

# Cibus

Converting food into yield



# Vuosikatsaus

1.1.2022–31.12.2022

(Epävirallinen käänös)

# Sisällysluettelo

<b>Johdanto</b>		<b>EPRA</b>	<b>38</b>
Tämä on Cibus Nordic	3	EPRA-vastuullisuusindikaattorit	38
Yhteenvedo tilikaudesta	4	EPRA-tunnusluvut	44
Aikajana	5		
Toimitusjohtajan katsaus	7	<b>Riskit ja riskienhallinta</b>	<b>45</b>
<b>Strategia</b>	<b>9</b>	<b>Hallinto</b>	<b>47</b>
Liiketoimintamalli ja tavoitteet	9	Corporate Governance -raportti	47
		Lakisääteinen vastuullisuusraportti	55
<b>Cibus sijoituskohteena</b>	<b>10</b>	Hallitus, johto ja tilintarkastaja	56
Sijoittaminen Cibukseen	10		
Osake ja osakkeenomistajat	11	<b>Taloudellinen katsaus</b>	
Osinko	13	Katso ruotsin- ja englanninkieliset vuosikertomukset	
Markkinakatsaus	14		
Kiinteistömarkkina	15		
<b>Liiketoiminta</b>	<b>16</b>		
Tuottokyky	16		
Vuokralaiset ja vuokrasopimusrakenne	17		
Kiinteistöportfolio	18		
Maantieteelliset sijainnit	20		
Verkkokaupan vaikutus Cibuksen liiketoimintamalliin	21		
<b>Rahoitus</b>	<b>22</b>		
<b>Työntekijät ja organisaatio</b>	<b>23</b>		
<b>Vastuullisuus</b>	<b>25</b>		



# Tämä on Cibus

Cibuksen liikeidea on hankkia, jalostaa ja hallinnoida Pohjoismaissa hyvämaineisille ruoka- ja päivittäistavarakauppaketjuille vuokrattuja korkealaatuisia päivittäistavarakaupan kiinteistöjä. Cibuksen tavoitteena on jakaa kuukausittain hyvää osinkoa omistajille.

## 1 851

Kiinteistöportfolion arvo, MEUR

## 981

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

## 0,90

Ehdotettu osakekohtainen osinko, EUR

## 8,8

Osinkotuotto, % (osakekurssi 116,90)

Cibus omisti 31.12.2022 Pohjoismaissa yhteensä 454 kiinteistöä, joista 271 sijaitti Suomessa, 125 Ruotsissa, 36 Tanskassa ja 22 Norjassa. Vuokrattava pinta-ala oli yhteensä 980 576 m<sup>2</sup>. Suurimmat vuokralaiset olivat Kesko (33 % nettovuokratuotosta), Tokmanni (19 %), Coop Sverige (11 %), S-ryhmä (8 %), Dagrofa (5 %) ja Lidl (4 %). Lisäksi 17 % nettovuokratuotosta tuli kiinteistöistä, jotka oli vuokrattu muille päivittäistavarakaupan toimijoille.

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

Cibus on erikoistunut omistamaan ja hallinnoimaan ruoka- ja päivittäistavarakauppakiinteistöjä, jotka erottuvat useimmista muista liikekiinteistöistä kahden erityispiirteen vuoksi. Nämä erityispiirteet ovat liiketoiminnan epäsyklisyys sekä riippumattomuus verkkokaupasta.

Cibuksen 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 kuukausittaista hyvää osinkotuottoa, joka kasvaa ajan mittaan. 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 vahvan kassavirran tarjoamasta hyvästä tuotosta.

Cibuksen hallitus aikoo ehdottaa vuoden 2023 varsinaiselle yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,90 euroa (0,99) osakkeelta 12 erässä. Osinkotuotoksi tulee näin ollen 8,8 % maaliskuun 10. päivän 2023 osakekurssilla (116,90).

Osinko on määritetty yhtiön kannalta kestäväälle tasolle nykyinen korkotilanne huomioiden. Tavoitteena on pystyä jatkossa kasvattamaan osinkoa nyt määritetyltä tasolta.

# Yhteenveto tilikaudesta

Vuosi 2022

**Vuokratuotto** oli 106 722 TEUR (81 058) ja kasvoi lähinnä uusien hankintojen kautta, mutta myös vuokrien indeksikorotuksista johtuen.

**Nettovuokratuotto** oli 99 607 TEUR (76 326), eli noin 93,3 % (94,2) vuokratuotosta. Koska iso osa vuokrasopimuksista on nettosopimuksia, joissa vuokralainen vastaa suurimmasta osasta kiinteistön hoitokuluja, on nettovuokratuotto yksi tärkeimmistä tunnusluvuista. Vuokrasopimusten ehtoista riippuen voidaan kustannukset joko laskuttaa suoraan vuokralaisilta, tai sitten Cibuksen kautta. Siten vuokratuotto, kustannukset ja käyttökorvaukset saattavat vaihdella, vaikka nettovuokratuotto säilyy tasaisena.

**Liikevoitto** oli 55 182 TEUR (47 741). Liikevoitto ilman kertaluonteisia eriä ja valuuttakurssien vaikutusta oli 60 494 TEUR.

**Tilikauden tulos verojen jälkeen** oli 79 990 TEUR (51 370), mikä vastaa 1,66 euroa (1,25) osakkeelta.

**Kiinteistöjen markkina-arvo** oli 1 850 911 TEUR (1 499 626). Markkina-arvon kasvu johtui pääasiassa vuoden aikana tehdyistä hankinnoista. Kiinteistöjen realisoitumaton arvonmuutos oli 28 143 TEUR (10 644).

**Vuoden aikana toteutettiin** pankkilainojen uudelleenrahoitus siten, että ensimmäinen laina erääntyy vasta vuonna 2025. Liikkeeseen lasketuista joukkovelkakirjalainoista 61,8 MEUR erääntyy uudelleenrahoitettavaksi syyskuussa 2023. Seuraava, 50 miljoonan euron joukkovelkakirjalaina erääntyy joulukuussa 2024.

**Osinko** on yhtiökokouksen päätöksen mukaan 0,99 euroa (0,94) osakkeelta, joka maksetaan 12 kuukausittaisessa erässä.

**Cibuksen hallitus** aikoo ehdottaa vuoden 2023 varsinaiselle yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,90 euroa (0,99) osakkeelta 12 maksuerässä. Osinko on määritetty yhtiön kannalta kestäväälle tasolle nykyinen korkotilanne huomioiden. Tavoitteena on pystyä jatkossa kasvattamaan osinkoa nyt määritetyltä tasolta.

**Cibuksen investoinnit** vuonna 2022 olivat 342 MEUR. Cibus pyrkii kasvattamaan kiinteistösalkkunsaa arvon 2,5–3 miljardiin euroon. Uuden markkinatilanteen vuoksi olemme päättäneet lykätä tavoitteen saavuttamisajankohtaa, kunnes markkinat ovat vakaammat.



# Aikajana

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.

## 22. MAALISKUUTA

Cibus ilmoitti 22. maaliskuuta laskeneensa MTN-ohjelmansa puitteissa liikkeeseen senior-ehtoisia vakuudettomia vihreitä joukkovelkakirjoja 50 miljoonalla eurolla. Joukkovelkakirjalainan maturiteetti on 2,75 vuotta ja korko 3 kuukauden EURIBOR + 400 peruspistettä.

## 24. MAALISKUUTA

Cibus ilmoitti 24. maaliskuuta toteuttaneensa 4 400 000 uuden osakkeen suunnatun annin ja keränneensä siten noin 955 miljoonaa Ruotsin kruunua.

Samana päivänä Cibus ilmoitti tehneensä sitovan sopimuksen 34 päivittäistavara- ja liikekiinteistöä käsittävän kiinteistöportfolion ostamisesta Tanskassa.

## 31. MAALISKUUTA

Cibus ilmoitti 31. maaliskuuta, että yhtiön osakkeiden ja äänten kokonaismäärä on kasvanut maaliskuussa 2022 suunnatun osakeannin seurauksena. Cibuksen osakkeiden ja äänten määrä on siten 48 400 000 ja Cibuksen osakepääoma 484 000 euroa.

## 6. HUHTIKUUTA

Cibus ilmoitti 6. huhtikuuta saattaneensa päätökseen aiemmin ilmoitetun 34 päivittäistavara- ja liikekiinteistöä käsittävän kiinteistöportfolion hankinnan Tanskassa. Kiinteistöjen arvo on noin 2 080 miljoonaa Tanskan kruunua (noin 280 miljoonaa euroa). Kyseessä on Cibuksen ensimmäinen hankinta Tanskassa.

## 11. HUHTIKUUTA

11. huhtikuuta ilmoitettiin, että Cibuksen hallitus peruu ehdotuksen uuden osakelajin perustamisesta ja kutsuu ylimääräisen yhtiökokouksen koolle 5. toukokuuta ehdottaakseen osakekohtaisen osingon korottamista 0,99 euroon.

## 20. HUHTIKUUTA

20.4.2022 pidetty yhtiökokous valitsi hallituksen uudeksi jäseneksi Nils Styfin. Patrick Gylling, Elisabeth Norman, Victoria Skoglund ja Stefan Gattberg valittiin uudelleen hallituksen jäseniksi ja Patrick Gylling hallituksen puheenjohtajaksi.

## 28. HUHTIKUUTA

Cibus ilmoitti 28. huhtikuuta hankkineensa päivittäistavaramyläkiinteistön Suomesta 4,3 miljoonalla eurolla. Ankkurivuokralaisena on S-ryhmä.

## 5. TOUKOKUUTA

5.5.2022 pidetty ylimääräinen yhtiökokous päätti korottaa osinkoa 0,24 eurolla yhteensä 0,99 euroon osakkeelta jaettuna kahteentoista maksuerään.

## 11. TOUKOKUUTA

11. toukokuuta ilmoitettiin, että Cibuksen hallitus on päättänyt tehdä takaisinostotarjouksen optio-oikeuksien haltijoille 2019/2022-ohjelman puitteissa. Tarjouksen ehtona on, että optio-oikeuksien haltija sijoittaa osan lunastusvastikkeesta Cibuksen osakkeisiin käyttämällä säilyviä optio-oikeuksia.

## 31. TOUKOKUUTA

31. toukokuuta ilmoitettiin, että optio-oikeuksien käytön seurauksena Cibuksen osakkeiden ja äänten määrä kasvoi 41 792 kappaleella ja Cibuksen osakepääoma 417,92 eurolla. Cibuksen osakkeiden ja äänten määrä on siten 48 441 792 ja osakepääoma 484 417,92 euroa 31.5.2022.

Samana päivänä ilmoitettiin, että liris Eestilä on nimitetty Suomen uudeksi sijoitusjohtajaksi 13.6.2022 alkaen. Rekrytointi on seurausta Suomen aiemman sijoitusjohtajan Lauri Tiensuun siirtymisestä Head of Business Developmentin tehtävään.

## 30. KESÄKUUTA

Cibus ilmoitti 30. kesäkuuta hankkineensa neljä kiinteistöä Keski-Norjassa käsittävän portfolion 12 miljoonalla eurolla. Kohteet ovat kokonaan vuokrattuja, ja niiden ankkurivuokralaisina toimivat Kiwi ja REMA 1000 pitkällä vuokrasopimuksilla.

## 13. HEINÄKUUTA

Cibus ilmoitti 13. heinäkuuta päivittäistavara- ja liikekiinteistöä käsittävän MTN-ohjelmansa ja julkaisseensa päivitetyn ohjelmaesitteen.

## 22. ELOKUUTA

Cibus ilmoitti 22. elokuuta harkitsevansa etuoikeusasemaltaan parhaiden vakuudettomien vihreiden joukkovelkakirjojen liikkeeseenlaskua ja aikovansa käynnistää takaisinostotarjouksen.

## 25. ELOKUUTA

Cibus ilmoitti 25. elokuuta pidentäneensä ulkona olevien SEK-määräisten joukkovelkakirjojen takaisinostotarjousta.

## Aikajana

**26. ELOKUUTA**

Cibus laski 26. elokuuta liikkeeseen 700 miljoonan Ruotsin kruunun vihreän joukkovelkakirjalainan ja lunasti yhtiön joukkovelkakirjalainan 2020/2023 (ISIN: SE0014453130) etuajassa.

**29. ELOKUUTA**

Cibus julkisti 29. elokuuta tuloksen yhtiön joukkovelkakirjalainan 2020/2023 (ISIN: SE0014453130) takaisinostotarjouksesta. Joukkovelkakirjoja ostettiin takaisin summasta, joka vastaa nimellismäärältään 518,75 miljoonaa Ruotsin kruunua.

**12. SYYSKUUTA**

Cibus ilmoitti 12. syyskuuta hankkineensa päivittäistavara kauppa kiinteistön Tanskasta 2,3 miljoonalla eurolla.

**30. SYYSKUUTA**

Cibus ilmoitti 30. syyskuuta allekirjoittaneensa sopimuksen kahden päivittäistavara kauppa kiinteistön hankinnasta Pohjois-Norjassa 7,9 miljoonalla eurolla.

Cibus ilmoitti 30. syyskuuta myös saattaneensa päätökseen aiemmin ilmoitetun uuden päivittäistavara kauppa kiinteistön hankinnan Ruotsista 10,7 miljoonalla eurolla.

**7. LOKAKUUTA**

Cibus ilmoitti 7. lokakuuta hankkineensa päivittäistavara kauppa kiinteistön Tanskasta 2,9 miljoonalla eurolla.

**10. LOKAKUUTA**

Yhtiö tiedotti 10. lokakuuta nimitysvaliokunnan nimittämisestä seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti. Nimitysvaliokunnan nimitys perustui suurimpien osakkeenomistajien äänioikeuteen viimeisenä kaupankäyntipäivänä elokuussa 2022.

**13. LOKAKUUTA**

Cibus ilmoitti 13. lokakuuta hankkineensa päivittäistavara kauppa kiinteistön Suomesta 3,8 miljoonalla eurolla.

**21. MARRASKUUTA**

Cibus ilmoitti 21. marraskuuta harkitsevansa etuoikeusasemaltaan parhaiden vakuudettomien vihreiden joukkovelkakirjojen liikkeeseenlaskua ja takaisinostotarjouksen käynnistämistä ulkona olevista EUR-joukkovelkakirjoista (ISIN: SE0014479366).

**22. MARRASKUUTA**

Cibus ilmoitti 22. marraskuuta laskeneensa liikkeeseen etuoikeusasemaltaan parhaita vakuudettomia joukkovelkakirjoja 70 miljoonalla eurolla MTN-ohjelmansa puitteissa.

**23. MARRASKUUTA**

Cibus julkisti 23. marraskuuta tuloksen yhtiön joukkovelkakirjalainan 2020/2023 (ISIN: SE0014479366) takaisinostotarjouksesta. Yhtiö on ostanut etuoikeutettuja joukkovelkakirjoja takaisin yhteensä 46,9 miljoonalla eurolla. Eipriorisoituja takaisinostotoimeksiantoja ei hyväksytty.

# Jälleen yksi tapahtumarikas ja menestyksenkäs vuosi Cibukselle

Toimitusjohtajan katsaus



LEIPÄ & PULLA

---

”Hyvä vuosi Cibukselle epävarmasta taloustilanteesta ja Euroopassa käytävästä sodasta huolimatta. Päivittäistavarakauppoja tarvitaan aina, ehkä entistä enemmän epävarmoina aikoina, jolloin syömme useammin kotona ja tarkkailemme rahankäyttöämme.”  
— Sverker Källgården,  
toimitusjohtaja



## Hyvä vuosi Cibukselle epävarmasta taloustilanteesta ja Euroopassa käytävästä sodasta huolimatta

On ilahduttavaa voida jälleen kerran todeta, että kulunut vuosi oli Cibukselle hyvä epävarmoista ajoista huolimatta. Koko vuoden 2022 osalta nettovuokratuottomme kasvoi 31 % vuoteen 2021 verrattuna ja kiinteistöjemme arvo kasvoi yli 23 %. Cibus on kasvanut hankintojen myötä, muun muassa laajentamalla toimintaansa Tanskan markkinoille ensimmäisen vuosineljänneksen aikana, jolloin ostimme 34 kiinteistöä käsittävän portfolion 280 miljoonalla eurolla. Olemme nyt saavuttaneet yhden osatavoitteistamme eli läsnäolon neljässä suurimmassa Pohjoismaassa. Hajautamme portfoliotamme ja siten riskiämme laajentamalla toimintaamme useammille markkinoille ja voimme kasvaa hankintojen kautta markkina-alueella, joka tällä hetkellä tarjoaa parasta tuottoa osakkeenomistajillemme.

Pohjoismaiden markkinoilla vuokralainsäädännössä on jonkin verran eroavaisuuksia, mutta sitäkin enemmän yhtäläisyyksiä. Kaikilla markkinoilla toimii vahvoja kotimaisia elintarvikealan ketjuja, sekä jonkin verran kansainvälisiä toimijoita, jotka operoivat pääasiassa halpakaupan segmentissä. Kaikki toimijat ovat kannattavia ja tuovat salkkuunne turvallista kassavirtaa. Keskimääräinen jäljellä oleva vuokra-aika on pysynyt tasaisesti noin 5 vuodessa, ja vuoden lopussa taloudellinen vajaakäyttöaste oli noin 5 %, mikä lisää portfolion vakautta.

Strategiamme omistaa ja hallinnoida päivittäistavarakaupan kiinteistöjä on pandemian ja käynnissä olevan sodan aikana osoittanut riippumattomuutensa suhdanteista, kun vuokralaistemme liikevaihto on yltänyt uusiin ennätyksiin näinä levottomina aikoina.

## Epävarmuus maailmantaloudessa

Vuoden 2022 jälkipuolisko oli selvästi alkuvuotta levottomampi, sillä Venäjän hyökkäys Ukrainaan aiheutti koko maailmantaloudessa epävarmuutta, jonka seurauksena korot nousivat ja inflaatio kiihtyi. Korokojen nousu 300 peruspisteellä puolen vuoden aikana on poikkeuksellista ja vaikuttaa luonnollisesti myös Cibuksen toimintaan. Elämme nyt aivan erilaisessa korkoympäristössä ja joudumme sopeutumaan tilanteeseen. Noin 99 % vuokristamme on kytketty kuluttajahintaindeksiin kehitykseen, ja tämä antaa vuokrasopimuksiimme inflaatio suojaan.

Olemme vuoden jälkipuoliskolla keskittyneet velkaantumistasanteeseen ja ennen kaikkea vuosien 2022 ja 2023 aikana erääntyvien pankki- ja joukkovelkakirjalainojen uudelleenrahoitukseen. Vaikka olemme onnistuneet uudelleenrahoittamaan kaikki pankkilainamme periaatteessa entisillä marginaaleilla, on ohjaukorkojen nousu vaikuttanut meihin. Tällä hetkellä kaikki seniorilainamme on kuitenkin korkosuojattu johdannais- tai valuutanvaihtosopimuksilla tai ne ovat kiinteäkorkoisia, joten ohjaukorkon tulevat korotukset vaikuttavat meihin vähemmän tulevaisuudessa.

Yhtiön hallituksen osingonjakoehdotus merkitsee oikaisua tasolle, joka on nykyisessä korkotilanteessa pitkällä aikavälillä kestävä. Osinko on edelleen keskeinen osa lupaustamme osakkeenomistajille. Se maksetaan kuukausittain, ja tavoitteena on pystyä jatkossa kasvattamaan osinkoa määritetyltä tasolta.

Tekemällä tämän oikaisun jo nyt, eikä vasta korkosuojausten päättyessä, haluamme osoittaa kykymme jakaa osinkoa pitkällä aikavälillä. Lisäksi tämä tarjoaa yhtiölle mahdollisuuden hyödyntää useita portfoliossa tunnistettuja, arvoa ja kassavirtaa parantavia investointimahdollisuuksia. Cibuksen arvion mukaan seuraavat kaksi vuotta ovat vaikeita monille kiinteistönomistajille, mikä voi luoda mielenkiintoisia mahdollisuuksia Uuden osinkotason myötä Cibuksella on hyvät lähtökohdat tarttua niihin.

## Kohti kestävämpää yhteiskuntaa

Cibuksen tavoitteena on olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Toimintasuunnitelmaamme sisältyy kiinteistöjemme energiatehokkuuden parantaminen sekä mahdollisuus tarjota vuokralaisillemme kestävästi tuotettua sähköä kiinteistöjen katoille asennettavien aurinkopaneelien avulla. Sähkön hinnan nopea nousu viime vuonna on lisännyt vuokralaisten kiinnostusta ostaa meiltä kestävä sähköä. Suhtaudumme tähän kehitykseen myönteisesti. Otimme joulukuussa 2022 käyttöön ensimmäisen suuren aurinkovoimalan Charlottenbergissä, ja näin vuokralaisemme voivat pienentää ilmastojalanjälkeään ostamalla tuottamaamme sähköä.

## Turvallinen liiketoimintamalli ja usko tulevaisuuteen

Haluamme liiketoimintamallimme mukaisesti omistaa ja hallinnoida päivittäistavarakaupan kiinteistöjä. Luotan vahvasti tähän malliin, koska se on vakaa ja suhdanteista riippumaton. Päivittäistavarakauppoja tarvitaan aina, ehkä etenkin epävarmoina aikoina, jolloin syömmme useammin kotona ja tarkkailemme rahankäyttöämme.

Aiomme jatkossakin arvioida ja järjestää rahoitustamme niin, että se on pitkällä aikavälillä kestävä. Suuntaamme myös katseemme eteenpäin ja jatkamme Cibuksen kasvattamista yhtiönä sekä yhtiön osakkeen arvon vahvistamista. Missionamme ja tavoitteenamme on tehdä Cibuksen osakkeesta mahdollisimman houkutteleva, ja voinkin ylpeänä todeta, että meillä on nykyisin jo yli 43 000 osakkeenomistajaa.

Toivottavasti Ukrainan sota päättyy vuonna 2023 ja kaikki ihmiset, joita se on hirvittävällä tavalla koetellut, voivat vähitellen palata kohtuullisen normaaliin elämään. Näillä sanoilla kiitän teitä luottamuksestanne ja katson tulevaisuuteen luottavaisin mielin.

Tukholmassa 17. maaliskuuta 2023

**Sverker Källgården**



# Liiketoimintamalli ja tavoitteet

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

## Liiketoimintamalli

Cibuksen liiketoimintaideana on luoda pitkäaikaista kasvua ja arvonnousua ostamalla, jalostamalla ja hallinnoimalla laadukkaita päivittäistavarakaupan kiinteistöjä Pohjoismaissa. Pääasiallisena tavoitteena on varmistaa vakaa kassavirta, jolla yhtiö voi maksaa osakkeenomistajilleen hyvää kuukausittaista osinkoa talouden suhdanteista riippumatta. Tavoitteensa saavuttaakseen yhtiön strategiana on vuokrata kiinteistöjä taloudellisesti vahvoille vuokralaisille, joilla on hyvä markkina-asema, hallinnoida kiinteistöjä aktiivisesti yhteistyössä vuokralaisten kanssa ja korkosuojata velat siten, että keskiporko pysyy ennakoitavalla ja kestäväällä tasolla.

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

- liiketoiminnan epäsyklisyys
- kiinteistöt, jotka hyötyvät verkkokaupasta, koska ne toimivat jakeluverkostona muille verkon kautta ostetuille tavaroille

## Tavoitteet

Cibuksella on kaksi taloudellista tavoitetta. Ne ovat:

- **osingon kasvattaminen ajan mittaan**
- **luototusaste (LTV) 55–65 %. Jatkossa nettovelkaa on kuitenkin tarkoitus vähentää, jotta se täyttäisi Investment Grade -luottoluokituskriteerit.**

Osinkoa oikaistaan vuonna 2023 tasolle, joka on nykyisessä korkotilanteessa pitkällä aikavälillä kestävä. Taso on määritelty siten, että se selventää pitkän aikavälin osingonmaksukykyä, kuvastaa yhtiön vahvaa kassavirtaa ja tarjoaa osakkeenomistajille korkean ja ennakoitavan osinkotuoton.

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

## Vastuullisuus

Vastuullisuus on kiinteä osa Cibuksen liiketoimintamallia. Yhtiö työskentelee terveemmän ympäristön ja sosiaalisen kehityksen puolesta ja torjuu yhteiskunnallisia epäkohtia sekä korruptiota. Näin voidaan luoda parempaa yhteiskuntaa ja edistää talouskasvua. Kiinteistöjen hankinnassa ja hallinnoinnissa sekä muissa päätöksissä huomioidaan 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 ratkaisuja ja varmistamalla liiketoiminnan tuloksellisuus ja määräystenmukaisuus.

### Fokuksessa

## ilmasto

jotta vuokralaisten on helpompi pienentää omaa ilmastojalanjälkeään ja kuluttajien ilmastojalanjälkeä 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.

# Sijoittaminen Cibukseen

Cibus sijoittaa ruoka- ja päivittäistavarakaupan kiinteistöihin sekä hallinnoi niitä Pohjoismaissa. Yhtiön pitkän aikavälin tavoite on tarjota osakkeenomistajille hyvää tuottoa kuukausittain.



Cibuksen liiketoiminta-alue on yleisesti ottaen vakaa ja tarjoaa kilpailukyistä tuottoa. Päivittäistavarakauppojen tuotteet ja erityisesti elintarvikkeet ovat epäsyklisiä ja niiden myynti noudattaa vakaata pitkän aikavälin kasvutrendiä.

Ruoka- ja päivittäistavarakauppakiinteistöjen salkut ovat viime vuosina olleet instituutiosijoittajien kiinnostuksen kohteena.

