-alan (m<sup>2</sup>) perusteella.

**Segmenttikohtaiset tiedot** – Cibus omistaa vain vähittäiskaupan kiinteistöjä. Kiinteistöjen vastuullisuustiedot ilmoitetaan maittäin (Ruotsi, Suomi ja Norja).

**Tiedot omista toimitiloista** – Cibusen omien toimitilojen tunnusluvut raportoidaan erillään kiinteistökannasta.

**Kuvaus vastuullisuuden liittyvistä saavutuksista** – Keskeisten toimenpiteiden ja tulosten selitykset ovat Cibusen vastuullisuusraportissa ja EPRA-indeksissä.

**EPRA-tunnuslukujen sijainti vastuullisuusraportissa** – Cibus raportoi EPRA-tunnuslukutiedot omana osionaan alla sekä vastuullisuusraportissa.

**Raportointikausi** – Raportointikausi on sama kuin kalenterivuosi.

**Olenaisuus** – Cibusen olenaisuusperiaatteet perustuvat sidosryhmien palautteeseen ja näkyvät vastuullisuusraportin osiossa ”Liikeideana kestävät kauppapaikat”.

### Sisällysluettelo – EPRA Sustainability Performance Measure

Ympäristö	Sivu	Vuosikertomuksen osio	Alla olevat taulukot
Elec-Abs	29–31, 35	Vastuullisuus – Ilmastotoimet	X
Elec-LfL	29–31, 35	Vastuullisuus – Ilmastotoimet	X
DH&C-Abs	29–31, 35	Vastuullisuus – Ilmastotoimet	X
DH&C-LfL	29–31, 35	Vastuullisuus – Ilmastotoimet	X
Fuels-Abs	29–31, 35	Vastuullisuus – Ilmastotoimet	X
Fuels-LfL	29–31, 35	Vastuullisuus – Ilmastotoimet	X
Energy-Int	29–31, 35	Vastuullisuus – Ilmastotoimet	X
GHG-Dir-Abs	29–31, 36	Vastuullisuus – Ilmastotoimet	X
GGH-Indir-Abs	29–31, 36	Vastuullisuus – Ilmastotoimet	X
GHG-int	29–31, 36	Vastuullisuus – Ilmastotoimet	X
Water-Abs	29–31, 36	Vastuullisuus – Ilmastotoimet	X
Water-LfL	29–31, 36	Vastuullisuus – Ilmastotoimet	X
Water-Int	29–31, 36	Vastuullisuus – Ilmastotoimet	X
Waste-Abs	29–31, 37	Vastuullisuus – Ilmastotoimet	X
Waste-LfL	29–31, 37	Vastuullisuus – Ilmastotoimet	X
Cert-Tot	29–31, 37	Vastuullisuus – Ilmastotoimet	X
<b>Sosiaalinen</b>			
Diversity-Emp	23–24	Työntekijät ja yrityskulttuuri	
Emp-Training	23–24	Työntekijät ja yrityskulttuuri	
Emp-Dev	23–24, 75	Työntekijät ja yrityskulttuuri, Hallinnointiraportti, liitetieto Työntekijät	
Emp-Turnover	23–24	Työntekijät ja yrityskulttuuri	
H&S-Emp	23–24, 39	Työntekijät ja yrityskulttuuri	X
H&S-Asset	33, 39	Vastuullisuus – Liikeideana kestävä kauppapaikat	X
H&S-Comp	33, 39	Vastuullisuus – Liikeideana kestävä kauppapaikat	X
Comty-Eng	33	Vuorovaikutus lähiyhteisöjen kanssa, vaikutusten arviointi ja kehitysohjelmat	
<b>Hallinto</b>			
Gov-Board	53	Hallituksen ja ylimmän johdon kokoonpano	
Gov-Select	48–49	Hallituksen ja ylimmän johdon valinta	
Gov-Col	53	Eturistiriitojen hallinta	

EPRA Sustainability Performance Measures (ympäristö)

Energia – kiinteistöt

EPRA-koodi	Indikaattori (yksiköt)	Koko portfolio 1)					Tulokset maittain ja kiinteistöittäin									
		Absoluuttiset luvut (Abs)		Vertailukelpoiset luvut (LfL)			Suomi				Ruotsi					
		2021	2020	2021	2020	muutos, %	2021 (Abs)	2020 (Abs)	2021 (LfL)	2020 (LfL)	muutos, % (LfL)	2021 (Abs)	2020 (Abs)	2021 (LfL)	2020 (LfL)	muutos, % (LfL)
<b>Elec-Abs, Elec-LfL</b>	vuokranantajan ostama	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sähkö (MWh)</b>	vuokralaisten kulutus	35 417	33 054	34 122	33 054	3 %	30 744	28 468	29 857	28 468	5 %	4 673	4 586	4 265	4 586	-7 %
	Vuokranantajan ostama sähkö yhteensä	35 417	33 054	34 122	33 054	3 %	30 744	28 468	29 857	28 468	5 %	4 673	4 586	4 265	4 586	-7 %
	Vuokralaisten ostama sähkö	122 515	88 413	95 742	88 413	8 %	88 294	58 097	64 442	58 097	11 %	34 221	30 316	31 300	30 316	3 %
	Uusiutuvan sähkön osuus vuokranantajan ostamasta sähköstä	n/d	n/d				n/d	n/d				100 %	100 %			
	Uusiutuvan sähkön osuus vuokralaisten ostamasta sähköstä 2)	64 %	64 %				50 %	46 %				100 %	100 %			
	Uusiutuvan sähkön osuus vuokralaisten itse tuottamasta sähköstä	2 833	2 021	2 723	2 021	35 %	2 833	2 021	2 723	2 021	35 %	-	-	-	-	-
<b>DH&amp;C-Abs, DH&amp;C-LfL</b>	vuokranantajan ostama	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Kaukolämpö ja -kylmä (MWh)</b>	vuokralaisten kulutus	34 169	23 808	34 169	23 808	44 %	33 953	23 605	33 953	23 605	44 %	216	203	216	203	6 %
	Vuokranantajan ostama kaukolämpö ja -kylmä yhteensä	34 169	23 808	34 169	23 808	44 %	33 953	23 605	33 953	23 605	44 %	216	203	216	203	6 %
	Vuokralaisten ostama kaukolämpö ja -kylmä	38 480	25 486	32 374	25 486	27 %	37 055	24 141	30 949	24 141	28 %	1 425	1 345	1 425	1 345	6 %
	Uusiutuvan energian osuus vuokranantajan ostamasta kaukolämpö- ja -kylmäenergiasta	n/d	n/d				n/d	n/d				100 %	100 %			
	Uusiutuvan energian osuus vuokralaisten ostamasta kaukolämpö- ja -kylmäenergiasta	n/d	n/d				n/d	n/d				100 %	100 %			
<b>Fuels-Abs, Fuels-LfL</b>	vuokranantajan ostama	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Polttoaineet (MWh)</b>	vuokralaisten kulutus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Vuokranantajan ostamat polttoaineet yhteensä	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Vuokralaisten ostamat polttoaineet	3 015	1 375	1 803	1 375		3 015	1 375	1 803	1 375	31 %	-	-	-	-	-
	Uusiutuvien polttoaineiden osuus vuokranantajan ostamista polttoaineista	n/d	n/d				n/d	n/d				-	-			
	Uusiutuvien polttoaineiden osuus vuokralaisten ostamista polttoaineista	n/d	n/d				n/d	n/d				-	-			
	<b>Energian kokonaiskulutus</b>	233 596	172 136	198 210	172 136	15 %	193 061	135 686	161 004	135 686	19 %	40 535	36 450	37 206	36 450	3 %
<b>Energy-Int</b>	Vuokranantajan ostama energia	76	71	85	71	19 %	84	76	93	76	21 %	34	40	38	40	-6 %
<b>Energian ominaiskulutus (kWh/m<sup>2</sup>/vuosi)</b>	Vuokralaisten ostama energia	178	144	161	144	12 %	166	122	141	122	15 %	246	267	276	267	3 %
<b>Vertailukelpoisten kiinteistöjen määrä</b>	Energiankulutus- ja päästötietojen kattavuus	379/390	274/294	283/294	274/294		260/266	162/182	171/182	162/182		119/124	112/112	112/112	112/112	
<b>m<sup>2</sup> vertailukelpoisissa kiinteistöissä</b>	Energiankulutus- ja päästötietojen kattavuus	919 363	801 150	807 921	801 150		774 545	682 750	689 521	682 750		144 818	118 400	118 400	118 400	
<b>% pinta-alasta (m<sup>2</sup>)</b>	Osuus energiasta ja kasvihuonekaasupäästöistä – arvioitu	0 %	0 %	0 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %		11 %	0 %	0 %	0 %	

Huomautukset

Energiankulutusta koskevat kommentit: katso sivu 30.

1) Cibus hankki vuoden 2021 jälkipuoliskolla Norjasta 10 kiinteistöä, jotka eivät sisälly tunnuslukuihin. 5/10 kiinteistöä kulutti 2 069 MWh energiaa, josta 25 % oli peräisin uusiutuvista lähteistä.

2) Suomen kiinteistöjen uusiutuvat energianlähteet sisältävät kaukolämmön sekä sähkön.

Kasvihuonekaasupäästöt – kiinteistöt

			Tulokset maittain ja kiinteistöittäin									
			Suomi					Ruotsi				
EPRA-koodi	Indikaattori (yksiköt)		2021 (Abs)	2020 (Abs)	2021 (LfL)	2020 (LfL)	muutos, % (LfL)	2021 (Abs)	2020 (Abs)	2021 (LfL)	2020 (LfL)	muutos, % (LfL)
<b>GHG-Dir-Abs</b>	Suorat (tonnia CO <sub>2</sub> e)	Scope 1						-	-	-	-	-
<b>GHG-Indir-Abs</b>	Epäsuorat (tonnia CO <sub>2</sub> e)	Scope 2 sijaintiperusteinen 1)	9 017	7 223	8 936	7 223	24 %	174	117	117	117	0 %
		Scope 3 sijaintiperusteinen 1)	17 700	11 186	13 353	11 186	19 %	834	774	791	774	2 %
<b>GHG-int</b>	Kasvihuonekaasujen ominaispäästöt (kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /vuosi)	Scope 2+3 -päästöt (sijaintiperusteinen 2)	34	27	32	27	20 %	7	8	8	8	2 %
<b>Vertailukelpoisten kiinteistöjen määrä</b>				162/182	171/182	162/182		119/124	112/112	112/112	112/112	-
<b>m<sup>2</sup> vertailukelpoisissa kiinteistöissä</b>				682 750	689 521	682 750		144 818	118 400	118 400	118 400	-
<b>% pinta-alasta (m<sup>2</sup>)</b>				0 %	0 %	0 %		11 %	0 %	0 %	0 %	-

Huomautukset

- 1) Scope 2- ja 3-kasvihuonekaasupäästöt perustuvat kansallisiin päästökertoimiin: Suomessa 131 gCO<sub>2</sub>/kWh sähkö, 148 gCO<sub>2</sub>/kWh kaukolämpö, ja Ruotsissa 23 gCO<sub>2</sub>/kWh sähkö ja 4 gCO<sub>2</sub>/kWh kaukolämpö.
- 2) Kasvihuonekaasujen ominaispäästöt on jaettu vertailukelpoisten kiinteistöjen pinta-alan (m<sup>2</sup>) mukaan.
- 3) Cibus hankki vuoden 2021 jälkipuoliskolla Norjasta 10 kiinteistöä. CO<sub>2</sub>e-kokonaispäästöt eivät sisällä näitä kiinteistöjä. CO<sub>2</sub>-päästöjä koskevat huomautukset, katso sivut 29–30.

