

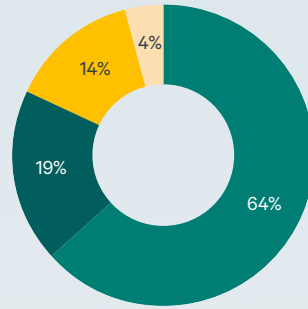
Gröna obligationer



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 inom mat- och dagligvaruhandel i Europa. Våra hyresgäster utgörs i huvudsak av ledande livsmedels- och dagligvaruhandlare.

Fastighetsportföljen är spridd till strategiskt bra lägen, främst i södra och sydvästra Finland, södra och mellersta Sverige, Själland i Danmark, i södra Norge samt från 2025 även i Benelux. Fastigheterna ligger till stor del i regioner med god befolkningstillväxt och 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. Jämfört med andra typer av handelsfastigheter är Cibus portfölj oberoende av konjunkturen samt har motståndskraft mot e-handels negativa effekter.



Driftsnettets fördelning under 2024

Finland	64%
Sverige	19%
Danmark	14%
Norge	4%

Antal fastigheter

483

Yta¹⁾

1 029 869 m²

Största hyresgäster

Kesko, Tokmanni, Coop Sverige, S-gruppen, Rema 1000, Dagrofa och Lidl

Fastighetsvärde¹⁾

1 870 MEUR

Vi tillhandahåller hållbara marknadsplatser



Cibus målsättning är att minska klimatavtrycket och resursförbrukningen kring våra fastigheter, att de människor som berörs av vår verksamhet direkt och indirekt behandlas ansvarsfullt och att de vilka vi har affärsförbindelser med bedriver sunda och etiska affärer.

Vi har fullt inflytande över verksamheten i vår organisation exempelvis vilka förvärv som genomförs. Vidare kontrollerar vi vilka leverantörer som anlitas, såsom för fastighetsutveckling och energiförsörjning i de fall detta regleras av hyresavtalen. I fastigheterna, som vid förvärv är uthyrda på långa kontrakt, har vi liten eller ingen operativ kontroll över uppvärmning, användning av köldmedier eller transporter till och från fastigheterna. Vi råder heller inte direkt över hyresgästernas erbjudande av varor, öppettider och service till slutkonsumenterna.

I vår strategi ingår därför att verka för en hållbar utveckling också där vi inte äger besluten genom att ha ankarhyresgäster med egna höga hållbarhets- och klimatambitioner och genom dialog och samarbeten understödja deras hållbarhetsarbete. Tillsammans med våra hyresgäster utvecklar vi klimatsmarta marknadsplatser.

Klimatneutralitet och SBTi, Science Based Targets Initiative

2022 fattade Cibus ett affärsstrategiskt principbeslut att ställa om till en klimatneutral verksamhet till år 2030 för Scope 1, Scope 2 samt Scope 3. I oktober 2023 godkände SBTi Cibus klimatmål för SMF att till senast år 2030 ha minskat utsläpp med 42 procent i egen verksamhet (Scope 1 + Scope 2).

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 kring mänskliga rättigheter och arbetsrätt, miljö samt arbete mot korruption.

I tillägg följer vi ett antal internationella konventioner och principer såsom FNs vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, ILOs kärnkonventioner samt OECDs riktlinjer för multinationella företag.

WE SUPPORT



Transparens

Vi rapporterar enligt CSRD och EPRA Sustainability Best Practice Recommendations. EPRA - European Public Real Estate Association.

Läs mer om vårt hållbarhetsarbete i senaste årsredovisning, tillgänglig på www.cibusnordic.com/investors/financial-reports/

Vår omställningsplan för att begränsa klimatförändringar

Höjd energieffektivitet i fastigheterna

Inom Cibus sker ett kontinuerligt och strategiskt arbete med att uppgradera fastighetsportföljen till högre energiklasser och ökad energieffektivitet. Vid utgången av 2024 utgör 44 procent av Cibus totala fastighetsyta

grön fastighetsyta utifrån definitionen i EU-taxonomin, jämfört med 24 procent 2023. Andelen gröna fastigheter väntas öka i takt med Cibus arbete för en klimatneutral verksamhet.

