



Cibus

Converting food into yield

Gröna obligationer

Investerarrapport 2023

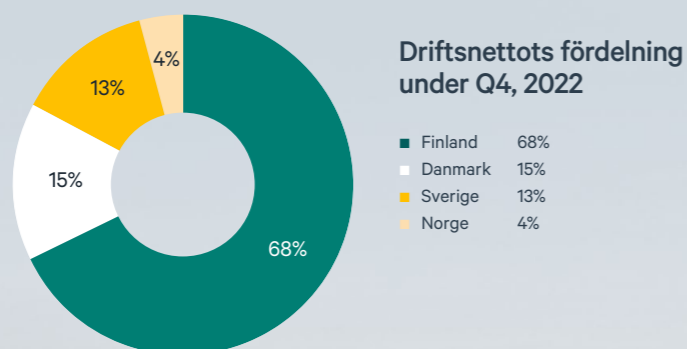


Om Cibus

Cibus Nordic Real Estate AB (publ) "Cibus" är ett börsbolag noterat på Nasdaq Stockholm MidCap vars affärsidé är att förvärva, förädla och förvalta högkvalitativa fastigheter i Norden med ansedda livsmedels- och dagligvarukedjor som ankarhyresgäster.

Fastighetsportföljen är spridd till strategiskt bra lägen, främst i södra och sydvästra Finland, södra och mellersta Sverige, Själland i Danmark samt i södra Norge. Fastigheterna ligger till stor del i regioner med god befolkningstillväxt och utgör också ett strategiskt distributionsnätverk med utlämningsställen för andra varor handlade online. I varje ort har fastigheterna generellt ett mycket bra mikroläge, nära bebyggelse i tätortscentrum. Jämfört med andra typer av handelsfastigheter är Cibus portfölj oberoende av konjunkturen samt har motståndskraft mot e-handels negativa effekter.

<p>Antal fastigheter</p> <p>454</p>	<p>Yta¹</p> <p>981.000 m²</p>
<p>Största hyresgäster</p> <p>Kesko, Tokmanni, Coop Sverige, S-gruppen, Dagrofa, Lidl</p>	<p>Fastighetsvärde¹</p> <p>1.851 MEUR</p>



Per 31 december 2022

Hållbarhet i Cibus

Lättillgängliga och klimatsmarta marknadsplatser bidrar till en positiv samhällsutveckling. Människor når enkelt butiker och service i trygga miljöer och får tillgång till dagligvaror samt utlämningsställen för varor handlade online och annan service utan att behöva företa långa bilresor. Marknadsplatsens miljöpåverkan minskas genom att uppvärmning och el används effektivt och utvinns från rena energikällor, samt att slutkunder erbjuds olika möjligheter att minimera sitt totala miljöavtryck.

I partnerskap med ledande nordiska livsmedels- och dagligvaruhandlare utvecklar vi Cibus fastigheter till hållbara marknadsplatser. Målet är att våra företagsbeslut och de av Cibus ägda marknadsplatserna bidrar positivt till miljön, människor och samhället samtidigt som vårt negativa inflytande minimeras. Därför agerar vi hållbart i hela värdekedja, från att kravställa leverantörer inom fastighetsskötsel, förvaltning och energi samt ha ett starkt hållbarhetsfokus i den egna organisationen, till att vid investeringar i handelsfastigheter integrera hållbarhetsaspekter i beslutsunderlaget.

Nedströms i värdekedjan där Cibus inte äger besluten, såsom i fastigheter som via hyresavtalens konstruktion ger oss liten eller ingen operativ kontroll, sker hållbarhetsarbetet genom dialog och samarbeten där vi verkar för att understödja hyresgästens hållbarhetsarbete.

Vårt strategiska hållbarhetsarbete ansluter till FN:s Global Compact's tio principer kring mänskliga rättigheter, miljö och arbete mot korruption, de 17 globala målen för en hållbar utveckling samt ett antal internationella konventioner och principer såsom Parisavtalet och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter. Cibus hållbarhetsarbete avspeglas i företagets övergripande strategi och värdegrund, policyer, ett organisatoriskt ansvar samt vårt eget hållbarhetsramverk. Årligen avrapporteras hållbarhetsarbetet och utvecklingen i en hållbarhetsrapport i Cibus årsredovisning. I den utvärdering EPRA sBRP (European Public Real Estate Association Sustainability Best Practice Recommendation) genomförde under 2022 fick Cibus hållbarhetsrapport nästhögsta utmärkelsen "Silver".