Veden kulutus – kiinteistöt

			Koko kiinteistökanta 2)					Tulokset maittain ja kiinteistöittäin									
			Absoluuttiset luvut (Abs)		Vertailukelpoiset luvut (LfL)			Suomi					Ruotsi				
EPRA-koodi	Indikaattori (yksiköt)		2021 2)	2020	2021	2020	muutos, %	2021 (Abs)	2020 (Abs)	2021 (LfL)	2020 (LfL)	muutos, % (LfL)	2021 (Abs)	2020 (Abs)	2021 (LfL)	2020 (LfL)	muutos, % (LfL)
<b>Water-Abs, Water LfL</b>	Vesi kunnallisista vesijohtoverkoista (m <sup>3</sup> )	Vuokralaisten veden kokonaiskulutus 1)	109 634	91 104	102 106	91 104	12 %	105 272	86 982	97 744	86 982	12 %	4 362	4 122	4 362	4 122	6 %
<b>Water Int</b>	Veden ominaiskulutus (l/m <sup>2</sup> )	Kiinteistöjen veden ominaiskulutus	158	143	160	143	12 %	183	168	189	168	12 %	37	35	37	35	6 %
<b>Vertailukelpoisten kiinteistöjen määrä</b>		Veden kulustietojen kattavuus	285/390	223/294	223/294	223/294		173/273	111/182	111/182	111/182		112/124	112/112	112/112	112/112	-
<b>m<sup>2</sup> vertailukelpoisissa kiinteistöissä</b>		Veden kulustietojen kattavuus	694 557	636 363	636 363	636 363		576 157	517 963	517 963	517 963		118 400	118 400	118 400	118 400	-
<b>% pinta-alasta (m<sup>2</sup>)</b>		Osuus veden kulutuksesta – arvioitu		0 %	0 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %	-

Huomautukset

- 1) Kaikki vesi on peräisin kunnallisista vesijohtoverkoista. Pinta- tai pohjavesiä, hulevesiä tai toisen organisaation käsiteltyä jätevettä ei käytetä.
- 2) Cibus hankki vuoden 2021 jälkipuoliskolla Norjasta 10 kiinteistöä, jotka eivät sisällä tunnuslukuihin. 7/10 kiinteistöä kulutti 1,145 m<sup>3</sup> vettä.

Jätteet – kiinteistöt

			Koko portfolio 1)					Tulokset maittain ja kiinteistöittäin									
			Absoluuttiset luvut (Abs)		Vertailukelpoiset luvut (LfL)			Suomi				Ruotsi					
EPRA-koodi	Indikaattori (yksiköt)		2021 1)	2020	2021	2020	muutos, %	2021 (Abs)	2020 (Abs)	2021 (LfL)	2020 (LfL)	muutos, % (LfL)	2021 (Abs)	2020 (Abs)	2021 (LfL)	2020 (LfL)	muutos, % (LfL)
<b>Waste-Abs Waste-LfL</b>	Jäte (tonnia)	Kokonaisjättemäärä	347,7	496,52	347,7	496,52	-30 %	347,7	496,52	347,7	496,52	-30 %	n/d	n/d	n/d	n/d	-
		Vaarallisen jätteen osuus	0	0	0	0		0	0	0	0	-	n/d	n/d	n/d	n/d	-
		Tavanomaisen jätteen osuus	100 %	100 %	100 %	100 %		100 %	100 %	100 %	100 %	-	n/d	n/d	n/d	n/d	-
<b>Vertailukelpoisten kiinteistöjen määrä</b>	Jätetietojen kattavuus		17/294	17/294	17/294		17/273	17/182	17/182	17/182		0	0	0	0	-	
<b>m<sup>2</sup> vertailukelpoisissa kiinteistöissä</b>	Jätetietojen kattavuus		n/d	n/d	n/d		n/d	n/d	n/d	n/d		0	0	0	0	-	
<b>% pinta-alasta (m<sup>2</sup>)</b>	Osuus jätteestä – arvioitu		0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %		0 %	0 %	0 %	0 %	-	

Huomautukset

Kaikki jäte on tavanomaista (biojäte, paperi ja kartonki mukaan lukien), ja vuokralaiset lajittelevat sen kiinteistöissä.

1) Cibus hankki vuoden 2021 jälkipuoliskolla Norjasta 10 kiinteistöä, jotka eivät sisälly kokonaisjättemäärään. 4/10 kiinteistöä tuotti 132 tonnia jätettä.

Sertifioidut kiinteistöt

			Portfolio yhteensä		Tulokset maittain ja kiinteistöittäin			
			Absoluuttiset luvut (Abs)		Suomi 1)		Ruotsi 1)	
EPRA-koodi	Indikaattori		2021	2020	2021 (Abs)	2020 (Abs)	2021 (Abs)	2020 (Abs)
<b>Cert-Tot</b>	Ympäristösertifioitujen kiinteistöjen lukumäärä 1)		36	30	27	23	9	7
	% kiinteistöjen kokonaisuudesta		9 %	10 %	10 %	13 %	7 %	6 %
	Sertifioitu pinta-ala (tuhatta m <sup>2</sup> )		126 894	n/d	115 221	n/d	11 673	n/d
	Sertifioitu pinta-ala, osuus koko kiinteistökannasta (%)		15 %	n/d	16 %	n/d	8 %	n/d
	Ympäristösertifioitujen kiinteistöjen arvo, MEUR		220	204	195	191	25	13
	% kiinteistökannan koko arvosta 2)		15 %	16 %	n/d	n/d	n/d	n/d

Huomautukset

1) Sertifioituihin kiinteistöihin sisältyvät Ruotsissa kiinteistöt, joiden energialuokka on A, B tai C, ja Suomessa kiinteistöt, joiden EPC-sertifiointiluokka on A tai B.

2) Kiinteistökannan koko arvo sisältää Ruotsissa, Suomessa ja Norjassa sijaitsevat kiinteistöt.

## Energia – CIBUS

			Pääkonttori = Cibus	
			Absoluuttiset luvut (Abs)	
EPRA-koodi	Indikaattori (yksiköt)		2021	2020
<b>Elec-Abs, Elec-LfL</b>	Sähkö (MWh)	Energian kokonaiskulutus	6,6	5,8
		Uusiutuvan sähkön osuus	100 %	100 %
<b>DH&amp;C-Abs, DH&amp;C-LfL</b>	Kaukolämpö ja -kylmä (MWh)	Kaukolämmön ja -kylmän kokonaiskulutus	ei saatavilla 2)	ei saatavilla 2)
		Uusiutuvan energian osuus kaukolämpö- ja -kylmäenergiasta	--	--
<b>Fuels-Abs, Fuels-LfL</b>	Energian ominaiskulutus (kWh/m <sup>2</sup> /vuosi)	Polttoaineiden kokonaiskulutus	0	0
		Uusiutuvien polttoaineiden osuus vuokrantajan ostamista polttoaineista	0	0
<b>Energy-Int</b>	Polttoaineet (MWh)		33,4	29,3
<b>Vertailukelpoisten kiinteistöjen määrä</b>		Energiankulutus- ja kasvihuonekaasupäästötietojen kattavuus 4)	2/2	2/2
<b>m<sup>2</sup>, vertailukelpoiset kiinteistöt</b>		Energiankulutus- ja päästötietojen kattavuus	197	197
<b>% pinta-alasta (m<sup>2</sup>)</b>		Osuus energiasta ja kasvihuonekaasupäästöistä – arvioitu	0 %	0 %

## Kasvihuonekaasupäästöt – CIBUS

<b>GHG-Dir-Abs</b>	Suorat (tonnia CO <sub>2</sub> e)	Scope 1 1)	3	2
<b>GHG-Indir-Abs</b>	Epäsuorat (tonnia CO <sub>2</sub> e)	Scope 2 2)	0	0
		Scope 3 3)	0	2
<b>GHG-int</b>	Kasvihuonekaasujen ominaispäästöt (kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /vuosi)	Scope 1 + 2 -päästöt	15	10

## Huomautukset

1) Scope 1 -päästöt – työsuhdeautojen päästöt: Volvo V60 D4, ajokilometrit 1 000 km, sekalaiset ajot.

2) Scope 2 -päästöt – Ruotsin ja Suomen toimistojen kaukolämpö sisältyy vuokraan eikä sitä mitata erikseen. Kaukolämmön päästövaikutusta ei ole näin ollen otettu huomioon.

3) Scope 3 -päästöt – sisältävät työpaikan ja kodin välisistä matkoista aiheutuvat päästöt, jotka perustuvat ICAO-menetelmään. Liikematkoista aiheutuvat päästöt kompensoidaan Fly Green Fundin kautta. Vuonna 2021 liikematkojen päästöt olivat 6,7 tonnia CO<sub>2</sub>.

## EPRA Sustainability Performance Measures (sosiaalinen)

## Työterveys ja -turvallisuus

EPRA-koodi	Yksiköt	Indikaattori	Rajaus	Yhtiön toiminta		Tulokset maittain ja kiinteistöittäin			
				Cibus		Suomi		Ruotsi	
				2021	2020	2021	2020	2021	2020
<b>H&amp;S-Emp</b>	Tapaturmataajuus 2 000 työtuntia kohti	Loukkaantumisaste	Cibuksen suorat työntekijät	0	0				
	% työtuntien kokonaismäärästä	Sairauslomapäivien määrä	Cibuksen suorat työntekijät	0	0				
	% työtuntien kokonaismäärästä	Poissaoloprosentti	Cibuksen suorat työntekijät	0,80 %	0				
	Yhteensä	Kuolemantapaukset	Cibuksen suorat työntekijät	0	0				
<b>Työturvallisuus, kiinteistöt</b>	% kiinteistöistä	Työterveys- ja -turvallisuuksiarviointi		100 %	100 %	1)	1)	1)	1)
<b>H&amp;S-Comp</b>	Yhteensä	Tapaturmien määrä		0	0	1)	1)	1)	1)

**Huomautukset**

Työtuntien kokonaismäärä vuonna 2021 oli noin 14 000.

Lisätietoja työterveydestä ja -turvallisudesta on kohdassa "Työntekijät ja yrityskulttuuri" sivuilla 23–24.

1) Cibus ei ole tietoinen eikä ole saanut ilmoituksia toimitiloissaan tapahtuneista tapaturmista, jotka olisivat vaikuttaneet negatiivisesti asiakkaiden tai kuluttajien terveyteen ja turvallisuuteen.

## 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 sekä tilinpäätöstä, taloudellista raportointia ja hallintotapaa koskevien käytäntöjen käyttöönottoa, jotta sijoittajille tarjottava informaatio olisi korkealaatuista ja yhtiöt paremmin vertailukelpoisia keskenään. Parhaat käytännöt luovat myös viitekehyksen sektorin tulevaisuutta määrittelevistä asioista keskustelemiseen ja päättämiseen.

Cibus soveltaa EPRA:n suosituksia paitsi taloudellisen raportoinnin, myös vastuullisuusraportoinnin osalta. Lisätietoja on Cibuksen lakisääteisessä vastuullisuusraportissa sivulla 41.