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 päivittäistavarakauppa on vakaa ja ennustettava segmentti, mikä on nähty myös koronapandemian aikana
- Verkkokaupan negatiiviset vaikutukset eivät kohdistu ruoka- ja päivittäistavarakauppaan
- Kauppapaikat muodostavat strategisen jakeluverkoston, joka soveltuu erittäin hyvin postille ja muille jakelupalveluille, ja verkkokaupan kasvu tukeekin liiketoimintaa
- Elintarvikkeiden verkkokauppa kasvoi koronapandemian aikana. Suurin osa tästä kasvusta oli ns. tilaa ja nouda -kauppaa, jossa tavarat ostetaan verkosta mutta haetaan myymälästä. Vuonna 2022 verkkokaupan osuus elintarvikkeiden myynnistä on jälleen laskenut noin 4 prosenttiin.
- Portfolion vakaa kassavirta mahdollistaa korkeat kuukausittaiset osingot.
- Painotettu keskimääräinen vuokramaturiteetti (WAULT) on noin 5,0 vuotta.
- Markkinoillaan johtavat päivittäistavarakaupan vuokralaiset, kuten Kesko, S-ryhmä, Coop, Tokmanni ja Lidl, ovat päävuokralaisia noin 97 %:ssa salkun kiinteistöistä.
- Vuokrasopimusten pituus vaihtelee ja vuokrasopimusten päättymishetket ovat näin ollen hyvin hajautuneet
- Suuri määrä kohteita samassa kokoluokassa tarjoaa tehokkaan hajautuksen pienentäen yksittäiseen kohteeseen liittyvää riskiä. Minkään yksittäisen kohteen osuus ei ole yli 2,0 % salkun nettovuokratuotosta.
- Rajattu kuluriski, sillä pääosassa kohteita vastuu hoitokuluista on vuokralaisella.

# Osake ja osakkeenomistajat

Markkina-arvo

## 7 miljardia SEK

Markkinapaikka

## Nasdaq Stockholm MidCap

Osakkeenomistajien määrä

## 43 000

Osakkeiden lukumäärä

## 48 441 792

Päätöskurssi

## 143,40 SEK

ISIN

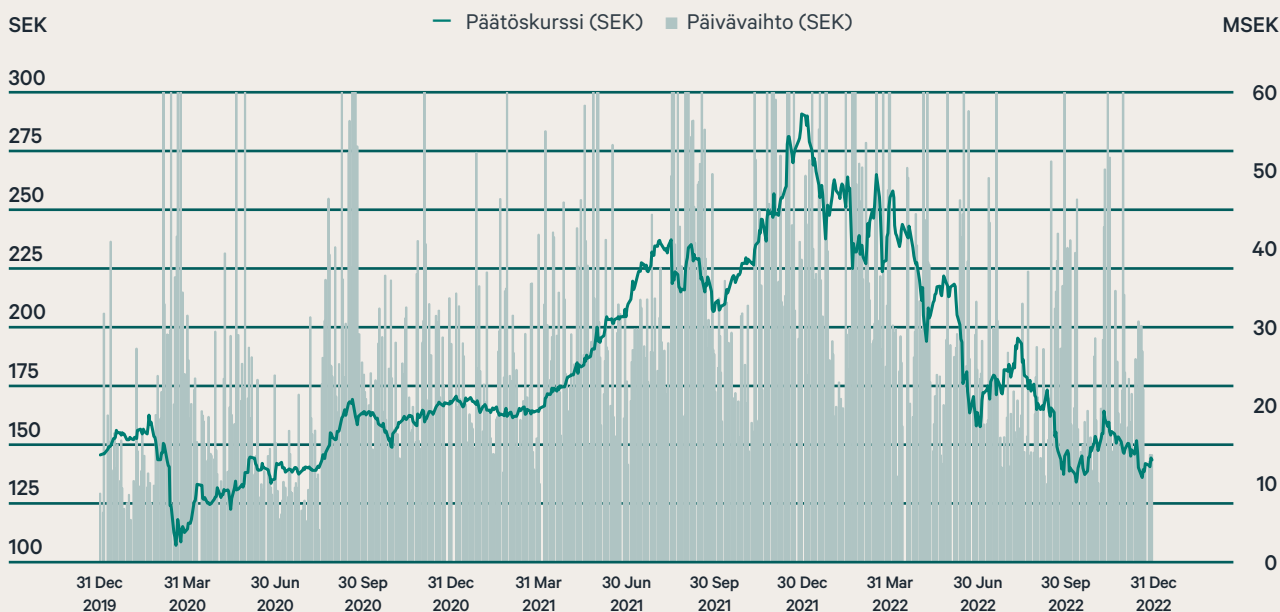
## SE0010832204

## Cibus on listattu yhtiö

Cibuksen osakkeet on noteerattu Nasdaq Stockholm MidCap -listalla. Osakkeiden ISIN-koodi on SE0010832204.

## Osakkeiden kurssikehitys

Ukrainan sodan aiheuttama osakemarkkinoiden levottomuus sekä inflaation kiihtyminen ja korkojen nousu ovat vaikuttaneet Cibuksen osakekurssiin. Cibuksen osakkeen päätöskurssi 31.12.2022 oli 143,40 SEK, mikä vastaa noin 7 miljardin Ruotsin kruunun markkina-arvoa. Keskimääräinen päivävaihto vuoden 2022 viimeisellä kvartaalilla oli noin 45 miljoonaa kruunua.



## Cibuksen osakkeenomistajat

Cibuksen osakkeet ovat olleet Nasdaq Stockholm MidCap -listalla 1. kesäkuuta 2021 lähtien. Cibuksen osakkeiden ISIN-koodi on SE0010832204. Yhtiöllä oli runsaat 43 000 osakkeenomistajaa 31.12.2022. 15 suurinta osakkeenomistajaa omisti noin 43 % äänimäärästä. Yhdenkään osakkeenomistajan omistusosuus ei tilivuoden päättyessä ollut yli 10 % Cibuksen osakkeista.

### Osakkeenomistajat 31.12.2022

Nimi	Osakkeiden lkm	Omistusosuus, %
Fjärde AP-fonden	3 130 898	6,5
AB Sagax	2 776 973	5,7
Länsförsäkringar Fonder	2 234 014	4,6
Vanguard	1 927 705	4,0
Marjan Dragicevic	1 620 000	3,3
BlackRock	1 509 761	3,1
Dragfast AB	1 400 000	2,9
Avanza Pension	1 352 085	2,8
Sensor Fonder	1 096 000	2,3
Columbia Threadneedle	903 372	1,9
Nordnet Pensionsförsäkring	764 623	1,6
ACTIAM	561 315	1,2
Tredje AP-fonden	535 000	1,1
Handelsbanken Fonder	503 070	1,0
Patrick Gylling	500 000	1,0
<b>15 suurinta osakkeenomistajaa yhteensä</b>	<b>20 814 816</b>	<b>43,0</b>
Muut osakkeenomistajat	27 626 976	57,0
<b>Yhteensä</b>	<b>48 441 792</b>	<b>100</b>

Lähde: Modular Finance



# Osinko

Hankkimalla, jalostamalla ja hallinnoimalla ruoka- ja päivittäistavarakaupan kiinteistöjä tarjoamme hyvää kuukausittaista osinkoa osakkeenomistajillemme.

## Osinkopolitiikka

Yhtiö maksaa osinkoa kuukausittain ja osingon on tarkoitus nousta ajan mittaan. Vuonna 2023 osinkoa tullaan oikaisemaan kestäväälle tasolle nykyinen korkotilanne huomioiden. Osinkotaso on määritetty pitkän aikavälin osingonmaksukykyä ajatellen niin, että se kuvastaa yhtiön vahvaa kassavirtaa ja tarjoaa osakkeenomistajille korkeaa ja ennakoitavaa osinkotuottoa.

## Hallituksen osinkoehdotus yhtiökokoukselle

Cibuksen hallitus aikoo ehdottaa vuoden 2023 varsinaiselle yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,90 euroa (0,99) osakkeelta 12 maksuerään jaettuna.

**8,8 %:N OSINKOTUOTTO EHDOTETULLA OSINGOLLA**

(osakekurssi 116,90 SEK)



# Markkinakatsaus

Venäjän Ukrainassa aloittaman hyökkäyssodan vaikutukset talouteen ovat olleet merkittävät, ja vuosi onkin osoittautunut haastavaksi pohjoismaiselle taloudelle.

## Suomi

Venäjän hyökkäyssota Ukrainassa on aiheuttanut Euroopassa energiakriisin, kiihdyttänyt inflaatiota ja pakottanut keskuspankin nostamaan ohjauskorkojaan. Nämä tekijät ovat heikentäneet Euroopan taloutta ja aiheuttaneet suurta epävarmuutta pääoma- ja rahoitusmarkkinoilla. Heikentynyt taloustilanne Suomen isoimmilla vientimarkkinnoilla leikkaa viennin kasvua. Suomen BKT kasvoi Suomen Pankin mukaan 1,9 % vuonna 2022. Vuonna 2023 Suomen talouden ennustetaan vajoavan lievään taantumaa ja BKT:n laskevan 0,5 %. Taantumaa ennustetaan kuitenkin jäävän Suomessa lyhytaikaiseksi ja BKT:n kasvun ennustetaan kääntyvän jälleen positiiviseksi vuosina 2024 ja 2025.

Inflaation kiihtyminen on pakottanut Euroopan keskuspankin nostamaan ohjauskorkoa, mikä heikentää kuluttajien ostovoimaa. Vuonna 2022 inflaatio kiihtyi loppuvuotta kohti, erityisesti energian ja raaka-aineiden hinnannousun sekä toimitusketjujen häiriöiden vuoksi. Inflaatio kiihtyi huippuunsa vuoden 2022 lopulla ja oli joulukuussa 9,1 %. Vuoden 2023 alussa inflaatio on hidastunut Suomessa ja oli tammikuussa 8,4 %. Toimitusketjun pullonkaulojen helpottamisen, rahapolitiikan kiristämisen ja yksityisen kulutuksen heikkenemisen seurauksena Suomen Pankki ennustaa inflaation hidastuvan 5 %:iin vuonna 2023.

Vuoden 2022 lopussa Suomen työttömyysaste oli 6,9 %, ja sen odotetaan nousevan hieman vuonna 2023, mutta vain väliaikaisesti. Taloudellisesta taantumasta huolimatta työllisyysasteen arvioidaan pysyvän korkeana, koska taantumaa ennustetaan jäävän lyhytaikaiseksi, ja koska Suomessa monet toimialat kärsivät rakenteellisesta työvoimapulasta.

## Ruotsi

Vuonna 2022 Ruotsin talous on muiden maiden tapaan kärsinyt kolhuja. Pandemian negatiiviset seuraukset ja Venäjän hyökkäys Ukrainaan ovat vaikuttaneet vuoden kuluessa erityisesti tavaroiden saatavuuteen. Inflaatio kiihtyi joulukuussa ennätyksellisesti 10,2 %:iin ja on noussut vuoden aikana yhteensä 6,3 prosenttiyksikköä. Inflaatio ja korkojen nousu ovat jähdyttäneet Ruotsin taloutta, ja kotitalouksien kulutus on supistunut. Tästä huolimatta BKT:n kasvu ja työmarkkinat ovat olleet odotettua vahvemmalla tasolla Ruotsin keskuspankin viimeisimmässä ennusteessa helmikuussa 2023. Myös inflaatio kiihtyi odotettua nopeammin, mikä johtui suurelta osin sähkön hinnoista talvella.

Keskuspankki nosti korkean inflaation vuoksi ohjauskorkoa useita kertoja syksyn ja talven aikana. Viimeisimmästä nostosta päätettiin 8.2.2023 pidetyssä rahapolitiisessa kokouksessa, jossa keskuspankki nosti ohjauskorkoa 0,50 prosenttiyksiköllä 3,0 prosenttiin. Inflaatio on hidastunut useissa maissa keskuspankkien koronnostojen seurauksena. Koko vuonna 2022 BKT kasvoi 2,4 % koko vuoteen 2021 verrattuna, ja sen ennustetaan supistuvan -1,2 % vuonna 2023.

## Norja

Norjan talouden kehitys jatkui vahvana vuonna 2022. BKT kasvoi vahvasti ja myös yksityisen kulutuksen kasvu jatkui korkeasta inflaatiosta ja markkinakorkojen nopeasta noususta huolimatta. Havaittavissa on kuitenkin selviä merkkejä siitä, että kasvuvauhti on hidastumassa ja että Norjaa, kuten monia muitakin Pohjoismaita, uhkaa taantuma ja sen myötä kulutuksen väheneminen, asuntojen hintojen lasku ja yritysten investointihalukkuuden heikkeneminen.

Vuonna 2022 BKT kasvoi 3,5 %, mutta kasvun ennustetaan olevan ainoastaan 0,6 % vuonna 2023 ja 2 % vuonna 2024. Vuonna 2022 inflaatio oli 5,8 %, mikä johtui pääasiassa korkeista elintarvikkeiden, energian ja polttoaineiden hinnoista. Norjan keskuspankin ennusteen mukaan kuluttajahintaindeksin kasvu vuonna 2023 on 3,8 % eli edelleen yli pitkän aikavälin inflaatiotavoitteen, joka on 2 %.

Nostettuaan ohjauskorkoa 50 peruspisteellä kolme kertaa peräkkäin Norjan keskuspankki hidasti kiristystahtia marraskuussa 2022. Tammikuun 2023 kokouksessaan keskuspankki jätti ohjauskoron ennalleen 2,75 %:iin. Odotettavissa olevan laskusuhdanteen ajoittumisesta ja laajuudesta on edelleen paljon epävarmuutta, mutta niillä on ratkaiseva merkitys lyhyen aikavälin korkonäkymien kannalta. Norjan keskuspankin ennusteen mukaan ohjauskorko nousee todennäköisesti vielä 25–50 peruspistettä 3,00–3,25 %:iin keväällä/kesällä 2023.

## Tanska

Monivuotisen voimakkaan kasvun jälkeen Tanskan talouden odotetaan hidastuvan vuonna 2023. Muiden Pohjoismaiden tapaan talouteen vaikuttavat ostovoiman heikkeneminen, korkojen nousu ja työttömyyden kasvu. BKT kasvoi 4,9 % vuonna 2021 ja 3,0 % vuonna 2022, mutta kasvun ennustetaan jäävän -0,5 %:iin vuonna 2023 ja olevan 1,0 % vuonna 2024.

Vuonna 2022 Tanskan inflaatio oli 7,7 %, mikä on korkein luku sitten vuoden 1948. Yksi pääasiallisista tekijöistä inflaation nousun taustalla oli ruuan hinta, joka nousi 12 %. Ekonomistien mukaan inflaatio laskee todennäköisesti 5 %:iin vuonna 2023 ja 2 %:iin vuonna 2024. Keskuspankki on korkopolitiikassaan seurannut EKP:tä ja noston ohjauskorkoa neljä kertaa vuonna 2022, ja ennusteen mukaan korko nousee 3,0 %:iin vuoden 2023 puoliväliin mennessä.

Tanskan talous on hyvissä asemissa elpymistä ajatellen, koska työttömyys on alhaisella tasolla ja valtion velka pienentynyt. Valtiontalous on ollut ylijäämäinen viimeiset kuusi vuotta, ja julkinen bruttovelka on 30 % BKT:stä. Myös bruttovelka käytettävissä oleviin tuloihin nähden on alhaisimmillaan 20 vuoteen. Lisäksi työttömyys on suunnilleen samalla tasolla kuin ennen finanssikriisiä. Vuonna 2023 työttömyys kasvaa, mutta ennusteiden mukaan vain pandemiaa edeltävälle tasolle.

Lähde: BoF, Newsec, Nordea, SCB, SEB, Norjan keskuspankki

## Pohjoismaat – BKT:n kasvu

Vuotuinen prosenttimuutos	2020	2021	2022E	2023E	2024E
Suomi	-3,3	3,0	2,0	-0,3	1,4
Ruotsi	-2,6	5,1	2,9	-1,2	1,1
Norja	-1,3	3,9	3,1	0,6	2,0
Tanska	-4,0	4,9	3,0	0,0	2,5

Lähde: SEB (tammikuu 2023)

# Kiinteistömarkkina

Korkea transaktiovolyymi pohjoismaisilla kiinteistömarkkinoilla jatkui vuonna 2022 haastavasta taloudellisesta tilanteesta huolimatta.

Pohjoismaiden kiinteistömarkkinoilla transaktiovolyymi laski 48,9 miljardiin euroon vuonna 2022, mikä on 32 % vähemmän kuin vuonna 2021, mutta silti toiseksi suurin yksittäisen vuoden aikana kirjattu volyyymi Pohjoismaissa. Transaktiovolyymit laskivat vuodesta 2021 kolmessa Pohjoismaassa eli Ruotsissa (19,2 miljardiin euroon), Tanskassa (11,6 miljardiin euroon) ja Norjassa (10,4 miljardiin euroon), kun taas Suomessa transaktiovolyymi kasvoi hieman (7,8 miljardiin euroon). Kaupankäynnissä suurin segmentti vuonna 2022 oli asuinkiinteistöt, joiden osuus koko transaktiovolyymista oli 26 %. Toiseksi suurin oli logistiikkakiinteistöt 20 %:n osuudellaan ja kolmanneksi suurin julkiset kiinteistöt ja toimistot, joiden kummankin osuus oli 17 %. Ulkomaisten ostajien osuus Pohjoismaiden koko transaktiovolyymista oli 36 % vuonna 2022. Ulkomaisten myyjien osuus volyyymista oli 21 %, minkä seurauksena alueen pääomavirrat olivat positiiviset jo seitsemäntenä vuonna peräkkäin.

Ruotsissa transaktiovolyymi laski vuonna 2022 noin 42 % vuodesta 2021 ja oli arvoltaan noin 19 miljardia euroa. Vuosi alkoi vahvasti ja transaktioiden määrä oli korkealla tasolla kahdella ensimmäisellä kvartaalilla, kun taas kolmas kvartaali oli selvästi heikompi ja jäi merkittävästi alle normaalin. Neljännellä kvartaalilla volyymit elpyivät hieman ja päättyivät lopulta lähelle historiallista tasoa. Julkiset kiinteistöt ovat kasvattaneet eniten osuuttaan koko transaktiovolyymista 21 %:iin vuonna 2022 (2021: 12 %). Tämä johtuu pääasiassa pörssiyhtiöiden toteuttamista myyneistä mutta myös vahvasta kiinnostuksesta segmenttiä kohtaan. Vuoden aikana kasvoi myös kiinnostus logistiikka- ja teollisuuskiinteistöjä kohtaan. Niiden osuus transaktiovolyymista oli 15 % vuonna 2021 ja 21 % vuonna 2022. Toimistokiinteistösegmentille vuosi oli heikoin viimeiseen kymmeneen vuoteen, ja sen osuus koko transaktiovolyymista oli 13 %. Asuinkiinteistöjen osuus koko transaktiovolyymista oli 24 % eli 11 prosenttiyksikköä pienempi kuin vuonna 2021. Ulkomaisten sijoittajien osuus transaktiovolyymista oli noin 24 %, kun vastaava luku vuonna 2021 oli kahdeksan prosenttiyksikköä pienempi.

Norjan kiinteistömarkkinoilla kulunut vuosi oli myrskyisä, ja tammi-huhtikuun aikana toteutuneiden transaktioiden määrä ylsi uusiin ennätyslukemiin. Toukokuusta 2022 lähtien loppuvuosi oli transaktiovolyymien osalta merkittävästi normaalia hiljaisempi. Vuonna 2022 transaktiovolyymi oli noin 10,4 miljardia euroa, mikä on peräti 35 % vähemmän kuin vuonna 2021, jolloin koko transaktiovolyymi oli 16 miljardia euroa. Vuonna 2022 Norjassa saatettiin päätökseen kaikkiaan noin 300 kiinteistökauppaa. Suurin segmentti oli toimistokiinteistöt, joiden osuus koko transaktiovolyymista oli noin 40 %.

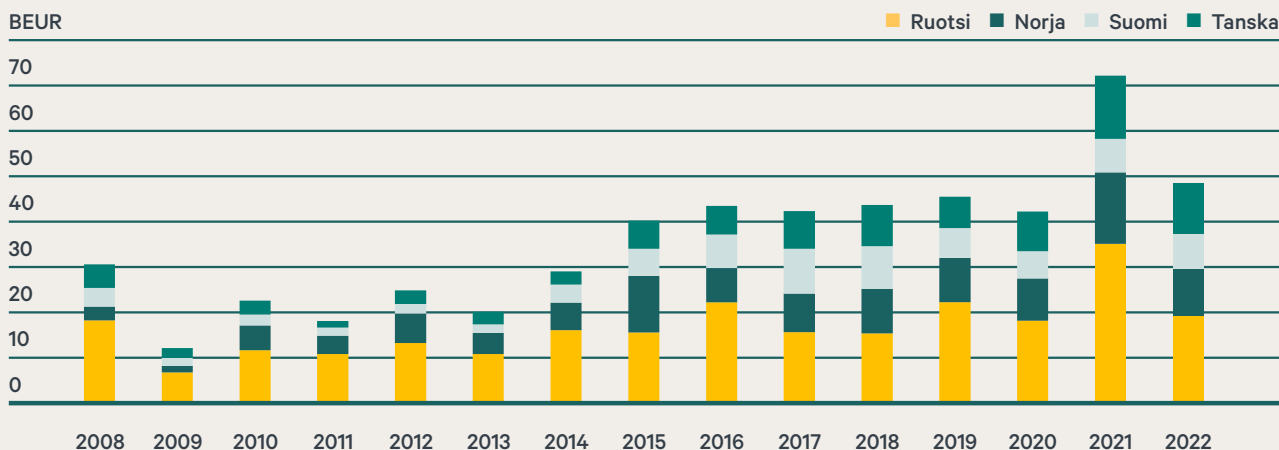
Muita vahvoja segmenttejä olivat kauppakiinteistöt ja logistiikkakiinteistöt, joiden kummankin osuus transaktiovolyymista oli 20 %. Suurimmat netto-ostajat vuonna 2022 olivat norjalaiset kiinteistöyhtiöt ja -syndikaatit, joiden osuus toteutuneista transaktioista oli yli 50 %. Merkittävimpiä kauppoja vuonna 2022 olivat SBB:n koulutuskiinteistöjen myynti kanadalaiselle Brookfieldille Ruotsissa ja Norjassa, Aurora Eiendomin Steen & Strömiltä ostama Gulskogenin kauppakeskus sekä suomalaisen CapManin Entra Eiendomilta ostama KPMG-rakennus Oslon keskustassa.

Tanskassa transaktiovolyymi laski 17 % ja oli 11,6 miljardia euroa, mikä oli kuitenkin kaikkien aikojen toiseksi korkein volyyymi. Vuosi alkoi erittäin vahvasti ja tammi-kesäkuussa volyyymi oli edellisvuottakin korkeampi, mutta kesän jälkeen transaktiomarkkinat hiljentyivät ja korkojen nousu sai sijoittajat varovaisiksi. Asuinkiinteistöt olivat ylivoimaisesti suurin segmentti, sen osuus koko transaktiovolyymista oli 39 %, ja sen jälkeen kauppakiinteistöt (20 %) sekä teollisuus- ja logistiikkakiinteistöt (18 %). Vuoden suurimmat yrityskaupat olivat Orange Capital Partnersin NREP:ltä ostama asuinkiinteistöportfolio, kauppahinta noin 650 miljoonaa euroa, sekä Peek & Cloppenburgin ostamat neljä Magasin-tavaratalokiinteistöä, kauppahinta noin 600 miljoonaa euroa. Ulkomaisten sijoittajien osuus transaktiovolyymista oli 55 % eli samalla tasolla kuin vuonna 2021.

Suomen transaktiomarkkinoilla vuosi alkoi vahvasti, mutta tilanne muuttui nopeasti vuoden 2022 puolivälin jälkeen ja transaktioiden määrä väheni huomattavasti. Suomessa transaktiovolyymi oli 7,8 miljardia euroa vuonna 2022, mikä oli noin 2 % enemmän kuin vuonna 2021. Vuosi alkoi ennätysellisellä transaktiovolyymilla, ja tammi-kesäkuussa kiinteistökauppoja tehtiin 4,5 miljardilla eurolla, sisältäen useita yli 100 miljoonan euron kauppoja. Korkojen nousun ja epävarmojen talousnäkymien vuoksi transaktioiden määrä laski merkittävästi vuoden jälkipuoliskolla. Euromääräisesti eniten kauppaa tehtiin asunnoilla, joiden osuus kaupankäyntivolyymista oli 29 %, ja toiseksi eniten julkisilla kiinteistöillä, joiden osuus oli 25 %. Liikekiinteistöjen osuus vuoden 2022 kaupankäyntivolyymista oli 17 % ja toimistojen osuus 15 %. Ulkomaisten pääoman virta Suomeen jatkui vahvana erityisesti tammi-kesäkuussa, ja ulkomaisten sijoittajien osuus transaktiovolyymista oli 55 % vuonna 2022.

Lähde: CBRE, Colliers, KTI, Newsec

## Transaktiovolyymi



# Tuottokyky

Arvio nykyisestä tuottokyvystä tulevalle 12 kuukaudelle perustuu Cibuksen 1.1.2023 omistamaan kiinteistösalkkuun.

Vallitsevassa markkinatilanteessa ja korkojen noustessa nykyinen tuottokyky on tilannekuva, jonka tarkoituksena on kuvata tuotot ja kulut vuositason olettaen tietyn ajankohdan mukainen kiinteistösalkku, rahoituskustannukset, pääomarakenne ja organisaatio. Tuottokyky ei sisällä ennusteita vuokrien, vuokrausasteen, kiinteistöjen kulujen, korkotason, arvonmuutosten tai muiden tuottoon liittyvien tekijöiden kehityksestä.