Cibus ramverk

Hållbarhetsområden	Långsiktiga mål	Bidrag till FN:s globala mål
Vara en hållbar samarbetspartner	<ul style="list-style-type: none"> Underlätta för hyresgäster och slutkunder att agera hållbart. Vara en respektabel fastighetsaktör och bedriva verksamhet affärsetiskt utan misstanke om korruption, skatteupplägg eller brister i kunders säkerhet/integritet. Följa regelverk och rekommendationer och ge en transparent redovisning av verksamheten och dess resultat. 	<p>12:6 Uppmuntra företag att tillämpa hållbara metoder och hållbarhetsredovisning. Cibus prioriterar hyresgäster med transparent hållbarhetsredovisning. Under 2022 externrapporterade alla större ankarhyresgäster sitt hållbarhetsarbete.</p> <p>16:5 Bekämpa korruption och mutor. Cibus har nolltolerans mot korruption och utvärderar alla sina samarbetspartners utifrån denna aspekt. 2022 uppmärksammades inga korruptionsincidenter inom Cibus eller bland partners.</p>
Agera för klimatet	<ul style="list-style-type: none"> Uppnå klimatneutral verksamhet till år 2030, genom att underlätta för hyresgäster att investera i återvinningsbar energi samt investera i egna gröna energislag. Investera i tillgängliga marknadsplatser som minimerar slutkunders klimatavtryck. Öka egna fastigheters energieffektivitet. 	<p>7:2 Öka andelen förnybar energi i världen. Cibus bidrar till ökad utbyggnad av solceller på sina fastigheter genom att uppmuntra ankarhyresgäster vid hållbarhetssamtal, samt snabbt godkänna utbyggnadsplaner. 2022 fanns solpaneler installerade på 43 fastigheter, motsvarande 9 procent av totalt antal.</p> <p>13:1 Stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer. Cibus investeringar i energieffektiva fastigheter och minskade klimatutsläpp kring marknadsplatserna bidrar till klimatomställningen. 2022 var 82 procent av fastighetsytan uthyrd till hyresgäster med uttalade ambitioner att minska klimatavtrycket eller nå klimatneutralitet. 19 procent av fastighetsytan har hög energieffektivitet.</p>
Skapa tillgängliga marknadsplatser	<ul style="list-style-type: none"> Stimulera marknadsplatsers utveckling genom att äga fastigheter uthyrda till attraktiva dagligvarukedjor. Skapa tillgängliga marknadsplatser för slutkunder med tillgång till butik och service. 	<p>11:3 Inkluderande och hållbar urbanisering Cibus utvecklar stadsdelar och mindre orter där människor får tillgång till levande och trygga närsamhällen med butiker för dagligvaror samt service.</p>

²Cibus senaste årsredovisning: https://l.cdn.bequoted.com/1/arsredovisning-2022-102725/Cibus_Arsredovisning_2022.pdf

Cibus arbete för miljön och klimatet

Cibus huvudsakliga miljömål är att nå klimatneutral verksamhet till 2030. Klimatmålet är affärsstrategiskt och en preliminär åtgärdsplan för koldioxidreduktionen har fastställts. Cibus klimatmål kommer under 2023 att läggas fram för godkännande av SBTi (Science Based Target Initiative). Målet ska nås genom egna gröna energisatsningar samt gemensamma gröna energiåtgärder tillsammans med hyresgäster.

Investeringar för klimatet

Egna gröna energisatsningar

I hyresavtal där Cibus står för energiinköp ska uppvärmning och el utslutande ske med fossilfria energislag från och med 2023. Under 2022 var inköpt el fossilfri till 99 procent. Cibus kommer utreda förutsättningar för egna investeringar i gröna energikällor såsom solpanelsutbyggnad på marknadsplatsernas platta tak samt att bli grön elleverantör till sina kunder. Vi kommer vidare att prioritera leverantörer och samarbetspartners med ett aktivt miljöarbete samt att uppmuntra dessa till att välja gröna energislag.

Gemensamma gröna energiåtgärder tillsammans med hyresgäster

Flera av de stora kedjor som är hyresgäster i våra fastigheter investerar idag själva i gröna energislag, såsom Keskos, Tokmannis och S-gruppens investeringar i vindkraftparker samt solpaneler eller Coops val av fossilfri el och fjärrvärme. Våra regelbundna hållbarhetssamtal med hyresgästerna resulterar i snabb tillståndshandling vid exempelvis tillbyggnader avseende förnybar energi eller elladdningsstationer på kundparkering.

Tillsammans med ankarhyresgästerna fortsätter Cibus även en rad andra energieffektiviserande initiativ i fastigheterna såsom byten till ledbelysning samt investeringar för att förhindra energiläckage.

Fastighetsportföljens klimatutsläpp

Det främsta klimatavtrycket i Cibus sker inom Scope 3 enligt GHG-protokollet via utsläpp från fastigheternas uppvärmning och elförbrukning där energiinköpen görs av hyresgästerna. Enligt vissa hyresavtal förser Cibus hyresgäster med fjärrvärme och el och dessa redovisas inom Scope 2. Under 2022 minskade koldioxidutsläppen i Scope 2 till följd av att Cibus försåg sina finska fastigheter med en grönare energimix än tidigare år.