## EPRA-tunnusluvut

Tuhatta euroa, ellei erikseen muuta mainita	31.12.2021	31.12.2020
Tilikauden tulos	51 370	34 597
Hybridilainojen korko	-993	-
Tilikauden tulos, ml. hybridilainojen korko	50 377	34 597
Osakkeiden keskimääräinen lukumäärä	40 284 932	36 459 344
Osinko per osake, EUR	1,25	0,95
Oikaistuna seuraavilla		
– sijoituskiinteistöjen realisoitumattomat arvomuutokset	-10 644	-6 461
– korkojohdannaisten realisoitumattomat arvomuutokset	-980	357
– EPRA-oikaisuista syntyneet laskennalliset verot	2 395	1 257
<b>Oikaisut operatiivisen tuloksen laskennassa</b>	<b>-9 229</b>	<b>-4 847</b>
<b>EPRA-tulos</b>	<b>41 148</b>	<b>29 750</b>
<b>Operatiivinen (EPRA) tulos/osake, EUR</b>	<b>1,02</b>	<b>0,82</b>
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma ilman hybridilainoja	554 255	458 028
Johdannaisten muutos	1 094	736
Laskennallisten verojen muutos	26 486	16 646
Maksamattomien osinkojen muutos	10 560	9 200
<b>EPRA NRV yhteensä</b>	<b>592 395</b>	<b>484 610</b>
Osakkeiden lukumäärä	44 000 000	40 000 000
<b>Osakekohtainen EPRA NRV, EUR</b>	<b>13,5</b>	<b>12,1</b>
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma ilman hybridilainoja	554 255	458 028
Johdannaisten muutos	1 094	736
Laskennallisten verojen arvioidun käyvän arvon muutos	26 486	16 646
Maksamattomien osinkojen muutos	10 560	9 200
<b>EPRA NTA yhteensä</b>	<b>592 395</b>	<b>484 610</b>
Osakkeiden lukumäärä	44 000 000	40 000 000
<b>Osakekohtainen EPRA NTA, EUR</b>	<b>13,5</b>	<b>12,1</b>
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma ilman hybridilainoja	554 255	458 028
Johdannaisten muutos	1 094	736
Laskennallisten verosaamisten arvioidun käyvän arvon muutos	-4 675	-3 648
Maksamattomien osinkojen muutos	10 560	9 200
<b>EPRA NDV yhteensä</b>	<b>561 234</b>	<b>464 316</b>
Osakkeiden lukumäärä	44 000 000	40 000 000
<b>Osakekohtainen EPRA NDV, EUR</b>	<b>12,8</b>	<b>11,6</b>
Arvioitu laskennallinen vuokra-arvo vapaille tiloille	5 114	3 241
Arvioitu laskennallinen vuokra-arvo koko kiinteistökannalle	96 562	81 452
<b>EPRA vajaakäyttöaste, %</b>	<b>5,3</b>	<b>4,0</b>



# Taloudellisten riskien hallinta ja rahoitusinstrumentit

Konserni altistuu liiketoiminnassaan erilaisille taloudellisille riskeille. Näitä ovat lähinnä likviditeetti- ja rahoitusriskit, joita kuvataan omissa kappaleissaan. Yhtiön hallitus vastaa viime kädessä siitä, millaisille taloudellisille riskeille yhtiö altistuu, miten niitä käsitellään ja miten niiden vaikutusta seurataan. Hallitus tarkkailee riskeille altistumista sekä niiden hallintaa ja seurantaan jatkuvasti. Pääomariskien hallintaa on kuvattu alla kohdassa ”Likviditeetti-, korko-, rahoitus- ja valuuttariski”.

## Likviditeetti-, korko-, rahoitus- ja valuuttariski

Likviditeettiriski on riski sille, että konsernilla olisi vaikeuksia selviytyä taloudellisiin vastuisiinsa liittyvistä velvoitteista. Kiinteistöt ovat lähes täyteen vuokrattuja – taloudellinen vuokrausaste on noin 95 %, ja siten yhtiö on riippuvainen vuokralaistensa taloudesta, taloudellisesta asemasta ja maksukyvyistä, sillä yhtiön tuotot koostuvat puhtaasti vuokratuotoista ja niihin liittyvistä palvelutuotoista, jotka sisältävät jällelaskutetut käyttökustannukset. Yhtiön riskiprofiili perustuu sopimuksen vastapuoleen ja kestoan, mikä tarkoittaa sitä, että lyhyillä vuokrasopimuksilla on eri riskiprofiili kuin pidemmillä vuokrasopimuksilla. Konserni hallitsee luottoriskia seuraamalla erääntyneitä vuokraosia jatkuvasti. 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. Korkojen ja operatiivisten kulujen maksaminen turvataan jatkuvalla vuokratassavirralla.

Konsernilla oli 31. joulukuuta 2021 noin 724 180 tuhatta euroa (622 505) pankkilainoja, joiden painotettu keskimääräinen vaihtuva korkomarginaali oli 1,7 % (1,7) + 3 kk:n Euribor, 3 kk:n Nibor tai 3 kk:n Stibor (valuutasta riippuen) ja painotettu keskimaturiteetti 2,6 vuotta (2,9). Pankkilainojen lisäksi Cibus Nordic Real Estate AB (publ) on laskenut liikkeeseen kaksi vakuudetonta joukkovelkakirjalainaa, yhteisarvoltaan noin 193 680 tuhatta euroa (94 778). Yksi 135 000 tuhannen euron vakuudeton joukkovelkakirjalaina erääntyy 18. syyskuuta 2023, ja sen korko on 3 kk:n Euribor + 4,50 %. Vakuudeton vihreä noin 58 680 tuhannen euron joukkovelkakirjalaina erääntyy 12. kesäkuuta 2023, ja sen korko on 3 kk:n Stibor + 4,75 %. Molemmat joukkovelkakirjalainat on listattu Nasdaq Tukholman yritysten joukkovelkakirjalistalle. Cibuksella on myös 30 miljoonan euron (O) hybridilaina. Vaikka hybridilainan maturiteettia ei ole rajoitettu, se voidaan lunastaa aikaisintaan 5,25 vuotta 17.6.2021 toteutetun liikkeeseenlaskun jälkeen. Korko on 3 kk:n Euribor + 4,75 %. Hybridilaina on listattu 24. kesäkuuta 2021 lähtien yritysten joukkovelkakirjalistalla Nasdaq Tukholmassa.

Konsernilla on lisäksi nimellisarvoltaan noin 495 500 tuhannen euron (379 400) korkokattoinstrumentti, jonka jäljellä oleva duraatio on noin 2,6 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 rahoitusratkaisuista. Konsernin kyky uudelleenrahoittaa velkasitoumuksensa on riippuvainen rahoitusmarkkinoiden yleisistä olosuhteista kyseisellä hetkellä. Siten voi olla, että rahoituksen saaminen edullisilla ehdoilla, tai ylipäänsä, ei ole mahdollista tietyn 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, koroilla on vain rajallinen vaikutus.

Jos korkotasoa nousee 1 %, vaikutus konsernin tulokseen ennen veroja on noin 7 814 tuhatta euroa (3 529). Mikäli koron nousu olisi 2 %, vaikutus olisi noin 11 209 tuhatta euroa (7 892). Koska noin 66 % yhtiön lainoista on korkosuojattu, korkoriski on rajallinen. Euriboriin sidottujen lainojen korkokatto on 0–0,50 %, Stiboriin sidottujen 0,25 % ja Niboriin sidottujen 2,50 %.

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 2021. Mikäli yhtiö ei täyttäisi näitä vaatimuksia, kyseessä olisi lainasopimuksen ehtojen rikkominen.

Lisäksi konsernin neljällä suomalaisella tytäryhtiöllä, kahdella ruotsalaisella tytäryhtiöllä ja yhdellä norjalaisella tytäryhtiöllä on yhteensä seitsemän erillistä paremmassa etuoikeusasemassa olevaa lainaa. Myös näissä lainasopimuksissa on lainoitusastetta ja korkokulujen hoitokatetta koskevia ehtoja. Kaikki seitsemän tytäryhtiötä täyttivät kyseiset vaatimukset 31. joulukuuta 2021.

Muutoin konsernin lainasopimuksissa ei 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 2021 voimassa olleiden lainaehdojen mukaan.

Konserni 31.12.2021	3 kk:n aikana	3–12 kk:n aikana	1–3 v:n aikana	4–5 v:n aikana
Lainat	393	1 181	553 058	359 258
Johdannaiset	176	617	245	56
Korot	2 796	-	-	-
Ostovelat	774	-	-	-
Muut lyhytaikaiset velat	3 071	448	-	-
Muut pitkäaikaiset velat	12 143	-	-	937
<b>Yhteensä</b>	<b>19 353</b>	<b>2 246</b>	<b>553 303</b>	<b>360 251</b>

Konserni 31.12.2020	3 kk:n aikana	3–12 kk:n aikana	1–3 v:n aikana	4–5 v:n aikana
Lainat	266	1 802	665 427	145 469
Johdannaiset	-	-	379	357
Korot	470	460	696	-
Ostovelat	438	-	-	-
Muut lyhytaikaiset velat	13 564	359	-	-
Muut pitkäaikaiset velat	-	-	67	7 862
<b>Yhteensä</b>	<b>14 738</b>	<b>2 621</b>	<b>666 569</b>	<b>153 688</b>

Emoyhtiö 31.12.2021	3 kk:n aikana	3-12 kk:n aikana	1-3 v:n aikana	4-5 v:n aikana
Lainat	-	-	192 391	-
Korot	298	-	-	-
Ostovelat	336	-	-	-
Muut lyhytaikaiset velat	58	-	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>692</b>	<b>-</b>	<b>192 391</b>	<b>-</b>

Emoyhtiö 31.12.2020	3 kk:n aikana	3-12 kk:n aikana	1-3 v:n aikana	4-5 v:n aikana
Lainat	-	-	192 715	-
Korot	324	-	-	357
Ostovelat	116	-	-	-
Muut lyhytaikaiset velat	128	-	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>568</b>	<b>-</b>	<b>192 715</b>	<b>357</b>

Luottojen ja korkokaton liikkuvan osan laskennassa käytetty korko on ollut valuutasta riippuen tilikauden viimeisen päivän Euribor tai Stibor.

Konsernin rahoituslainojen veloitteet katetaan vuokrasopimusten vuokrassavirralla. 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.

#### TÄSMÄTYSLASKELMA RAHOITUSTOIMINTAAN LIITTYVISTÄ VELOISTA

Konserni	Lainojen nostot	Johdan- naiset	Yhteensä
1.1.2021	812 964	736	813 700
Lainojen nostot	105 610	1 990	107 600
Lainojen takaisinmaksut	-2 192	-652	-2 844
Ei- kassavirtavaikutteiset erät	-2 492	-980	-3 472
<b>31.12.2021</b>	<b>913 890</b>	<b>1 094</b>	<b>914 984</b>

Konserni	Lainojen nostot	Johdan- naiset	Yhteensä
1.1.2020	538 028	2 163	540 191
Lainojen nostot	454 923	-1 784	453 139
Lainojen takaisinmaksut	-175 667	-	-175 667
Ei- kassavirtavaikutteiset erät	-4 320	357	-3 963
<b>31.12.2020</b>	<b>812 964</b>	<b>736</b>	<b>813 700</b>

Cibus-konsernin valuutta on euro. Jos liiketoimia tehdään jossakin muussa valuutassa, Cibus altistuu valuuttariskille. Vuonna 2021 Cibus hankki Norjasta kiinteistöjä ja altistui NOK-valuuttariskille. Cibus on vuodesta 2020 lähtien omistanut kiinteistöjä Ruotsissa ja ostanut vuoden mittaan lisää kiinteistöjä. Siten konserni on altistunut SEK-valuuttariskille. Cibus hallitsee valuuttariskiä pääasiassa täsmäyttämällä saamiset ja velat samassa valuutassa. Cibusen hallitus voi hyväksyä valuuttajohdannaisten käytön yhtiön valuuttariskin minimoimiseksi. Koska valuuttariskiä ei pidetä merkittävänä, valuuttajohdannaista ei ollut käytössä 31. joulukuuta 2021.