Vid förvärv prioriteras fastigheter av god energiklass, alternativt fastighetsbestånd där en uppgradering är möjlig på relativt kort sikt. I befintligt bestånd sker uppgraderingarna utifrån de enskilda fastigheters behov. Vissa uppgraderingar till högre energiklasser sker inom ramen för den löpande fastighetsförvaltningen exempelvis byte till LED-belysning. Andra större projekt sker i samråd med hyresgästen och oftast inför omförhandling av hyresavtal. Uppgraderingstakten och investeringar i energieffektiviserande åtgärder är i hög grad kopplad till den förväntade förbättrade prissättningen på finansiering som detta bidrar till.

Våra inköp av fossilfri och förnybar energi

I de hyreskontrakt där Cibus gör energiinköp, cirka 21 procent av den totala energiförbrukningen i beståndet, förses hyresgäster med 100 procent ursprungsmärkt fossilfri el. Inköpt fjärrvärme utgjordes 2024 av förnyelsebara energislag till 99 procent jämfört med 92 procent året innan. Vi investerar också i solpaneler och har under 2024 byggt solpaneler på fem av våra fastigheter. I ett fåtal fastigheter i beståndet med egna olje- och gaspannor sker successiva ersättningar till andra energikällor, exempelvis bergvärme.

Omställning i Cibus övriga värdekedja

Hyresgästernas utsläpp i Scope 3 dominerar vårt klimatavtryck och för att Cibus ska nå klimatneutralitet krävs att alla våra hyresgäster köper grön energi. Dessa energival ligger utanför Cibus kontroll. Långsiktigt och i linje med vår bredare omställningsplan verkar vi för att reducera dessa utsläpp via incitament, överenskommelser med hyresgäster och hållbarhetssamtal för att understödja hyresgästernas klimatarbete. En stor andel av vår fastighetsyta har hyresgäster med uttalade ambitioner att antingen nå klimatneutralitet med mål förenliga med Parisavtalets 1,5-gradersmål eller på annat sätt tydligt minska sitt samlade klimatavtryck. Merparten gör egna satsningar i dels minskad energiförbrukning, dels förnybar energi som försörjer delar av fastigheternas energibehov. Några exempel:

- Danska Salling Group ska till 2028 investera i solpaneler på 570 butiker och till 2027 ha bytt gamla kylmedier i 725 butiker.
- Finska Kesko/K-Gruppen har de senaste fem åren minskat butikernas energiförbrukning med 11 procent. Till 2030 ska gruppen vidta så stora energibesparande åtgärder att förbrukningen minskar med ytterligare 10 procent.
- Finska Tokmanni investerar löpande i nya solpanelsanläggningar på sina butiker vilka svarar för cirka tio procent av gruppens elförbrukning.

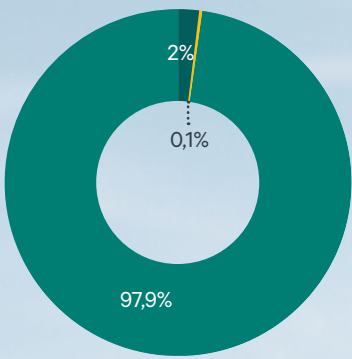
I leverantörskedjan prioriteras partners och leverantörer som minimerar sina utsläpp från tjänster och varor samt har en tydlig miljöpolicy. En väsentlig del av våra inköp avser fastighetsunderhåll, renoveringar och byggnation vars främsta klimatavtryck härrör från material samt bränsleförbrukning. Leverantörer uppmuntras också att välja gröna energislag. I kvartalsvisa möten följs hållbarhetsarbetet upp hos våra partners inom fastighetsförvaltning.

Installerade solceller

På 49 av Cibus fastigheter med 5.736 MWh i årlig energiproduktion vilket beräknas spara 751 tCO₂.