## Tuottokyky

Tuhatta euroa (TEUR)	31.12.2021	31.3.2022*	30.6.2022	30.9.2022	1.1.2023	Muutos (1/23 vs. 12/21)
Vuokratuotto	91 400	108 700	110 000	111 300	118 500	
Kiinteistön hoitokulut	-5 600	-6 500	-6 800	-7 000	-7 800	
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>85 800</b>	<b>102 200</b>	<b>103 200</b>	<b>104 300</b>	<b>110 700</b>	
Hallinnon kulut	-5 850	-7 050	-7 100	-7 250	-8 250	
Nettorahoituskulut**	-23 790	-29 000	-29 900	-33 700	-44 300	
<b>Liikevoitto</b>	<b>56 160</b>	<b>66 150</b>	<b>66 200</b>	<b>63 350</b>	<b>58 150</b>	
Kulut, hybridilainan kustannukset	-1 275	-1 275	-1 360	-1 660	-2 060	
<b>Liikevoitto plus hybridilainan kustannukset</b>	<b>54 885</b>	<b>64 875</b>	<b>64 840</b>	<b>61 690</b>	<b>56 090</b>	
<b>Liikevoitto per osake plus hybridilainan kustannukset, EUR***</b>	<b>1,25</b>	<b>1,34</b>	<b>1,34</b>	<b>1,27</b>	<b>1,16</b>	<b>-7 %</b>

\*Sisältää kaikki transaktiot, joissa kiinteistö on siirtynyt Cibuksen omistukseen maaliskuun 2022 loppuun mennessä sekä Tanskasta ostetut 34 kiinteistöä, jotka siirtyivät Cibuksen omistukseen 6. huhtikuuta.

\*\* Tonttivuokrat on IFRS 16:n mukaisesti sisällytetty nettorahoituskuluihin. Nettorahoituskuluihin sisältyvät myös rahoituksen järjestelypalkkiot, jotka eivät jatkossa vaikuta kassavirtaan.

\*\*\*Uusi 4 400 000 osakkeen osakeanti toteutettiin maaliskuussa 2022 ja toukokuussa 2022 laskettiin liikkeeseen toiset 41 792 osaketta merkintäoikeuksien haltijoille. Näiden jälkeen osakkeiden lukumäärä on yhteensä 48 441 792.

## Arvio tuottokyvystä perustuu seuraaviin tietoihin:

- Vuokratuotto perustuu allekirjoitettujen vuokrasopimusten vuokratuottoon vuositasona (mukaan lukien mahdolliset vuokranalennukset) sekä muihin, nykyisiin vuokrasopimuksiin perustuviin kiinteistöliittäisiin tuottoihin per 1.1.2023.
- Kiinteistön hoitokulut ovat vuokranantajan nettokustannuksia hoitovuokran ja muiden vastaavien vuokralaisten käyttö- ja ylläpitokustannusten kattamiseksi maksamien korvausten jälkeen. Ne perustuvat tavanomaiseen toimintavuoteen. Hoitokulut sisältävät kiinteistöihin liittyvän hallinnon. Kiinteistövero lasketaan nykyisiin verotusarvojen perusteella ja sisältyy kiinteistöjen hoitokuluihin.
- Hallinnon kulut perustuvat nykyiseen organisaatioon ja kiinteistösalkun nykyiseen kokoon. Kertaluonteisia erä ei ole huomioitu.
- Ruotsin toimintojen osalta valuuttakurssina on käytetty 10,20 SEK/EUR 30.6.2022 asti ja 11,00 SEK/EUR 30.9.2022 lähtien. Norjan toimintojen osalta valuuttakurssina on käytetty 10,00 NOK/ EUR 30.6.2022 asti ja 10,40 NOK/EUR 30.9.2022 lähtien. Tanskan toimintojen osalta tuottokyvyn laskentaan on käytetty valuuttakurssia 7,44 DKK/ EUR.

## Vertailukelpoinen nettovuokratuotto

	31.12.2021		1.1.2022	
	TEUR	Vaikutus, %	TEUR	Vaikutus, %
Vertailukelpoinen nettovuokratuotto				
<b>Nettovuokratuotto 12/2021</b>	<b>85 800</b>		<b>87 100</b>	
Kiinteistön hoitokulujen muutosten vaikutus	-1 107	-1,3 %	-1 107	-1,3 %
Käyttöasteen muutosten vaikutus	-1 752	-2,0 %	-1 818	-2,1 %
Indeksikorotusten ja muiden vuokran- korotusten vaikutus	8 583	+10,0 %	7 367	+8,5 %
<b>Vertailukelpoinen portfolio 1.1.2023*</b>	<b>91 524</b>	<b>+6,7 %</b>	<b>91 542</b>	<b>+5,1 %</b>
Valuuttakurssien vaikutus	-1 011	-1,2 %	-1 029	-1,2 %
Ostetut/myytyt kiinteistöt	20 187	+23,5 %	20 187	+23,2 %
<b>Nettovuokratuotto 1.1.2023</b>	<b>110 700</b>	<b>+29,0 %</b>	<b>110 700</b>	<b>+27,1 %</b>

\*Vertailukelpoinen kiinteistökanta, valuuttakurssit tuottokyvyn Q4/2021 mukaan.

Yllä olevassa kahdessa vertailussa erottavana tekijänä on periaatteessa ainoastaan indeksikorotus. 31.12.2021 tilanteeseen verrattuna mukana ovat sekä 1.1.2022 että 1.1.2023 indeksikorotukset. 1.1.2022 tilanteeseen verrattuna mukana on vain 1.1.2023 indeksikorotus.

## Kommentit liittyen nykyiseen tuottokyvyn

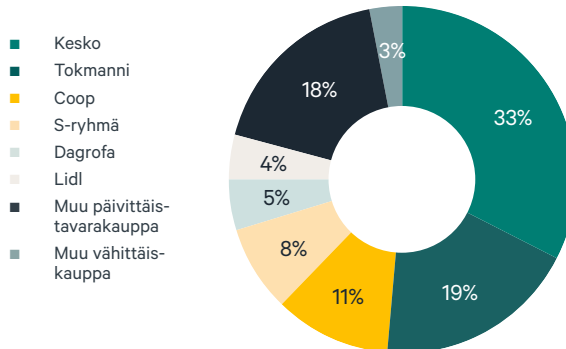
Osakekohtainen tuottokyky 1.1.2023 tuleville 12 kuukaudelle on heikentynyt -7 % verrattuna vastaavaan lukuun 31.12.2021. Tähän on vaikuttanut korkojen nousu. Indeksikorotuksen ja muiden vuokrakorotusten vaikutus oli 8,5 % vuositasona.



# Vuokralaiset ja vuokrasopimusrakenne

## Vuokralaiset

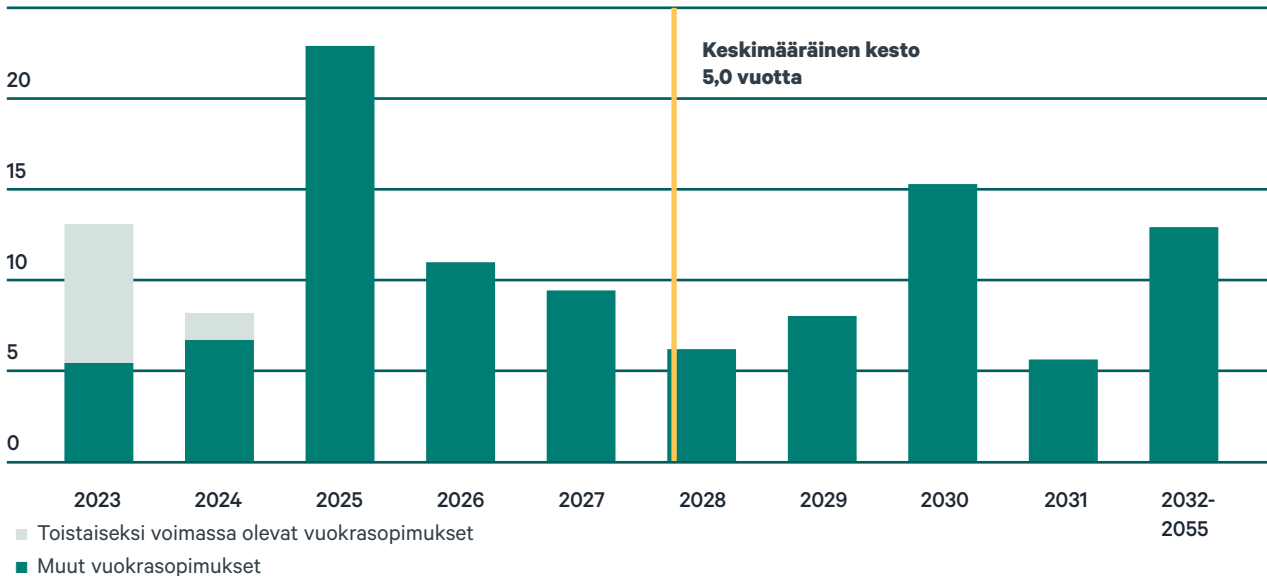
Noin 97 % Cibusen nettovuokratuotosta tulee päivittäistavara-kaupan kiinteistöistä. Suurimmat vuokralaiset ovat Kesko, Tokmanni, Coop Sverige, S-ryhmä, Dagrofa ja Lidl. Muita päivittäistavara-kaupan vuokralaisia ovat esimerkiksi Norgesgruppen, Reitan, Coop Danmark, Salling Group ja ICA. Oikealla oleva diagrammi havainnollistaa kiinteistösalkun nettovuokratuoton jakaamaa ankkurivuokralaisittain.



## Vuokrasopimusten yhteenveto

Alla olevasta kaaviosta nähdään, että vuokrasopimusten vuokramaturiteetti on hyvin jakautunut tuleville vuosille. Tavanomainen vuokrasopimus sisältää 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 on 5,0 vuotta.

## MEUR



**Noin 58 %** niistä vuokrasopimuksista, joiden sopimuskausi päättyisi vuoden 2023 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 päävuokralainen 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 2022 lopussa Cibuksen kiinteistöportfolio koostui 454 suhteellisen modernista liikekiinteistöstä, jotka sijaitsivat eri kasvuseuduilla Suomessa, Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa. Noin 68 % portfolion neljännes kvartaalin nettovuokratuotosta tuli Suomessa sijaitsevista kiinteistöistä, 15 % Tanskassa sijaitsevista, 13 % Ruotsissa sijaitsevista ja 4 % Norjassa sijaitsevista.

Kokonaisvuokratuotoista noin 97 % tulee päivittäistavarakaupan kiinteistöistä. Pohjoismaiden suurimmat päivittäistavaraketjut kokevat kiinteistöjen sopivan hyvin niiden toimintaan. Ankkurivuokralaisten osuus päivittäistavarakaupan kiinteistöjen vuokratuotosta on 87 %, ja vuokrasopimusten keskimääräinen pituus on 5,7 vuotta.

Ankkurivuokralainen	Kohteiden lkm	Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Vuokrasopimusten keskipituus	Ankkurivuokralaisen sopimuspituus	Ankkurivuokralaisen osuus vuokratuotosta
Kesko	152	287 642	4,3	4,6	92 %
Tokmanni	53	241 027	3,5	4,0	84 %
Coop	112	121 871	7,0	7,2	97 %
S-ryhmä	40	70 429	6,1	6,6	79 %
Dagrofa	7	27 585	3,4	5,8	74 %
Lidl	7	42 138	6,5	9,1	75 %
Muu päivittäistavarakauppa	68	131 839	6,7	7,4	86 %
Muu vähittäiskauppa	15	58 045	3,1	n/a	n/a
<b>Portfolio yhteensä</b>	<b>454</b>	<b>980 576</b>	<b>5,0</b>	<b>5,7</b>	<b>87 %</b>

## Kiinteistöt Suomessa

Vuoden 2022 lopussa Cibuksen Suomen kiinteistöporta koostui 271 kauppakiinteistöstä, joiden vuokrattava pinta-ala oli 721 500 m<sup>2</sup>. Suomen kiinteistösalkun keskimääräinen vuokrasopimuksen kesto oli vuoden 2022 lopussa 4,4 vuotta. Yli 90 % Suomen salkun nettovuokratuotosta tulee kiinteistöistä, joissa ankkurivuokralaisena on Kesko, Tokmanni, S-ryhmä tai Lidl. Muihin päivittäistavarakaupan vuokralaisiin kuuluu esimerkiksi HalpaHalli. Ankkurivuokralaisten osuus päivittäistavarakaupan kiinteistöjen vuokratuotosta oli yli 87 % ja vuokrasopimusten keskimääräinen pituus oli 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

Vuoden 2022 lopussa Cibuksen Ruotsin kiinteistöporta koostui 125 kauppakiinteistöstä, joiden vuokrattava pinta-ala oli 149 400 m<sup>2</sup>. Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva pituus oli noin 6,9 vuotta vuoden 2022 lopussa. Nettovuokratuotto tulee kokonaan kiinteistöistä, joissa ankkurivuokralaisena on Coop, ICA, Lidl tai Axfood. Näiden vuokrasopimusten keskimääräinen pituus oli 7,0 vuotta. Useimmat Ruotsin salkun kiinteistöistä sijaitsevat Etelä- ja Keski-Ruotsissa. Suurin osa on supermarket-kokoluokan kauppia, jotka muodostavat suurimman osa Ruotsin elintarvikemyynnistä.

## Kiinteistöt Norjassa

Cibuksen Norjan kiinteistösalkku koostui vuoden 2022 lopussa 22 vähittäiskaupan ja päivittäistavarakaupan kiinteistöstä, joiden vuokrattava pinta-ala oli noin 30 000 m<sup>2</sup>. Norjan kiinteistösalkun vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva pituus oli noin 8,4 vuotta vuoden 2022 lopussa. Suurimmat ankkurivuokralaiset ovat Norgesgruppen (Kiwi, Spar ja Meny), REMA 1000 ja Coop Norge, joiden osuus vuokratuotosta on noin 87 %. Useimmat Cibuksen Norjan salkun kiinteistöistä sijaitsevat Etelä-Norjassa Drammenissa, Haldenissa, Kristiansandissa, Mossissa ja Sandefjordissa tai niiden lähistöllä. Muut kiinteistöt sijaitsevat Stavangerin, Trondheimin ja Bodön alueella.

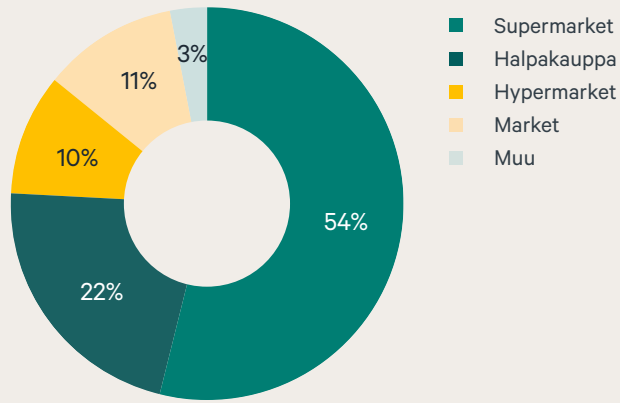
## Kiinteistöt Tanskassa

Cibuksen Tanskan kiinteistösalkku koostui vuoden 2022 lopussa 36 kauppakiinteistöstä, joiden vuokrattava pinta-ala oli noin 80 700 m<sup>2</sup>. Tanskan kiinteistösalkun vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva pituus oli noin 5,2 vuotta vuoden 2022 lopussa. Suurimmat vuokralaiset ovat Dagrofa (vähittäiskaupan brändit Spar ja Meny), Coop Danmark, Salling Group (vähittäiskaupan brändi Netto) ja Rema 1000. Näiden neljän ankkurivuokralaisen osuus vuokratuotosta on noin 75 %. Pääosa kiinteistöistä sijaitsee Kööpenhaminan alueella ja muualla Själlannissa.

## Salkun hajautus

Yhdenkään kiinteistön osuus salkussa ei ole yli 2,0 %:a koko salkun nettovuokratuotosta, minkä vuoksi yksittäisen kohteen painoarvo salkussa on hyvin pieni. Salkun kiinteistöistä ainoastaan yhden osuus on yli 1,5 % koko salkun nettovuokratuotosta.

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



## Avainluvut

Vuotuinen nettovuokratuotto on arviolta 110,7 miljoonaa euroa (nykyinen tuottokyky) perustuen Cibuksen kiinteistösalkkuun 11.2023.

Kohteiden lukumäärä	454
Vuokrattava pinta-ala, tuhatta m <sup>2</sup>	981
Vuokrattava pinta-ala/kohde, m <sup>2</sup>	2160
Nettotuotto (nykyinen tuottokyky), MEUR	110,7
Nettovuokratuotto EUR/m <sup>2</sup> /kk (vuokrattu ala)	120
Keskimääräinen vuokramaturiteetti (WAULT), vuotta	5,0

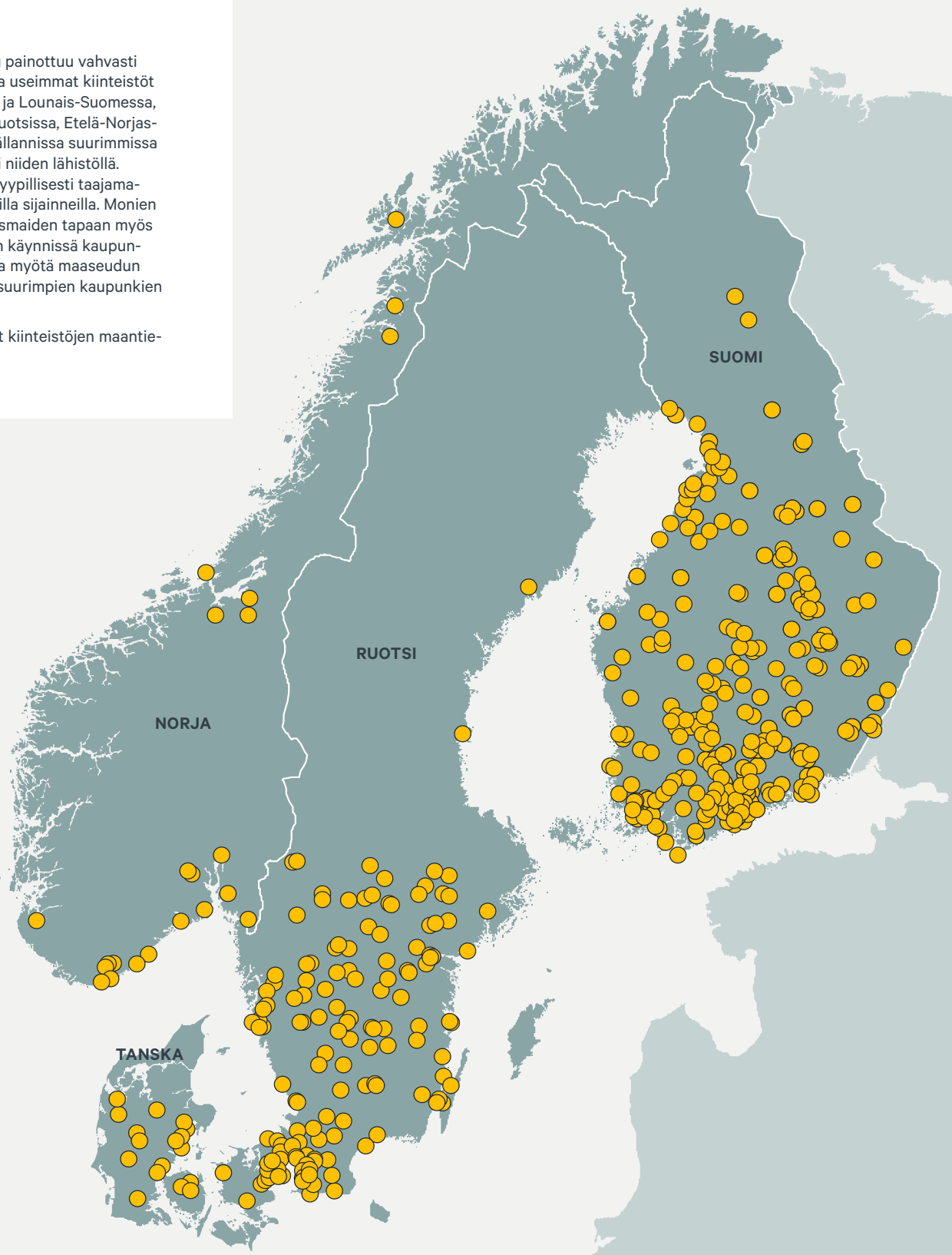


# Maantieteelliset sijainnit

Salkku tarjoaa hyvän maantieteellisen hajautuksen kaikissa Pohjoismaissa.

**Kiinteistösalkku** painottuu vahvasti kasvuseuduille, ja useimmat kiinteistöt sijaitsevat Etelä- ja Lounais-Suomessa, Etelä- ja Keski-Ruotsissa, Etelä-Norjassa ja Tanskan Själlannissa suurimmissa kaupungeissa tai niiden lähistöllä. Kiinteistöt ovat tyypillisesti taajama-keskusten parhailla sijainneilla. Monien muiden teollisuusmaiden tapaan myös Pohjoismaissa on käynnissä kaupungistuminen, jonka myötä maaseudun väestö vähenee suurimpien kaupunkien kasvaessa.

Kartassa näkyvät kiinteistöjen maantieteelliset sijainnit.



# Verkkokaupan vaikutus Cibuksen liiketoimintamalliin

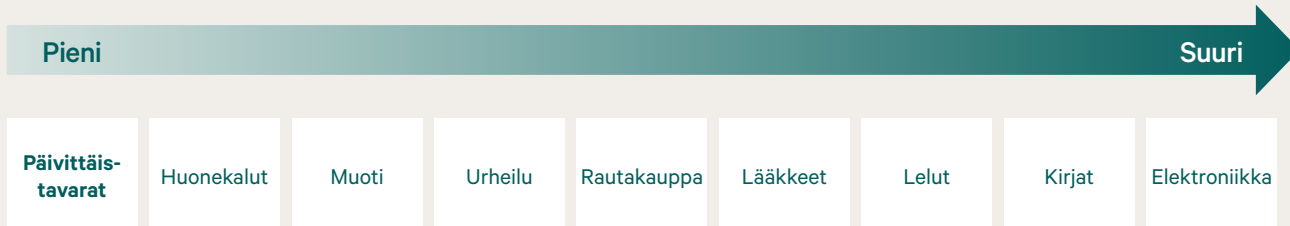
Verkkokauppa on kohdistanut kivijalkakauppaan merkittävää painetta, kun yhä useampi kuluttaja tekee ostoksensa verkossa. HUI Researchin ja PostNordin julkaiseman E-barometrin 2022 mukaan verkkokaupan vaikutus on vähittäiskaupan eri segmenteistä suurin elektroniikassa (47 %), vaatteissa ja jalkineissa (29 %) ja apteekkituotteissa (20 %), kun taas päivittäistavara-kaupassa verkkokaupan vaikutus on vähäisin (4 %). Elintarvikkeissa ja päivittäistavaroissa verkkokauppa ei ole tähän mennessä lyönyt läpi, mikä johtuu siitä, että kuluttajat haluavat itse nähdä ja valita ostamansa tuotteet. Verkkokaupan osuus on pysynyt elintarvikkeissa vähäisenä myös siksi, että kauppiaan näkökulmasta elintarvikkeiden kotiintoimitusten kannattavuutta heikentävät matalat marginaalit ja erityisesti kylmätuotteiden osalta korkeat pakkaus- ja jakelukulut.

Tämän vuoksi elintarvikkeiden verkkokaupassa suositaan ns. tilaa ja nouda -kauppaa, jossa verkkokaupan ostokset noudetaan myymälästä.

Koronapandemian aikana verkkokauppa kasvoi kaikissa kategorioissa, erityisesti tilaa ja nouda -kaupassa, ja asiakkaat ovat hakeneet ostoksensa noutopisteistä, jotka sijaitsevat yleensä ruokakauppojen yhteydessä. Näin ruokakaupoista muodostuu luonnollinen jakeluverkosto muulle verkkokaupalle, mikä lisää myymälöiden asiakasvirtaa entuudestaan. ”Nykyaikainen” verkkokauppa alkoi 2000-luvun puolivälissä, ja vuosi 2022 oli sen jälkeen ensimmäinen vuosi, jona verkkokaupan kokonaisliikevaihto laski. Verkkokaupan kokonaisvolyyymi Ruotsissa laski 7 % vuoteen 2021 verrattuna, ja vuosi 2022 oli vaikea myös päivittäistavaroiden verkkokaupoille. Pandemiavuosien kukoistuksen jälkeen päivittäistavaroiden verkkokauppa koki kovia vuonna 2022, kun kuluttajat palasivat kivijalkamyymälöihin ja hintataso nousi inflaation vaikutuksesta merkittävästi. Esimerkiksi Ruotsin päivittäistavara-kaupassa verkkokaupan kokonaisvolyyymi laski 17 % vuoteen 2022 verrattuna. Cibuksen liiketoimintamalli on kuitenkin vahvalla pohjalla perinteiseen kauppaan ja verkkokauppaan liittyvistä tulevista ostotottumuksista riippumatta.

Lähde: HUI Researchin ja PostNordin julkaisema E-barometri 2022, Päivittäistavara-kauppa ry

## Amazonin vaikutus vähittäiskaupan aloihin



Lähteet: Handelsrådet Sverige, HUI Research



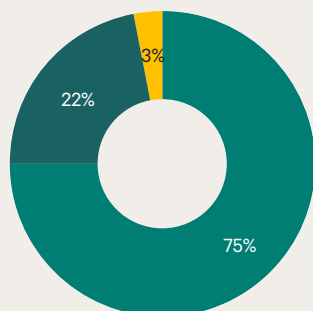
Päivittäistavara-kauppa ei ole altis verkkokaupalle ja itse asiassa jopa hyöttyy verkkokaupasta ruokakauppojen muodostaman jakeluverkoston ansiosta.