#### Luotto- ja vastapuoliriski

Luottoriski on riski sille, että kaupan vastapuoli tuottaa yhtiölle tappion jättämällä täyttämättä sopimusvelvoitteensa. Konserni altistuu luottoriskille pääasiassa vuokrasaamisten kautta. Kiinteistösalkun taloudellinen vuokrausaste on tällä hetkellä noin 94,3 %. 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 keston, mikä tarkoittaa sitä, että lyhyillä vuokrasopimuksilla on eri riskiprofiili kuin pidemmällä vuokrasopimuksilla. Konserni hallitsee luottoriskiä seuraamalla erääntyneitä vuokrasaatavia jatkuvasti.

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

Konserni	31.12.2021	31.12.2020
Vuokrasaamiset	764	679
Muut saamiset	1 165	453
Rahat ja pankkisaamiset	51 054	36 783
<b>Luottoriskin enimmäismäärä</b>	<b>52 983</b>	<b>37 915</b>

Emoyhtiö	31.12.2021	31.12.2020
Muut saamiset	318	70
Rahat ja pankkisaamiset	30 996	22 598
<b>Luottoriskin enimmäismäärä</b>	<b>31 314</b>	<b>22 668</b>

Koska liikesaamiset ja -velat erääntyvät alle kolmessa kuukaudessa, markkinaolosuhteisiin perustuvalla diskonttaamisella ei 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 87.

Konserni	31.12.2021	31.12.2020
Velat	987 452	865 926
Oma pääoma	583 262	458 028
<b>Velkaantumisaste</b>	<b>1,7</b>	<b>1,9</b>

Konserni	31.12.2021	31.12.2020
Nettovuokratuotto – Hallintokulut + Rahoitustuotot	69 976	54 909
Rahoituskulut	20 177	16 672
<b>Korkokatekerroin</b>	<b>3,5</b>	<b>3,3</b>

Konserni	31.12.2021	31.12.2020	Konserni	31.12.2021	31.12.2020
Nettovelat rahoituslaitoksille *	866 806	780 500	Oma pääoma	583 262	458 028
Kiinteistöjen markkina-arvo	1 499 626	1 272 514	Taseen loppusumma	1 570 714	1 323 954
<b>Luototusaste, %</b>	<b>57,8</b>	<b>61,3</b>	<b>Omavaraisuusaste, %</b>	<b>37,1</b>	<b>34,6</b>

\* Oikaistuna järjestelypalkkioiden ja rahojen ja pankkisaamisten erotuksella.

## Rahoitusinstrumenttien luokittelu

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

31.12.2021	Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat	Käypään arvoon kirjatut rahoitusvarat	Käypään arvoon kirjatut rahoitusvelat	Kirjanpitoarvo
------------	----------------------------------------------------	----------------------------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------	----------------

### Rahoitusvarat

Myyntisaamiset	764	-	-	-	764
Muut pitkäaikaiset saamiset	55	-	-	-	55
Muut saamiset	1 165	-	-	-	1 165
Rahat ja pankkisaamiset	51 054	-	-	-	51 054
	<b>53 038</b>	-	-	-	<b>53 038</b>

### Rahoitusvelat

Lainat rahoituslaitoksilta, pitkäaikaiset	-	911 494	-	-	911 494
Johdannaiset	-	-	-	1 094	1 094
Ostovelat	-	774	-	-	774
Muut lyhytaikaiset velat	-	3 519	-	-	3 519
	-	<b>915 787</b>	-	<b>1 094</b>	<b>916 881</b>

31.12.2020	Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat	Käypään arvoon kirjatut rahoitusvarat	Käypään arvoon kirjatut rahoitusvelat	Kirjanpitoarvo
------------	----------------------------------------------------	----------------------------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------	----------------

### Rahoitusvarat

Myyntisaamiset	679	-	-	-	679
Muut pitkäaikaiset saamiset	36	-	-	-	36
Muut saamiset	453	-	-	-	453
Rahat ja pankkisaamiset	36 783	-	-	-	36 783
	<b>37 951</b>	-	-	-	<b>37 951</b>

### Rahoitusvelat

Lainat rahoituslaitoksilta, pitkäaikaiset	-	810 202	-	-	810 202
Johdannaiset	-	-	-	736	736
Ostovelat	-	438	-	-	438
Muut lyhytaikaiset velat	-	3 739	-	-	3 739
	-	<b>814 379</b>	-	<b>736</b>	<b>815 115</b>

## Käyvän arvon määrittäminen

Konsernilla on käypään arvoon arvostettavia rahoitusinstrumentteja. Kuten aiemmin on kuvattu, näihin rahoitusinstrumentteihin sisältyvät korkokatot. Yhtiön sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon yllä olevan tason 3 mukaisesti. Lisätietoja on kohdassa "Sijoituskiinteistöt" tilinpäätöksen laatimisperiaatteita käsittelevässä osiossa sekä liitetiedossa 12. Yhtiön lainojen käyväksi arvoksi on kirjattu niiden kirjanpitoarvo tilikauden lopussa.

Konsernin korkojohdannaiset muodostuvat korkokatosta, jonka nimellisarvo on yhteensä noin 495 500 tuhatta euroa (379 400). Korkokaton arvo 31. joulukuuta 2021 oli 1 094 tuhatta euroa (736). Koko määrä on kirjattu konsernitilinpäätökseen kuluksi ja velaksi. Johdannaissovimukset (ISDA-sopimukset) mahdollistavat veloitteiden nettouttamisen samaa vastapuolta vastaan.

Muiden rahoitusvarojen ja rahoitusvelkojen käyväksi arvoksi on kirjattu niiden kirjanpitoarvo.

# Riskienhallinta

Cibus pyrkii jatkuvasti hankkimaan, hallinnoimaan ja kehittämään laadukkaita ruoka- ja päivittäistavarakauppakiinteistöjä Pohjoismaissa.

## Toiminta ja organisaatio

### VUOKRATUOTOT

Kuvaus riskistä	Riskienhallinta
<p>Cibuksen tulokseen vaikuttavat kiinteistösalkun vajaakäyttö, asiakastappiot sekä mahdollinen vuokratassavirran menettäminen. Salkun taloudellinen vuokrausaste tilikauden päättyessä oli hieman yli 94,4 % ja vuokrasopimuskannan painotettu keskimaturiteetti 5,0 vuotta. Noin 90 % yhtiön vuokratuloista tulee kiinteistöistä, joissa päävuokralaisena on jokin viidestä johtavasta päivittäistavarakaupan toimijasta. Vajaakäyttöä, asiakastappioita sekä vuokratassavirran menetystä koskevaan riskiin vaikuttavat 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 säilyttämään ja parantamaan olemassa olevia asiakassuhteita konsernin suurimpiin vuokralaisiin, jotka ovat johtavia elintarvike- ja päivittäistavarakaupan toimijoita. Cibus seuraa vuokralaistensa taloudellista kehitystä ja tekee arvioita myös mahdollisista vaihtoehtoisista vuokralaisista. Erikoistumalla ruoka- ja päivittäistavarakaupan kiinteistöihin Cibus on vähemmän altis verkkokaupan negatiivisille vaikutuksille. Cibuksen tavoitteena on olla pelkän kiinteistöhoitajan sijasta strateginen kumppani päävuokralaisilleen. Näin yhtiö pyrkii vähentämään riskiä, joka aiheutuu kiinteistökannan 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. Aktiivinen ja jatkuva työ kiinteistöjen kunnon ylläpitämiseksi ja parantamiseksi vähentää korjaustarpeisiin liittyvää riskiä.</p>	<p><b>Aktiivinen ja jatkuva työ</b> kiinteistöjen kunnon ylläpitämiseksi ja parantamiseksi vähentää korjaustarpeisiin liittyvää riskiä. Cibus pyrkii jatkuvasti tehostamaan kiinteistöhallintaa muun muassa energiankulutusta ja ilmastojälkeä pienentävillä energiaratkaisuilla. Cibus tekee pitkän aikavälin huolto- ja korjaussuunnittelua voidakseen hallita ylläpitokustannuksia ja välttää ennakoimattomat korjaukset sekä vahingot. Kaikilla kiinteistöillä on myös voimassa olevat vahinkovakuutukset.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### TRANSAKTIOKUSTANNUKSET

<p>Kiinteistöjen hankinta on keskeinen osa Cibuksen strategiaa. Hankintojen tekeminen edellyttää, että Cibuksen strategiaan soveltuvia kohteita on tarjolla järkeillä 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 päivittäistavarakauppakiinteistöjen transaktiomarkkinassa Pohjoismaissa. Cibuksen henkilöstöllä on vahvaa kokemusta ja osaamista kiinteistötransaktioista. 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 Pohjoismaiden verokannoissa ja säädöksissä 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 vuonna 2021. 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 25 prosenttiin käyttökatteesta ja koskee ainoastaan nettokorkokuluja, joiden määrä yhtiötasolla ylittää 500 000 euroa. Norjassa sovelletaan myös korkovähennyksiä koskevia sääntöjä. Korkovähennysoikeutta koskevilla rajoituksilla ei ole tilikauden aikana ollut merkittävää vaikutusta konserniin.

**Cibus seuraa politiikan kehitystä tiiviisti** ja pitää jatkuvasti silmällä sääntelyn kehittymistä voidakseen panna havaitessa ajoon merkille sääntömuutoksia koskevat ehdotukset. 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 heikompia ympäristönäkökulmasta, kuten energiankulutuksen osalta, 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 Cibus minimoi riskin siitä, että se hankkisi kiinteistöjä, joihin liittyyi jonkinlaisia ympäristövastuita. Cibusen yleisenä tavoitteena on negatiivisen ympäristövaikutuksen pienentäminen yhdessä vuokralaistemme kanssa. Lisätietoja vastuullisuudesta on sivuilla 25–39.

## KIINTEISTÖJEN ARVONMUUTOKSET

Kiinteistöt arvostetaan käypään arvoon, joka perustuu riippumattoman arvonmäärittäjän näkemykseen markkina-arvosta. Tilikaudella arvioijina ovat toimineet Newsec ja Cushman & Wakefield. Kiinteistöjen arvoon vaikuttaa suuresti niiden tuottama kassavirta, joka koostuu vuokratuotoista, hoito- ja ylläpitokuluista, hallintokuluista sekä investoinneista. Näin ollen on olemassa riski, että kiinteistöjen arvoissa tapahtuu muutoksia sen vuoksi, että niiden kassavirtat, tuottovaatimukset tai kunto muuttuvat. Yhtiöön kohdistuva riski sisältää myös mahdollisen vakaakäytön, joka voi olla seurausta vuokrasopimusten irtisanomisesta tai vuokralaisen taloudellisesta asemasta. Kassavirtaan vaikuttavat tekijät vuorostaan riippuvat vallitsevasta talouden tilasta sekä paikallisista ulkoisista tekijöistä, kuten kilpailusta muiden sijoittajien ja sijaintien kanssa, jotka voivat vaikuttaa kysynnän ja tarjonnan tasapainoon.