Ankarhyresgäster med uttalade klimatambitioner

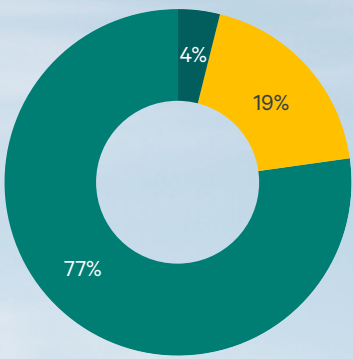
79 procent vilket avser Cibus fastighetsyta uthyrd till ankarhyresgäster med uttalade ambitioner att minska klimatavtrycket eller nå klimatneutralitet med mål förenliga med Parisavtalets 1,5-gradersmål.



Klimatutsläpp i Cibus 2024

38.314 ton CO2e

- Scope 1 2%
- Scope 2 0,1%
- Scope 3 97,9%



Cibus energimix i fastigheter 2024

(motsvarar Scope 1+2)

- Fossila källor 4%
- Nukleära källor 19%
- Förnybara källor 77%

Energiförbrukning i fastighetsportföljen, MWh

(motsvarar Scope 1+2 + Scope 3 kat 13)	2024	2023
	TOTALT	267 942
		251 356

Energiintensitet i fastighetsportföljen, kWh/m2

(motsvarar Scope 1+2 + Scope 3 kat 13)	2024	2023
	TOTALT	260
		248



Grön upplåning

Cibus gröna obligationslån per 31 december 2024	Förfall	Utestående obligationslikvid
105	Februari 2027	50 000 000 EUR
106	April 2028	80 000 000 EUR
107	Oktober 2027	700 000 000 SEK

Grönt ramverk ¹⁾

2024 började Cibus låna upp gröna obligationer upplåningsramverk Green Finance Framework July 2023 vilket utvecklats i enlighet med Green Bond Principles 2021 ("GBP")²⁾ och Green Loan Principles 2023 ("GLP")³⁾. Ramverket har granskats av analysföretaget ISS som utfärdat en second opinion⁴⁾.

Lånen finansierar gröna fastighetsprojekt enligt EUs Taxonomi inom aktiviteter 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6 samt 7.7. I korthet innebär detta:

- Nya byggnader (byggda efter 31 Dec 2020) med
 - i. primärenergiekrav (PED) minst 10% lägre än tröskelvärde för byggnader med mycket hög energiprestanda (NZEB) enligt nationella byggregler
 - ii. EPC A eller B i Sverige, Finland, Norge och Danmark
 - iii. certifikat som lägst LEED Gold, BREEAM Very Good, Miljöbyggnad Silver eller liknande med avseende på energiförbrukning
- Befintliga byggnader (byggda före 31 Dec 2020) med
 - i. EPC A alternativt bland 15% av landets högsta primärenergiekrav (PED)
 - ii. certifikat som lägst LEED Gold, BREEAM Very Good/ BREEAM In-Use Very Good Miljöbyggnad Silver eller liknande med avseende på energiförbrukning
- Större renoveringar som resulterar i
 - i. Primärenergiebesparingar om minst 30%
- Energieffektiviseringsåtgärder, såsom
 - i. installationer av solpaneler, varmepumpar, byte av LED-belysning, förbättrade ventilationssystem, utbyggnad av fjärrvärme och -kyla, förbättrade och implementerade systemlösningar såsom övervakande fastighetssystem, energihanteringssystem (EMS) samt laddinfrastruktur för el- och hybridfordon.

Allockerade gröna investeringsvolym

Säkerheterna för Cibus gröna obligationer allokerades på portföljnivå, vilket innebär att inga enskilda fastigheter kopplades till obligationerna. Värdet på Cibus fastighetsinnehav som kvalificerades inom det gröna ramverket uppgick vid utgången av 2024 till 922 MEUR (se nedan), vilket motsvarade 475 procent av de utestående obligationerna.

Godkända investeringar enligt grönt ramverk	EU Taxonomi alignment	MEUR
Befintliga fastigheter	7:7	922
Allockerad volym gröna obligationer		194
Ej allokerat värde fastigheter		728

Årlig CO₂-besparing

Beräkningen baseras på den faktiska energiförbrukningen i Cibus taxonomigodkända fastighetsbestånd under 2024, mätt som kWh/m², jämfört med ett referensvärde som utgörs av energiförbrukningen, kWh/m², i Cibus totala fastighetsportfölj, multiplicerad med emissionsfaktorer. Beräkningen sker på landsnivå. Undvikta klimatutsläpp omfattar Scope 1-2 (hyresvärds inköp och generering av energi) samt Scope 3 (hyresgästernas energi- och bränsleförbrukning) och inkluderar elförbrukning, möjlig fjärrvärme och -kyla samt möjlig bränsleförbrukning..

