

Cibus

Converting food into yield

Gröna obligationer

Investerarrapport 2024



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 livsmedelsbutiker 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-handelns negativa effekter.

Antal fastigheter

451

Yta¹⁾

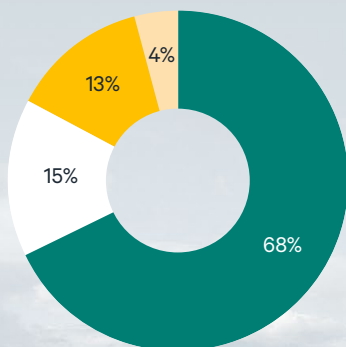
975 857 m²

Största hyresgäster

Kesko, Tokmanni, Coop Sverige, S-gruppen, Dagrofa, Lidl

Fastighetsvärde¹⁾

1 798 MEUR



Driftsnettots fördelning under 2023

Finland	68%
Danmark	15%
Sverige	13%
Norge	4%

WILLY:S Vard 8-21
Lör 8-21
Sön 8-21

¹⁾Per 31 december 2023

Hållbarhet i Cibus

De butiker vi finansierar nås enkelt av människor där de i trygga miljöer får tillgång till dagligvaror, utlämningsställen för varor handlade online och annan service utan att behöva företa långa bilresor. Tillsammans med våra hyresgäster utvecklar vi marknadsplatserna klimatsmart genom att uppvärmning och el används effektivt och utvinns från rena energikällor.

Cibus strategi är att understödja våra hyresgästers agerande i en hållbar riktning med hjälp av samtal, hög tillgänglighet och våra egna höga hållbarhetsambitioner. Vi verkar för en hållbar utveckling, också där vi inte äger besluten, genom att tillse att:

- våra ankarhyresgäster har egna höga hållbarhets- och klimatambitioner och genom dialog och samarbeten understödja deras hållbarhetsarbete,
- kravställa våra leverantörer inom fastighetsskötsel, förvaltning, energi och rådgivning,
- ett hållbart synsätt är integrerat i samtliga interna processer,
- vår egna organisation agerar ansvarsfullt,
- beslutsunderlaget vid nyinvesteringar omfattar hållbarhetsaspekter,
- vi når en klimatneutral verksamhet i enlighet med 1,5-gradsmålet.

Cibus följer nationella och internationella lagar och regler och ansluter till FN Global Compacts tio principer kring mänskliga rättigheter och arbetsrätt, miljö samt arbete mot korruption, de globala målen för en hållbar utveckling samt ett antal internationella konventioner och principer såsom FNs vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, Parisavtalet om klimatförändringar, ILOs kärnkonventioner samt OECDs riktlinjer för multinationella företag. Medlemskapet i den europeiska fastighetsorganisationen EPRA- European Public Real Estate Association- uppmontrar till ökad transparens, hållbarhet och mer enhetlig rapportering.

FN Global Compact

Sedan 2023 är Cibus medlemmar och deltar i Global Compact. Det innebär bland annat att vi rapporterar våra framsteg i enlighet med Global Compacts krav, och inte medverkar i projekt och inte heller anlitar leverantörer där det finns risk för att bryta mot eller kränka någon av Global Compacts tio principer.

SBTi, Science Based Targets Initiative

I oktober 2023 godkände SBTi Cibus klimatmål för SMF att till senast år 2030 ha minskat utsläpp med 42 procent i egen verksamhet i enlighet med 1,5-gradsmålet. Under 2024 analyserar vi förutsättningarna att nå ett bredare klimatmål. Godkännandet ger oss och omvärlden en tydlig guidning om att Cibus ansluter till Parisavtalet och att vi bidrar till att minska den globala uppvärmningen.