**Cibus panostaa aktiiviseen** ja yhteistyössä vuokralaisten kanssa tapahtuvaan kiinteistöhallintoon voidakseen luoda hyvät ja pitkäaikaiset suhteet vuokralaisiinsa. Näin voidaan myös varmistaa kiinteistösalkun tasainen arvokehitys. Organisaation kiinteistökehitysosamisen ansiosta kiinteistöjen arvoihin vaikuttavia riskejä voidaan hallita ennakoivasti varmistamalla kiinteistökanavan laatu.

Cibusen kiinteistöt sijaitsevat Pohjoismaissa. Yhtiön strategiana on kasvaa Pohjoismaissa, lisätä salkun maantieteellistä hajautusta sekä hajauttaa samalla myös markkinariskiä. 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 käyvän arvon vahvistaa kuitenkin Cibusen johto.

## 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 toimintamallejaan ja valvoo** ohjeistusten noudattamista (lisätietoja löytyy Corporate Governance -raportista sivuilta 46–53).

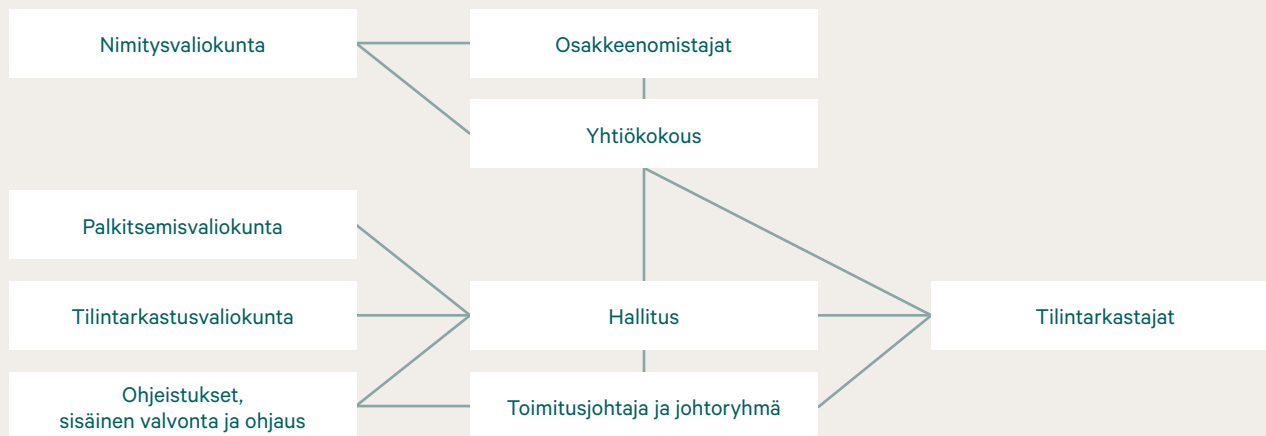
## TYÖNTEKIJÄT JA AMMATTITAITO

Cibusen tuleva kehitys riippuu siitä, kuinka ammattitaitoisia, kokeneita ja sitoutuneita sen työntekijät ovat. Yhtiö on pitänyt organisaationsa suhteellisen pienenä ja tehokkaana, mikä voi johtaa tietynasteiseen riippuvuuteen yksittäisistä työntekijöistä ja yhteistyökumppaneista esimerkiksi vuokrahallinnon ollessa ulkoistettu.

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

# Corporate Governance -raportti

## Cibus Nordic Real Estate AB



### 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 perustekijöitä luottamuksellisen suhteen rakentamisessa yhtiön sijoittajiin ja muihin sidosryhmiin. Corporate Governance -raportti koskee tilikautta 2021. Cibus on listattu EU:n sääntelemässä markkinapaikassa Nasdaq Tukholmassa Mid Cap -listalla. Yhtiö on mukana johtavassa maailmanlaajuisessa EPRA-kiinteistösijoitusindeksissä. Cibus noudattaa soveltuvaa hallintotapaa koskevaa lainsäädäntöä, ennen kaikkea osakeyhtiölakia ja tilinpäätöslakia. Cibus soveltaa toiminnassaan Ruotsin Hallinnointikoodia, joka on saatavilla osoitteessa [www.bolagsstyrning.se](http://www.bolagsstyrning.se), sekä EPRAn ohjeita vastuullisuusraportoinnin parhaista käytännöistä (EPRA sBPR), jotka ovat saatavilla osoitteessa [www.epra.com](http://www.epra.com).

### Hallintorakenne

Cibuksen päättäviä elimiä ovat yhtiökokous, hallitus, toimitusjohtaja ja tilintarkastaja. Yhtiökokouksessa, joka pidetään kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä (varsinainen yhtiökokous), 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 ja tilintarkastajasta.

### Osake ja osakkeenomistajat

Tietoa Cibuksen osakkeista ja osakkeenomistajista on sivuilla 11–12.

### Yhtiökokous

Yhtiökokous on Cibuksen ylin päätöksentekaelin. Oikeus osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää siinä ääntään, joko henkilökohtaisesti tai asiamiehen välityksellä, on osakkeenomistajalla, joka osingon irtoamispäivänä on rekisteröity osakerekisteriin ja on ilmoittautunut yhtiökokoukseen ajoissa. Yhtiökokouksessa osakkeenomistajat käyttävät äänioikeuttaan päätöksissä, jotka koskevat nimitysvaliokunnan, hallituksen ja osakkeenomistajien ehdotuksia sekä keskeisiä asioita, kuten tuloslaskelman ja taseen vahvistamista, osingonjakoa ja hallituksen valintaa. Tämän lisäksi päätetään tilintarkastajan valinnasta, palkkioista ja muista lakisääteisistä asioista. Yhtiökokouksen päätökset ovat normaalisti enemmistöpäätöksiä. Joidenkin päätösten osalta osakeyhtiölaki kuitenkin edellyttää, että ehdotuksen hyväksymiseen tarvitaan suurempi 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.

### Yhtiökokous 15. huhtikuuta 2021

Cibuksen varsinaisessa yhtiökokouksessa tehtiin seuraavat keskeiset päätökset:

- Yhtiökokous vahvisti emoyhtiön ja konsernin tilinpäätöksen.
- Yhtiökokous päätti osingonjaosta vahvistetun taseen ja hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Näin ollen osingonjako hyväksyttiin seuraavasti:
  - Yhtiökokous päätti 0,94 euron osakekohtaisesta osingosta.
  - Päätettiin, että osinko maksetaan vuoden aikana kuukausittain 12 erässä, joista ensimmäinen on 0,07 euroa osakkeelta, toinen 0,08 euroa osakkeelta, kolmas 0,08 euroa osakkeelta, neljäs 0,07 euroa osakkeelta, viides 0,08 euroa osakkeelta, kuudes 0,08 euroa osakkeelta, seitsemäs 0,08 euroa osakkeelta, kahdeksas 0,08 euroa osakkeelta, yhdeksäs 0,08 euroa osakkeelta, kymmenes 0,08 euroa osakkeelta, yhdestoista 0,08 euroa osakkeelta ja kahdestoista 0,08 euroa osakkeelta.

- Osinkojen irtoamispäiviksi vahvistettiin 23. huhtikuuta 2021, 24. toukokuuta 2021, 23. kesäkuuta 2021, 23. heinäkuuta 2021, 24. elokuuta 2021, 23. syyskuuta 2021, 22. lokakuuta 2021, 23. marraskuuta 2021, 22. joulukuuta 2021, 24. tammikuuta 2022, 21. helmikuuta 2022 ja 24. maaliskuuta 2022.
- Osinkojen maksupäivät ovat näin ollen 30. huhtikuuta 2021, 31. toukokuuta 2021, 30. kesäkuuta 2021, 30. heinäkuuta 2021, 31. elokuuta 2021, 30. syyskuuta 2021, 29. lokakuuta 2021, 30. marraskuuta 2021, 30. joulukuuta 2021, 31. tammikuuta 2022, 28. helmikuuta 2022 ja 31. maaliskuuta 2022.
- Lisäksi päätettiin, että mikäli hallitus käyttää vuosikokouksen antamaa valtuutusta päättää uusien osakkeiden liikkeeseenlaskusta, tulee tämä tehdä riittävän ajoissa, jotta uudet osakkeet voidaan merkitä osakerekisteriin viimeistään jonakin yllä mainituista osinkojen irtoamispäivistä, ja kyseinen osinko sekä sitä seuraavat osingot tulee maksaa siten, että osakekohtaisen osingon määrä on edelleen sama niin nykyisille kuin uusillekin osakkeenomistajille. Jos valtuutusta ei käytetä tässä ajassa, lisäosinkoa ei makseta.
- Yhtiökokous myönsi hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilikaudelta 2020.
- Yhtiökokous päätti, että hallituksen jäsenten määrä on viisi (5). Patrick Gylling, Elisabeth Norman, Jonas Ahlblad ja Stefan Gattberg valittiin uudelleen hallituksen jäseniksi ja Victoria Skoglund uudeksi jäseneksi. Yhtiökokous valitsi Patrick Gyllingin uudelleen hallituksen puheenjohtajaksi.
- Yhtiökokous valitsi rekisteröidyn tilintarkastusyhteisön KPMG AB:n uudelleen yhtiön tilintarkastajaksi.
- Yhtiökokous päätti, että kullekin hallituksen jäsenelle maksetaan palkkiota 2 375 euroa kuukaudessa ja hallituksen puheenjohtajalle 4 750 euroa kuukaudessa.
- Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksesta antaa hallitukselle valtuutuksen uusien osakkeiden liikkeelle laskemisesta joko nykyisiä osakkeenomistajia koskevalla merkintäetuoikeudella tai ilman. Valtuutuksen nojalla liikkeeseen laskettavien osakkeiden kokonaismäärän täytyy olla yhtiöjärjestyksen mukaisen osakepääoman rajoissa. Valtuutuksen nojalla liikkeelle laskettavien osakkeiden kokonaismäärä voi olla korkeintaan 10 % yhtiön kaikista osakkeista ylimääräisen yhtiökokouksen päivämääränä.
- Tämän lisäksi yhtiökokous päätti yhtiön ylimmän johdon pitkän aikavälin kannustinohjelmasta. Kannustinohjelma toteutetaan optio-ohjelman muodossa.
- Optio-ohjelman mukaisten sitoumustensa täyttämiseksi yhtiökokous päätti merkintäoikeuksien liikkeelle laskemisesta sekä merkintäoikeuksien luovuttamisesta. Optio-ohjelman mukaisesti merkintäoikeuksia voidaan laskea liikkeeseen enintään 120 000.
- Yhtiökokous päätti muuttaa nimitysvaliokunnan ohjeita.
- Yhtiökokous päätti hyväksyä palkitsemisraportin.