# Rahoitus

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

## Rahoituslähteet

- Pankkilainat  
880 111 TEUR
- Joukkovelkakirjalainat  
259 230 TEUR
- Hybridilainat  
30 000 TEUR



## Pankkilainat

Cibuksen ulkopuolisista rahoituslähteistä 75 % koostuu pankkilainoista. Konsernilla oli 31. joulukuuta 2022 noin 880 miljoonaa euroa vakuudellisia pankkilainoja, joiden keskimarginaali oli 1,6 % ja keskimaturiteetti 3,0 vuotta. Cibus on asettanut kiinteistöt korollisten lainojen vakuudeksi ehdoilla, jotka yhtiön näkemyksen mukaan ovat markkinakäytännön mukaisia.

Yhtiön pankkilainoista noin 70 % oli 31.12.2022 joko suojattu korkokatolla tai ne ovat kiinteäkorkoisia, joten korkoriski on rajallinen. Lisätietoja korkokatoista ja maturiteettirakenteesta löytyy sivulta 86.

## Joukkovelkakirjalainat ja hybridilainat

Cibuksen ulkopuolisista rahoituslähteistä 22 % oli vakuudettomia joukkovelkakirjoja, joiden arvo oli 259 miljoonaa euroa. Lisäksi Cibuksella on 30 miljoonan euron hybridilaina, jonka osuus ulkopuolisesta rahoituksesta on 3 %. Molemmat joukkovelkakirjalainat on noteerattu yritysten joukkovelkakirjalistalla Nasdaq Tukholmassa. Lisätietoja on ruotsin- ja englanninkielisten vuosikertomusten sivulla 86.

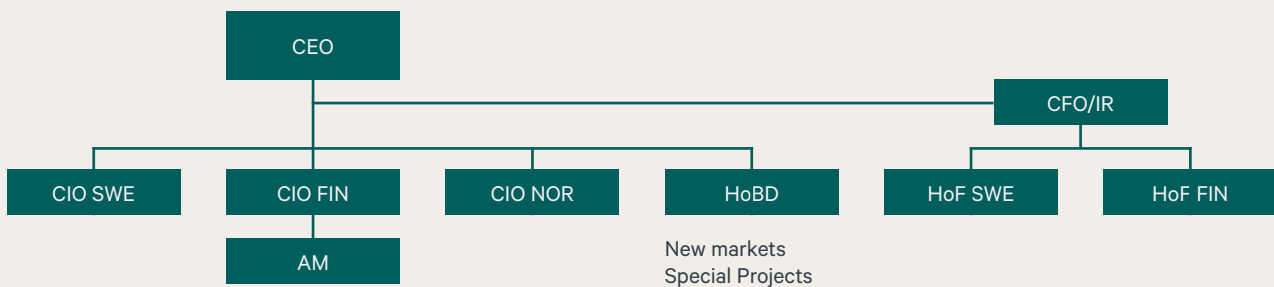


# Pätevät työntekijät

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

## Organisaatio

Cibuksen nykyinen organisaatio sai muotonsa vuonna 2019. Yhtiön johtoryhmään ja ylempään johtoon kuuluvat nykyisin toimitusjohtaja, talousjohtaja, Ruotsin sijoitusjohtaja, Suomen sijoitusjohtaja ja Norjan sijoitusjohtaja sekä liiketoiminnan kehitysjohtaja (Head of Business Development). Ruotsin ja Suomen Head of Financet työskentelevät talousosastolla yhdessä CFO:n kanssa. Suomen sijoitusjohtajalla on tukenaan Asset Manager, joka työskentelee Suomen kiinteistösalkun parissa. Vuonna 2022 palkattiin kaksi uutta henkilöä eikä yhtiöstä lähtenyt ketään pois. Vuoden lopussa yhtiö työllisti yhdeksän työntekijää, joista neljä työskenteli Suomessa.



Uskomme, että koostumukseltaan ja osaamiseltaan monipuolinen organisaatio suosii Cibuksen kehitystä, innovointia ja kasvua. Hallituksen tavoitteiden ja monimuotoisuuspolitiikan mukaisesti Cibus pyrkii saavuttamaan tasa-arvoisen sukupuolijakauman, maksamaan saman palkan samasta työstä ja tarjoamaan yhtäläiset uramahdollisuudet sekä osallistavan työympäristön, jossa kaikkia kohdellaan kunnioittavasti. Cibuksella on nollatoleranssi esimerkiksi sukupuoleen, perhemuotoon, etniseen tai kansalliseen alkuperään, seksuaaliseen suuntautumiseen, uskontoon tai ikään perustuvalla syrjinnällä. Työntekijöillä on oikeus liittyä ammattiliittoon. Cibus noudattaa voimassa olevia työehtosopimuksia ja kansallista työturvallisuuslainsäädäntöä.

Vuoden 2022 lopussa 56 % työntekijöistä oli 30–50-vuotiaita ja 44 % yli 50-vuotiaita. Cibuksen palkat ja palkkiot ovat työtehtäviin perustuvia ja henkilökohtaisesti määräytyviä.

## Tyytyväiset ja sitoutuneet työntekijät

Cibuksen yrityskulttuuria leimaavat vahvat perusarvot, joka tukevat organisaation kehittämistä. 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 kehittämistä, ystävyyttä ja työnteosta nauttimista. Jotta yltaisimme parhaisiin mahdollisiin suorituksiin, meidän täytyy nauttia työstämme ja säilyttää terve tasapaino työn ja vapaa-ajan välillä.

**Menestyvät ja kehittyvät työntekijät** vahvistavat Cibuksen kilpailukykyä. Vuosittain pidettävien kehityskeskustelujen tarkoituksena on työntekijöiden ja organisaation kehittäminen. Kehityskeskusteluissa käsitellään esimerkiksi urakehitystä, tavoitteiden saavuttamista ja muita seikkoja. Vuonna 2022 kehityskeskustelut käytiin kaikkien työntekijöiden kanssa.

Jokainen työntekijä on saanut keskimäärin 15 tuntia koulutusta vuoden aikana. Kaikki työntekijät saavat vuosittain koulutusta ja kertausta ulkoisista ja sisäisistä säännöistä, kuten eettisestä ohjeistuksesta, monimuotoisuusasioista, sisäpiirisäännöistä ja tietosuojasta. Sisäiset käytännöt ja määräykset ovat Cibuksen kaikkien työntekijöiden ja hallitusten jäsenten saatavilla.

**Terve työympäristö** takaa terveet ja tyytyväiset työntekijät ja auttaa ehkäisemään väärinkäytöksiä. Työympäristöstä vastaa yhtiön johto. Sairauspoissaoloja ei tilikaudella ollut eikä työtaturmia sattunut. Pandemian aikana työntekijöitä suojeltiin etätönnä ja joustavien työaikaisten sekä etäkokousten avulla. 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.

**Vuonna 2022 tehtiin kaikkia Cibuksen työntekijöitä koskeva henkilöstökysely**, jonka tulokset kertoivat työympäristön ja muiden henkilöstöön liittyvien keskeisten eNPS-tunnuslukujen osalta erittäin korkeasta työtyytyväisyydestä ja ylpeydestä omaa työpaikkaa kohtaan.

## Sukupuolten tasa-arvo organisaatiossa

	Vuosi 2022		Vuosi 2021	
	Naisia	Miehiä	Naisia	Miehiä
Cibuksen työntekijät	33 %	67 %	29 %	71 %
Cibuksen johtoryhmä	33 %	67 %	25 %	75 %
Cibuksen hallitus	40 %	60 %	40 %	60 %



### 5.5 Taataan naisille täysivaltainen ja tehokas osallistuminen sekä yhtäläiset johtamismahdollisuudet

Vuoden 2022 lopussa Cibuksen hallituksen jäsenistä 40 % ja yhtiön johtoon kuuluvista henkilöistä 33 % oli naisia.



## Organisaatio

	2022	2021	2020
Henkilöstömäärä vuoden lopussa	9	7	6
Uusien palkattujen henkilöiden määrä vuoden aikana	2	1	4
Uudet palkatut henkilöt, % henkilöstöstä vuoden lopussa	22 %	14 %	67 %
Pois lähteneet henkilöt, % henkilöstöstä vuoden lopussa	0 %	0 %	0 %
Sairauspoissaolot, %	0 %	0,8 %	0 %
Koulutustunnit/työntekijä	15	24	n/a
Pidetty kehityskeskustelut, % henkilöstöstä vuoden lopussa	100 %	100 %	100 %



# Liikeideana kestävät kauppapaikat

Saavutettavien ja ympäristöystävällisten kauppapaikkojen tarjoaminen tukee myönteistä yhteiskunnallista kehitystä. 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 2022 lopussa Cibusen kiinteistösalkku käsitti 454 kiinteistöä, joiden kokonaispinta-ala oli lähes miljoona neliometriä. Ruoka- ja päivittäistavara-kaupoille vuokrattujen kiinteistöjen osuus on Suomessa, Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa 97 % nettovuokratuotosta. Cibus kehittää yhdessä näiden johtavien pohjoismaisten ruoka- ja päivittäistavara-kauppaketjujen kanssa kiinteistöistään kestäviä kauppapaikkoja. Keskeinen osa Cibusen strategiaa ovat vuokralaiset, joilla on omat kunnianhimoiset vastuullisuus- ja ilmastotavoitteet.

## Yhteiskunnalliset vaatimukset

### MAAILMANLAAJUISET KESTÄVÄN KEHITYKSEN TAVOITTEET

Vuonna 2015 YK:n jäsenvaltiot hyväksyivät Agenda 2030:n ja sen 17 maailmanlaajuista kestävä kehityksen tavoitetta vastaukseksi maailmanlaajuisiin haasteisiin, joita ovat muun muassa ilmastonmuutos, köyhyys, eriarvoisuus, ihmisoikeusloukkaukset ja korruptio. Samassa yhteydessä jäsenvaltiot, niiden yritykset ja kansalaisyhteiskunnat sitoutuivat edistämään tavoitteita ja sopeuttamaan toimintansa niiden mukaisiksi. Työtä on vielä paljon jäljellä, ja siksi on tärkeää, että kaikki yhteiskunnan toimijat osallistuvat siihen. Cibus on määritellyt keskeiset tavoitteensa ja raportoi niistä vastuullisuustyoensä yhteydessä sekä Työntekijät-osiossa.



### YK:N GLOBAL COMPACT

Cibus liittyi vuonna 2022 mukaan Global Compact -aloitteeseen ja raportoi edistymisestään aloitteen vaatimusten mukaisesti. Cibus ei muun muassa osallistu projekteihin tai käytä toimittajia, mikäli on olemassa riski, että yhtiö tai yhtiön asiakkaat rikkoisivat tai loukkaisivat jotakin Global Compact -periaatteista.



### SBTI ELI SCIENCE BASED TARGETS -ALOITE

Cibus liittyi Pariisin sopimukseen ja pyrkii tulemaan ilmastoneutraaliksi vuoteen 2030 mennessä. Yhtiön toimintasuunnitelma ja ilmastotavoitteet toimitetaan vuonna 2023 SBTi:n (Science Based Target Initiative) hyväksyttäväksi. SBTi:n hyväksymä tavoite antaa niin Cibuselle kuin sidosryhmille ja muille tahoille selkeää osviittaa siitä, kuinka Cibus pyrkii osaltaan rajoittamaan ilmaston lämpenemistä.

## Vastuullisuus ja vaikutukset koko arvoketjussa

Cibusen tavoitteena on, että yhtiön liiketoimintapäätökset ja yhtiön omistamat kauppapaikat vaikuttavat positiivisesti ympäristöön, ihmisiin ja yhteiskuntaan sekä minimoivat samalla yhtiön negatiiviset vaikutukset. Siksi Cibus toimii kestävästi koko arvoketjussa asettamalla vaatimuksia kiinteistöjen hoitoon, hallintoon ja energiantuotantoon osallistuville toimittajille, panostamalla omassa organisaatiossaan vahvasti vastuullisuuteen sekä huomioimalla kiinteistösijoituksissaan vastuullisuusnäkökohdat jo päätöksentekovaiheessa. Arvoketjun loppupäässä, johon Cibus ei voi vaikuttaa, kuten kiinteistöissä, joissa Cibusella ei ole juurikaan operatiivista määräysvaltaa vuokrasopimusten rakenteen vuoksi, Cibus voi tukea vuokralaisten vastuullisuustyötä jatkuvan vuoropuhelun ja yhteistyön kautta.

## Vastuullisuustyön hallinnointi

### ULKOINEN KEHYS

Cibus noudattaa kansallisia ja kansainvälisiä lakeja ja määräyksiä, YK:n Global Compact -aloitteen kymmentä periaatetta, kestävän kehityksen maailmanlaajuisia tavoitteita sekä monia kansainvälisiä yleissopimuksia ja periaatteita, kuten YK:n yrityksiä ja ihmisoikeuksia koskevia ohjaavia periaatteita, Pariisin ilmastopöytäkirjasta, ILO:n keskeisiä yleissopimuksia sekä OECD:n toimintaohjeita monikansallisille yrityksille. European Public Real Estate Associationin (EPRA) jäsenyys puolestaan edistää listattujen kiinteistöyhtiöiden avoimuutta, vastuullisuutta ja johdonmukaisempaa raportointia.

### SISÄINEN KEHYS

Cibuksen vastuullisuustyötä ohjaavat myös yhtiön yleinen strategia ja arvot, politiikat, organisatorinen vastuu ja yhtiön oma vastuullisuusviitekehys. Vuosittain julkaistavassa vastuullisuusraportissa kuvataan Cibuksen sitoumuksia, hallintoa, kehitystä ja tuloksia yhtiön keskeisten vastuullisuuskysymysten osalta.

### POLITIIKAT

Cibuksen vastuullisuustyötä ohjaa yhtiön vastuullisuuspolitiikka. Yhtiöllä on lisäksi muitakin käytäntöjä ja ohjeistuksia. Kaikki käytännöt tarkistetaan vuosittain ja toimitetaan Cibuksen hallituksen hyväksyttäväksi. Käytäntöjä seurataan vastuullisuustyön vuotuisessa arvioinnissa.

Vastuullisuuteen liittyvät käytännöt	Käytännön sisältö lyhyesti
Vastuullisuuspolitiikka	Yleiset suuntaviivat Cibuksen vastuullisuussitoumuksille, jotka perustuvat YK:n kymmeneen ihmisoikeuksia, ympäristöä ja korruptionvastaista työtä koskevaan Global Compact -periaatteeseen. Vastuullisuuspolitiikan mukaisesti kaikki liiketoimintahankkeet, joiden epäillään rikkovan kansainvälisiä pakotteita tai Global Compact -aloitteen ympäristöä, ihmisoikeuksia, työoloja ja korruptiota koskevia periaatteita taikka muuten vaarantavan Cibuksen maineen, on selvitettävä asianmukaisesti.
Eettinen ohjeistus	YK:n Global Compact -aloitteen periaatteisiin ja kansainvälisiin sopimuksiin perustuva eettinen ohjeistus antaa suuntaviivat sille, mitä sidosryhmät voivat odottaa Cibukselta, sen henkilöstöltä ja hallitukselta sekä Cibuksen yhteistyökumppaneilta. Ohjeistus selventää Cibuksen nollatoleranssia korruptiota kohtaan, lahjontaa ja eturistiriitoja koskevia periaatteita, liiketapahtumien raportointia hyväksytyjen tilinpäätösperiaatteiden mukaisesti sekä sitä, kuinka epäiltyjen väärinkäytösten yhteydessä tulee toimia. Eettinen ohjeistus myös tähdentää, että Cibus on poliittisesti puolueeton, noudattaa liiketoimia ja raportointia koskevia paikallisia lakeja, asetuksia, normeja ja selvityselvöllisyyttä ja että Cibuksen tulee torjua ihmisoikeusloukkauksia, työläisäädännön (esim. vapaa järjestäytymisoikeus sekä pakko- ja lapsityövoiman käytön ja syrjinnän kieltö) rikkomuksia sekä haitallisia ympäristövaikutuksia.
Ympäristöpolitiikka	Tiivistää yhteen Cibuksen investointeihin, kiinteistöjen hankintaan, riskienarviointiin ja muuhun toimintaan liittyvät ympäristösitoumukset. Cibus on sitoutunut suojelemaan ympäristöä ja levittämään tietämystä ympäristöasioista, edistämään tehokasta veden, luonnonvarojen ja energian käyttöä, vähentämään päästöjen ja jätteiden määrää, muuttamaan liiketoiminnastaan hiilidioksidineutraaliksi vuoteen 2030 mennessä, mittaamaan ympäristötyötään jatkuvasti ja raportoimaan siitä sekä käymään vuoropuhelua ympäristöasioista sidosryhmiensä kanssa.
Vihreä hankintapolitiikka ulkoistuksille, kumppaneille ja toimittajille	Kertoo, kuinka Cibus arvioi ja priorisoi toimittajia ja kumppaneita voidakseen saavuttaa tavoitteensa toimintansa ilmastoneutraaliudesta vuoteen 2030 mennessä.
Tietotekniikka- ja tietoturvapoliitiikka	Tiivistää periaatteet ja ohjeet tietojen käsittelylle Cibuksessa sekä menettelyt väärinkäytösten varalta.
Tietosuojapolitiikka (GDPR)	Tiivistää periaatteet henkilötietojen käsittelylle yleisen tietosuoja-asetuksen mukaisesti sekä menettelyt tietoturvaloukkausten varalta.
Sisäpiiripoliitiikka	Selventää Cibuksen osakekurssiin vaikuttavien tietojen käsittelyä ja vastuita.
Ilmiantopoliitiikka	Kertoo, kuinka Cibuksen ilmiantokanavassa voi nimettömästi ja turvallisesti ilmoittaa epäillyistä väärinkäytöksistä, ja että kaikista ilmoituksista raportoidaan hallitukselle.
Monimuotoisuuspolitiikka	Kuvasi Cibuksen nollatoleranssia syrjinnälle esimerkiksi sukupuolen, etnisen alkuperän, seksuaalisen suuntautumisen, uskonnollisuuden tai poliittisen vakaumuksen, iän tai vammaisuuden perusteella sekä pyrkimystä monimuotoisuuden ja sukupuolten tasa-arvon saavuttamiseen henkilöstön keskuudessa, johdossa ja hallituksessa.

## Cibuksen vastuullisuustyön hallinnointi

**Hallitus** vastaa viime kädessä Cibuksen yritysetiikasta, korruption torjunnasta, ympäristövaikutusten minimoinnista sekä sosiaalisesta vastuusta sekä vahvistaa politiikat, ohjeet ja yleisen vastuullisuusstrategian ja sen eri tavoitteet. Vastuullisuusasioita koskeva riskianalyysi tehdään vuosittain. Hallitus vastaa niin ikään ilmastoriskeistä ja ilmastotavoitteista. Hallitus kertoo vastuullisuustyön edistymisestä vuosittain julkaistavassa vastuullisuusraportissa.

**Toimitusjohtaja** varmistaa, että yritysetiikkaa ja korruption torjuntaa, ilmastovaikutuksia ja sosiaalisia vaikutuksia koskeva vastuullisuustyö noudattaa hyväksytyjä käytäntöjä ja ohjeita ja että vastuullisuustyö sisältyy kokonaisvaltaiseen strategiaan. Toimitusjohtaja myös varmistaa, että Cibuksen vastuullisuusriskien hallintaa ja vastuullisuuskysymyksiä koskevat menettelyt pannaan täytäntöön, niistä tiedotetaan kauppapaikkoja hankittaessa, hallinnoitaessa ja kehitettäessä ja ne integroidaan olennaiseksi osaksi toimintaa.

**Talousjohtaja** seuraa vastuullisuustavoitteiden saavuttamista ja raportoi tilanteesta 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.

**Liiketoiminnan kehitysjohtaja** vastaa yleisistä toimenpiteistä ja pyrkimyksistä Cibuksen pitkäaikaisten ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi sekä keskustelee tanskalaisten vuokralaisten kanssa näiden vastuullisuustyötä.

## Vuoropuhelu sidosryhmien kanssa

Vastuullisuustyö perustuu sidosryhmien keskeisinä pitämiin kysymyksiin, joihin Cibus voi vaikuttaa koko arvoketjussa. 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, negatiivisia vaikutuksia minimoida ja positiivisia vaikutuksia vahvistaa.

Sidosryhmät	Cibusta koskevat odotukset	Esimerkkejä vuoropuhelusta
Vuokralaiset	Sitoutuminen, kehittämisen mahdollistaminen, uusiutuva energia, luottamuksellisuus	Asiakastapaamiset, hankinnat, asiakastutkimukset, vuotuinen vastuullisuusvuoropuhelu, jatkuva hallinnointi
Kuluttajat	Joukkoliikenteen ja lähipalveluiden saavutettavuus, turvalliset kauppapaikat, ympäristöystävälliset ratkaisut	Epäsuora osallistuminen vuokralaisten välityksellä
Paikallisyhteisöt	Kauppojen, palvelujen ja yhteiskunnallisten toimintojen saavutettavuus	Hankinnat, epäsuora osallistuminen vuokralaisten välityksellä
Sijoittajat, omistajat	Läpinäkyvä informaatio, kiinteistöjen ympäristövaikutusten minimointi, vastuullinen toiminta koko arvoketjussa ympäristön, ihmisten ja eettisen liiketoiminnan osalta	Tapaamiset ja esitykset sijoittajille ja pääomamarkkinoille, vastuullisuusraportit, osavuositarkastukset, vuosikertomus, yhtiökokous
Työntekijät	Hyvä työympäristö, pitkäaikainen työnantaja, kehittämismahdollisuudet, vastuullinen toiminta koko arvoketjussa	Kehityskeskustelut, liiketoiminnan suunnittelu, henkilöstökyselyt
Hallitus	Läpinäkyvä informaatio, vastuullinen toiminta, kiinteistöjen ympäristövaikutusten minimointi	Hallituksen kokoukset, joista yksi on vuotuinen strategiatapaaminen
Media	Läpinäkyvä informaatio	Haastattelut, lehdistötiedotteet, osavuositarkastukset, vuosikertomukset

## Cibuksen keskeiset vastuullisuuskysymykset ja vastuullisuusviitekehys

Cibuksen keskeiset vastuullisuuskysymykset on määritelty analysoimalla tekijöitä, joilla on suurin taloudellinen, ympäristöön liittyvä ja sosiaalinen vaikutus Cibuksen tärkeimpiin sidosryhmiin. Analysoinnissa on otettu huomioon yhtiön ulkopuoliset sitoumukset, kuten kansainväliset viitekehukset, lait ja määräykset sekä yhteiskunnallisia vaikutuksia koskevat analyysit. Myös avoimuuden kannalta tärkeinä pidetyt tekijät on asetettu etusijalle.

Cibus on laatinut keskeisille vastuullisuuskysymyksille viitekehysten. 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.

Painopiste-alueet	Toimittajat	Cibuksen oma toiminta	Cibuksen kiinteistöt	Vuokralaiset	Kuluttajat	Omistajat, yhteiskunta
Vastuullinen yhteistyökumppani		Sitoutunut ja läsnäoleva yhteistyökumppani				Läpinäkyvä informaatio
		Eettiset ja turvalliset transaktiot, korruption torjunta Läpinäkyvä informaatio				
Ilmastotoimet		Kauppapaikkojen ja oman toimintamme ilmastojalanjäljen pienentäminen				
			Energiehokas kiinteistökanta			
Saavutettavien kauppapaikkojen luominen			Kauppapaikkojen kehittäminen taajamissa ja pienillä paikkakunnilla Kuluttajien pääsy kaappoihin ja palveluiden äärelle, lähiyhteisöjen tukeminen			



## Vastuullinen yhteistyökumppani

Tuemme vuokralaisten kunnianhimoisia vastuullisuustavoitteita olemalla sitoutunut ja läsnäoleva kumppani, joka tarjoaa vuokralaisille innovatiivisia ratkaisuja. Oma aktiivinen työ eettisen toiminnan edistämiseksi sekä toimittajien arviointi ja ihmisoikeuksien loukkaamattomuuden varmistaminen ovat edellytyksiä pitkäjänteiselle ja uskottavalle liiketoiminnalle.

Pitkän aikavälin tavoitteet	Tulokset	2022	2021	2020
Teemme vastuullisesti toimimisen helpommaksi niin vuokralaisille kuin kuluttajille.	Vastuullisuuskeskustelut vuokralaisten kanssa, osuus vuokratusta pinta-alasta	74 %	82 %	63 %
Olemme kunnioitettava kiinteistöalan toimija ja harjoitamme liiketoimintaamme eettisesti ilman epäilyjä korruptiosta, veronkierrosta, tai puutteista asiakkaiden turvallisuudessa.	Lahjuksia tai korruptiota koskevien tapausten määrä	0	0	0
	Vuotuinen vastuullisuusraportti	✓	✓	✓
Noudatamme sääntelyä ja suosituksia ja raportoimme liiketoiminnastamme ja sen tuloksista avoimesti.	GRESB-raportointi	✓	✓	✓
	EPRA Sustainability Best Practice -suositusten mukainen raportointi	✓	✓	✓



### 12:6 Kannustetaan yhtiöitä ottamaan käyttöön kestävä käytännöt ja sisällyttämään kestävä kehitystä koskevat yritys vastuutiedot raportointiinsa.

Cibus suosii vuokralaisia, jotka raportoivat vastuullisuustyöstään läpinäkyvästi. Vuonna 2022 kaikki ankkurivuokralaiset raportoivat vastuullisuustyöstään.



### 16:5 Vähennetään korruptiota ja lahjontaa.

Cibuksella on nolattoleranssi korruptiota kohtaan, ja arvioimme kaikkia yhteistyökumppaneitamme tällä perusteella. Vuonna 2022 ei havaittu korruptiotapauksia.