Det sker också väsentliga koldioxidutsläpp i andra delar av Cibus värdekedja, såsom hos anlitade leverantörer för fastighetsskötsel och service från exempelvis transporter samt förbrukningsinventarier i fastigheterna. Också handelsverksamheten i fastigheterna bidrar till stora utsläpp. Inga av dessa ingår i nedanstående redovisning.

Koldioxidavtryck i Cibus fastighetsportfölj ¹ , CO ₂ -ekvivalenter	Ton CO ₂ e			Intensitet, kg CO ₂ e/m ²		
	År 2022 (faktiska)	År 2022 (Like-for-like)	År 2021 (Like-for-like)	År 2022 (faktiska)	År 2022 (Like-for-like)	År 2021 (Like-for-like)
Finland	13 484	11 157	13 210	16	15	17
varav Scope 2	3 790	2 247	4 931			
varav Scope 3	9 694	8 910	8 279			
Sverige	866	866	964	6	6	7
varav Scope 2	34	34	107			
varav Scope 3	832	832	857			
Norge²	104			4		
varav Scope 2	22					
varav Scope 3	82					
Danmark²	5 183			63		
varav Scope 1	118					
varav Scope 2	164					
varav Scope 3	4 901					
Totalt	19 638	12 022	14 173			

Installerade solceller

43 fastigheter, med 4 752 MWh i årlig energiproduktion.

Ankarhyresgäster med uttalade klimatambitioner

83 %

Avser Cibus fastighetsyta uttyrd till ankarhyresgäster med uttalade ambitioner att minska sitt samlade klimatavtryck eller nå klimatneutralitet med mål förenliga med Parisavtalets 1,5-gradersmål.

¹Rapportering baserad på faktiska utsläpp (market-based emissions), ²Fastigheterna i Danmark och Norge förvärvades under 2022 respektive slutet av 2021 varför jämförelsedata för dessa marknader saknas för 2021.

Energicertifierade fastigheter

Handelsfastigheter har generellt en sämre energieffektivitet jämfört med kontors- och bostadsfastigheter. För att erbjuda sina hyresgäster gröna och energieffektiva fastigheter prioriterar Cibus förvärv av fastigheter med hög energiklass och kommer vidare att under 2023 undersöka förutsättningarna för att uppdatera hela beståndet till högsta energiklass. Per 31 december 2022 utgjorde finska och svenska fastigheter med hög energiklass 11 procent av Cibus totala fastighetsvärden.

Energicertifierade fastigheter i Cibus svenska och finska portfölj ¹	Antal	Värde MEUR
Finland: EPC A, B	23	165
Sverige: Energiklass A, B, C	11	36
Totalt	34	201

Ökad energieffektivitet

Energiförbrukning i Cibus svenska och finska fastighetsportfölj	MWh			Intensitet, kWh/m ²		
	År 2022 (faktiska)	År 2022 (Like-for-like)	År 2021 (Like-for-like)	År 2022 (faktiska)	År 2022 (Like-for-like)	År 2021 (Like-for-like)
Finland	187 918	161 442	166 429	227	217	209
- elektricitet	124 329	116 045	104 432			
- fjärrvärme	56 861	42 205	58 982			
- fuels	6 729	2 992	3 015			
Sverige	41 363	41 363	40 535	277	277	280
- elektricitet	39 742	39 742	38 894			
- fjärrvärme	1 621	1 621	1 641			
Totalt Finland och Sverige	229 281	202 805	206 964			

¹Per 31 december 2022.



Grön upplåning

Cibus gröna obligationslån	Förfall	Obligationslikvid
SE 0013360716	December 2024	50 000 000 EUR
SE 0017071517	September 2025	700 000 000 SEK

Grönt ramverk¹

Cibus gröna obligationslån ska finansiera befintliga och nya fastigheter av hög energiklass eller med andra tydliga miljöfördelar. Ett grönt ramverk för upplåningen utvecklades år 2020 och anger vilka projekt som kvalificeras:

- Nya eller befintliga fastigheter med energiklass (EPC) A och B i Finland, samt (EPC) A, B eller C i Sverige, alternativt certifierade enligt LEED Gold, BREEAM Very Good, BREEAM in-Use Very Good, Nordic Swan Ecolabel, Miljöbyggnad Silver.
- Finansiering för genomgripande fastighetsrenoveringar som resulterar i en 30-procentig minskning av energiförbrukningen.