## Osinkokalenteri

Päätetyt osingot	Määrä, EUR	Viimeinen kaupankäyntipäivä osingolla	Kaupankäyntipäivä ilman osinkoa	Täsmäytyspäivä	Maksupäivä
Varsinainen osinko	0,08	22.3.2022	23.3.2022	24.3.2022	31.3.2022
Varsinainen osinko	0,08	17.2.2022	18.2.2022	21.2.2022	28.2.2022
Varsinainen osinko	0,08	20.1.2022	21.1.2022	24.1.2022	31.1.2022
Varsinainen osinko	0,08	20.12.2021	21.12.2021	22.12.2021	30.12.2021
Varsinainen osinko	0,08	19.11.2021	22.11.2021	23.11.2021	30.11.2021
Varsinainen osinko	0,08	20.10.2021	21.10.2021	22.10.2021	29.10.2021
Varsinainen osinko	0,08	21.9.2021	22.9.2021	23.9.2021	30.9.2021
Varsinainen osinko	0,08	20.8.2021	23.8.2021	24.8.2021	31.8.2021
Varsinainen osinko	0,07	21.7.2021	22.7.2021	23.7.2021	30.7.2021
Varsinainen osinko	0,08	21.6.2021	22.6.2021	23.6.2021	30.6.2021
Varsinainen osinko	0,08	20.5.2021	21.5.2021	24.5.2021	31.5.2021
Varsinainen osinko	0,07	21.4.2021	22.4.2021	23.4.2021	30.4.2021

## Nimitysvaliokunta

Cibuksella tulee vuoden 2021 yhtiökokouksen päätöksen mukaan olla nimitysvaliokunta, jonka jäsenistä yksi on hallituksen puheenjohtaja ja muut kolme edustavat kolmea suurinta osakkeenomistajaa. Nimitysvaliokunta nimetään Euroclear Sweden AB:n rekisteröidyistä osakkeenomistajista laatiman luettelon (elokuun viimeisen kaupankäyntipäivän tilanteen mukaan) perusteella. Hallituksen puheenjohtaja ottaa yhteyttä näihin osakkeenomistajiin, joilla on 14 päivää aikaa ilmoittaa puheenjohtajalle, haluavatko he osallistua nimitysvaliokunnan työhön. Jos joku kolmesta suurimmasta osakkeenomistajasta luopuu oikeudestaan nimetä jäsen nimitysvaliokuntaan, järjestyksessä seuraavaksi suurimmalla osakkeenomistajalla on viikko aikaa nimetä jäsen. Neljän jäsenen ja heidän edustamiensa osapuolten nimet julkistetaan heti, kun nimitysvaliokunta on nimitetty, kuitenkin viimeistään kuusi kuukautta ennen seuraavaa yhtiökokousta.

Jos tällöin on nimitetty vähemmän kuin neljä jäsentä, nimitysvaliokunta koostuu vähemmästä kuin neljästä jäsenestä. Nimitysvaliokunnan puheenjohtaja on suurinta osakkeenomistajaa edustava jäsen, elleivät jäsenet ole sopineet toisin. Nimitysvaliokunnan toimikausi jatkuu seuraavan nimitysvaliokunnan muodostamiseen saakka. Nimitysvaliokunnan jäsenille ei makseta palkkiota.

Nimitysvaliokunnan on laadittava seuraavalle yhtiökokoukselle ehdotus

- varsinaisen yhtiökokouksen puheenjohtajan valinnasta
- hallituksen puheenjohtajan ja muiden hallituksen jäsenten valinnasta sekä hallituksen jäsenten lukumäärän määrittämisestä
- hallituksen puheenjohtajalle ja muille jäsenille maksettavista palkkioista sekä valiokuntatyöstä maksettavista korvauksista
- tilintarkastajan ja mahdollisen varatilintarkastajan valinnasta, tilintarkastajalle maksettavasta palkkiosta, uuden nimitysvaliokunnan nimittämisperiaatteista ja nimitysvaliokunnan ohjeistuksesta.



Nimitysvaliokunnalla on oikeus palkata yhtiön laskuun rekrytointikonsultteja tai muita ulkopuolisia konsultteja, joita se tarvitsee tehtäviensä hoitamisessa. Nimitysvaliokunnan tehtävistä on säädetty Ruotsin Hallinnointikoodissa. Vuoden 2021 yhtiökokouksessa hyväksytty nimitysvaliokunnan ohjeistus löytyy Cibusen kotisivuilta osoitteesta [www.cibusnordic.com](http://www.cibusnordic.com). Nimitysvaliokunnan kokoonpano ennen vuoden 2022 yhtiökokousta on seuraava:

- Olof Nyström, Fjärde AP-fondenin edustajana
- Markus Dragicevic, Dragfast AB:n edustajana
- Johannes Wingborg, Länsförsäkringar Fondförvaltning AB:n (publ) edustajana
- Patrick Gylling, Cibus Nordic Real Estaten hallituksen puheenjohtajana

Olof Nyström, Fjärde AP-fondenin edustaja, on nimitetty nimitysvaliokunnan puheenjohtajaksi.

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 huomioiden tarkoituksenmukainen. Hallituksen kokoonpanon tulee myös olla jäsentensä osaamisen, kokemuksen ja taustan osalta monipuolinen sekä sukupuolijakaumaltaan tasapainoinen. Vuoden 2021 varsinaisessa yhtiökokouksessa valituista viidestä hallituksen jäsenistä kaksi on naisia ja kolme miehiä. Laatiessaan ehdotusta vuoden 2022 yhtiökokoukselle nimitysvaliokunta arvioi, onko hallituksen kokoonpanon sen tehtäviin nähden ja Hallinnointikoodin perusteella tarkoituksenmukainen.

## Hallitus rooli ja kokoonpano

Hallituksella on tärkeä rooli Cibusen liiketoimintamallissa, jonka mukaisesti yhtiö hankkii, kehittää ja hallinnoi laadukkaita kiinteistöjä Pohjoismaissa voidakseen jakaa tuottoa osakkeenomistajilleen. Hallitus on yhtiökokouksen jälkeen yhtiön ylin päätöksentekoeelin. Hallituksen toimintaa säähdellään 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 hallituksen kaikista jäsenistä. Cibusen yhtiöjärjestyksen mukaan hallituksessa tulee olla kolmesta kahdeksaan yhtiökokouksen valitsemaa varsinaista jäsentä ilman varajäseniä. Vuoden 2021 yhtiökokouksessa valittiin viisi varsinaista jäsentä. Lisätietoa hallituksen jäsenistä löytyy taulukosta sivulta 53.

Cibus Nordicin hallitukseen kuuluvat

- Patrick Gylling, hallituksen puheenjohtaja (valittiin uudelleen)
- Jonas Ahlblad (valittiin uudelleen)
- Elisabeth Norman (valittiin uudelleen)
- Stefan Gattberg (valittiin uudelleen)
- Victoria Skoglund (valittiin uutena)

Kaikki hallituksen jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä ja sen suurimmista osakkeenomistajista.

Toiminta perustuu hallituksen työjärjestykseen ja noudattaa vuotuista suunnitelmaa. Jokaisen kokouksen perustana on hallituksen jäsenille ennalta toimitettu asialista ja asiaankuuluva taustadokumentaatio. Varsinaisen yhtiökokouksen yhteydessä pidettävän lakisääteisen hallituksen kokouksen lisäksi hallitus kokoontuu yleensä 10 kertaa vuodessa (säännölliset kokoukset, mukaan lukien osavuosikatsausten ja tilinpäätösten julkaisemisen yhteydessä pidettävät kokoukset). Ylimääräisiä kokouksia kutsutaan koolle tarvittaessa. Vuonna 2021 hallitus kokoontui yhteensä 47 kertaa. Näistä kokouksista 34 kokousta pidettiin postitse. Lakisääteisessä hallituksen kokouksessa käsiteltiin muun muassa hallituksen työjärjestystä ja valiokuntien ohjeistuksia (kaikki hallituksen jäsenet kuuluvat palkitsemisvaliokuntaan ja tilintarkastusvaliokuntaan) sekä päätettiin yhtiön nimenkirjoittajista ja hallituksen vuotuisesta suunnitelmasta.

## Hallituksen valiokunnat

Kaikki hallituksen jäsenet kuuluvat tilintarkastusvaliokuntaan ja palkitsemisvaliokuntaan, sillä tämä on katsottu yhtiön koko huomioiden tarkoituksenmukaisimmaksi ratkaisuksi. Valiokunnat noudattavat työssään niitä koskevia ohjeistuksia, jotka sisältyvät hallituksen työjärjestykseen.

Tilintarkastus- ja palkitsemisvaliokuntien työ tapahtuu hallituksen varsinaisia kokouksia koskevan vuotuisen suunnitelman mukaisesti.

## Palkitsemisvaliokunta

Cibusen palkitsemisvaliokuntaan kuuluvat kaikki hallituksen jäsenet. Palkitsemisvaliokunnan rooli on valmisteleva, eikä se rajoita hallituksen vastuuta yhtiön hallinnosta tai tehtävistä päätöksistä. Valiokunnan tehtäviin kuuluu ylimmän johdon palkitsemisen suuntaviivoja koskevan hallituksen ehdotuksen valmistelu sekä päätettyjen ja meneillään olevien muuttuvia palkkioita koskevien ohjelmien valvonta ja arviointi. Lisäksi valiokunta varmistaa, että yhtiö noudattaa yhtiökokouksen tekemiä johdon palkitsemista koskevia päätöksiä. Palkitsemisvaliokunnan työ merkitään hallituksen kokousten pöytäkirjoihin erillisenä kohtana.

## Tilintarkastusvaliokunta

Cibusen tilintarkastusvaliokuntaan kuuluvat hallituksen kaikki jäsenet. Tilintarkastusvaliokunnan rooli on valmisteleva, eikä se rajoita hallituksen vastuuta yhtiön hallinnosta tai tehtävistä päätöksistä. Valiokunnan tehtäviin sisältyy muun muassa yhtiön taloudellisen raportoinnin sekä sisäinen valvonnasta ja riskienhallinnan tehokkuuden valvominen. Lisäksi valiokunta valvoo yhtiön taloudellisen raportoinnin ja muun siihen liittyvän raportoinnin laatua ja paikkansapitävyyttä. 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 ja kiinnittää erityisesti huomiota siihen, tarjoaako tilintarkastusyhtiö Cibuselle muita kuin tilintarkastukseen liittyviä palveluita. Tilintarkastusvaliokunnan työ kirjataan hallituksen kokousten pöytäkirjoihin erikseen.

## Hallitustyö

Säännöllisten hallituksen kokousten asialistalla on useita pysyviä asiakohtia. Hallitukselle raportoidaan mm. liiketoiminnan kehittymisestä, kiinteistöjen hallinnoinnista, mahdollisista hankinnoista, riskianalyseista, vastuullisuustyöstä, taloudellisesta asemasta sekä osingonmaksukyvystä. Kaikki hallituksen päätökset perustuvat päätöksentekomateriaaliin ja tehdään hallituksen puheenjohtajan johdolla käydyin keskustelun jälkeen. Hallituksen työskentelyä arvioidaan vuosittain hallituksen puheenjohtajan johtamassa strukturoidussa prosessissa. Vuoden 2021 arviointi tehtiin kyselylomakkeella, jonka tarkoituksena oli selvittää hallituksen jäsenten näkemyksiä hallituksen työskentelytavoista, kokoonpanosta, suoriutumisesta sekä kehittämiskohteista. Arvioinnin tulokset on esitelty hallitukselle, ja siitä käytyjä keskusteluja koskevat johtopäätökset on raportoitu suullisesti nimitysvaliokunnalle. Tilintarkastusvaliokunnan ja palkitsemisvaliokunnan työtä ohjataan säännöllisiä hallituksen kokouksia koskevan vuotuisen suunnitelman mukaisesti.