Cibus hållbarhetsramverk

Hållbarhetsområden	Långsiktig målsättning	Resultat	2023	2022	2021
Vara en hållbar samarbetspartner	— Underlätta för hyresgäster och slutkunder att agera hållbart.	Hållbarhetssamtal med hyresgäster, andel uthyrd yta.	76%	74%	82%
	— Vara en respektabel fastighetsaktör och bedriva verksamhet affärsetiskt utan misstanke om korruption, skatteupplägg eller brister i kunders säkerhet/integritet.	Incidenter avseende mutor och korruption, antal.	0	0	0
	— Följa regelverk och rekommendationer och ge en transparent redovisning av verksamheten och dess resultat.	Årlig hållbarhetsrapport	✓	✓	✓
		Rapportering enligt rekommendationer i EPRA sustainability best practice.	 		
Agera för klimatet	— Uppnå klimatneutral verksamhet till år 2030, genom att underlätta för hyresgäster att investera i återvinningsbar energi, samt upphandla och investera i egna gröna energislag.	Fastigheter med solpanel i Cibus fastighetsbestånd, antal	46	43	39
	— Öka egna fastigheters energieffektivitet.	Uthyr till hyresgäster med uttalad ambition att minska klimatavtrycket eller nå klimatneutralitet, andel	83%	82%	83%
		CO ₂ -utsläppsintensitet i fastighetsportföljen, kg/m ² ¹⁾	21,2	23,9	20,1
		Fastigheter med hög energieffektivitet ²⁾ , andel av Cibus totala yta m ² fastigheter	24%	19%	15%
Skapa tillgängliga marknadsplatser	— Stimulera marknadsplatsers utveckling genom att äga fastigheter uthyrda till attraktiva dagligvarukedjor.	Andel av fastighetsbestånd uthyrt till mat- och dagligvarubutiker, % av driftsnettot.	97,2%	97,1%	97,7%
	— Skapa tillgängliga marknadsplatser för slutkunder med tillgång till butik och service.	Uthyrningsbar yta, m ² .	975 856	981 396	866 920

¹⁾CO₂-utsläpp avser market based data. ²⁾Energieffektiva fastigheter avser 2021 i Finland EPC A+B, i Sverige energiklass A, B och C. Från 2022 används EU-taxonomis tröskelvärde topp 15% i landet. 2022 avser detta i Finland och Norge EPC A, i Sverige primärenergital 83 eller bättre, i Danmark EPC A och B samt fastigheter byggda efter 2009. 2023 reviderades tröskelvärdena i Finland till E-värde<172 kWhE, i Norge till EPC A och B.

Cibus arbete för miljön och klimatet

Cibus huvudsakliga miljömål är att senast år 2030 nå klimatneutral verksamhet och på så sätt bidra till att nå de globala klimatmålen.

Under 2023 godkändes vårt klimatmål omfattande Scope 1 och 2 av SBTi (Science Based Target Initiative) vilket markerar vårt tydliga åtagande att minska klimatutsläpp samt att målet är vetenskapligt satt i linje med 1,5-gradersmålet i Parisavtalet. Vår målsättning kring klimatneutralitet omfattar emellertid hela verksamheten, det vill säga även indirekta klimatutsläpp i Scope 3. Klimatmålet är affärsstrategiskt för Cibus och följer en tydlig omställningsplan.

Investeringar för klimatet

Egna gröna energisatsningar

Målet för 2023 var att i hyresavtal där Cibus står för energiinköp skulle uppvärmning och el till 100 procent ske med fossilfri ursprungsmärkt energi. Under året har all inköpt el varit fossilfri ursprungsmärkt, medan åtta procent av uppvärmning ännu inte sker med fossilfria energislag.

2023 fastställde Cibus en investeringsplan för egna solcellsanläggningar på ägda fastigheter.

Gemensamma gröna energiåtgärder med hyresgäster

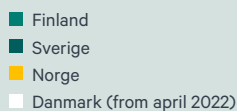
83 procent av Cibus fastighetsyta är uthyrt till ankarhyresgäster med uttalade ambitioner att antingen nå klimatneutralitet med mål förenliga med Parisavtalets 1,5-gradersmål eller på annat sätt tydligt minska sitt samlade klimatavtryck. Fastigheter svarar för en mindre del av kedjornas klimatutsläpp men är signalmässigt betydande. Flera hyresgäster investerar idag själva i gröna energislag, såsom i solpaneler på fastigheternas tak och i ursprungsmärkt fossilfri el och fjärrvärme, samt som delägare i vindkraftparker. Med våra regelbundna hållbarhetssamtal kan vi snabbt understödja deras arbete genom att ge tillstånd vid exempelvis tillbyggnader avseende förnybar energi.

Vid utgången av 2023 hade våra hyresgäster investerat i egna solpaneler på 44 fastigheter i Finland och en i Danmark. Cibus har investerat i solpaneler på en svensk fastighet. Tillsammans genererar dessa 5.192 MWh årligen och motsvarar en årlig utsläppsminskning med 680 tCO₂. Tillsammans med ankarhyresgästerna fortsätter Cibus en rad andra energieffektiviserande initiativ såsom byten till ledbelysning samt investeringar för att förhindra energiläckage.