## Vastuullisuuskeskustelut vuokralaisten kanssa

Cibuksen kiinteistökannan 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. Suomessa toteutettiin vuonna 2022 kahdeksan suurimman vuokralaisen asiakastutkimus, joka osoitti asiakastyytyväisyyden olevan erittäin korkea.

Cibus käy vuosittain vastuullisuuskeskusteluja vuokralaistensa kanssa tukeakseen kauppapaikkojen päivittäistavaraketjujen vastuullisuustyötä. Keskustelut käydään päivittäistavarakaupan ketjun kiinteistö- tai vastuullisuusvastaavien kanssa. (Lisätietoja on kohdassa Ilmastoneutraali toiminta vuoteen 2030 mennessä sivulla 31.) Vastuullisuuskeskustelut vahvistavat Cibuksen ja vuokralaisten välistä suhdetta ja parantavat mahdollisuuksia pitkäaikaisten vuokrasopimusten solmimiseen sekä uusien kiinteistöjen hankintaan. Niiden vuokralaisten osuus, joiden kanssa Cibus kävi vastuullisuuskeskusteluja vuonna 2022, oli 74 % vuokratusta pinta-alasta. Edellisvuonna vastaava luku oli 82 %. Lasku johtuu pääasiassa vuoden aikana uusilla markkinoilla tehdyistä hankinnoista.

## Yritysetiikka ja korruption torjunta

Cibuksen kyky olla vakaa ja järkevä yhteiskumppani sekä korkeaa yritysetiikkaa noudattava kiinteistöalan toimija on ratkaiseva tekijä ankkurivuokralaisten ja vastapuolten kanssa solmittavien suhteiden sekä rahoitusmarkkinoiden kannalta. Cibuksen liiketoiminta perustuu pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin sekä palaaviin päivittäistavarakaupan asiakkaisiin, ja sen kulmakiviä ovat ammattitaitoisuus, tinkimätön rehellisyys ja luottamuksellisuus sekä selkeät yritysetiikkaa koskevat periaatteet. Cibuksen mukaan kaikenlainen rikollinen toiminta, syrjintä, lahjukset ja oman aseman käyttäminen henkilökohtaisen edun saamiseksi ovat yritysetiikkaa koskevien tiukkojen periaatteiden vastaisia. Cibuksen tai yhteistyökumppanien toiminta ei saa koskaan herättää epäilyjä väärinkäytöksistä tai korruptiosta. Niinpä Cibus punnitsee tarkoin eettisiä riskejä, harkitsee, miten ja kenen kanssa se harjoittaa liiketoimintaa ja valvoo, että kaikki tuotot esimerkiksi vuokrista ja liiketoimista ovat laillisia eivätkä riko muun muassa rahanpesulakeja. Kaikki liiketoimet raportoidaan hyväksytyjen tilinpäätösperiaatteiden mukaisesti. Cibus hallinnoi veroja vastuullisesti eikä missään olosuhteissa harjoita aggressiivista verosuunnittelua. Poliittisille puolueille tai vaikuttamisjärjestöille ei myönnetä avustuksia.

Cibuksen yritysetiikan periaatteet on selostettu yhtiön eettisessä ohjeistossa, jossa selvennetään muun muassa, millainen toiminta katsotaan korruptioksi, lahjonnaksi ja muiksi väärinkäytöksiksi ja kuinka henkilöstön tulee toimia väärinkäytöksiä epäillessään. Eettinen ohjeisto selostaa konkreettisesti vähemmän symbolistien, hyväksyttävien eleiden ja kiellettyjen etujen tai lahjojen välistä eroa. Lahjonnaksi katsotaan kaikki edut, joita tarjotaan tai otetaan vastaan lainvastaiseen tai työnantajan luottamusta rikkovaan toimintaan kannustamiseksi. Epävarmoissa tilanteissa työntekijöiden on hyvä kysyä neuvoa toimitusjohtajalta tai talousjohtajalta. Sisäistä lahjontaa koskevista epäilyistä on aina ilmoitettava ilmiintokanavan kautta. Vuoden aikana ei raportoitu tai havaittu yhtään korruptiotapausta. Suurimman korruptioriskin katsotaan liittyvän toimitus- ja hankintatilanteisiin.

Cibuksen eettinen ohjeistus sisältyy aina uusien työntekijöiden perehdytykseen, ja se on kaikkien työntekijöiden ja hallituksen jäsenten saatavilla. Työntekijät saavat vuosittain eettiseen ohjeistukseen ja muihin käytäntöihin liittyvää koulutusta. Vuonna 2022 koulutusta ovat saaneet kaikki vuoden lopussa työsuhteessa olleet työntekijät.

## Ilmiintokanava

Cibuksella on käytössä ilmiintokanava, jossa sekä työntekijät että ulkopuoliset voivat ilmoittaa nimettömästi korruptioepäilyistä ja muista rikkomuksista. Ilmiintokanava löytyy yhtiön kotisivuilta [www.cibusnordic.com](http://www.cibusnordic.com), ja ilmoituksen voi tehdä ruotsin tai englannin kielellä. Kaikki ilmoitukset tutkii riippumaton ulkopuolinen taho, eikä ilmoittajan nimeä paljasteta. Cibus noudattaa lainsäädäntöä, joka suojaa ilmoittajia kostotoimilta. Ilmoituksista raportoidaan säännöllisesti Cibuksen hallitukselle. Ilmiintokanavasta on selkeästi tiedotettu yhtiön sisäisesti, ja siitä kerrotaan myös eettisessä ohjeistuksessa. Vuoden aikana ei vastaanotettu eikä tutkittu yhtään ilmoitusta.

## Tietosuoja

Cibus pyrkii käsittelemään henkilötietoja ja muita vuokralaisiin, työntekijöihin, hallituksen jäseniin ja osakkeenomistajiin liittyviä tietoja turvallisesti. Tietoturvaloukkauksista tai virheellisestä käsittelystä johtuvat tietovuodot voivat johtaa salassa pidettävien tietojen menettämiseen, yksityisyyden loukkaukseen tai viranomaisen määräämiin rangaistuksiin ja siten vaikuttaa Cibuksen maineeseen kumppanina ja yhtiönä. Tietosuoja- ja henkilötietokäytännössä määritetään, kuinka tietoja käsitellään eri luokitusten perusteella. Cibus noudattaa EU:n yleistä tietosuoja-asetusta (GDPR). Tietosuojaan liittyvistä sisäisistä epäilyistä on ilmoitettava toimitusjohtajalle tai talousjohtajalle tai ilmiintokanavan kautta. Havaituista rikkomuksista raportoidaan yhtiön hallitukselle. Vuonna 2022 ei ilmennyt yhtään haitallista rikkomusta.

## Toimittajien ja kumppaneiden arviointi

Cibus käyttää yli sataa toimittajaa jokaisessa maassa, jossa yhtiö omistaa kiinteistöjä. Toimittajien toiminta liittyy pääasiassa konsultointiin, hallinnolliseen tukeen, kiinteistöjen hoitoon ja huoltoon sekä kiinteistöjen sähkön ja kaluston hankintaan. Cibus arvioi säännöllisesti, noudattavatko toimittajat ja kumppanit yhtiön eettistä ohjeistusta. Kaikilla toimittajilla ja yhteistyökumppaneilla tulisi lähtökohtaisesti olla samat tavoitteet ympäristön, ihmisten ja yritysetiikan, myös korruption, osalta.

Cibus suosii vihreän hankintapolitiikkansa mukaisesti toimittajia ja kumppaneita, jotka tekevät aktiivisesti omaa ympäristötyötään, ja kannustaa niitä valitsemaan vihreitä energiavaihtoehtoja Cibuksen yhteenlasketun ilmastojalanjäljen pienentämiseksi. Toimittajia arvioidaan myös tuotteiden ja palveluiden muiden ympäristövaikutusten, korruption, mahdollisten ihmisoikeusloukkausten, kuten syrjinnän, elinolojen ja orjuuden, sekä työolojen, kuten työturvallisuuden ja -terveyden, minimipalkkojen, työaika- ja järjestäytymisvapauden ja lapsityövoiman käytön perusteella. Cibuksen vastuullisuuspolitiikan mukaisesti kaikille liiketoimille, joihin liittyy epäilyksiä kansainvälisten pakotteiden ja Global Compact -aloitteen periaatteiden rikkomisesta tai joilla voi muulla tavoin olla kielteinen vaikutus, on tehtävä vastuullisuus selvitys. Jos nykyinen toimittaja toimii vastoin Cibuksen periaatteita, asia selvitetään ensisijaisesti keskusteluin, ja jos korjaaviin toimiin ei ryhdytä, yhteistyö päättyy.

## Ihmisoikeudet

Yritysten ja muiden yhteiskunnallisten tahojen toiminta vaikuttaa ihmisiin kaikkialla maailmassa, ja siksi niiden vastuulla on varmistaa, ettei ihmisoikeuksia loukata. Cibus ei osallistu liiketoimiin, joihin liittyy selkeä riski siitä, että Cibus on suoraan tai välillisesti vuokralaisten tai toimittajien kautta osallisena tällaisissa loukkauksissa. Cibuksen kiinteistösalkun kaikki ankkurivuokralaiset torjuvat erilaisten hankkeiden kautta aktiivisesti ihmisoikeusloukkauksia ja työehtojen rikkomisia päivittäistavarakaupan tuotantoketjuissa.

Ukrainan sota, joka loukkaa demokraattisia arvoja ja ihmisoikeuksia, uhkaa myös naapurimaita ja maailmantalouden kasvua. Tämän vuoksi Cibus on vuoden aikana tukenut sodasta kärsiviä ukrainalaisia kahdella miljoonalla Ruotsin kruunulla.

## Läpinäkyvyys ja raportointi

Cibuksen maine riippuu vahvasti kykyyn tarjota läpinäkyvää ja täsmällistä markkinatietoa.

Cibus näkee jatkuvan vastuullisuusraportoinnin tapana arvioida omaa vastuullisuustyötään ja parantaa sitä jatkuvasti. Tilinpäätöslain mukaan laadittu vuoden 2022 vastuullisuusraportti on järjestyksessä yhtiön neljäs. Cibus raportoi vastuullisuustyöstään myös seuraavien kautta:

- Cibus Green Bond Investor Report 2022 <https://www.cibusnordic.com/investors/the-bonds/green-bond-investor-reports/>
- EPRA sBPR – European Public Real Estate Association, joka pyrkii parantamaan ja standardoimaan kiinteistöyhtiöiden vastuullisuusraportointia. Vuonna 2022 arvioitiin 167:ää eurooppalaista kiinteistöyhtiötä, ja Cibuksen tulos oli ”Silver”, joka on toiseksi korkein maininta.



## Ilmastotoimet

Cibuksen toimintojen on tarkoitus olla ilmastoneutraaleja vuoteen 2030 mennessä. Tavoite aiotaan saavuttaa omilla energiainvestoinneilla ja yhdessä vuokralaisten kanssa toteutettavilla vihreillä energiainvestoinneilla.

Pitkän aikavälin tavoitteet	Tulokset	2022	2021	2020
Ilmastoneutraaliuden saavuttaminen vuoteen 2030 mennessä	Cibuksen salkkuun kuuluvat kiinteistöt, joissa on aurinkopaneelit	43 kpl	39 kpl	26 kpl
– tukemalla vuokralaisten investointeja uusiutuvaan energiaan	Vuokralaiset, joiden tavoitteena on ilmastoalanjäljen pienentäminen tai ilmastoneutraaliuden saavuttaminen	82 %	83 %	79 %
– investoimalla omiin vihreisiin energialähteisiin	Kiinteistökannan energiankulutuksen CO <sub>2</sub> -päästöt kg/m <sup>2</sup> (markkinaperusteiset CO <sub>2</sub> -kertoimet 2022 ja 2021, sijaintiperusteiset 2020), ks. EPRA-taulukot	18	17	24
– investoimalla saavutettaviin kauppapaikkoihin, jotka minimoivat kuluttajien ilmastoalanjäljen.				
Parannetaan kiinteistöjen energiatehokkuutta	Energiatehokkaita kiinteistöjä (osuus Cibuksen kokonaispinta-alasta)	19 %	15 %	16 %



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

Cibus tukee aurinkokennojen asentamista kiinteistöihinsä kannustamalla ankkurivuokralaisia vastuullisuuskeskustelujen kautta ja hyväksymällä rakennushankkeet nopeasti. Vuonna 2022 aurinkokennoja oli asennettu 43 kiinteistöön, mikä on 9 % kiinteistöjen lukumäärästä.



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

Cibuksen investoinnit energiatehokkaisiin kiinteistöihin ja ilmastopäästöjen vähentämiseen kauppapaikoissa auttavat hillitsemään ilmastomuutosta.

## Cibuksen ympäristönsuojelutoimet

Energiapula, fossiililla polttoaineilla tuotetun energian suuret ilmasto-vaikutukset sekä veden ja muiden luonnonvarojen ylikulutus uhkaavat vakavasti maailman ruoantuotantoa ja lisäävät pitkällä aikavälillä köyhyyttä. Kiinteistöala on lämmityksen ja muun kulutuksen kautta yksi maailman suurimmista energiankuluttajista, ja Cibus voi aktiivisena kiinteistöjen omistajana suojella ympäristöä, parantaa sen resilienssiä ja lisätä tietämystä ympäristöasioista. Cibuksen yleisenä tavoitteena on minimoida kauppapaikkojen ympäristöalanjälki pienentämällä luonnonvarojen, kuten energian ja veden, kulutusta, hiilidioksidipäästöjä muiden päästöjen lisäksi sekä jätteiden määrää.

Ympäristöpolitiikkansa mukaisesti Cibus huomioi ympäristöasiat niin investoinneissa ja kiinteistöhankinnoissa kuin muussakin toiminnassaan. Yhtiö noudattaa kansallista ympäristölainsäädäntöä ja ympäristömääräyksiä. Seuraamalla ympäristövaikutuksiaan Cibus varmistaa ympäristötyönsä jatkuvan kehittämisen. Jatkuva sisäinen liiketoiminnan kehittäminen ja koulutus sekä säännöllinen vuoropuhelu vuokralaisten kanssa ympäristöasioissa auttavat pienentämään kiinteistöjen yhteenlaskettuja ympäristövaikutuksia.

## Ilmastoneutraalius vuoteen 2030 mennessä

Maailmanlaajusten ilmastotavoitteiden saavuttaminen edellyttää kollektiivista vastuunottoa ilmastomuutoksesta ja päästöjen tehokasta rajoittamista. Cibus on päättänyt muuttaa toimintansa ilmastoneutraaliksi vuoteen 2030 mennessä. Ilmastotavoite on liiketoiminnan kannalta strateginen tavoite, jonka yhtiön hallitus hyväksyi vuonna 2021 (katso myös Cibuksen raportti ilmastomuutokseen liittyvistä riskeistä ja fyysisistä riskeistä sivulla 46). Cibus on vuonna 2022 kartoittanut kaikki arvoketjunsä suurimmat päästöt ja laatinut hiilidioksidipäästöjen pienentämiseksi alustavan toimintasuunnitelman, jonka tavoitteena on saavuttaa ilmastoneutraalius vuoteen 2030 mennessä. Cibuksen ilmastotavoitteet toimitetaan vuonna 2023 SBTi:n (Science Based Target Initiative) hyväksyttäväksi. SBTi:n hyväksymä tavoite antaa niin Cibukselle kuin ympäröivälle maailmalle selkeää osviittaa siitä, kuinka Cibus tukee ilmaston lämpenemisen rajoittamista. Se myös selkeyttää Cibuksen sitoutumista päästöjen vähentämiseen sekä kannustaa tehostamaan ilmastotyötä entisestään niin sisäisesti kuin ulkoisestikin.

Cibuksen ilmastoneutraaliustavoitetta edistetään kahdella pääasiallisella toimenpiteellä, joiden tarkoituksena on korvata fossiiliset energialähteet fossiilittomilla: Cibuksen omat vihreät energiainvestoinnit ja yhteiset toimet vuokralaisten kanssa.

## Päivittäistavarakaupan toimijoiden kunnianhimoiset vastuullisuustavoitteet

Cibuksen kiinteistöissä toimii päivittäistavarakauppoja, joilla on kunnianhimoiset vastuullisuustavoitteet niin tuotteidensa valmistusketjujen kuin kauppapaikkojensa ja tavarakuljetustensa ympäristövaikutusten osalta. Seuraavassa on joitakin esimerkkejä:

### Kesko

Ilmastotavoitteet: Hiilineutraali vuoteen 2025 mennessä (SBTi)

### Tokmanni

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

### COOP Sverige

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.

## OMAT VIHREÄT ENERGIAINVESTOINNIT

Vuokrasopimuksissa, joissa Cibus vastaa energian hankinnasta, lämmityksen ja käyttösähkön on määrä olla täysin fossiilivapaita vuodesta 2023 lähtien. Vuonna 2022 ostettu sähkö oli 99-prosenttisesti fossiilivapaita. Cibus aikoo myös arvioida omia investointejaan vihreisiin energialähteisiin, kuten aurinkopaneelien asentamiseen kauppapaikkojen tasakatoille, ja alkaa toimittaa vihreää sähköä asiakkailleen.

## YHTEISET VIHREÄN ENERGIAN TOIMET VUOKRALAISTEN KANSSA

82 % Cibuksen kiinteistöalasta on vuokrattu ankkurivuokralaisille, joilla on omat selkeät tavoitteet ilmastojalanjälkensä pienentämiseksi tai ilmastoneutraaliuden saavuttamiseksi. Monien tavoitteet vastaavat Pariisin sopimuksen 1,5 asteen tavoitetta. Päivittäistavarakaupan ilmastotavoitteet sisältävät toiminnan liikekiinteistöissä, myytävät tuotteet ja kuljetukset. Kiinteistöt muodostavat tästä pienemmän, mutta imagon kannalta merkittävän osan. Monet Cibuksen kiinteistöissä vuokralaisina olevat suuret ketjut investoivat nykyään oma-aloitteisesti vihreään energiaan. Esimerkkeinä tästä ovat Keskon, Tokmannin ja S-ryhmän investoinnit tuulipuistoihin ja aurinkopaneelisiin sekä Coopin valitsema fossiilivapaa sähkö ja kaukolämpö.

Cibuksen säännölliset vastuullisuuskeskustelut vuokralaisten kanssa nopeuttavat lupahakemusten jättämistä esimerkiksi uusiutuvaan energiaan tai sähköautojen latauspisteisiin liittyvissä hankkeissa. Vuoden 2022 lopussa Suomessa oli 42 kohdetta, joiden vuokralaiset olivat investoineet katolle asennettaviin aurinkopaneelisiin. Niiden vuosituotanto on 4 752 MWh. Ruotsin kiinteistösalkussa aurinkopaneelien on asennettu yhteen kiinteistöön. Aurinkopaneelien tuottaman sähkön osuus kiinteistöjen yhteenlasketusta energiankulutuksesta on tällä hetkellä vain pari prosenttia. Sähkön korkeat hinnat ovat nopeuttaneet hankkeiden suunnittelua. Cibus jatkaa yhdessä ankkurivuokralaisten kanssa myös useita muita energiatehokkuushankkeita, kuten valaisimien korvaamista LED-valaisimilla ja lämpövuotojen estämiseen tähtäviä investointeja.

## MUUT VIHREÄT TOIMET

Cibus pyrkii myös jatkuvasti hankkimaan korkeamman energialuokan kiinteistöjä ja päivittämään nykyisten kiinteistöjensä energialuokkaa (katso Energiatehokkaat kiinteistöt sivulla 34).

Lisäksi yhtiö suosii toimittajia ja kumppaneita, jotka tekevät aktiivista ympäristötyötä, ja kannustaa niitä valitsemaan vihreitä energialähteitä (katso Toimittajien ja kumppaneiden hankinnat sivulla 30).

## Kulutus

Cibus mittaa kiinteistöjen energian- ja vedenkulutusta ja syntyvän jätteen määrää, vaikka yhtiö ei voikaan suoraan vaikuttaa kiinteistöjensä vuokralaisten energianhankintaan, sähkön tai veden kulutukseen taikka syntyvän jätteen käsittelyyn.

Vuokralaiset käyttävät energiaa lämmitykseen ja sähköä esimerkiksi valaistukseen ja jääkaappien toiminnassa pitämiseen. Cibus voi vaikuttaa kulutukseen osittain investoimalla energiaa säästäviin toimiin, kuten LED-valaisimiin, tekemällä teknisiä muutoksia ja asentamalla automaattisesti luettavat sähkömittarit. Useat vuokralaiset ja muut Cibuksen yhteistyökumppanit ovat asentaneet kiinteistöjen yhteyteen sähköautojen latauspisteitä. Suomessa niitä on 12 kiinteistössä ja Ruotsissa yhdessä. Cibus suhtautuu yleensä aina myönteisesti pyyntöihin, jotka koskevat sen kiinteistöjen ympärillä olevien maa-alueiden käyttöä ympäristöystävällisiin tarkoituksiin.

Vuokralaisten energiansäästötoimet ovat vaikuttaneet kiinteistöjen energiankulutukseen, joka onkin pienentynyt kahdella prosentilla (vertailukelpoinen). Suomen kiinteistösalkkuun kuuluvissa kiinteistöissä, joiden osuus yhteenlasketusta energiankulutuksesta on kolme neljäsosaa, suuret päivittäistavarakaupat ovat osallistuneet suomalaisiin energiansäästökampanjoihin vähentämällä ilmastointia lämpimänä vuodenaikana, laskemalla sisälämpötilaa talvikaudella sekä vähentämällä yövalaistusta. Myös lämmön talteenottoon ja LED-valaisimiin siirtymistä on jatkettu.

Suomessa, Ruotsissa ja Norjassa mitattu vedenkulutus oli 169 l / m<sup>2</sup>. Vertailukelpoiset luvut sisältävät vain Suomen ja Ruotsin, joissa veden kulutus laski 4 % vuonna 2022. Cibuksen kaikilla toimintamarkkinoilla kiinteistöjen käyttämä vesi tulee yksinomaan kunnallisista vesijohtoverkostoista. Pohja- tai sadevettä tai vastaavaa ei käytetä. Kulutusta voidaan pienentää tekemällä teknisiä muutoksia sekä asentamalla automaattisesti luettavat vesimittarit.



Jätteet, mukaan lukien ruoantähteet, paperi ja kartonki, lajitellaan kiinteistöllä. Mitattu jätteen kokonaismäärä pieneni 10 % (vertailukelpoinen). Tähän sisältyvä jäte on kuitenkin peräisin kaupoista, joiden osuus on vain 4 % kaikista kaupoista.

Tarkemmat markkinakohtaiset tiedot energian- ja vedenkulutuksesta sekä jätemääristä ovat kohdassa ”EPRA-tunnusluvut” sivuilla 39–43.

### Hiilidioksidipäästöt

Cibuksen toimintojen hiilidioksidipäästöistä (Scope 1, 2 ja 3, markkinapohjainen) suurin osa vuonna 2022 aiheutui Suomen ja Tanskan kiinteistöjen energiankulutuksesta. Suomen kiinteistöissä otettiin vuonna 2022 käyttöön aiempaa vihreämpi energialähteiden yhdistelmä. Hiilidioksidipäästöjen määrä neliometriä kohti (vertailukelpoinen) laski 11 %. Sähkö, jota Cibus toimittaa Suomen kiinteistösalkkuun kuuluvien kiinteistöjen vuokralaisille, on alkuperämerkittyä ja koostuu kokonaan tuulivoimasta.

Energiahankinnat, joista vuokrasopimusten mukaisesti päättää Cibus, esitetään Scope 2 -päästöinä GHG-protokollan mukaisesti. Vuokralaisten hankkimasta lämmityksestä ja sähköstä aiheutuvat päästöt esitetään Scope 3 -päästöinä, koska Cibus ei käytä niihin operatiivista määräysvaltaa.

Cibuksen oman toiminnan ilmastovaikutus on erittäin vähäinen. Se muodostuu lähinnä Tukholman ja Helsingin toimistojen lämmityksestä ja sähkönkulutuksesta sekä liikematoista. Kaikki toimistoihin ostettu sähkö on fossiilivapaata, ja lentomatkojen päästöt kompensoidaan.

Cibuksen arvoketjun muissa osissa aiheutuu myös suurempia hiilidioksidipäästöjä esimerkiksi kiinteistöjen hoitoon ja kunnossapitoon osallistuvien toimittajien kuljetuksista ja sähköä käyttävistä laitteista. Myös kiinteistöissä harjoitettavasta liiketoiminnasta aiheutuu suuria päästöjä. Mikään näistä ei tällä hetkellä sisälly Cibuksen hiilidioksidipäästöjen raportointiin.

Tarkemmat markkinakohtaiset tiedot hiilidioksidipäästöistä ovat kohdassa ”EPRA-tunnusluvut” sivulla 40.

### HIILIDIOKSIDIPÄÄSTÖT

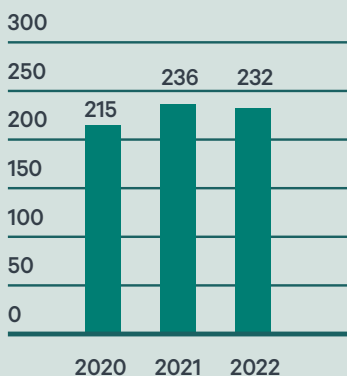
Tonnia CO2-ekvivalenttia		2022 (markkinapohjainen)	2021 (markkinapohjainen)	2022 (sijaintiperusteinen)	2021 (sijaintiperusteinen)	2020 (sijaintiperusteinen)
Scope 1	Omat ja leasing-autot	3	3	3	3	2
	Tuotettu sähkö	118		118		
Scope 2	Cibuksen toimistoihin ostettu sähkö	0	0	0	0	0
	Cibuksen kiinteistöihin ostettu sähkö Suomessa, Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa	4 011	5 198	7 429	9 655	7 340
Scope 3	Cibuksen työntekijöiden liikematkat	16	7	16	7	2
	Vuokralaisten ostama sähkö Suomen, Ruotsin, Norjan ja Tanskan kiinteistöissä	15 509	11 011	15 882	17 247	11 958
<b>YHTEENSÄ</b>		<b>19 657</b>	<b>16 219</b>	<b>23 448</b>	<b>26 912</b>	<b>19 302</b>

Huom. \*Vuosilta 2022 ja 2021 kiinteistöjen päästöt raportoidaan sekä sijaintiperusteisesti että markkinapohjaisesti. Jälkimmäisessä otetaan huomioon Cibuksen ja vuokralaisten valitsema energialähteet.