Hallituksen puheenjohtaja johtaa hallituksen työskentelyä ja seuraa liiketoimintaa käymällä vuoropuhelua toimitusjohtajan kanssa. Puheenjohtaja edustaa yhtiötä omistajarakennetta koskevissa tai muuten erityisen tärkeissä kysymyksissä. Tehtävään sisältyy vastuu siitä, että hallitustyöskentely on hyvin järjestettyä ja tehokasta, että hallitus täyttää velvollisuutensa ja että hallituksella on käytettävissään riittävät tiedot ja päätöksentekoa tukevat materiaalit.

## Hallituksen palkkiot

Vuoden 2021 varsinaisessa yhtiökokouksessa päätettiin, että kullekin hallituksen jäsenelle maksetaan palkkiota 2 375 euroa (2 250) kuukaudessa ja hallituksen puheenjohtajalle 4 750 euroa (4 500) kuukaudessa.

## Taloudellisen raportoinnin laadun varmistaminen

Hallituksen vuosittain hyväksymä Compliance & Procedures -manuaali ja toimitusjohtajan ohjeistus sisältävät yksityiskohtaiset ohjeet mm. siitä, mitkä taloudelliset raportit ja mikä taloudellinen informaatio hallitukselle täytyy 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 taloudellisissa raportoinnissa sovellettavat kirjanpitoperiaatteet ja niissä tapahtuneet merkittävät muutokset sekä 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, voitonjakohdotusta ja vuosikertomusta käsittelevän hallituksen kokouksen yhteydessä tilintarkastaja jättää hallitukselle selvityksen tilintarkastuksen yhteydessä tehdyistä huomioista ja arvioista.

## Tilintarkastus

Cibuksen tilintarkastajat tarkastavat tilinpäätöksen, vuosikertomuksen, yhtiön päivittäisen toiminnan ja toimintamallit ja antavat kommenttinsa taloudellisesta raportoinnista sekä hallituksen ja toimitusjohtajan hallintotyöstä. Tilintarkastajat toimittavat tilintarkastuskertomuksen yhtiökokoukselle jokaisen tilikauden jälkeen. Yhtiön tilintarkastajat raportoivat hallitukselle henkilökohtaisesti tilintarkastuksessa tekemänsä huomiot sekä arvionsa yhtiön sisäisestä valvonnasta. Vuoden 2021 yhtiökokouksessa valittiin tilintarkastajaksi seuraavaan yhtiökokoukseen saakka tilintarkastusyhteisö KPMG, päävastuullisena tilintarkastajana Mattias Johansson. Vuoden 2021 yhtiökokouksessa päätettiin, että tilintarkastuspalkkiot maksetaan hyväksytyjen laskujen perusteella. Vuonna 2021 palkkiot tilintarkastajalle koko konsernin osalta olivat 554 000 euroa.

## Toimitusjohtaja ja johtoryhmä

Toimitusjohtaja johtaa liiketoimintaa hallituksen toimitusjohtajalle antaman ohjeistuksen mukaisesti. Toimitusjohtaja vastaa siitä, että hallituksella on käytettävissään asiaankuuluvat tiedot ja päätöksentekomateriaalit, jotka perusteltujen päätösten tekemiseen tarvitaan. Vuonna 2021 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 2021 aikana ylimmälle johdolle (konsernin johtoryhmälle) maksettu kiinteä korvaus oli yhteensä 1 408 000 euroa (1 133 000). Toimitusjohtajalle maksettu kokonaisbruttokorvaus, mukaan lukien peruspalkka, eläkemaksut sekä auto- ja sairausvakuutusedut, oli vuonna 2021 yhteensä 479 000 euroa (409 000).

## Ylimmän johdon palkitsemista koskevat ohjeet

Ohjeistus koskee toimitusjohtajaa, talousjohtajaa sekä muita konsernin johtoryhmän jäseniä. Ohjeistus ei koske yhtiökokouksessa erikseen päätettyjä palkkioita.

Ohjeistusta sovelletaan niihin palkkioihin, joihin yhtiö on sitoutunut, sekä muutoksiin, joita tehtiin niihin palkkioihin, joihin yhtiö oli jo aiemmin sitoutunut, kun vuoden 2020 yhtiökokouksessa hyväksytty ohjeistus otettiin käyttöön. Vuoden 2021 yhtiökokouksessa ei tehty päätöksiä tätä koskevista muutoksista. Vuoden 2021 yhtiökokous päätti hyväksyä yhtiön palkitsemisraportin vuodelta 2020.

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 400 kiinteistöä Suomessa, Ruotsissa ja Norjassa. Lisätietoja yhtiön liiketoimintastrategiasta on sivulla 9.





Yhtiön strategian menestyksekkään toteuttamisen ja yhtiön pitkäaikaisten etujen, kuten vastuullisuuden, turvaamisen edellytyksenä on, että yhtiö voi rekrytoida ja pitää palveluksessaan päteviä työntekijöitä. Tämä edellyttää sitä, että yhtiön tarjoama kompensatio on kilpailukyinen. Ohjeistus mahdollistaa kilpailukyisen kokonaiskompensaation tarjoamisen toimivalle johdolle.

Yhtiö on perustanut pitkän aikavälin osakeoptio-ohjelmat 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 laatinut ehdotuksen vuoden 2022 yhtiökokoukselle. Ehdotettu ohjelma on olennaisilta osin meneillään olevien ohjelmien kaltainen. Ohjelmien lopputulosten arviointiin käytettävillä suoritusvaatimuksilla on selkeä yhteys liiketoimintastrategiaan ja siten myös yhtiön arvon pitkän aikavälin kehitykseen. Lisäksi ohjelmissa edellytetään osallistujilta henkilökohtaisia sijoituksia ja useamman vuoden sitoutumista. Lisätietoa näistä ohjelmista, mukaan lukien palkkioiden maksamista koskevista kriteereistä, on liitetiedossa 8.

Tähän ohjeistukseen sisältyvien muuttuvien rahapalkkioiden tarkoituksena on tukea yhtiön liiketoimintastrategian ja pitkän aikavälin intressien, kuten vastuullisuusvaatimusten, toteutumista.

#### **Palkitsemisen muodot yms.**

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

Eläke-etujen, sairausvakuutus mukaan lukien, tulee olla etuusperusteisia siltä osin 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, eläke- ja muut etuudet tulee muuttaa soveltuvilta osin 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 rahapalkan verran.

Irtisanomisaika voi johtohenkilön puolelta olla korkeintaan kuusi kuukautta ilman oikeutta erorahaan. Lisäksi voidaan maksaa korvausta mahdollisesti sovellettavaan kilpailukieltoon liittyen. Tällaisen korvauksen tarkoituksena on kompensoida mahdollista tulomenetystä, ja sitä maksetaan ainoastaan siinä tapauksessa, että johtohenkilö ei ole oikeutettu erorahaan. Korvaus perustuu kiinteään rahapalkkaan irtisanomishetkellä ja jatkuu niin pitkään kuin kilpailukieltoerätykset kestävät, 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 sisältää yksilökohtaisia kvantitatiivisia tai kvalitatiivisia tavoitteita. Kriteerien tulee olla suunniteltuja siten, että ne edistävät yhtiön liiketoimintastrategiaa ja pitkän aikavälin intressejä kestäväällä tavalla. Niiden on oltava esimerkiksi selkeästi sidottuja 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 laatiessaan huomioinut 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 ajan mittaan.

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

Hallitus valmistelee yhtiökokoukselle ehdotuksen uusista ohjeista, mikäli tarvetta merkittäville muutoksille ilmenee, kuitenkin vähintään joka neljäs vuosi. Ehdotukset toimitetaan yhtiökokouksen hyväksyttäväksi. Ohjeita sovelletaan, kunnes yhtiökokous on hyväksynyt uuden ohjeistuksen. Lisäksi hallitus seuraa ja arvioi johdon palkitsemisohjelmia, palkitsemista koskevien ohjeistusta soveltamista sekä voimassa olevia palkitsemismalleja ja palkkiotasoja yhtiössä. Toimitusjohtaja tai muut johdon jäsenet eivät osallistu niihin hallituksen kokouksiin, joissa käsitellään tai päätetään kyseisten henkilöiden palkitsemiseen liittyvistä asioista.

### **Ohjeistuksesta poikkeaminen**

Hallitus voi päättää poiketa ohjeistuksesta tilapäisesti joko kokonaan tai osittain, mikäli siihen on kyseisessä tapauksessa erityinen syy ja poikkeama on tarpeen yhtiön pitkän aikavälin intressien, kuten vastuullisuuden, tai taloudellisen elinkelpoisuuden varmistamiseksi. Palkitsemisraportti on esitetty liitetiedossa 8.

### **Ohjeistukset ja sisäinen valvonta**

Hallituksella on kokonaisvastuu siitä, että Cibuksen sisäinen valvonta on hyväksyttävällä tasolla. Toimitusjohtajan vastuulla on varmistaa, että käytössä on sisäistä valvontaa koskeva järjestelmä, joka kattaa kaikki liiketoiminnan kannalta oleelliset riskit. Cibus on vuoden 2021 aikana jatkanut sisäisen valvonnan toimintatapojen, prosessien ja dokumentoinnin kehittämistä sekä arvioinut sen tehokkuutta.

Yhtiön osakkeet on listattu EU:n sääntelemässä markkinapaikassa Nasdaq Tukholmassa 1. kesäkuuta 2021 lähtien. Hallitus vahvistaa joka vuosi toimitusjohtajan ohjeistuksen sekä Compliance and Procedures -manuaalin.

Cibuksen Compliance and Procedures -manuaalissa on kuvattu toimintaperiaatteet, jotka koskevat mm. tiedottamista ja sisäpiiriasioita, tietoturvaa ja tietosuoja, hyvää hallintotapaa, vastuullisuutta ja ilmastotoimia, riskejä, taloutta ja maksuvalmiutta, sääntöjen noudattamista koskevia prosesseja sekä taloudellista raportointia. Hallituksen työjärjestyksessä sekä tilintarkastus- ja palkitsemisvaliokuntaa koskevissa ohjeistuksissa yhdessä toimitusjohtajan ohjeistuksen kanssa on linjattu ja selvennetty sitä, mitkä päätökset kuuluvat hallitukselle ja mitkä toimitusjohtajalle. Hallituksen näkemyksen mukaan tarvetta erityiselle sisäisen tarkastuksen funktiolle ei ole, kun huomioidaan yhtiön liiketoiminta, organisaatorakenne ja taloudellisen raportoinnin järjestäminen.

Hallitus arvioi kullakin kvartaalilla saamia taloudellisia raportteja, jotka koskevat yhtiön kiinteistösalkkua, velkaa, osingonmaksukykyä ja muita tärkeitä seikkoja. Toimitusjohtaja ja talousjohtaja, jotka raportoivat hallitukselle, vastaavat tehokkaasta valvontaympäristön ylläpitämisestä sekä jatkuvista sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan prosesseista. Hallitus käy jatkuvaa vuoropuhelua yhtiön tilintarkastajan kanssa yhtiön taloudellisen raportoinnin laajuudesta ja laadusta sekä sisäisen valvonnan ja ohjeistusten tehokkuuden arvioinnista.