En energibesparing i Cibus godkända och gröna fastigheter multiplicerad med genomsnittliga emissionsfaktorer (location-based) för respektive marknad resulterar i klimatutsläppsbesparingar för 2024 på 2,29 kg CO₂e per kvadratmeter fastighetsyta. Om istället residualmixfaktorer (marked-based) används uppgår klimatbesparingen till 8,06 kg CO₂e per kvadratmeter fastighetsyta.

Granskning

Årligen granskas allokeringen av säkerheter för Cibus gröna obligationer och skuldebrev av revisor.

	Location-based	Market-based
Besparing klimatutsläpp per yta, kg CO ₂ e/m ²	2,29	8,06
Total besparing klimatutsläpp i Cibus, ton CO ₂ e	1037	3656

¹⁾ Cibus ramverk för Grön finansiering från 2023: https://www.cibusnordic.com/media/211723/cibus_green_finance_framework_2023-07.pdf

²⁾ GBP är frivilliga riktlinjer vid emission av gröna obligationslån utgivna av International Capital Market Association (ICMA)

³⁾ GLP är frivilliga riktlinjer vid emission av gröna obligationslån utgivna av Loan Market Association (LMA)

⁴⁾ ISS andrahandsutlåtande: https://www.cibusnordic.com/media/211724/spo_cibus_gff_2023-07-07.pdf

Godkända och gröna fastigheter



Energicertifierade fastigheter i Cibuskoncernen

Cibus andel av fastighetsportföljen motsvarande taxonomins tekniska screeningskriterier för "7.7 Förvärv och ägande av fastigheter" vilket avser energieffektivitet som bidrar till EUs ena klimatmål "Begränsningar av klimatförändringar" anges nedan.¹⁾

Taxonomins tröskelvärde för fastighet som bidrar väsentligt till EUs miljömål "Begränsningar av klimatförändringar": (EPC) A alternativt Top 15 % i landet avseende energi-prestanda. För nybyggda fastigheter 10% bättre än "nära-noll-energi-byggnad".		Uthyrningsbar yta		Antal fastigheter		Marknadsvärde	
		kvm	% av total	antal	% av totalt	Milj EUR	% av totalt
Finland	EPC A eller E-talet 170, 119 eller 112 kWhE/m2 (beroende på fastighetstyp)	317 539	45 %	66	25 %	511	44 %
Sverige	Primärenergital 83 (kWh/m2Atemp)	30 661	17 %	13	10 %	65	24 %
Norge	EPC A + B	6 529	23 %	5	23 %	16	23 %
Danmark	EPC A + B	100 025	88 %	58	91 %	329	89 %
Totalt		454 754	44 %	142	29 %	922	49 %

¹⁾ För att tydligt uttala oss om fastigheternas så kallade DNSH (Do No Significant Harm)-kriterium återstår klimatanalyser av individuella fastigheter vilket påbörjats. Sociala och affärsetikmässiga frågeställningar, så kallade Minimum Safeguards, anses vara uppfyllda.

