



Cibus

Converting food into yield

Gröna obligationer

Investerarrapport 2022



Inledning

Cibus Nordic Real Estate AB (publ) "Cibus" är ett börsbolag noterat på Nasdaq Stockholm vars affärsidé är att förvärva, förädla och utveckla högkvalitativa livsmedelsbutiker och fastigheter inom dagligvaruhandel i Norden med välrenommerade hyresgäster.

Fastighetsportföljen är spridd i strategiskt goda lägen i Finland, Sverige, Norge och Danmark, till stor del i regioner med god befolkningstillväxt. Fastigheterna utgör även 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.

Antal fastigheter

440

Yta

950.000 m²

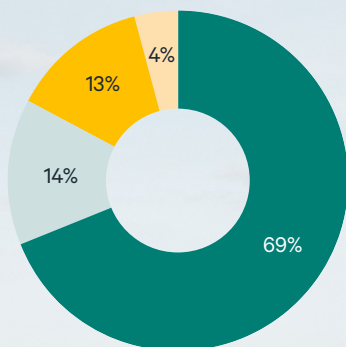
Största hyresgäster

Kesko, Tokmanni,
Coop, S-gruppen

Fastighetsvärde

1.822 MEUR

Cibus aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.



Driftsnettots
fördelning






Finland	69%
Danmark	14%
Sverige	13%
Norge	4%

Hållbarhet i Cibus

Marknadsplatser som drivs klimatsmart och som är lättillgängliga för människor bidrar till en positiv samhällsutveckling vilket är en av utgångspunkterna i Cibus affär. När människor enkelt når butiker och service i trygga miljöer och där får tillgång till dagligvaror samt varor handlade online och annan service, förbättras deras livskvalitet. Att människor dessutom slipper företa långa bilresor, samt att uppvärmning och el i fastigheterna används effektivt och utvinns från rena energikällor såsom solpaneler begränsar marknadsplatsens miljöpåverkan. Genom samarbeten med hållbara hyresgäster samt egna initiativ verkar Cibus för att en hållbar utveckling för människor och miljön.

Cibus ansluter till FNs Agenda 2030 och de 17 globala målen som syftar till att världen till år 2030 ska avskaffa extrem fattigdom, minska ojämlikheter och orättvisor i världen samt lösa klimatkrisen. Cibus strategiska hållbarhetsarbete utgår från Parisavtalet samt FNs Global Compacts tio principer kring mänskliga rättigheter, miljö och arbete mot korruption. Arbetet avspeglas i företagets övergripande strategi samt affärsplan och styrs av företagets värdegrund, ett antal policyer, ett organisatoriskt ansvar samt ett ramverk. Årligen avrapporteras hållbarhetsarbetet och utvecklingen i en hållbarhetsrapport, via GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) samt EPRA sBRP (European Public Real Estate Association Sustainability Best Practice Recommendation). https://www.bequoted.com/bolag/cibus/download/?file=arsredovisning-2021-94244/Cibus_Arsredovisning_2021.pdf

Cibus ramverk

Hållbarhetsområden	Långsiktiga mål	Bidrag till FNs globala mål
Vara en hållbar samarbetspartner	<ul style="list-style-type: none"> Underlätta för hyresgäster och slutkunder att agera hållbart. Visa ett resultat som säkrar en långsiktigt stabil verksamhet till gagn för hyresgäster, samhället, investerare och medarbetare. Vara en respektabel fastighetsaktör och bedriva verksamheten 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 hållbarhetsrapportering. Under 2021 rapporterade samtliga ankarhyresgäster sitt hållbarhetsarbete.</p> <p>16:5 Bekämpa korruption och mutor. Cibus har noll-tolerans mot korruption och utvärderar alla sina samarbetspartners utifrån denna aspekt. 2021 uppmärksammades inga korruptionsincidenter.</p>
Agera för klimatet	<ul style="list-style-type: none"> Nå klimatneutral verksamhet till år 2030, genom att underlätta för hyresgästernas investeringar i återvinningsbar energi, investera i egna gröna energislag samt investera i tillgängliga marknadsplatser som minimerar slutkundernas klimatavtryck. Öka fastigheternas energieffektivitet och användningen av förnyelsebar energi. 	  <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. 2021 hade 39 fastigheter solceller installerade.</p> <p>13:1 Stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer. Cibus investeringar i grön el samt minskade klimatutsläpp kring marknadsplatserna bidrar till att minska klimatriskerna.</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>

Cibus miljöarbete

Cibus huvudsakliga miljömål är att nå en klimatneutral verksamhet till 2030. Målet nås genom att prioritera hyresgäster med höga klimatambitioner samt genom Cibus egna gröna energisatsningar.

Gröna investeringar för ett bättre klimat

Cibus fastigheter är i huvudsak uthyrda till ledande nordiska dagligvaruhandlare med högt ställda hållbarhetsambitioner för såväl varor som miljöavtrycket på marknadsplatser och från varutransporter. Regelbundna hållbarhetssamtal med hyresgästerna påskyndar Cibus tillståndshandling vid tillbyggnad avseende förnybar energi, såsom solceller på de platta taken. Cibus egna gröna investeringar omfattar energieffektiva fastigheter, uppgraderingar till ledbelysning i flera fastigheter i Finland och Sverige samt ökad andel fossilfria energiinköp. Under 2022 utvärderar Cibus möjligheten att investera i egna gröna energikällor vilket på sikt kan göra företaget till leverantör av grön el till sina kunder.

De största koldioxidutsläppen i Cibus verksamhet sker inom Scope 3 enligt GHG-protokollet via utsläpp från fastigheternas uppvärmning och elförbrukning där energiinköpen görs av hyresgästerna. I vissa delar av det finska fastighetsbeståndet förser Cibus hyresgäster med fjärrvärme och el och dessa redovisas inom Scope 2. Bilburna besökare på marknadsplatserna bidrar också till utsläpp, vilket dock inte redovisas i Cibus klimatrapportering.