Cibus ramverk för gröna obligationer har granskats av analysföretaget Sustainalytics som har utfärdat en Second opinion² för att ramverket utvecklats i enlighet med Green Bond Principles 2018 ("GBP")., och har Sustainalytics på Cibus hemsida.



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

²Sustainalytics andrahandsutlåtande:

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

Godkända fastigheter och allokerad volym



Allokerade gröna investeringsvolym

Säkerheterna för Cibus gröna obligationer allokeras på portföljnivå, vilket innebär att inga enskilda fastigheter kopplas till obligationerna. Värdet på Cibus fastighetsinnehav som kvalificeras inom det gröna ramverket uppgick vid utgången av 2022 till 201 MEUR, och översteg volymen av gröna låneinstrument med 88 MEUR.

Godkända investeringar enligt grönt ramverk	MEUR
Befintliga fastigheter	201
Allokerad volym gröna obligationer	113
Ej allokerat värde fastigheter	88

¹Uppskattad årlig reduktion av CO₂-utsläpp baseras på i Finland positiv skillnad mellan energiförbrukningskrav för nya affärsbyggnader om 135 kWh/m² och EPC-certifikat E-number samt emissionsfaktorer 100 g CO₂/kWh för el och 125 g CO₂/kWh för fjärrvärme, och i Sverige skillnad mellan energideklarationens referensvärde (Krav vid uppförandet av ny byggnad 2015 enligt BBR) och energiprestanda samt emissionsfaktorer 122 g CO₂/kWh för el och 117 g CO₂/kWh för fjärrvärme.

Granskning

Årligen granskar en extern part allokeringen av säkerheter för Cibus gröna obligationer och skuldebrev i samband med värdering.

Årlig energi- och CO₂-reduktion

Jämfört med energikravet på nybyggda affärsfastigheter, vilka i Finland motsvarar energiklass B och i Sverige motsvaras av energiklass C, undviker Cibus allokerade fastigheter med hög energieffektivitet och höga energicertifikat växthusgasutsläpp uppgående till 106 ton CO₂e. Utsläppsbesparingen är naturligtvis avsevärt större om den skulle jämföras med det genomsnittliga fastighetsbeståndet för detaljhandel i Sverige och Finland.

Allokerade godkända gröna och energieffektiva fastigheter

	Yta m ²	Energicertifikat	Årlig energiprestanda kWh/m ²	Uppskattad årlig reduktion tCO ₂ e jämfört med krav på nya byggnader ¹⁾
Sverige				
Mörmon 5:69, Hammarö	1000	C	96	0,6
Gösen 1, Lidköping	1050	C	67	1,3
Centralen 5, Lilla Edet	967	C	100	1,7
Storhög 3, Malmö	1222	C	106	0,6
Sparven 3, Tibro	1050	C	70	1,0
Lotsen 8, Ystad	1050	C	98	1,5
Tegelslageriet 5, Örebro	1050	C	113	0,4
Iggesund 14:279, Huddiksvall	718	C	91	0,3
Pengen 1, Eda	3566	A	28	7,5
Finland				
KSM Hämeenkyrö	6737	A	99	34
KM Suomenlinna, Helsinki	432	A	128	0,4
KM Kalasatama, Helsinki	7405	B	117	18,7
KCM Mehevä	9330	B	172	
KSM Joutsa	4756	B	165	
Kajaanin Kauppapuisto	15335	B	147	
KSM Lapua	3191	B	97	17
KSM Riihimäki	1892	B	144	
Tokmanni Kuopio	9115	B	152	
Tokmanni Savonlinna	2953	B	163	
Alepa Ahjo, Kerava	2550	A	67	24,3
Alepa Riha, Tuusula	1891	B	144	
Halpa-Halli Saarijärvi	4240	B	120	8,9
Lidl Saarijärvi	1928	B	144	
Pohjolan Portti, Iisalmi	5817	B	157	
Tokmanni Hanko	2860	B	135	
Halpa-Halli Liminka	4430	B	152	
Tokmanni Kitee	2650	B	151	
Tokmanni Virrat	2755	B	130	1,9
S-Market Parainen	5102	B	150	
Tokmanni Kerava	4741	B	137	
Tokmanni Nokia	8700	B	130	6,1
Tokmanni Outokumpu	2242	B	158	
Tokmanni Parikkala	1800	B	179	
Sale Karijoki	571	B	134	0,1
S-Market Vimpeli	232	B	158	
KM Kinkomaa	692	B	150	

¹⁾Sverige: Nybyggnadskrav 2015 BBR, el 122 gCO₂e/kWh och fjärrvärme 158 gCO₂e/kWh.
Finland: Krav för nya byggnader, el 131 gCO₂e/kWh och fjärrvärme 148 gCO₂e/kWh.



Cibus
Converting food into yield

Kungsgatan 56
111 22 Stockholm
Sverige

www.cibusnordic.com