Finland

Stad	Adress	Area	EPC	EEI
Espoo	Lähderrannantie 20	2 806	B	163
Hämeenkyrö	Kyreltie 2	6 737	B	138
Helsinki	Junonkatu 6	343	C	106
Ikaalinen	Karhoistentie 3	7 481	B	129
Joutsa	Keskustie 1	4 756	B	126
Kajaani	Kehräämöntie 22	14 558	B	143
Lahti	Kauppakatu 13	8 577	B	161
Lappeenranta	Myllymäenkatu 35	3 766	B	154
Lapua	Alangontie 4	8 448	B	97
Parainen	Kirkkoesplanadi 32	3 648	B	167
Suomussalmi	Risteentie 12	5 626	B	143
Vantaa	Minkkikuja 4	2 270	B	170
Varkaus	Relanderinkatu 30	8 145	B	139
Kouvola	Spännärintie 2	4 600	B	154
Forssa	Mirolantie 2	5 443	B	116
Hanko	Santalantie 21	2 931	B	135
Harjavalta	Huovinkatu 4	2 718	B	136
Hollola	Keskikankaantie 4	6 264	B	149
Ilmajoki	Huhdantie 1	3 922	B	95
Imatra	Tietäjänkatu 3	4 239	B	145
Järvenpää	Helsingintie 43	10 018	B	96
Juva	Tulostie 1	2 807	A	39
Kaarina	Jännekatu 2-4	8 037	B	166
Kangasala	Mäkirinteentie 4	12 650	B	157
Kemi	Asemakatu 4	3 956	B	158
Kerava	Peltomäenkatu 2-4	5 114	B	137
Kuhmo	Rajakatu 36	1 937	B	153
Kuopio	Volttikatu 4	9 115	B	141
Hämeenlinna	Tuulosentie 1(2)	3 297	B	163
Helsinki	Hitsaajankatu 16	2 089	B	147
Kouvola	Kauppakatu 1	9 124	B	161
Turku	Kirjurinkatu 3	1 154	B	139
Turku	Gregorius IX tie 8-12	3 825	B	144

Stad	Adress	Area	EPC	EEI
Saarjärvi	Jyväskyläntie 31	5 242	B	120
Saarjärvi	Jyväskyläntie 31	1 286	B	144
Heinola	Vuohkalliontie 18	3 864	B	169
Iisalmi	Pohjolankatu 21	4 549	B	170
Kirkkonummi	Asematie 3	4 660	D	169
Keuruu	Tervantie 2	5 419	B	133
Mänttä-Vilppula	Pohjaväreenuja 1	4 233	B	126
Mäntyharju	Keskustie 18	2 712	A	86
Siilinjärvi	Siilinkoskentie 1	4 472	B	122
Nokia	Nuijamiestentie 9	8 819	B	130
Orimattila	Lahdentie 109	4 586	B	135
Parikkala	Puistokatu 4	1 870	B	142
Parainen	Vapparintie 3	5 184	B	150
Pyhäjoki	Vanhatie 54	1 912	A	71
Pyhäntä	Kairantie 5	1 546	B	123
Kalajoki	Kalajoentie 1	9 554	A	82
Savonlinna	Kartanonväylä 3	3 319	B	163
Sysmä	Ohrasaarentie 2	2 303	B	98
Nurmijärvi	Kiljavantie 5	4 201	B	101
Muurame	Setäläntie 3	10 747	B	162
Raisio	Raisiontori 5	4 293	B	157
Hämeenlinna	Tuulosentie 1(1)	11 090	B	163
Tuusula	Sulantie 1	5 610	B	129
Uusikaupunki	Ketunkalliontie 5	4 919	B	117
Valkeakoski	Apiankatu 6	4 150	B	168
Karjoki	Kristiinantie 2	606	B	134
Vimpeli	Pöntisentie 4	1 228	B	158
Muurame	Liikekuja 4	600	B	150
Kankaanpää	Asemakatu 3	3 000	B	117
Varkaus	Käsityökatu 22	5 197	B	163
Virrat	Asematie 2	3 135	B	130
Pori	Vanhakoiviston tie 8	2 000	A	53
Helsinki	Nihdintranta 2	837	A	84

Sverige

Stad	Adress	Area	EPC	EEI
Lidköping	Gärpgatan 11	1 050	C	67
Gislaved	Järnväggsgatan 24	1 000	D	80
Västervik	Vattentornsvägen 6	921	E	69
Tibro	Centrumgatan 22	1 050	C	70
Burlöv	Dalbyvägen 65	1 050	C	65
Landskrona	Remigatan 2	1 050	C	70
Norrköping	Reenstiernagatan 1	1 050	D	65

Stad	Adress	Area	EPC	EEI
Katrineholm	Doktorvägen 1	1 430	C	78
Nora	Kolmästaregatan 23	801	C	75
Eda	Källgatan 10 mfl	10 480	C	76
Eda	Källgatan 15 A mfl	3 566	A	28
Ale	Svenstorpsvägen 12-14	3 189	B	72
Kävlinge	Karl Johans väg 100	4 024	C	83