### YMPÄRISTÖ – Cibuksen kiinteistökanta

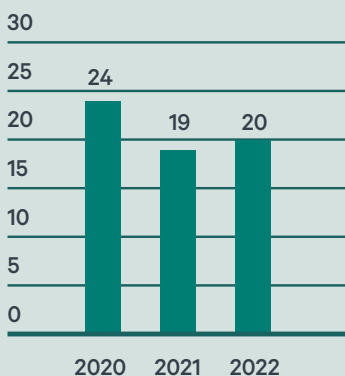
#### Energian ominaiskulutus

kWh/m<sup>2</sup>



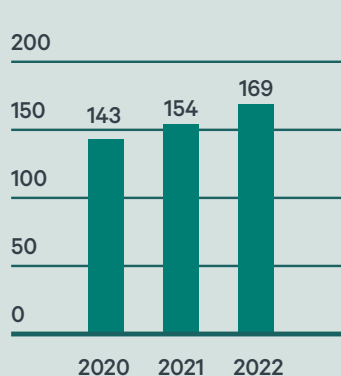
#### Kasvihuonekaasujen ominaispäästöt (markkinapohjainen) \*

kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>



#### Veden ominaiskulutus

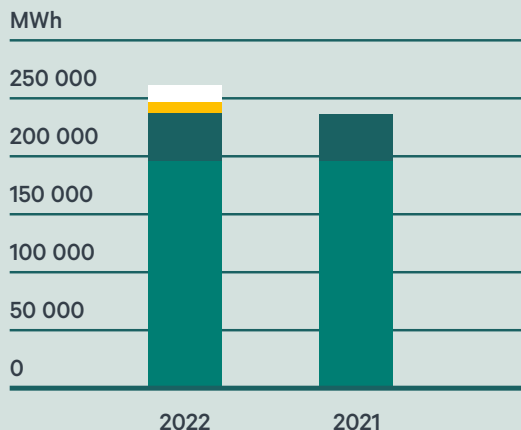
l/m<sup>2</sup>



\*Vuoden 2020 lukema on sijaintiperusteinen

**Cibuksen absoluuttinen energiankulutus**

- Suomi
- Ruotsi
- Norja
- Tanska (huhtikuusta 2022 alkaen)



**Energiatohokkaat kiinteistöt ja vihreä rahoitus**

Kiinteistökannan energiankulutukseen vaikuttaa se, että Cibus on asettanut hankinnoissaan etusijalle energiasertifioitua kiinteistöä. Kun Cibus aloitti toimintansa Tanskassa (huhtikuussa 2022) ja sen omistukseen siirtyi kaikkiaan 36 kauppakiinteistöä, kiinteistöjen energiatohokkuuteen sekä saavutettavuuteen kuluttajien kannalta kiinnitettiin erityistä huomiota.

Kauppakiinteistöjen energiatohokkuus on yleensä huonompi kuin toimisto- ja asuinkiinteistöjen. Vuonna 2023 Cibus aikoo tutkia koko kiinteistökannan päivittämistä korkeimpaan energialuokkaan (ks. myös ”EU:n taksonomian mukainen vihreä kiinteistösalkku” seuraavalla sivulla).

Cibuksella on kaksi vihreää joukkovelkakirjalainaa, joiden arvo on 113 miljoonaa euroa. Korkeatasoisten energiasertifioitujen kiinteistöjen arvo Cibuksen Ruotsin ja Suomen kiinteistökannassa on vähintään yhtä suuri kuin ulkona olevien vihreiden joukkovelkakirjojen arvo. Cibus omisti vuoden 2022 lopussa eurooppalaista energialuokkaa EPC A ja B vastaavia energiasertifioituja kiinteistöjä, Suomessa energialuokan A ja B sekä Ruotsissa energialuokan A, B ja C kiinteistöjä yhteensä 205 miljoonan euron arvosta, mikä vastaa 181 % vihreiden joukkovelkakirjalainojen nimellisarvosta.

**KORKEATASOISET ENERGIASERTIFIOIDUT KIINTEISTÖT SUOMESSA JA RUOTSISSA**

Markkina-arvo MEUR	Allokoitu vihreille joukkovelkakirjalainoille MEUR	Allokoimatta MEUR	Sertifioidut kiinteistöt Suomessa ja Ruotsissa, % Cibuksen kiinteistökannan kokonaisarvosta	Lukumäärä	% Cibuksen kiinteistökannan kokonaismäärästä	Pinta-ala, m <sup>2</sup>	% kokonaispinta-alasta
205	113	92	11 %	37 kpl	8 %	129 079	13 %

Tämän lisäksi Cibuksella on Norjassa ja Tanskassa joitakin korkean energialuokan kiinteistöjä. Lisätietoja sertifioiduista kiinteistöistä on kohdassa ”EPRA-tunnusluvat” vuosikertomuksen sivuilla 38-43.

## EU:n taksonomian mukainen vihreä kiinteistökanta

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. Cibus tulee vaatimuksen piiriin vasta tilivuodesta 2024 lähtien.

Vuodelta 2022 Cibus raportoi, kuinka hyvin kiinteistösalkku vastaa taksonomian teknistä arviointikriteeriä 7.7, Rakennusten hankinta ja omistaminen. Kriteeri koskee rakennusten energiatehokkuuden raja-arvoja, ja sen tarkoituksena on edistää EU:n tavoitetta ilmastonmuutoksen hillinnästä. Cibus raportoi, kuinka suuressa osassa kiinteistöistä ilmastonmuutos on huomioitu niin, että ne voidaan katsoa EU-taksonomian mukaan vihreiksi.

Cibus on EU-taksonomian mukaisesti myös varmistanut, että taksonomiakelpoiset kiinteistöt eivät vaikuta haitallisesti muihin ympäristötavoitteisiin. DNSH-kriteerin (Ei merkittävää haittaa) katsotaan täyttyvän. Lisäksi Cibus on tarkastanut, että sosiaaliset ja yritysetiikkaan liittyvät vähimmäistason suojatoimet (Minimum Safeguards) täyttyvät.

Vihreiden kiinteistöjen osuuden odotetaan kasvavan Cibuksen jatkaessa liiketoimintansa muuttamista ilmastoneutraaliksi.

Kaikkien Cibuksen omistamien kiinteistöjen katsotaan kuuluvan taksonomian teknisen arviointikriteerin 7.7 soveltamisalaan.	Taksonomian raja-arvo kiinteistöille, jotka merkittävästi edistävät EU:n tavoitetta ilmastomuutoksen hillinnästä	Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	% kokonaispinta-alasta	Kiinteistöjen määrä	% kokonaisuudesta	Markkina-arvo (milj. EUR)	% kokonaismarkkina-arvosta	15 %:n parhaimmisto energiatehokkuudessa. *
Suomi		8 386	1 %	2	1 %	18	1 %	EPC A
Ruotsi	(EPC) A vaihtoehtoisesti	14 727	10 %	10	8 %	42	17 %	Primäärienergiäluku 83 (kWh/m <sup>2</sup> Atemp)
Norja	15 %:n parhaimmisto energiatehokkuudessa. Uusissa kiinteistöissä 10 % parempi kuin lähes nollaenergiataloissa.	1 091	4 %	1	5 %	3	4 %	EPC A
Tanska		56 386	68 %	28	75 %	202	71 %	EPC A + B, niistä kiinteistöistä, joilta puuttuu EPC, vuoden 2009 jälkeen rakennetut
<b>Yhteensä</b>		<b>80 590</b>	<b>8 %</b>	<b>41</b>	<b>9 %</b>	<b>262</b>	<b>14 %</b>	

Huom. \*15 %:n parhaimmisto, lähteet: Suomi – Granlund, Ruotsi – Fastighetsägarna, Norja – Norway Finance, Tanska – Jyske Bank.

## Biologinen monimuotoisuus

Ekosysteemeihin sekä kasvi- ja eläinlajien monimuotoisuuteen kohdistuvien uhkien vaikutukset koskevat myös luontoa 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 ilmastomuutoksen 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 mehiläispesäitä.

## Ilmaston liittyvät rahoitusriskit

Ilmastonmuutos tuo mukanaan sekä fyysisiä riskejä että sopeutumisriskejä, jotka vaikuttavat yrityksiin maailmanlaajuisesti. Cibuksen hallitus vastaa siitä, että ilmaston liittyvät riskit huomioidaan ja niitä hallitaan Cibuksen kokonaisstrategiassa. Hallitus vahvistaa riittävät taloudelliset resurssit, jotta riskejä voidaan hallita erilaisin hankkein ja liiketoimintamallia mukauttamalla. Cibuksen johto vastaa strategiatyössään siitä, että lyhyen aikavälin sopeutumisriskit huomioidaan liiketoimintaprosesseissa.

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. Sopeutumisriskit voivat myös tarjota mahdollisuuksia niille yrityksille, jotka pystyvät kilpailijoita nopeammin mukauttamaan toimintaansa muuttuviin olosuhteisiin, esimerkiksi edullisempien rahoitusehtojen muodossa.

Cibuksen toimintaan liittyvillä ilmastoriskeillä on erilainen riskitaso ja aikaperspektiivi. Riskejä ja niiden hallintaa on kuvattu alla.

Lisätietoja Cibuksen ilmastoriskeistä on yleisessä riskiarvioinnissa, katso Riskit sivuilla 45–46.

## Ilmastoriskit

Sopeutumisriskit	Taloudellinen vaikutus	Riskin hallinta	Aika-perspek-tiivi *	Riskitaso
	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 (katso myös "Ilmastoneutraali toiminta vuoteen 2030 mennessä" sivulla 31).	lyhyt ja keskipitkä aikaväli	korkea
Oikeudelliset ja poliittiset – hiilidioksidiverot, säännökset yms., jotka nostavat energiakustannuksia.	Sähkön kallistuminen vaikuttaa Cibuksen toimintakustannuksiin sekä Cibuksen omaisuusarvoon kiinteistöissä, jotka eivät ole energiatehokkaita.	Vähennetään vuokrasopimuksia, joissa Cibus vastaa kiinteistön lämmityksestä, ja uusitaan kiinteistöjä energiatehokkaammiksi (katso myös "Ilmastoneutraali toiminta vuoteen 2030 mennessä" sivulla 31).	lyhyt ja keskipitkä aikaväli	korkea
	Vihreää rahoitusta koskevat sijoittajien vaatimukset vaikuttavat Cibuksen rahoituskustannuksiin.	Panostetaan vihreään rahoitukseen ja uudistetaan kiinteistökantaa energiatehokkaammaksi (katso myös "Ilmastoneutraali toiminta vuoteen 2030 mennessä" sivulla 31).	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 kiinteistösalkkua 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

## Fyysiset riskit

Merenpinnan nousu	Tulvat voivat vaikuttaa tulvariskialueilla sijaitseviin Cibuksen kiinteistöihin.	Hankitaan kiinteistöjä Suomesta, Ruotsista, Norjasta ja Tanskasta ja analysoidaan riskialueet etukäteen.	pitkä aikaväli	matala
	Aineelliset vahingot vaikuttavat Cibuksen yleisiin kuluihin.	Hankitaan kiinteistöjä Suomesta, Ruotsista, Norjasta ja Tanskasta ja analysoidaan riskialueet etukäteen.	pitkä aikaväli	matala

Huom. \*Lyhyt aikaväli < 3 vuotta, keskipitkä 3–10 vuotta, pitkä aikaväli >10 vuotta

## Saavutettavien kauppapaikkojen luominen

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	2022	2021	2020
Edistetään kauppapaikkojen kehittämistä omistamalla kiinteistöjä, joita vuokrataan houkutteleville päivittäistavarakauppaketjuille.	Ruoka- ja päivittäistavarakaupoille vuokrattujen kiinteistöjen osuus, % nettovuokratuotosta	97,1 %	97,7 %	96,9 %
Luodaan kuluttajille saavutettavia kauppapaikkoja, joissa on kauppoja ja palveluita.	Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	981 396	866 920	744 000



### 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 ja joissa he pääsevät palveluiden, elintarvikekauppojen, verkkokauppatoimitusten sekä kunnallisten palveluiden, kuten jätteiden keruu- ja kierrätyspisteiden äärelle. Tehokkaan sidosryhmävuoropuhelun käyminen on olennaisen tärkeää, jotta lähiyhteisöjen odotuksia ja tarpeita voidaan ymmärtää.

Cibus käy ankurivuokralaistensa 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. Koska vuokralaiset pystyvät paremmin vaikuttamaan kiinteistöjen turvallisuuteen, Cibus korostaa asian tärkeyttä vastuullisuuskeskusteluissa vuokralaisten kanssa.

### Hyödyt yhteiskunnalle

Tyhjien tilojen hyödyntäminen yhteiskunnallisiin tarkoituksiin on pääsääntöisesti hyväksyttävää, mikäli se ei heikennä kauppapaikan laatua.

## 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.

**Raportoinnin rajat** – Cibus omistaa ja hallinnoi vähittäiskaupan kiinteistöjä, joissa on pitkät vuokrasopimukset. Cibus ei pääosin pysty operatiivisesti vaikuttamaan kiinteistössä harjoitettavaan toimintaan, sillä se hankkii energiaa vuokralaisille vain joissakin 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. Tietty, 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 Cibusen vuokralaisille toimittamasta energiasta.

**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.

**Segmentikohtaiset tiedot** – Cibus omistaa vain vähittäiskaupan kiinteistöjä. Kiinteistöjen vastuullisuustiedot ilmoitetaan maittäin (Ruotsi, Suomi, Norja ja Tanska). Maakohtaisia tietoja koskevat huomautukset ovat vastuullisuusraportissa ja taulukon huomautuksissa.

**Tiedot omista toimitiloista** – Cibusen omien toimitilojen ympäristöä ja sosiaalisia vaikutuksia koskevat 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 ja vastuullisuusraportissa.

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

**Olennaisuus** – Cibusen olennaisuusperiaatteet perustuvat sidosryhmien palautteeseen ja näkyvät vastuullisuusraportin osiossa ”Liikeideana kestävät kauppapaikat”.

### Sisällysluettelo — EPRA Sustainability Performance Measure

Environmental sustainability performance measures		Sivu	Vuosikertomuksen osio	Alla olevat taulukot
Elec-Abs	Total electricity consumption	39	Vastuullisuus – Ilmastotoimet	X
Elec-LfL	Total electricity consumption	39	Vastuullisuus – Ilmastotoimet	X
DH&C-Abs	Total district heating & cooling consumption	39	Vastuullisuus – Ilmastotoimet	X
DH&C-LfL	Total district heating & cooling consumption	39	Vastuullisuus – Ilmastotoimet	X
Fuels-Abs	Total fuel consumption	39	Vastuullisuus – Ilmastotoimet	X
Fuels-LfL	Total fuel consumption	39	Vastuullisuus – Ilmastotoimet	X
Energy-Int	Building energy intensity	39	Vastuullisuus – Ilmastotoimet	X
GHG-Dir-Abs	Total direct greenhouse gas (GHG) emissions	40	Vastuullisuus – Ilmastotoimet	X
GGH-Indir-Abs	Total indirect greenhouse gas (GHG) emissions	40	Vastuullisuus – Ilmastotoimet	X
GHG-Int	Greenhouse gas (GHG) emissions intensity from building energy consumption	40	Vastuullisuus – Ilmastotoimet	X
Water-Abs	Total water consumption	40	Vastuullisuus – Ilmastotoimet	X
Water-LfL	Total water consumption	40	Vastuullisuus – Ilmastotoimet	X
Water-Int	Building water intensity	40	Vastuullisuus – Ilmastotoimet	X
Waste-Abs	Total weight of waste by disposal route	41	Vastuullisuus – Ilmastotoimet	X
Waste-LfL	Total weight of waste by disposal route	41	Vastuullisuus – Ilmastotoimet	X
Cert-Tot	Type and number of sustainability certified assets	41	Vastuullisuus – Ilmastotoimet	X
<b>Social performance measures</b>				
Diversity-Emp	Employee gender diversity	23	Pätevät työntekijät	
Diversity-Pay	Gender Pay ratio	77	Toimintakertomus, liitetieto Työntekijät	
Emp-Training	Employee training and development	23	Pätevät työntekijät	
Emp-Dev	Employee performance appraisals	23	Pätevät työntekijät	
Emp-Turnover	Employee new hires and turnover	23	Pätevät työntekijät	
H&S-Emp	Employee health and safety	23	Pätevät työntekijät	X
H&S-Asset	Asset health and safety assessment	43	Vastuullisuus – Saavutettavien kauppapaikkojen luominen	X
H&S-Comp	Asset health and safety compliance	43	Vastuullisuus – Saavutettavien kauppapaikkojen luominen	X
Comty-Eng	Community engagement, impact assessment and development programs	25–28	Vastuullisuus – Saavutettavien kauppapaikkojen luominen, Vastuullinen yhteistyökumppani	
<b>Governance performance measures</b>				
Gov-Board	Composition of the highest governance body	47–54	Corporate Governance -raportti	
Gov-Select	Process for nominating and selecting the highest governance body	47–54	Corporate Governance -raportti	
Gov-Col	Process for managing conflicts of interest	47–54	Corporate Governance -raportti	

EPRA Sustainability Performance Measures (Environment)

Energy – in assets

		Total portfolio 4)					Performance by country and assets													
		Absolute performance (Abs)		Like-for-Like performance (LfL)			Finland				Sweden				Norway		Denmark			
EPRA Code	Indicator (Units)	2022 3)	2021 2)	2022 3)	2021 3)	% change	2021 (Abs)	2020 (Abs)	2021 (LfL)	2020 (LfL)	% change (LfL)	2021 (Abs)	2020 (Abs)	2021 (LfL)	2020 (LfL)	% change (LfL)	2022 (Abs)	2021 (Abs)	2022 (Abs)	2021 (Abs)
<b>Elex-Abs, Elec-LfL</b>	Landlord shared services	174	0	0	0		0	0	0	0		0	0	0	0		0	N/A	174	N/A
Electricity (MWh)	(sub)metered exclusively to tenants	37,525	37,662	31,509	34,981	-10%	33,682	32,989	29,639	30,308	-2%	1,870	4,673	1,870	4,673	-60%	1,973	N/A	0	N/A
	Total landlord-obtained electricity	37,699	37,662	31,509	34,981	-10%	33,682	32,989	29,639	30,308	-2%	1,870	4,673	1,870	4,673	-60%	1,973	N/A	174	N/A
	Total tenant obtained electricity	144,855	122,534	124,279	108,344	15%	90,647	88,313	86,407	74,123	17%	37,872	34,221	37,872	34,221	11%	7,469	N/A	8,868	N/A
	Total electricity	182,554	160,196	155,787	143,326	9%	124,329	121,302	116,045	104,432	11%	39,742	38,894	39,742	38,894	2%	9,442	N/A	9,042	N/A
Electricity (%)	Proportion of landlord obtained electricity from renewable sources 5)	99%	100%				100%	100%				94%	100%				100%	N/A	0%	N/A
	Proportion of tenant obtained electricity from renewable sources 5)	78%	82%				74%	75%				100%	100%				100%	N/A	N/A	N/A
	% from renewable sources 5)	82%	86%				81%	82%				99.7%	100%				100%	N/A	0%	N/A
	Proportion of tenant renewable self-generated electricity on-site	4,143	3,235	3,920	2,574	52%	4,143	3,235	3,920	2,574	52%	0	0	0	0		0	N/A	0	N/A
No of applicable properties	Electricity disclosure coverage	440	381	365	349	5%	268	262	251	230	9%	114	119	114	119	-4%	22	N/A	36	N/A
m² of applicable properties	Electricity disclosure coverage	1,088,981	942,249	879,836	859,229	2%	829,107	797,431	730,479	714,411	2%	149,357	144,818	149,357	144,818	3%	29,794	N/A	80,723	N/A
Electricity (%)	Proportion of electricity estimated	12%	2%	3%	2%		6%	0%	3%	0%		4%	11%	4%	11%		24%	N/A	87%	N/A
<b>DH&amp;C-Abs, DH&amp;C-LfL</b>	for landlord shared services	0	0	0	0		0	0	0	0		0	0	0	0		0	N/A	0	N/A
District heating and cooling (MWh)	(sub)metered exclusively to tenants	29,103	33,105	14,889	32,025	-54%	27,644	32,889	14,889	31,809	-53%	0	216	0	216	-100%	0	N/A	1,460	N/A
	Total landlord-obtained district heating and cooling	29,103	33,105	14,889	32,025	-54%	27,644	32,889	14,889	31,809	-53%	0	216	0	216	-100%	0	N/A	1,460	N/A
	Total tenant obtained district heating and cooling 1)	33,706	32,694	29,137	28,598	2%	29,217	31,269	27,516	27,173	1%	1,621	1,425	1,621	1,425	14%	0	N/A	2,868	N/A
	Total heating and cooling	62,809	65,799	44,026	60,623	-27%	56,861	64,158	42,405	58,982	-28%	1,621	1,641	1,621	1,641	-1%	0	N/A	4,327	N/A
District heating and cooling (%)	Proportion of landlord-obtained district heating and cooling from renewable sources	N/A	N/A				N/A	N/A				100%	100%				0	N/A	N/A	N/A
	Proportion of tenant-obtained district heating and cooling from renewable sources	N/A	N/A				N/A	N/A				100%	100%				0	N/A	N/A	N/A
No of applicable properties	Heating & Cooling disclosure coverage	291	244	238	231	3%	151	133	125	120	4%	113	111	113	111	2%	0	N/A	27	N/A
m² of applicable properties	Heating & Cooling disclosure coverage	801,244	645,118	570,790	596,839	-4%	617,740	526,759	448,909	478,480	-6%	121,881	118,359	121,881	118,359	3%	0	N/A	61,623	N/A
District heating and cooling (%)	Proportion of heating & cooling estimated	18%	N/A	2%	N/A		16%	N/A	3%	N/A		0%	0%	0%	0%		0	N/A	78%	N/A
<b>Fuels-Abs, Fuels-LfL</b>	for landlord shared services	0	0	0	0		0	0	0	0		0	0	0	0		0	N/A	0	N/A
Fuels (MWh)	(sub)metered exclusively to tenants	616	0	0	0		0	0	0	0		0	0	0	0		0	N/A	616	N/A
	Total landlord-obtained electricity	616	0	0	0		0	0	0	0		0	0	0	0		0	N/A	616	N/A
	Total tenant obtained fuels	7,000	3,015	2,992	3,015	-1%	6,729	3,015	2,992	3,015	-1%	0	0	0	0		0	N/A	272	N/A
	Total fuel	7,616	3,015	2,992	3,015	-1%	6,729	3,015	2,992	3,015	-1%	0	0	0	0		0	N/A	888	N/A
Fuels (%)	Proportion of landlord-obtained fuels from renewable sources	0	0				0	0				0	0				0	N/A	0	N/A
Fuels (%)	Proportion of tenant-obtained fuels from renewable sources	41%	N/A				43%	N/A				0	0				0	N/A	0	N/A
No of applicable properties	Fuel disclosure coverage	32	21	19	20	-5%	24	21	19	20	-5%	0	0	0	0		0	N/A	8	N/A
m² of applicable properties	Fuel disclosure coverage	77,052	29,691	29,319	29,393	0%	57,952	29,691	29,319	29,393	0%	0	0	0	0		0	N/A	19,100	N/A
Fuels (%)	Proportion of fuel estimated	9%	0%	0%	0%		0%	0%	0%	0%		0	0	0	0		0	N/A	36%	N/A
<b>Fuels (MWh)</b>	<b>Total energy use</b>	252,980	229,010	202,805	206,964	-2%	187,918	188,475	161,442	166,429	-3%	41,363	40,535	41,363	40,535	2%	9,442	N/A	14,256	N/A
<b>Energy-Int</b>	Landlord-obtained energy	62	73	52	71	-27%	78	104	78	104	-25%	13	34	13	34	-61%	66	N/A	N/A	N/A
Energy intensity (kWh/m²/year)	Tenant-obtained energy	170	163	175	148	18%	285	271	285	271	5%	264	246	264	246	7%	251	N/A	N/A	N/A
	<b>Total energy use intensity</b>	232	236	227	220	3%	227	228	217	209	4%	277	280	277	280	-1%	317		177	
No of applicable properties (xx of total yy)	Energy and associated GHG disclosure coverage	439 of 456	381 of 392	365 of 398	375 of 392		268 of 273	262 of 268	252 of 273	256 of 268		113 of 125	119 of 124	113 of 125	119 of 124		22 of 22		36 of 36,	
m² of applicable properties	Energy and associated GHG disclosure coverage	1,088,981	971,652	894,229	942,735		829,107	826,834	744,872	797,917		149,357	144,818	149,357	144,818		29,794		80,723	
% of m²	Proportion of energy and associated GHG – estimated	6%	2%	1%	2%		0%	0%	0%	0%		4%	11%	4%	11%		0%		69%	

Notes for 2022 disclosure:

Narrative to energy consumption, see page 33-36

Estimations are based on the following proxies:

**Norway** – electricity: based on similar properties;

**Denmark** – fuel: based on actual consumption covering 64% area, heating: based on average of minimum and maximum EPC score for 2021, electricity: supermarket is based on actual consumption, the rest based on Finnish electricity consumption proxy for 2021.