Koldioxidavtryck i Cibus fastighetsportfölj 'CO2-ekvivalenter	År 2021 (Abs) ton	År 2021 (LfL) ton	År 2020 (LfL) ton	År 2021 (Abs) kg/m ²	År 2021 (LfL) kg/m ²	År 2020 (LfL) kg/m ²
Finland	26.717	22.289	18.409	34	32	27
varav Scope 2	9.017	8.936	7.223			
varav Scope 3	17.700	13.353	11.186			
Sverige	1.008	908	891	7	8	8
varav Scope 2	174	117	117			
varav Scope 3	834	791	774			
Totalt	27.725	23.197	19.300			

¹Rapporterade utsläpp beräknas utifrån genomsnittliga nationella utsläppsfaktorer, då kännedomen om faktiska energikällor i flera fall saknas. Redovisningen tar därmed hänsyn till installerad förnyelsebar energi i fastigheterna men inte till användningen av annan grön energi, och avspeglar inte exempelvis Keskos och Tokmannis elförsörjning från delägda finska vindkraftverk eller Coops val av fossilfri el och fjärrvärme.

Installerade solceller

39 fastigheter dvs 5.266 MWh årlig energiproduktion

Ankarhyresgäster med uttalade klimatambitioner

83 %

Avser hyresgäster med uttalade mål att minska sitt samlade klimatavtryck eller nå klimatneutralitet till år 2025 eller 2030.

Energicertifierade fastigheter

Merparten fastigheter inom detaljhandel är äldre och har en hög energianvändning. För att erbjuda sina hyresgäster gröna och energieffektiva fastigheter prioriterar Cibus förvärv av fastigheter med hög energiklass. I befintligt energibestånd ökas energieffektiviteten genom installerad automatisk energiavläsning, ledbelysning samt andra gröna åtgärder.

Vid utgången av 2021 utgjorde 15 procent av portföljens värde fastigheter med mycket hög energicertifiering (A och B i Finland respektive A, B och C i Sverige). I Finland uppfyller fastigheter med energiklass B energikraven för en ny byggnad, i Sverige motsvaras det av energiklass C.

Energicertifierade fastigheter i Cibus portfölj	Antal	Värde MEUR
Finland: A, B	28	197
Sverige: A, B, C	9	25
Totalt	37	222

Ökad energieffektivitet

Energiförbrukning i Cibus fastighetsportfölj	År 2021 (Abs) MWh	År 2021 (LfL) MWh	År 2020 (LfL) MWh	År 2021 (Abs) kWh/m2	År 2021 (LfL) kWh/m2	År 2020 (LfL) kWh/m2
Finland	193.061	161.004	135.686	250	234	198
- elektricitet	119.038	94.299	86.565			
- fjärrvärme	71.008	64.902	47.746			
- fuels	3.015	1.803	1.375			
Sverige	40.535	37.206	36.450	280	314	307
- elektricitet	38.894	35.565	34.902			
- fjärrvärme	1.641	1.641	1.548			
Totalt	233.596	198.210	172.136	254	246	215

Gröna obligationer

	Förfall	Obligationslikvid
SE0014453130	Juni 2023	600.000.000 SEK
Loan number 102	December 2024	50.000.000 EUR

Cibus gröna ramverk

Cibus gröna obligationer ska finansiera befintliga och nya fastigheter av hög energiklass eller med andra tydliga miljöfördelar. Ett grönt ramverk, utvecklat år 2020, 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: <https://www.cibusnordic.com/media/203709/cibus-green-bond-framework-may-2020-final-1.pdf>

Granskning

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

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

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

COOP Storhög 3, Malmö, Sverige
Yta: 1222 m²



Godkända fastigheter och allokerad volym



Tegelslageriet 5, Örebro, Sverige
Yta: 1050 m²

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 2021 till 222 MEUR, och översteg volymen av gröna låneinstrument med 112 MEUR.

Godkända investeringar enligt grönt ramverk	MEUR
Befintliga fastigheter	222
Allokerad volym gröna obligationer	110
Ej allokerat värde fastigheter	112

Årlig CO2-reduktion

Cibus allokerade fastigheter av högsta energicertifierade kvalitet undviker årligen växthusgasutsläpp motsvarande 136 ton CO₂e, jämfört kravet på nybyggda fastigheter i Sverige och Finland. Utsläppsbesparingen är naturligtvis avsevärt större om den skulle jämföras med det genomsnittliga fastighetsbeståndet för detaljhandel i Sverige och Finland.

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
Summa Sverige				14,9
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	
SM Kangasala	3168	A	112	10,2
Alepa Ahjo, Kerava	2550	A	67	24,3
Alepa Riha, Tuusula	1891	B	144	
Halpa-Halli Saarijärvi	4240	B	120	8,9
Lidl Saarijärvi	1928	B	144	
Pohjolan Portti, Iisalmi	5817	B	157	
Tokmanni Hanko	2860	B	135	
Halpa-Halli Liminka	4430	B	152	
Tokmanni Kitee	2650	B	151	
Tokmanni Virrat	2755	B	130	1,9
S-Market Parainen	5102	B	150	
Tokmanni Kerava	4741	B	137	
Tokmanni Nokia	8700	B	130	6,1
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	
Summa Finland				121,5

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.

Alepa Ahjo, Kerananpolku 1, Finland
Yta: 2550 m², Energi-certifikat: A



Cibus
Converting food into yield

Kungsgatan 56
111 22 Stockholm
Sverige

www.cibusnordic.com