### **Riskien arviointi**

Yhtiö seuraa jatkuvasti riskejä, jotka voivat johtaa virheisiin sen taloudellisessa raportoinnissa, ja päivittää niitä koskevia analyyseja sekä arvioita. Tämä tapahtuu pääasiassa sisäisen valvonnan ja ohjeistuksen dokumentoitujen prosessien sekä toimitusjohtajan, talousjohtajan ja taloushallinnon välisen yhteydenpidon kautta. Konsernin johto järjestää kerran vuodessa hallituksen kanssa työpajan tunnistaa alueet, joilla on kohonnut strategisten, taloudellisten tai operatiivisten virheiden riski. 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 riskianalyysia.

### **Valvontatoimenpiteet**

Cibus on laatinut ja dokumentoinut sisäiset ennaltaehkäisevät prosessit ja valvontatoimenpiteet, joiden tarkoituksena on taloudellisen raportoinnin virheiden ja tappioiden välttäminen. Konsernin taloudellinen raportointi laaditaan kvartaaleittain. Tähän sisältyy kunkin kiinteistön yksityiskohtainen arviointi. Erityisen tarkasti analysoidaan nettotuotto, vuokrausaste, kustannusten seuranta, investoinnit, kassavirrat ja rahoitus. Kvartaaleittain järjestettävissä tapaamisissa kiinnitetään erityistä huomiota mahdollisten ongelmakohtien läpikäyntiin ja tarkan taloudellisen raportoinnin varmistamiseen. Valvonta tapahtuu usealla tasolla yhtiössä, jotta virheet tulevat varmasti korjatuiksi. Valvontaympäristön yhteenveto on esitetty yhtiön Compliance and Procedures -manuaalissa, ja se koostuu toiminnan organisoinnista, yrityskulttuurista, säännöistä ja ohjeistuksesta, viestinnästä, dokumentoinnista ja seurannasta. Johdon ja työntekijöiden päätehtävänä on osin yhtiön valvontaa koskevien toimintamallien toteuttaminen, kehittäminen ja ylläpitäminen ja toisaalta 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 yhtiön johdolle ja hallitukselle alueista, joilla voi mahdollisesti olla parantamisen varaa. Tähän saakka ei ole tullut ilmi mitään, mikä viittaisi siihen, ettei valvontajärjestelmä toimisi tarkoitettulla tavalla.



Nimi	Asema	Valintavuosi	Riippumattomuus yhtiöstä, sen johdosta ja merkittävistä osakkeenomistajista	Yhtiökokouksen hyväksymä palkkio, EUR	Hallituksen kokousten lkm, ml. valiokunnat
Patrick Gylling	Puheenjohtaja	2018	Riippumaton	4 750	47*
Elisabeth Norman	Jäsen	2018	Riippumaton	2 375	47*
Jonas Ahlblad	Jäsen	2018	Riippumaton	2 375	47*
Stefan Gattberg	Jäsen	2020	Riippumaton	2 375	47*
Victoria Skoglund	Jäsen	2021	Riippumaton	2 375	47*

\*Josta 34 hallituksen kokousta pidettiin sähköpostitse.

#### Tiedot hallituksen kokoonpanosta EPRAn suuntaviivojen mukaisesti

Cibuksen raportit EPRAn hallinnointi- ja ohjausjärjestelmää koskevien suuntaviivojen mukaisesti (kohdat 6.1–6.3, muu raportointi EPRAn suuntaviivojen mukaisesti, löytyy vastuullisuusraportista sivulta 54).

##### Hallituksen kokoonpano

Kaikki Cibuksen hallituksen jäsenet ovat riippumattomia suurimmista omistajista ja yhtiöstä, eikä yksikään hallituksen jäsen toimi yhtiössä aktiivisesti muussa tehtävässä tai millään muulla tavalla kuin hallituksen jäsenenä. Yhtiön hallitukseen kuuluu viisi jäsentä, jotka ovat toimineet hallituksen jäseninä keskimäärin kolme vuotta. Viidestä hallituksen jäsenestä yhdellä on erityisasiantuntemusta ympäristö- ja yhteiskuntavastuuseen liittyvistä asioista. Hallituksen jäsenet sekä heidän kokemuksensa ja erityisasiantuntemuksensa on esitetty sivulla 55.

Nimitysvaliokunta valmistelee ehdotuksen hallituksen jäsenten valinnasta Ruotsin Hallinnointikoodin mukaisesti, katso nimitysvaliokuntaa koskeva kohta edellä.

Nimitysvaliokunnan jäsenten on nimitystavastaan riippumatta suojattava kaikkien osakkeenomistajien etua, eivätkä he saa ilman valtuutusta paljastaa nimitysvaliokunnan työskentelyyn liittyviä asioita. Ennen toimeksiannon hyväksymistä nimitysvaliokunnan jäsenen on huolellisesti harkittava, liittyykö nimitysvaliokuntatyöhön osallistumiseen eturistiriitaa tai muita olosuhteita, joiden vuoksi hänen ei ole asianmukaista osallistua nimitysvaliokuntaan. Ruotsin Hallinnointikoodin mukaan hallituksen kokoonpanon on oltava tarkoituksenmukainen yhtiön liiketoiminnan, kehitysvaiheen ja muiden olosuhteiden kannalta, ja yhtiökokouksen valitsemien jäsenten on edustettava monipuolista osaamista, kokemusta ja taustaa. Hallituksen kokoonpanossa on pyrittävä tasapuoliseen sukupuolijakaumaan. Cibus soveltaa ja noudattaa Ruotsin Hallinnointikoodia. Toimialakohtaisen kokemuksen lisäksi Cibuksen hallituksella on asiantuntemusta seuraavilta aloilta: taloudellinen raportointi, palkitseminen, hallinnointi ja vastuullisuus.

Yhtiön hallituksen jäsenillä ei ole hallitussitoumuksia tai omistuksia yhtiössä, jotka ovat Cibuksen sidosryhmiä tai toimittajia. Cibuksella ei ole määräysvaltaa eikä yhtiö ole vuonna 2021 raportoinut hallituksen jäseniin liittyvistä lähipiiriliiketoimista, katso liitetieto 21.

# Lakisääteinen vastuullisuusraportti

Tilinpäätöslain 6 luvun 11 §:n mukaisesti Cibus julkaisee vastuullisuusraportin. Vastuullisuusraportti koskee Cibus Nordic Real Estate AB:n (publ) ja sen tytäryhtiöiden toimintaa kalenterivuonna 2021. Tämä on Cibuksen kolmas vastuullisuusraportti. Edellinen raportti julkaistiin huhtikuussa 2021. Vastuullisuusraportti sisältää Cibuksen vuosikertomuksen 2021 sivut 9 ja 23–39. Yksityiskohtaisempi selostus löytyy alla olevasta sisällysluettelosta.

## Sisällysluettelo – Lakisääteinen vastuullisuusraportti

Liiketoimintamalli	Sivu	Vuosikertomuksen osio
Olennot kysymykset, sidosryhmät	9	Liiketoimintamalli ja tavoitteet
Vastuullisuustyön johtaminen	25–33	Vastuullisuus – Kaikki sivut
Riskit, riskienhallinta	27, 29, 32–33, 45	Vastuullisuus – Kaikki sivut
Ympäristö	29–32, 35–37	Vastuullisuus – ilmastotoimet, EPRA-tunnusluvut
Sosiaaliset olosuhteet	33	Vastuullisuus – Saavutettavien kauppapaikkojen luominen
Henkilöstö, monimuotoisuus	23–24, 39	Työntekijät ja yrityskulttuuri, EPRA-tunnusluvut
Ihmisoikeudet	25, 28	Vastuullisuus – Liikeideana kestävä kauppapaikat, Vastuullinen yhteistyökumppani
Korruptionvastaisuus, yritysetiikka	27–28	Vastuullisuus – Vastuullinen yhteistyökumppani
Seuranta	23–39	Vastuullisuus – Kaikki sivut

# Hallitus ja tilintarkastaja

Hallitukseen kuuluvat Patrick Gylling (puheenjohtaja), Elisabeth Norman, Jonas Ahlblad, Victoria Skoglund ja Stefan Gattberg

KPMG valittiin tilintarkastajaksi Mattias Johanssonin toimiessa päävastuullisena tilintarkastajana.



**Patrick Gylling**

**Hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2018**

Kauppätieteiden maisteri, Hanken Svenska Handelshögskolan

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

Osakeomistus: 500 000 osaketta Oriolidae Invest AB:n kautta



**Elisabeth Norman**

**Hallituksen jäsen vuodesta 2018**

Kandidaatin tutkinto Uppsalan yliopistosta  
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**

Kauppätieteiden maisteri, Hanken Svenska Handelshögskolan

Muut tehtävät: Sijoitusjohtaja, Sirius Capital Partners Oy

Osakeomistus: 110 000 osaketta Salba Holding Oy:n kautta



**Victoria Skoglund**

**Hallituksen jäsen vuodesta 2021**

Oikeustieteen maisteri, Tukholman yliopisto  
Muut tehtävät: Hallituksen jäsen, Bmundo AB, Gastroba Development AB ja VIE SPAC AB, osakas, Advokatfirman Lindahl.

Osakeomistus: 1 500 osaketta



**Stefan Gattberg**

**Hallituksen jäsen vuodesta 2020**

Oikeustieteen maisteri, Lundin yliopisto  
Muut tehtävät: Osakas ja hallituksen jäsen, Altaal AB, hallituksen puheenjohtaja, Green Yield Nordic RE AB, hallituksen jäsen, Altaal-X.

Osakeomistus: 7 743 osaketta



**Mattias Johansson**

**Päävastuullinen tilintarkastaja vuodesta 2019**

Auktorisoitu tilintarkastaja, yhtiökokous valitsi tilintarkastusyhteisö KPMG AB:n tilintarkastajaksi.

# Johto

Konsernin johtoryhmään kuuluvat Sverker Källgården (toimitusjohtaja), Pia-Lena Olofsson (talous- ja sijoittajasuhdejohtaja), Lauri Tiensuu (Suomen sijoitusjohtaja) ja Peter Lövgren (Ruotsin sijoitusjohtaja)



**Sverker Källgården**

**Toimitusjohtaja vuodesta 2019**

Diplomi-insinööri, Kungliga Tekniska Högskolan  
Osakeomistus: 5 000 osaketta + 186 600 optiota



**Pia-Lena Olofsson**

**Talous- ja sijoittajasuhdejohtaja vuodesta 2019**

Executive MBA, Warwick Business School, ja MBA, Göteborgin yliopisto  
Osakeomistus: 5 000 osaketta + 120 000 optiota



**Lauri Tiensuu**

**Liiketoiminnan kehitysjohtaja / Suomen sijoitusjohtaja tammikuusta 2020**

Diplomi-insinööri, Aalto-yliopisto  
Osakeomistus: 6 000 osaketta + 80 000 optiota



**Peter Lövgren**

**Ruotsin sijoitusjohtaja elokuusta 2020**

Diplomi-insinööri, Kungliga Tekniska Högskolan  
Osakeomistus: 1 000 osaketta + 80 000 optiota