**Sweden** – electricity: based on the buildings PED.

1) The rise in tenant-obtained energy in Finland is highly linked to two properties that were not reported in 2021.

2) For 2021, figures include Finland and Sweden.

3) For 2022, figures include Finland, Sweden, Norway and Denmark. Like for like figures include Finland and Sweden.

4) Energy intensity for total portfolio is based on m2 total applicable properties.

5) In Sweden: Renewables include other fossil free sources (nuclear power). Total renewables include Finland, Sweden and Norway.

### Green-house gas emissions – in assets

			Total portfolio 3)				Performance by country and assets														
			Absolute performance (Abs)		Like-for-Like performance (LfL)		Finland				Sweden				Norway 1)		Denmark				
EPRA Code	Indicator (Units)		2022 4)	2021 3)	2022 4)	2021 4)	% change	2022 (Abs)	2021 (Abs)	2022 (LfL)	2021 (LfL)	% change (LfL)	2022 (Abs)	2021 (Abs)	2022 (LfL)	2021 (LfL)	% change (LfL)	2022 (Abs)	2021 (Abs)	2022 (Abs)	2021 (Abs)
<b>GHG-Dir-Abs</b>	Direct (tonnes CO <sub>2</sub> e)	Scope 1	118	0	0	0		0	0	0	0		0	0	0	0		0	N/A	118	N/A
<b>GHG-Indir-Abs</b>	Indirect (tonnes CO <sub>2</sub> e)	Scope 2 Location-based	7,429	9,655	5,348	9,144	-42%	7,259	9,547	5,311	9,036	-41%	37	107	37	107	-65%	22	N/A	110	N/A
		Scope 2 Market-based	4,011	5,198	2,280	5,038	-55%	3,790	5,091	2,247	4,931	-54%	34	107	34	107	-69%	22	N/A	164	N/A
		Scope 3 Location-based	15,882	17,247	13,262	14,914	-11%	13,153	16,390	12,430	14,057	-12%	832	857	832	857	-3%	82	N/A	1815	N/A
		Scope 3 Market-based	15,509	11,011	9,742	9,135	7%	9,694	10,154	8,910	8,279	8%	832	857	832	857	-3%	82	N/A	4,901	N/A
<b>GHG-int</b>	GHG emissions intensity (kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /year)	Scope 1+2+3 emissions (location based) 2)	22	28	21	26	-18%	25	31	24	29	-18%	6	7	6	7	-13%	4	N/A	24	N/A
		Scope 1+2+3 emissions (location based) 2)	18	17	13	15	-11%	16	18	15	17	-10%	6	7	6	7	-13%	4	N/A	63	N/A
No of applicable properties, xx of total yy	Energy and associated GHG disclosure coverage		439 of 456	381 of 392	356 of 398	375 of 392		268 of 273	262 of 268	252 of 273	256 of 268		113 of 125	119 of 124	113 of 125	119 of 124		22 of 22		36 of 36	
m <sup>2</sup> of applicable properties	Energy and associated GHG disclosure coverage		1,088,281	971,652	894,229	942,735		829,107	826,834	744,872	797,917		149,357	144,818	149,357	144,818		29,094		80,723	
% of m <sup>2</sup>	Proportion of energy and associated GHG – estimated 5)		6%	2%	1%	2%		0%	0%	0%	0%		4%	11%	4%	11%		0%		69%	
Location based factors gCO <sub>2</sub> /kWh	electricity						100	131	100	131		20	23	20	23		11		181		
	district heating						125	148	125	148		46	49	46	49		0		54		

**Notes for 2022 disclosure:**

Narrative regarding CO<sub>2</sub> emissions, see pages 33-36

- 1) For Norway and Sweden, no information about Market-based emissions is available for tenants. Location-based emissions are used.
- 2) GHG intensity is divided by m<sup>2</sup> of applicable properties.
- 3) For 2021, figures include CO<sub>2</sub>-footprint for Finland and Sweden.
- 4) For 2022, figures include CO<sub>2</sub>-footprint for Finland, Sweden, Norway and Denmark. Like-for-like figures include Finland and Sweden.
- 5) 1 Denmark, 44% of the area has actual district heating & fuel consumption, 18% of the area has actual electricity consumption and the average is 31%.

### Water – in assets

			Total portfolio 3)				Performance by country and assets														
			Absolute performance (Abs)		Like-for-Like performance (LfL)		Finland				Sweden				Norway 2)		Denmark				
EPRA Code	Indicator (Units)		2022	2021 2)	2022	2021 2)	% change	2022 (Abs)	2021 (Abs)	2022 (LfL)	2021 (LfL)	% change (LfL)	2022 (Abs)	2021 (Abs)	2022 (LfL)	2021 (LfL)	% change (LfL)	2022 (Abs)	2021 (Abs)	2022 (Abs)	2021 (Abs)
<b>Water-Abs, Water LfL</b>	Municipal Water (m <sup>3</sup> )	Total water consumption by tenants 1)	150,663	107,238	102,276	95,851	7%	140,816	102,876	97,974	91,489	7%	4,302	4,362	4,302	4,362	-1%	5,545	N/A	N/A	N/A
<b>Water Int</b>	Water consumption intensity (litres/m <sup>2</sup> )	Building water intensity 3)	169	154	145	152	-4%	189	178	167	178	-6%	36	37	36	37	-2%	191	N/A	N/A	N/A
No of applicable properties, xx of total yy	Water disclosure coverage		342 of 454	312 of 400	289 of 396	269 of 392		209 of 273	178 of 268	178 of 273	157 of 268		111 of 125	112 of 124	111 of 125	112 of 124		22 of 22		0 of 36	
m <sup>2</sup> of applicable properties	Water disclosure coverage		892,893	695,556	705,391	631,901		745,582	577,156	587,174	513,501		118,217	118,400	118,217	118,400		29,094		0	
% of m <sup>2</sup>	Proportion of water – estimated		9%	0%	2%	0%		10%	0%	2%	0%		0%	0%	0%	0%		28%			

**Notes for 2022 disclosure:**

Total portfolio includes Finland, Norway and Sweden.

- 1) The only source of water is municipal water supplies. There is no water withdrawn from surface water, ground water, rainwater or waste water from another organisation.
- 2) Norway: Estimates based on proxy from actual.
- 3) Total portfolio water intensity is based on total m<sup>2</sup> of applicable properties.



Waste – in assets

			Total portfolio 3)					Performance by country and assets										
			Absolute performance (Abs)		Like-for-Like performance (LfL)			Finland					Sweden		Norway		Denmark	
EPRA Code	Indicator (Units)		2022	2021	2022	2021	% change	2022 (Abs)	2021 (Abs)	2022 (LfL)	2021 (LfL)	% change (LfL)	2022 (Abs)	2021 (Abs)	2022 (Abs)	2021 (Abs)	2022 (Abs)	2021 (Abs)
Waste-Abs	Waste (tonnes)	Total waste	1,209	348	313	348	-10%	313	348	313	348	-10%	N/A	N/A	896	N/A	N/A	N/A
Waste-LfL		Proportion of hazardous waste	0	-	0	-		0	-	0	-		N/A	N/A	0	N/A	N/A	N/A
		Proportion non-hazardous waste	314	100%	313	100%		313	348	313	348		N/A	N/A	100%	N/A	N/A	N/A
		No of applicable properties, xx of total yy	38 of 454	25 of 400	15 of 400	16 of 400		16 of 273	16 of 273	16 of 273	16 of 273		0 of 125	0 of 124	22 of 22	N/A	0 of 36	N/A
		m <sup>2</sup> of applicable properties	137,638	n/d	108,544	N/A		108,544	N/A	108,544	N/A		0	0	29,094	N/A	N/A	N/A
		% of m <sup>2</sup>	0%	0%	0%	0%		0%	0%	0%	0%				0%			

Notes for 2022 disclosure:

Narrative on Waste, please see pages 32

All waste is sorted by tenants at source, including sorting of food waste, paper and packaging.

1) Waste for total portfolio include for 2021 Finland and for 2022 Finland and Norway. Like for like include Finland.

Certified assets

		Total portfolio		Performance by country and assets							
		Absolute performance (Abs)		Finland 1)		Sweden 1)		Norway		Denmark	
EPRA Code	Indicator	2022	2021	2022 (Abs)	2021 (Abs)	2022 (Abs)	2021 (Abs)	2022 (Abs)	2021 (Abs)	2022 (Abs)	2021 (Abs)
Cert-Tot	Number of sustainability-certified assets	66	36	26	27	11	9	1			28
	% of total number of assets in country (total for total portfolio)	15%	9%	10%	10%	9%	7%	5%			78%
	Certified area ('000 m <sup>2</sup> )	186,556	126,894	113,014	115,221	16,065	11,673	1,091			56,386
	Certified area, share of total portfolio in country (total for total portfolio) (%)	19%	15%	16%	16%	11%	8%	3.7%			70%
	Value of sustainability-certified assets, EUR million	410	220	169	195	36	25	3.4			202
	% of total asset value in country			13%	N/A	15%	N/A	5%			72%
	% of total asset value	22%	15%	9%	13%	2%	2%	0.2%			11%
	Certified assets include:			EPC-certified A and B		Energy class A, B and C		EPC-certified A			EPC-certified A and B, assets without EPC built after 2009

Notes for 2022 disclosure:

Also see Taxonomy on page 35

1) Total portfolio include in 2021 certified assets in Finland and Sweden, in 2022 Finland, Sweden, Norway and Denmark.

Energy – CIBUS

			Headquarters = Cibus	
			Absolute performance (Abs)	
EPRA Code	Indicator (Units)		2022	2021
<b>Elex-Abs, Elec-LfL</b>	Electricity (MWh)	Total consumed electricity	8.7	6.6
		Proportion of electricity from renewable sources	100%	100%
<b>DH&amp;C-Abs, DH&amp;C-LfL</b>	District heating and cooling (MWh)	Total consumed district heating and cooling	not available 2)	not available 2)
		Proportion of district heating and cooling from renewable sources	--	--
<b>Fuels-Abs, Fuels-LfL</b>	Fuels (MWh)	Total consumed fuels	0	0
		Proportion of landlord-obtained fuels from renewable sources	0	0
<b>Energy-Int</b>	Energy intensity (kWh/m <sup>2</sup> /year)		38.9	33.4
No of applicable properties		Energy and associated GHG disclosure coverage 4)	2/2, 100%	2/2, 100%
m <sup>2</sup> applicable properties		Energy and associated GHG disclosure coverage	224	197
% of m <sup>2</sup>		Proportion of energy and associated GHG – estimated	0%	0%

Green-house gas emissions – CIBUS, market-based

<b>GHG-Dir-Abs</b>	Direct (tonnes CO <sub>2</sub> e)	Scope 1 1)	3	3
<b>GHG-Indir-Abs</b>	Indirect (tonnes CO <sub>2</sub> e)	Scope 2 2)	0.05	0
		Scope 3 3)	0	0
		Scope 1 and 2 emissions	14	15
<b>GHG-int</b>	GHG emissions intensity (kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /year)			

Notes

1) GHG Scope 1 – emissions of company cars based on Volvo V60 D4, 1,000 kilometres driven, mixed driving. 2) GHG Scope 2 – district heating consumed in the offices in Sweden and Finland is included in the rent and not metered separately. Its GHG-impact is therefore not included. 3) GHG Scope 3 – includes emissions from its employees' business travel, based on the ICAO method. Emissions from business travel are carbon offset via Fly Green Fund. During 2021, business travel resulted in 6.7 tonne CO<sub>2</sub>, in 2022 business travel resulted in 16 tonnes CO<sub>2</sub>.

## EPRA Sustainability Performance Measures (Social)

## Health &amp; safety

				Corporate performance		Performance by country and assets					
				Cibus		Finland		Sweden		Norway	Denmark
EPRA Code	Units	Indicator	Boundary	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2022
<b>H&amp;S-Emp 1)</b>	Number of incidents per 2,000 hours worked	Injury rate	Direct employees in Cibus	0	0	0	0	0	0	0	
	% of total number of worked hours	Lost day rate	Direct employees in Cibus	0	0	0	0	0	0	0	
	% of total number of worked hours	Absentee rate	Direct employees in Cibus	0	0.80%	0	0	0	0	1%	
	Total number	Fatalities	Direct employees in Cibus	0	0	0	0	0	0	0	
<b>H&amp;S assets</b>	% of assets	Health and safety assessment 2)		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>H&amp;S-Comp</b>	Total numbers	Number of incidents 2)		0	0	0	0	0	0	0	0

**Notes 2022:**

For more information about health and security among employees, please see "Employees and Organisation" page 23-24.

1) Cibus have employees in Sweden and Finland only.

2) Cibus has not identified nor been notified of any incidents at its assets adversely impacting the health and safety of customers or end-customers. Cibus has no direct control of the safety in and around the, but engage with tenants on the issue health and safety during sustainability meetings. Properties in Norway and Denmark were acquired late 2021 and in 2022.

## 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 55.

## EPRA-tunnusluvut

Tuhatta euroa, ellei erikseen muuta mainita	31.12.2022	31.12.2021
Tilikauden tulos	79 990	51 370
Hybridilainojen korko	-1 435	-993
Tilikauden tulos, ml. hybridilainojen korko	78 555	50 377
Osakkeiden keskimääräinen lukumäärä	47 425 672	40 284 932
Osinko per osake, EUR	1,66	1,25
Oikaistuna seuraavilla		
- sijoituskiinteistöjen realisoitumattomat arvomuutokset	-28 143	-10 644
- korkojohdannaisten realisoitumattomat arvomuutokset	-14 102	-980
- EPRA-oikaisuista syntyneet laskennalliset verot	8 702	2 395
<b>Oikaisut operatiivisen tuloksen laskennassa</b>	<b>-33 543</b>	<b>-9 229</b>
<b>Operatiivinen (EPRA) tulos</b>	<b>45 012</b>	<b>41 148</b>
<b>Operatiivinen (EPRA) tulos/osake, EUR</b>	<b>0,95</b>	<b>1,02</b>
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma ilman hybridilainoja	667 808	553 262
Johdannaisten muutos	-12 844	1 094
Laskennallisten verojen muutos	43 051	26 486
Maksamattomien osinkojen muutos	12 110	10 560
<b>EPRA NRV yhteensä</b>	<b>710 125</b>	<b>591 402</b>
Osakkeiden lukumäärä	48 441 792	44 000 000
<b>Osakekohtainen EPRA NRV, EUR</b>	<b>14,7</b>	<b>13,4</b>
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma ilman hybridilainoja	667 808	553 262
Aineettomien hyödykkeiden muutos	-158	-200
Johdannaisten muutos	-12 844	1 094
Laskennallisten verojen muutos	43 051	26 486
Maksamattomien osinkojen muutos	12 110	10 560
<b>EPRA NTA yhteensä</b>	<b>709 967</b>	<b>591 202</b>
Osakkeiden lukumäärä	48 441 792	44 000 000
<b>Osakekohtainen EPRA NTA, EUR</b>	<b>14,7</b>	<b>13,4</b>
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma ilman hybridilainoja	667 808	553 262
Johdannaisten muutos	-12 844	1 094
Laskennallisten verosaamisten arvioidun käyvän arvon muutos	-2 193	-4 675
Maksamattomien osinkojen muutos	12 110	10 560
<b>EPRA NDV yhteensä</b>	<b>664 881</b>	<b>560 241</b>
Osakkeiden lukumäärä	48 441 792	44 000 000
<b>Osakekohtainen EPRA NDV, EUR</b>	<b>13,7</b>	<b>12,7</b>
Arvioitu laskennallinen vuokra-arvo vapaille tiloille	6313	5 114
Arvioitu laskennallinen vuokra-arvo koko kiinteistökannalle	121 000	96 562
<b>EPRA vajaakäyttöaste, %</b>	<b>5,2</b>	<b>5,3</b>

# Riskienhallinta

Cibus pyrkii jatkuvasti hankkimaan, jalostamaan ja kehittämään laadukkaita ruoka- ja päivittäistavarakauppakiinteistöjä Pohjoismaissa. Ruotsin- ja englanninkielisen vuosikertomuksen liitetiedossa 22 sivuilla 83–86 on kuvaus Cibuksen taloudellisista riskeistä ja niiden hallinnasta. Alla on kuvaus Cibuksen strategisista ja operatiivisista riskeistä sekä niiden hallinnasta.

## Toiminta ja organisaatio

Kuvaus riskistä	Riskienhallinta
<p><b>VUOKRATUOTOT</b></p> <p>Cibuksen tulokseen vaikuttavat kiinteistösalkun vajaakäyttö, asiakastappiot sekä mahdollinen vuokrakassavirran menettäminen. Salkun taloudellinen vuokrausaste tilikauden päättyessä oli noin 94,7 % (94,4) ja vuokrasopimuskannan painotettu keskimaturiteetti 5,0 (5,5) vuotta. Noin 97 % (98) yhtiön vuokratuloista tulee kiinteistöistä, joissa päävuokralaisena on jokin johtavista päivittäistavarakaupan toimijoista. Vajaakäyttöä, asiakastappioita sekä vuokrakassavirran menetystä koskevaan riskiin vaikuttavat vuokralaisten halukkuus jatkaa kiinteistöissä, vuokralaisten taloudellinen asema, ympäristövaatimukset sekä ulkoiset markkinatekijät.</p>	<p>Voidakseen hallita riskejä Cibus pyrkii osin lisäämään vuokrasopimuskannan hajautusta, mutta myös säilyttämään ja parantamaan olemassa olevia asiakassuhteita konsernin suurimpiin vuokralaisiin, jotka ovat johtavia ruoka- 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. Cibus on lisäksi ottanut käyttöön ympäristöriskien hallintaan ja ilmastomuutokseen liittyviä prosesseja tavoitteenaan olla ilmastoneutraali vuoteen 2030 mennessä. Lisätietoja on vastuullisuusraportissa sivuilla 25–43.</p>
<p><b>KÄYTTÖ- JA YLLÄPITOKULUT</b></p> <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 riski liiketoiminnalle. Aktiivinen ja jatkuva työ kiinteistöjen kunnon ylläpitämiseksi ja parantamiseksi vähentää korjaustarpeisiin liittyvää riskiä. Riskinä on myös se, että EU:n uusi taksonomia-asetus pakottaa tekemään lisää investointeja kiinteistöihin ilmastomuutokseen sopeutumiseksi ja tulevan rahoituksen turvaamiseksi.</p>	<p>Aktiivinen ja jatkuva työ kiinteistöjen kunnon ylläpitämiseksi ja parantamiseksi vähentää korjaustarpeisiin liittyvää riskiä. Cibus pyrkii jatkuvasti tehostamaan kiinteistönhallintaa muun muassa energiankulutusta ja ympäristövaikutuksia 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. Cibus on lisäksi ottanut käyttöön ympäristöriskien hallintaan ja ilmastomuutokseen liittyviä prosesseja tavoitteenaan olla ilmastoneutraali vuoteen 2030 mennessä. Lisätietoja on vastuullisuusraportissa sivuilla 25–43.</p>
<p><b>HANKINTAKESKEINEN STRATEGIA</b></p> <p>Kiinteistöjen hankinta on keskeinen osa Cibuksen strategiaa. Hankintojen tekeminen edellyttää, että Cibuksen strategiaan soveltuvia kohteita on tarjolla järkevillä hintatasoilla. Hankintoihin voi liittyä myös myyjää sekä hankittavaa kohdetta ja siellä harjoitettavaa liiketoimintaa koskeva riski, ympäristöriskejä sekä hankintaan liittyvä rahoitusriski.</p>	<p>Cibuksella on vahva asema ruoka- ja päivittäistavarakauppa-kiinteistöjen transaktiomarkkinassa Pohjoismaissa. Cibuksen henkilöstöllä on vahvaa kokemusta ja osaamista kiinteistötransaktioista. Uusien hankintojen arviointi lähtee siitä, että kiinteistössä on vahva ankkurivuokralainen pitkällä vuokrasopimuksella. Ennen jokaista hankintaa arvioidaan kiinteistö ja vuokralainen sekä tehdään riskianalyysi. Cibus on lisäksi ottanut hankintoja varten käyttöön ympäristöriskien hallintaan ja ilmastomuutokseen liittyviä prosesseja tavoitteenaan olla ilmastoneutraali vuoteen 2030 mennessä. Lisätietoja on vastuullisuusraportissa sivuilla 25–43.</p>

**VEROT**

Verolainsäädännössä ja sääntely-ympäristössä tapahtuvat muutokset voivat vaikuttaa kiinteistöjen ja yhtiön verotukseen. Muutokset Pohjoismaiden verokannoissa ja sääöksissä voivat vaikuttaa yhtiön tulokseen ja tunnuslukuihin sekä kasvumahdollisuuksiin. Verovähennysoikeutta koskevat uudet säännöt astuivat voimaan 1. tammikuuta 2019. Ruotsin verolainsäädännön muutokset pitävät sisällään korkovähennysoikeuden rajoittamisen 30 prosenttiin käyttökatteesta ja yhteisöverokannan laskemisen 22 prosentista 20,6 prosenttiin kahdessa vaiheessa vuonna 2021. Korkovähennysoikeuden rajoitus koskee ainoastaan nettokorkokuluja, joiden määrä konsernitasolla 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 muita korkovähennyksiä koskevia sääntöjä. Korkovähennysoikeutta koskevilla rajoituksilla ei ole tilikauden aikana ollut merkittävää vaikutusta konserniin. Tanskassa yhtiöverokanta on 22 prosenttia, ja korkovähennyksiin liittyy tietyt rajoitukset. Korkovähennysoikeutta koskevilla rajoituksilla ei ole tilikauden aikana ollut merkittävää vaikutusta konserniin.

Cibus seuraa politiikan kehitystä tiiviisti ja pitää jatkuvasti silmällä sääntelyn kehittymistä voidakseen panna hyvissä ajoin merkille sääntömuutoksia koskevat ehdotukset. Tällä tarkkailulla varmistetaan, että yhtiössä ymmärretään mahdollisten muutosten aiheuttamat vaikutukset ajoissa.

Verojen kustannustehokasta käsittelyä punnitaan konsernin veroriskeihin nähden.

**ILMASTONMUUTOS JA YMPÄRISTÖRISKIT**

Ilmastonmuutos ja ympäristöriskit ovat strateginen ja taloudellinen riski.

Ympäristöön vaikuttavia tekijöitä ovat kiinteistöjen osalta muun muassa päivittäinen ylläpito, energiankulutus, 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, niihin tarvittavat parannusinvestoinnit voivat olla kalliita ja rahoituskustannukset korkeampia. Kiinteistöala on lämmityksen ja muun sähkönkulutuksen kautta yksi maailman suurimmista energiankuluttajista ja sen ilmastovaikutukset ovat merkittäviä. Riskinä on, että Cibusen ilmastotoimet eivät etene riittävän nopeasti, mikä voi vaikuttaa kiinteistöjen arvostukseen sekä rahoitusmahdollisuuksiin, katso rahoitusriskit ruotsin- ja englanninkielisen vuosikertomuksen sivuilla 82–86.

Uusia hankintoja edeltää aina ympäristötutkimus, jolla selvitetään mahdolliset ympäristöriskit. Näin Cibus minimoi riskin siitä, että se hankkisi kiinteistöjä, joihin liittyy jonkinlaisia ympäristövastuita. Cibusen yleisenä tavoitteena on vähentää negatiivisia ympäristövaikutuksia yhdessä vuokralaistemme kanssa.

Cibuselle etusijalla on ilmastoneutraalien kauppapaikkojen luominen. Tavoitteena on tehdä toiminnasta ilmastoneutraalia vuoteen 2030 mennessä. Siksi Cibus tukee ja kannustaa ankkurivuokralaistensa investointeja uusiutuvaan energiaan, investoi ensisijaisesti energiatehokkaisiin kiinteistöihin ja panostaa omiin ilmastotoimiin. Kaikkia ilmastoon liittyviä riskejä, joiden toteutuminen on todennäköistä, hallitaan integroiduilla liiketoimintaprosesseilla, joilla varmistetaan kiinteistöjen kestävä arvo ja rahoitus ja jotka tukevat Cibusen tavoitetta tulla ilmastoneutraaliksi vuoteen 2030 mennessä. Lisätietoja on vastuullisuusraportissa sivuilla 25–43.

**KIINTEISTÖJEN ARVONMUUTOKSET**

Kiinteistöt arvostetaan käypään arvoon, joka perustuu riippumattoman arvonmäärittäjän näkemykseen markkina-arvosta. Tilikaudella arvioijina ovat toimineet Newsec, CBRE ja Cushman & Wakefield. Kiinteistöjen arvoon vaikuttaa suuresti niiden tuottama kassavirta, joka muodostuu vuokratuotoista, hoito- ja ylläpitokuluista, hallintokuluista sekä investoinneista. Näin ollen on olemassa riski, että kiinteistöjen arvoissa tapahtuu muutoksia osittain siksi, että verkkokaupan kasvun myötä kuluttajien ostotottumukset muuttuvat ja ympäristövaatimukset kiristyvät ilmastonmuutoksen vuoksi. Riskinä on myös kiinteistöjen kassavirran, tuottovaatimusten tai kunnan mahdollinen muuttuminen. 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, energian hinnoista 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 kiinteistökehitysosaamisen ansiosta kiinteistöjen arvoihin vaikuttavia riskejä voidaan hallita ennakoivasti varmistamalla kiinteistökannan laatutaso. Cibusen kiinteistöt sijaitsevat Pohjoismaissa. Yhtiön strategiana on jatkaa kasvuaan Pohjoismaissa, lisätä salkun maantieteellistä hajautusta ja hajauttaa samalla myös markkinariskiä. Cibus seuraa tarkoin verkkokaupan kehitystä ruoka- ja päivittäistavara-kaupassa. Ruoka- ja päivittäistavara-kaupan 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 yhtiön johto.