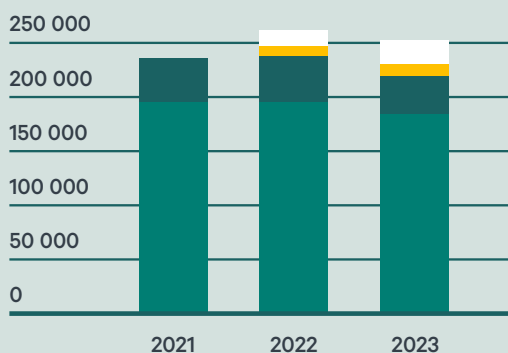
Uppgradering av fastigheters energieffektivitet

Löpande uppgaderas befintliga fastigheter till högre energiklasser i syfte att minska dess energiförbrukning. Vi prioriterar leverantörer och samarbetspartners med ett aktivt miljöarbete och motiverar dessa till att välja gröna energislag.

Energiförbrukning i Cibus Absolut förbrukning



MWh



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 2023 minskade koldioxidutsläppen i Scope 2 till följd av att Cibus försåg sina finska fastigheter med en grönare energimix vilken vid utgången av året till 100 procent utgjordes av fossilfria och ursprungsmärka energislag.

Redovisade koldioxidutsläpp nedan är i kopplade till fastigheternas energiförbrukning. Övrig klimatpåverkan i fastigheternas värdekedja såsom anlitade leverantörer för fastighetsskötsel och service, förbrukningsinventarier samt den handelsverksamhet som bedrivs ingår inte i nedanstående redovisning.

Koldioxidavtryck i Cibus fastighetsportfölj ¹⁾ kopplat till fastigheternas energiförbrukning, CO ₂ -ekvivalenter	Intensitet, kg CO ₂ e/m ² Scope 2+3			
	År 2023	År 2022	År 2023	År 2022
Finland	13 443	12372	18	15
Scope 1	427	697		
Scope 2	11	1713		
Scope 3	13005	9962		
Sverige	302	464	1	2
Scope 1	112	116		
Scope 2	7	38		
Scope 3	183	310		
Norge²⁾	4686	3836	162	143
Scope 2		101		
Scope 3	4686	3735		
Danmark	2210	6769	23	82
Scope 1	347	118		
Scope 2	65	171		
Scope 3	1798	6480		
Totalt	20640	23441	20	24

¹⁾Baserat på faktiska utsläpp (market-based emissions). ²⁾För norska hyresgästers inköp av energi har en residual mix utsläppsfaktor använts.

Installerade solceller	<h2>46 fastigheter, med 5 192 MWh i årlig energiproduktion</h2> <p>vilket beräknas spara 680 tCO₂.</p>
Ankarhyresgäster med uttalade klimatambitioner	<h2>83 procent vilket avser Cibus fastighetsyta uttyrd till ankarhyresgäster med uttalade ambitioner</h2> <p>att nå klimatneutralitet med mål förenliga med Parisavtalets 1,5-gradersmål eller på annat sätt tydligt minska sitt samlade klimatavtryck.</p>

Energieffektiva fastigheter i Sverige och Finland

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 arbetar löpande med att uppgradera befintliga fastigheters energieffektivitet på samtliga marknader.

Per 31 december 2023 utgjorde finska och svenska fastigheter med hög energiklass 15 procent av Cibus totala fastighetsvärden.

Energi-certifierade fastigheter i Cibus svenska och finska portfölj ¹⁾	Antal	% av antal på respektive marknad	Värde MEUR	% av värde på respektive marknad	Area, m ²	% av area på respektive marknad
Finland: EPC A, B	29	11	226	19	134679	19
Sverige: Energiklass A, B, C	12	10	49	19	19687	13
Totalt	41		275		154366	

¹⁾Per 31 december 2023

Grön upplåning

Cibus gröna obligationslån per 31 december 2023	Förfall	Utestående obligationslikvid
SE 0013360716	December 2024	32 000 000 EUR
SE 0017071517	September 2025	678 750 000 SEK

Grönt ramverk¹⁾

2020 började Cibus låna upp via gröna obligationer. Vid utgången av 2023 hade Cibus två utestående gröna obligationslån som emitterats utifrån ett grönt upplåningsramverk från 2020. Lånen ska finansiera befintliga och nya fastigheter av hög energiklass eller med andra tydliga miljöfördelar. Det gröna ramverket 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 fastighetsrening som resulterar i en 30-procentig minskning av energiförbrukningen.