Norway

Stad	Adress	Area	EPC	EEI
Halden	Iddeveien 29	1 300	B	
Drammen	Bruveien 6	1 193	B	
Rygge/Moss	Stasjonsveien 12A	1 699	B	

Stad	Adress	Area	EPC	EEI
Vennesla	Sentrumsvegen 64	1 246	B	
Søgne	Marie Føreids vei 2-4	1 091	A	

Danmark

Stad	Adress	Area	EPC	EEI
Kastrup	Ugandavej 111	8 316	B	67
Karlsunde	Karlsunde Parkvej 5-17	6 001	B	80
Vallensbæk Strand	Vallensbæk Stationstov 1-43	7 314	A	69
Helsingør	Birkedalsvej	6 511	A	70
Grindsted	Vestergade 32	4 707	B	65
Fredericia	Nymarksvej 37A	3 306	A	70
Gilleleje	Peter Fjelstrupsvej 4-10	3 278	A	65
Birkerød	Vasevej 119A	2 864	A	78
Copenhagen	Jagtvej 64	1 908	B	75
Fredericia	Indre Ringvej 25	1 805	A	76
Alsgerde	Ålsgårdecentret 1	1 700	B	28
Risskov	Nordre Strandvej 127	960	A	72
Lystrup	Lyshøjen 1	1 060	A	83
Rødovre	Islevbrovej 39	1 000	A	
Brøndby	Kornmarksvej 25	1 200	A	
Odense	Vesterbro 29	1 000	A	
Dragør	Møllevej 14	1 070	A	
Rødovre	Nørrekær 1-3	1 353	A	
Abyhøj	Søren Frichs Vej 51-53	1 032	A	
Odense	Enebærvej 6	1 000	A	
Næstved	Præstøvej 106	1 000	A	
Måløv	Østerhøj Bygade 2	1 000	A	
Holstebro	Herningvej 81-83	1 150	A	
Viborg	Gl. Aalborgvej 21	1 002	A	
Kalundborg	Elmegade 20	1 000	A	
Havdrup	Møllemarken 12	950	A	
Brande	Østre Allé/Lærkevej 1	1 100	A	
Odder	Vennelundsvej 72	1 000	A	
Odense	Anderupvej 50	1 032	A	

Stad	Adress	Area	EPC	EEI
Herning	Grøndahlsvej 20	1 000	A	
Rødekro	Østergade 49B	1 150	A	
Svendborg	Christiansvej 60	910	A	
Helsingør	Egevaenget 3	1 200	A	
Esbjerg	Strandby Kirkevej 88	1 035	A	
Risskov	Kamma Klitgårds Gade 47	1 072	A	
Grenaa	Sondergade 10	2 000	A	
Odense	Grønlerkevej 22A	1 023	A	
Jyllinge	Jyllingeentret 1B	1 040	A	
Sæby	Nordens Alle 1	1 200	A	
Holbæk	Smedelundsgade 21	1 300	A	
Solrød Strand	Trylleskov Allé 5	1 243	A	
Hjørring	Ålborgvej 84	1 251	A	
Slagelse	Byskovvej 40	1 200	A	
Haderslev	Christian X's vej 2A	1 030	A	
Næstved	Trompetvej 61	1 100	B	
Greve	Greve Centervej 100	1 200	A	
Herning	Holsterbrovej 33	1 085	A	
Hornbæk	Hornebyvej 50+52A	1 030	A	
Holsterbro	Lægardvej 144	1 250	A	
Tønder	Kongevejen 5	1 513	B	
Randers	Lucernevej 79	1 035	A	
Frederiksberg	Nordre Fasanvej 176	1 157	A	
Aabenraa	Nyløkke 3	1 030	A	
Silkeborg	Nørrevænget 74	1 060	B	
Holbæk	Roskildevej 201	1 030	B	
Hillerød	Skansevej 4	1 050	B	
Korsør	Skovvej 28	1 041	A	
Næstved	Erantisvej 48	1 172	B	