Cibus on lisäksi ottanut käyttöön ympäristöriskien hallintaan ja ilmastonmuutokseen liittyviä prosesseja tavoitteenaan olla ilmastoneutraali vuoteen 2030 mennessä. Lisätietoja on vastuullisuusraportissa sivuilla 25–43.

**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 on Corporate Governance -raportissa sivuilla 47–54.

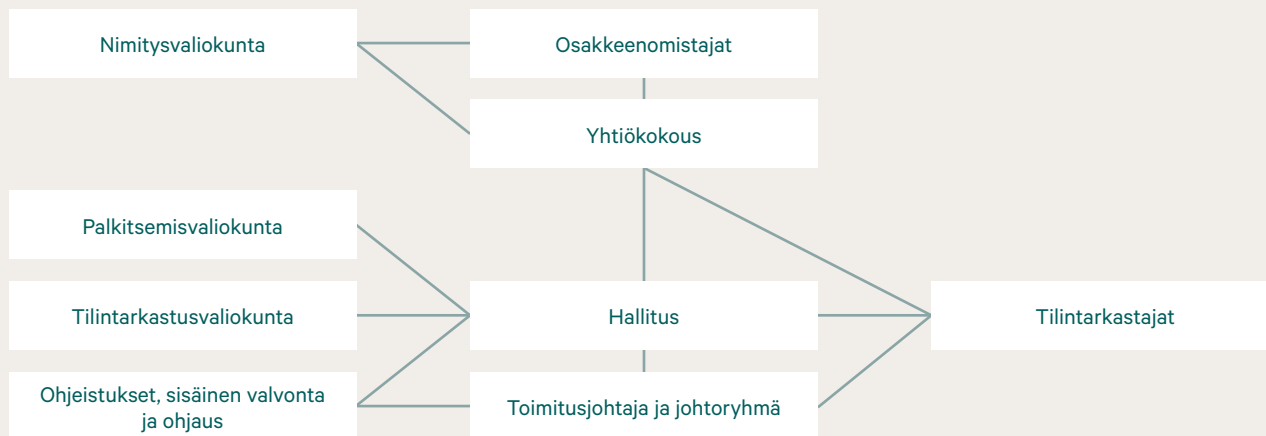
**TYÖNTEKIJÄT JA AMMATTITAITO**

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 pyrkii jatkuvasti kehittämään, kouluttamaan ja vahvistamaan organisaatiotaan tavoitteenaan vähentää yhtiön riippuvuutta avainhenkilöistä. Lisätietoja on kohdassa ”Työntekijät ja organisaatio” sivulla 23.

# 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 2022. 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 sisällä 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 20. huhtikuuta 2022

Cibuksen varsinaisessa yhtiökokouksessa 20. huhtikuuta 2022 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 0,75 euron osakekohtaisesta osingosta.
- Päätettiin, että osinko maksetaan vuoden aikana kuukausittain 12 erässä, joista ensimmäinen on 0,06 euroa osakkeelta, toinen 0,06 euroa osakkeelta, kolmas 0,06 euroa osakkeelta, neljäs 0,06 euroa osakkeelta, viides 0,06 euroa osakkeelta, kuudes 0,07 euroa osakkeelta, seitsemäs 0,06 euroa osakkeelta, kahdeksas 0,06 euroa osakkeelta, yhdeksäs 0,07 euroa osakkeelta, kymmenes 0,06 euroa osakkeelta, yhdestoista 0,06 euroa osakkeelta ja kahdestoista 0,07 euroa osakkeelta.

- Osinkojen irtoamispäiviksi vahvistettiin 22. huhtikuuta 2022, 13. toukokuuta 2022, 22. kesäkuuta 2022, 22. heinäkuuta 2022, 24. elokuuta 2022, 23. syyskuuta 2022, 24. lokakuuta 2022, 23. marraskuuta 2022, 22. joulukuuta 2022, 24. tammikuuta 2023, 21. helmikuuta 2023 ja 24. maaliskuuta 2023. Osinkojen maksupäivät ovat 29. huhtikuuta 2022, 20. toukokuuta 2022, 30. kesäkuuta 2022, 29. heinäkuuta 2022, 31. elokuuta 2022, 30. syyskuuta 2022, 31. lokakuuta 2022, 30. marraskuuta 2022, 30. joulukuuta 2022, 31. tammikuuta 2023, 28. helmikuuta 2023 ja 31. maaliskuuta 2023.
- Todettiin, että hallitus on kutsunut koolle 5. toukokuuta 2022 pidettävän ylimääräisen yhtiökokouksen, jossa hallitus ehdottaa, että yhtiökokous päättää lisäosingosta, joka korottaa yhteenlasketun osingon 0,99 euroon osakkeelta.
- Yhtiökokous myönsi hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilikaudelta 2021. Yhtiökokous päätti, että hallituksen jäsenten lukumäärä on viisi (5). Patrick Gylling, Elisabeth Norman, Victoria Skoglund ja Stefan Gattberg valittiin uudelleen hallituksen jäseniksi ja Nils Styf uudeksi jäseneksi. Yhtiökokous valitsi Patrick Gyllingin uudelleen hallituksen puheenjohtajaksi. Yhtiökokous valitsi rekisteröidyn tilintarkastusyhteisö KPMG AB:n uudelleen yhtiön tilintarkastajaksi. Yhtiökokous päätti, että kullekin hallituksen jäsenelle maksetaan palkkiota 2 500 euroa kuukaudessa ja hallituksen puheenjohtajalle 5 000 euroa kuukaudessa.
- Yhtiökokous päätti yhtiön henkilöstölle suunnatusta 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 500 000.
- Yhtiökokous päätti hyväksyä palkitsemisraportin.







## Osinkokalenteri

Päätetyt osingot	Määrä, EUR	Viimeinen kaupankäyntipäivä osingolla	Kaupankäyntipäivä ilman osinkoa	Täsmäytyspäivä	Maksupäivä
Varsinainen osinko	0,09	22.3.2023	23.3.2022	24.3.2023	31.3.2023
Varsinainen osinko	0,08	17.2.2023	20.2.2023	21.2.2023	28.2.2023
Varsinainen osinko	0,08	20.1.2023	23.1.2023	24.1.2023	31.1.2023
Varsinainen osinko	0,09	20.12.2022	21.12.2022	22.12.2022	30.12.2022
Varsinainen osinko	0,08	21.11.2022	22.11.2022	23.11.2022	30.11.2022
Varsinainen osinko	0,08	20.10.2022	21.10.2022	24.10.2022	31.10.2022
Varsinainen osinko	0,09	21.9.2022	22.9.2022	23.9.2022	30.9.2022
Varsinainen osinko	0,08	22.8.2022	23.8.2022	24.8.2022	31.8.2022
Varsinainen osinko	0,08	20.7.2022	21.7.2022	22.7.2022	29.7.2022
Varsinainen osinko	0,08	20.6.2022	21.6.2022	22.6.2022	30.6.2022
Varsinainen osinko	0,10	11.5.2022	12.5.2022	13.5.2022	20.5.2022
Varsinainen osinko	0,06	20.4.2022	21.4.2022	22.4.2022	29.4.2022

## Nimitysvaliokunta

Cibuksella tulee vuoden 2021 yhtiökokouksen päätöksen mukaan olla nimitysvaliokunta, jonka jäsenistä yksi on hallituksen puheenjohtaja ja muut kolme edustavat kolmea suurinta osakkeenomistajaa. Nimitysvaliokunta nimitetään 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 julkaistaan 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 Cibuksen kotisivuilta osoitteesta [www.cibusnordic.com](http://www.cibusnordic.com). Nimitysvaliokunnan kokoonpano ennen vuoden 2023 yhtiökokousta on seuraava:

- Olof Nyström, Fjärde AP-fondenin edustajana, nimitysvaliokunnan puheenjohtajana
- David Mindus, AB Sagaxin (publ) edustajana
- Johannes Wingborg, Länsförsäkringar Fondförvaltning AB:n (publ) edustajana
- Patrick Gylling, Cibuksen puheenjohtajana

Valmistellessaan ehdotusta hallitukselle nimitysvaliokunta soveltaa ja noudattaa monimuotoisuuspolitiikan osalta Hallinnointikoodin säännöstä 4.1 sekä EPRAn ohjeistusta vastuullisuusosaamisesta. Poliitiikan ja ohjeistuksen 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 2022 varsinaisessa yhtiökokouksessa valituista viidestä hallituksen jäsenestä kaksi on naisia ja kolme miehiä. Laatiessaan ehdotusta vuoden 2023 yhtiökokoukselle nimitysvaliokunta arvioi, onko hallituksen kokoonpano sen tehtäviin nähden ja Hallinnointikoodin perusteella tarkoituksenmukainen.

## Hallituksen rooli ja kokoonpano

Hallituksella on tärkeä rooli Cibuksen liiketoimintamallissa, jonka mukaisesti yhtiö hankkii, kehittää ja hallinnoi laadukkaita kiinteistöjä Pohjoismaissa voidakseen jakaa tuottoa osakkeenomistajilleen. Hallitus on yhtiökokouksen jälkeen yhtiön ylin päätöksentekoeelin. Hallituksen toimintaa säädellään mm. osakeyhtiölaissa, yhtiöjärjestyksessä sekä hallituksen työjärjestyksessä. Hallitus asettaa yhtiölle tavoitteet ja strategiset suuntaviivat sekä yhtiön vastuullisuustyön suuntaviivat, vastaa siitä, että toimitusjohtaja toteuttaa hallituksen päätökset, ja on viime kädessä vastuussa sisäisestä valvonnasta ja riskien hallinnasta. Tilintarkastusvaliokunta ja palkitsemisvaliokunta koostuvat hallituksen kaikista jäsenistä. Cibuksen yhtiöjärjestyksen mukaan hallituksessa tulee olla kolmesta kahdeksaan yhtiökokouksen valitsemaa varsinaista jäsentä ilman varajäseniä. Vuoden 2022 yhtiökokouksessa valittiin viisi varsinaista jäsentä. Lisätietoja hallituksen jäsenistä on sivulla 56.

Cibuksen hallitukseen kuuluvat

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

Kaikki hallituksen jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä ja sen suurimmista osakkeenomistajista.

Toiminta perustuu hallituksen työjärjestykseen ja noudattaa vuosittaista 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 osavuosisaksausten ja tilinpäätösten julkaisemisen yhteydessä pidettävät kokoukset). Ylimääräisiä kokouksia kutsutaan koolle tarvittaessa. Vuonna 2022 hallitus kokoontui yhteensä 41 (47) kertaa, joista 26 (34) per capsulam. 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

Cibuksen 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 muutuvia palkkioita koskevien ohjelmien valvonta ja arviointi. Lisäksi valiokunta varmistaa, että Cibus noudattaa yhtiökokouksen tekemiä johdon palkitsemista koskevia päätöksiä. Palkitsemisvaliokunnan työ merkitään hallituksen kokousten pöytäkirjoihin erillisenä kohtana.

## Tilintarkastusvaliokunta

Cibuksen 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 valvonta 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 Cibukselle muita kuin tilintarkastukseen liittyviä palveluita. Tilintarkastusvaliokunnan työ kirjataan hallituksen kokousten pöytäkirjoihin erikseen.

## Hallitustyö

Säännöllisten hallituksen kokousten asialistalla on useita pysyviä asiakohtia. Hallitukselle raportoidaan muun muassa liiketoiminnan kehittymisestä, kiinteistöjen hallinnoinnista, mahdollisista hankinnoista, riskianalyseistä, 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 2022 arviointi tehtiin kyselylomakkeella, jonka tarkoituksena oli selvittää hallituksen jäsenten näkemyksiä hallituksen työskentelytavoista, kokoonpanosta, suoritusasteesta sekä kehittämiskohteista. Arvioinnin tulokset on esitelty hallitukselle, ja siitä käytyjä keskusteluja koskevat johtopäätökset on suullisesti raportoitu 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 2022 varsinaisessa yhtiökokouksessa päätettiin, että kullekin hallituksen jäsenelle maksetaan palkkiota 2 500 euroa (2 375) kuukaudessa ja hallituksen puheenjohtajalle 5 000 euroa (4 750) kuukaudessa.

## Taloudellisen raportoinnin laadun varmistaminen

Hallituksen vuosittain hyväksymä Compliance & Procedures -manuaali ja toimitusjohtajan ohjeistus pitävät sisällään 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 taloudellisessa 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, voitonjakoehdotusta 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 ja arvionsa yhtiön sisäisestä valvonnasta. Vuoden 2022 yhtiökokouksessa valittiin tilintarkastajaksi seuraavaan yhtiökokoukseen saakka tilintarkastusyhteisö KPMG, päävastuullisena tilintarkastajana Mattias Johansson. Vuoden 2022 yhtiökokouksessa päätettiin, että tilintarkastuspalkkiot maksetaan hyväksytyjen laskujen perusteella. Vuonna 2022 palkkiot tilintarkastajalle koko konsernin osalta olivat 984 000 euroa. Näistä 267 000 euroa liittyy vuosien 2020 ja 2021 tilintarkastuspalveluihin, pääasiassa Suomen konsernin uudelleenjärjestelyihin.

## 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 2022 konsernin johtoryhmään kuuluivat toimitusjohtaja, talousjohtaja ja liiketoiminnan kehitysjohtaja, Ruotsin sijoitusjohtaja, Suomen sijoitusjohtaja ja Norjan sijoitusjohtaja. Johtoryhmä keskustelee ajankohtaisista asioista säännöllisesti ja kokoontuu strategiapäiville hallituksen kanssa vähintään kerran vuodessa.





### **Ylimmän johdon palkitseminen**

Vuoden 2022 aikana ylimmälle johdolle (konsernin johtoryhmälle) maksettu kiinteä korvaus oli yhteensä 1 742 000 euroa (1 408 000). Konsernin johtoon on liittynyt vuoden aikana kaksi uutta henkilöä. Toimitusjohtajalle maksettu kokonaisbruttokorvaus, mukaan lukien peruspalkka, eläkemaksut sekä auto- ja sairausvakuutusedut, oli vuonna 2022 yhteensä 501 000 euroa (479 000).

### **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 2022 yhtiökokouksessa ei tehty päätöksiä tätä koskevista muutoksista. Vuoden 2022 yhtiökokous päätti hyväksyä yhtiön palkitsemisraportin vuodelta 2021.

Ohjeistus yhtiön liiketoimintastrategian, pitkäaikaisten etujen sekä vastuullisuuden edistämisen välineenä

Yhtiön liiketoimintastrategia on hankkia, kehittää ja hallinnoida Pohjoismaissa korkealaatuisia kiinteistöjä, joissa ankkurivuokralaisina on ruoka- ja päivittäistavara-kaupan toimijoita. Yhtiöllä on tällä hetkellä omistuksessaan yli 454 (382) kiinteistöä Suomessa, Ruotsissa, Tanskassa 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 yhtiö tarjoama kompensatio on kilpailukykyinen. Ohjeistus mahdollistaa kilpailukykyisen kokonaiskompensaation tarjoamisen toimivalle johdolle.

Yhtiö on perustanut pitkän aikavälin osakeoptio-ohjelmat toimitusjohtajalle ja kannustinohjelmat henkilöstölle. Näitä koskevat päätökset on tehty yhtiökokouksessa, eikä ohjeistus tämän vuoksi kata niitä.

Samasta syystä ohjeistukseen ei myöskään sisälly se pitkän aikavälin osakeoptio-ohjelma, josta hallitus on tehnyt ehdotuksen vuoden 2023 yhtiökokoukselle. Ehdotettu ohjelma on olennaisilta osin meneillään olevien ohjelmien kaltainen. Ohjelmien lopputulosten arviointiin käytettävillä suoritusvaatimuksilla on selkeä yhteys liiketoimintastrategiaan ja näin ollen myös yhtiön arvon pitkän aikavälin kehitykseen. Lisäksi ohjelmissa edellytetään osallistujilta henkilökohtaisia sijoituksia ja useamman vuoden sitoutumista. Lisätietoja näistä ohjelmista, mukaan lukien palkkioiden maksamista koskevista kriteereistä, on ruotsin- ja englanninkielisen vuosikertomuksen liitetiedossa 8.

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

### **Palkitsemisen muodot yms.**

Kompensaation tulee olla markkinaehtoista ja kilpailukykyistä, ja se voi koostua seuraavista komponenteista: kiinteä rahapalkka, muuttuvat rahapalkkiot, eläke-edut sekä muut edut. Yhtiökokous voi näiden lisäksi tehdä päätöksen esimerkiksi 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 soveltuville 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 kilpailukieltoloon liittyen. Tällaisen korvauksen tarkoituksena on kompensoida mahdollista tulonmenetystä ja sitä maksetaan ainoastaan siinä tapauksessa, että johtohenkilö ei ole oikeutettu erorahaan. Korvaus perustuu kiinteään rahapalkkaan irtisanomishetkellä ja jatkuu niin pitkään kuin kilpailukieltorajoitukset kestävätkin, eli enintään kuusi kuukautta työsuhteen päättymisestä.

## Muuttuvien rahapalkkioiden jakamisen kriteerit

Muuttuvat rahapalkkiot on sidottu edeltä määrittäviin 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 kestävällä 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, arvioimista ja toteuttamista koskeva päätöksentekoprosessi

Hallitus valmistelelee yhtiökokoukselle ehdotuksen uusista ohjeista, mikäli tarvetta merkittäville muutoksille ilmenee, kuitenkin vähintään joka neljäs vuosi. Ohjeita sovelletaan, kunnes yhtiökokous on hyväksynyt uuden ohjeistuksen. Lisäksi hallitus seuraa ja arvioi johdon palkitsemisohjelmia, palkitsemista koskevien ohjeistusta soveltamista sekä voimassa olevia palkitsemismalleja ja palkkiotasoa 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 tarpeellinen yhtiön pitkän aikavälin intressien, kuten vastuullisuuden, tai taloudellisen elinkelpoisuuden varmistamiseksi. Palkitsemisraportti on esitetty ruotsinkielisen ja englanninkielisen vuosikertomuksen 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 kehittää jatkuvasti sisäisen valvonnan toimintatapoja, prosesseja ja dokumentointia ja on 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. Cibus otti vuonna 2022 käyttöön uuden hankintapolitiikan ympäristövaatimuksineen. 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 hallituksen kokousten yhteydessä saamia taloudellisia raportteja, jotka koskevat yhtiön kiinteistösalkkua, velkaa, osingonmaksukykyä ja muita tärkeitä seikkoja. Toimitusjohtaja ja talousjohtaja, jotka raportoivat hallitukselle, vastaavat tehokkaan 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 Cibuksen 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 tarkoitetulla 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	59 000	41
Elisabeth Norman	Jäsen	2018	Riippumaton	29 500	41
Jonas Ahlblad <sup>1</sup>	Jäsen	2018–2022	Riippumaton	9 500	14
Stefan Gattberg	Jäsen	2020	Riippumaton	29 500	41
Victoria Skoglund	Jäsen	2021	Riippumaton	29 500	41
Nils Styf <sup>2</sup>	Jäsen	2022	Riippumaton	20 000	27

1 Korvausta maksettiin varsinaiseen yhtiökokoukseen 2022 asti.

2 Korvausta maksettiin varsinaisesta yhtiökokouksesta 2022 alkaen.

## Tiedot hallituksen kokoonpanosta EPRAn suuntaviivojen mukaisesti

Cibuksen raportit EPRAn hallinnointi- ja ohjausjärjestelmää koskevien suuntaviivojen mukaisesti (kohta 6.1–6.3, tai raportointi EPRAn suuntaviivojen mukaisesti, löytyy vastuullisuusraportista sivulta 55).

### 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 sekä vastuu ilmaston liittyvistä sopeuttamisriskeistä. Hallituksen jäsenet sekä heidän kokemuksensa ja erityisasiantuntemuksensa on esitetty sivulla 56.

Nimitysvaliokunta valmistelee ehdotuksen hallituksen jäsenten valinnasta Ruotsin Hallintokoodin 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 Hallintokoodin mukaan hallituksen kokoonpanon on oltava tarkoituksenmukainen yhtiön liiketoiminnan, kehitysvaiheen ja muiden olosuhteiden kannalta, ja yhtiökokouksen valitsevien jäsenten on edustettava monipuolista osaamista, kokemusta ja taustaa. Hallituksen kokoonpanossa on pyrittävä tasapuoliseen sukupuolijakaumaan. Cibus soveltaa ja noudattaa Ruotsin Hallintokoodia. Toimialakohtaisen kokemuksen lisäksi Cibuksen hallituksella on asiantuntemusta seuraavilta alueilta: 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 käytävää pääomistajaa eikä yhtiö ole vuonna 2022 raportoinut hallituksen jäseniin liittyvistä lähipiiriliiketoimista, katso ruotsin- ja englanninkielisten vuosikertomusten sivu 82.

# Lakisääteinen vastuullisuusraportti

Tilinpäätöslain 6 luvun 11 §:n mukaisesti Cibus julkaisee vastuullisuusraportin. Vastuullisuusraportti koskee Cibus Nordic Real Estate AB:n (publ) ja sen tytäryhtiöiden liiketoimintaa kalenterivuonna 2022. Tämä on Cibuksen neljäs vastuullisuusraportti. Edellinen raportti julkaistiin maaliskuussa 2022. Vastuullisuusraportti sisältää vuosikertomuksen 2022 sivut 9 ja 23–39. Yksityiskohtaisempi selostus löytyy alla olevasta sisällysluettelosta.

## Sisällysluettelo – Lakisääteinen vastuullisuusraportti

Liiketoimintamalli	Sivu	Vuosikertomuksen osio
Olellaiset 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 kestävätkä 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, Nils Styf, Victoria Skoglund ja Stefan Gattberg.

KPMG valittiin tilintarkastajaksi Marc Karlssonin toimiessa päävastuullisena tilintarkastajana.



**Patrick Gylling**

**Hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2018**

Kauppätieteiden maisteri, Hanken Svenska Handelshögskolan

Muut tehtävät: Toimitusjohtaja, Sirius Capital Partners Oy, sekä hallituksen jäsen, Nyfosa AB (publ) ja Elinkorkolaitos Hereditas Oy

Osakeomistus: 500 000 osaketta Oriolidae Invest Ab:n kautta



**Elisabeth Norman**

**Hallituksen jäsen vuodesta 2018**

Kandidaatin tutkinto, Uppsalan yliopisto

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



**Nils Styf**

**Hallituksen jäsen vuodesta 2022**

Liiketalouden tutkinto, Tukholman kauppakorkeakoulu

Muut tehtävät: Toimitusjohtaja ja konsernijohtaja, Hemsö Fastighets AB, hallituksen jäsen, Hemsö-konsernin kaikki kokonaan ja osittain omistamat tytäryhtiöt. Hallituksen puheenjohtaja, NP3 Fastigheter AB, ja hallituksen jäsen, Bonava AB ja Mattssons Fastighetsutveckling AB.

Osakeomistus: 1 946 osaketta



**Victoria Skoglund**

**Hallituksen jäsen vuodesta 2021**

Oikeustieteen maisteri, Tukholman yliopisto

Muut tehtävät: Hallituksen jäsen, Bmundo AB ja VIE SPAC AB, osakas, Advokatfirman Lindahl.

Osakeomistus: 1 500 osaketta



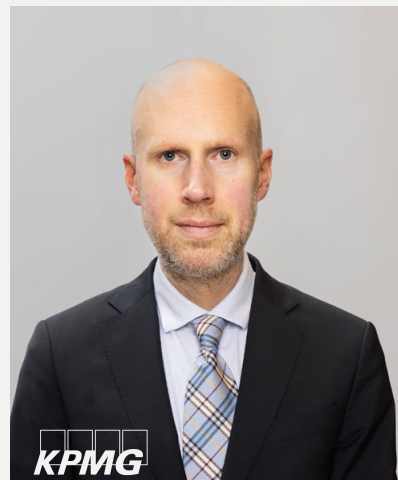
**Stefan Gattberg**

**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



**Marc Karlsson**

**Päävastuullinen tilintarkastaja vuodesta 2022**

Auktorisoitu tilintarkastaja

Vuoden 2022 yhtiökokous valitsi tilintarkastusyhteisö KPMG AB:n tilintarkastajaksi.



# Johto

Konsernin johtoryhmään kuuluvat Sverker Källgårdén (toimitusjohtaja), Pia-Lena Olofsson (talousjohtaja), Lauri Tiensuu (operatiivinen johtaja), Peter Lövgren (Ruotsin sijoitusjohtaja), Marcus Kruus (Norjan sijoitusjohtaja) ja Iiris Eestilä (Suomen sijoitusjohtaja)



**Sverker Källgårdén**

**CEO**

Diplomi-insinööri, Kungliga Tekniska Högskolan

Osakeomistus: 46 795 osaketta + 30 000 optiota



**Pia-Lena Olofsson**

**CFO & Head of IR**

Executive MBA, Warwick Business School, ja MBA, Göteborgin yliopisto

Osakeomistus: 5 000 osaketta + 136 000 optiota



**Lauri Tiensuu**

**COO/Head of Business Development**

Diplomi-insinööri, Aalto-yliopisto

Osakeomistus: 7 000 osaketta + 100 000 optiota



**Peter Lövgren**

**CIO Sverige**

Diplomi-insinööri, Kungliga Tekniska Högskolan

Osakeomistus: 2 500 osaketta + 95 000 optiota



**Marcus Kruus**

**CIO Norway**

Executive MBA, Göteborgin yliopisto, ja diplomi-insinööri, Chalmers Tekniska Högskola

Osakeomistus: 3 000 osaketta + 7 500 optiota



**Iiris Eestilä**

**CIO Finland**

Diplomi-insinööri, Aalto-yliopisto

Osakeomistus: 15 000 optiota