Cibus ramverk för gröna obligationer granskades av analysföretaget Sustainalytics som utfärdade en Second opinion²⁾ för att ramverket utvecklats i enlighet med Green Bond Principles 2018 ("GBP").



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

²⁾Sustainalytics andrahandsutlåtande:

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



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 2023 till 275 MEUR, vilket motsvarar 309 procent av de utestående obligationerna.

Godkända investeringar enligt grönt ramverk	MEUR
Befintliga fastigheter	275
Allokerad volym gröna obligationer	89
Ej allokerat värde fastigheter	186

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, undvek Cibus allokerade fastigheter med hög energieffektivitet och höga energicertifikat

växthusgasutsläpp uppgående till 74,2 ton CO₂e¹⁾ under 2023. Utsläppsbesparingen är naturligtvis avsevärt större om den skulle jämföras med det genomsnittliga fastighetsbeståndet för detaljhandel i Sverige och Finland.

¹⁾Uppskattad årlig reduktion av CO₂-utsläpp baseras på i Finland positiv besparing mellan energiförbrukningskrav för nya affärsbyggnader om 135 kWh/m² och EPC-certifikat E-number samt emissionsfaktorer 66 g CO₂/kWh för el och 147 g CO₂/kWh för fjärrvärme, och i Sverige skillnad mellan energideklarationers referensvärde (Krav vid uppförandet av ny byggnad 2015 enligt BBR) och energiprestanda samt emissionsfaktorer 7,5 g CO₂/kWh för el och 46 g CO₂/kWh för fjärrvärme.

Allokerade godkända gröna och energieffektiva fastigheter

Fastighet	Yta m ²	Energi-certifikat	Årlig energi-prestanda kWh/m ² enligt energicertifikat resp EPC-certifikat	Uppskattad årlig reduktion tCO _{2e}
Sverige	18 637			4,0
Mörmon 5:69, Hammarö	1 000	C	96	0,0
Gösen 1, Lidköping	1 050	C	67	0,1
Centralen 5, Lilla Edet	967	C	100	0,1
Storhög 3, Malmö	1 222	C	106	0,1
Sparven 3, Tibro	1 050	C	70	0,1
Tegelslageriet 5, Örebro	1 050	C	113	0,1
Hässjan 19, Nora	801	C	75	0,1
Iggesund 14:279, Huddiksvall	718	C	91	0,0
Pengen 1, Eda	3 566	A	28	1,3
Starr kärr 4:73 4:74, Ale	3 189	B	72	0,6
Exporten 52, Kävlinge, a	2 760	C	83	0,8
Exporten 52, Kävlinge, b	1 264	C	79	0,7
Finland	134 679			70,0
HalpaHalli Kankaanpää	3 000	B	117	9,0
HalpaHalli Saarijärvi	5 242	B	120	17,5
Kajaanin Kauppapuisto, Kajaani	14 558	B	143	
KM Kinkomaa, Muurame	600	B	150	
KSM Hämeenkyrö	6 737	B	138	
KSM Joutsa	4 756	B	165	
KSM Lapua	8 448	B	97	6,6
Lidl Parainen	5 184	B	150	
Lidl Saarijärvi	1 286	B	144	
Pohjolan Portti, Iisalmi	4 549	B	170	
Sale Karijoki	606	B	134	0,1
SM Vimpeli	1 228	B	158	
Tokmanni Hanko	2 931	B	135	-
Tokmanni Kerava	5 114	B	137	
Tokmanni Kuopio	9 115	B	141	
Tokmanni Nokia	8 819	B	130	4,1
Tokmanni Parikkala	1 870	B	142	
Tokmanni Savonlinna	3 319	B	163	
Tokmanni Virrat	3 135	B	130	1,4
KCM Varkaus	8 145	B	139	
KSM Suomussalmi	5 626	B	143	
Tokmanni Kuhmo	1 937	B	153	
SM Raisio	4 293	B	157	
Tokmanni Forssa	5 443	B	116	10,8
Tokmanni Ilmajoki	3 922	B	95	8,7
Tokmanni Uusikaupunki	4 919	B	117	7,0
Sale Pyhäntä	1 546	B	123	4,6
SM Herttoniemi	2 089	B	147	
Tokmanni Hollola	6 264	B	149	



Cibus

Converting food into yield

Kungsgatan 56
111 22 Stockholm
Sverige

www.cibusnordic.com