

# Cibus

Converting food into yield

# Prospekt

Prospekt avseende upptagande till handel av Stamaktier av serie D i Cibus Nordic Real Estate AB (publ) på Nasdaq Stockholm



## Prospektets giltighetstid

Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 29 mars 2022. Prospektet är giltigt i högst 12 månader från detta datum under förutsättning att Cibus Nordic Real Estate AB (publ) fullgör skyldigheten att enligt förordning (EU) 2017/1129, om tillämpligt, tillhandahålla tillägg till Prospektet i det fall nya omständigheter av väsentlig betydelse, väsentliga sakfel eller väsentliga felaktigheter inträffar som kan påverka bedömningen av värdepappern i Bolaget. Skyldigheten att upprätta tillägg till prospektet gäller från tidpunkten för godkännandet av prospektet fram till den tidpunkt då handeln i Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm påbörjas. Bolaget har ingen skyldighet att efter denna tidpunkt upprätta tillägg till prospektet.

## VIKTIG INFORMATION TILL INVESTERARE

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats med anledning av att styrelsen i Cibus Nordic Real Estate AB (publ) har ansökt om upptagande till handel av stamaktier av serie D i Bolaget på den reglerade marknaden Nasdaq Stockholm ("Noteringen"). Styrelsen för Cibus har infört årsstämman som hålls den 20 april 2022 föreslagit att stamaktierna av serie D emitteras genom en fondemission ("Fondemissionen"). Med "Bolaget" eller "Cibus" avses i Prospektet Cibus Nordic Real Estate AB (publ) och med "Koncernen" avses den koncern där Bolaget är moderbolag.

### Behörig myndighet

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner Prospektet enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EU) 2017/1129. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet. Investerares bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper. Domstolarna i Sverige har exklusiv jurisdiktion att avgöra konflikt eller tvist som uppstått ur eller i anslutning till Prospektet.

### Överlåtelsebegränsningar

Prospektet innehåller inget erbjudande om att teckna aktier eller annat finansiellt instrument i Bolaget, vare sig i Sverige eller i någon annan jurisdiktion. Ingen åtgärd har vidtagits, eller kommer att vidtas, av Bolaget för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i någon jurisdiktion i samband med Noteringen. Prospektet eller till Prospektet hänförligt material får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras i USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller Nya Zeeland eller i någon annan jurisdiktion där sådan åtgärd förutsätter registreringsåtgärder eller andra åtgärder utöver de som följer av svensk rätt eller där detta skulle strida mot tillämpliga lagar eller regleringar. Personer som tar del av Prospektet uppmanas av Bolaget att skaffa information om och att iakttä sådana restriktioner.

Aktierna i Bolaget har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse ("U.S. Securities Act") eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får inte erbjudas, säljas eller på annat sätt överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA, förutom enligt ett tillämpligt undantag från, eller genom en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i U.S. Securities Act och i enlighet med värdepapperslagstiftningen i relevant delstat eller annan jurisdiktion i USA. Aktierna i Bolaget har inte rekommenderats, godkänts eller underkänts av någon amerikansk federal eller delstatlig värdepappers- eller tillsynsmyndighet. Inte heller har någon sådan myndighet bedömt eller uttalat sig om riktigheten eller tillförlitligheten av Prospektet. Att påstå motsatsen är en brottslig handling i USA.

### Framåtriktade uttalanden

Prospektet innehåller framåtriktade uttalanden och åsikter. Framåtriktade uttalanden är uttalanden som inte relaterar till historiska fakta och händelser och sådana uttalanden och åsikter som rör framtiden och som till exempel innehåller formuleringar som "tror", "beräknar", "förutser", "förväntar", "antar", "prognostiserar", "avser", "skulle kunna", "kommer att", "bör", "borde", "enligt uppskattningar", "har åsikten", "kan", "planerar", "potentiell", "förutsäger", "planlägger", "såvitt känt" eller liknande uttryck, där avsikten är att identifiera ett uttalande som framåtriktat. Detta gäller framför allt uttalanden och åsikter i Prospektet som behandlar kommande ekonomisk avkastning, planer och förväntningar för Bolagets verksamhet och styrning, framtida tillväxt och lönsamhet samt den generella ekonomiska och juridiska miljön och andra frågeställningar som rör Bolaget.

Framåtriktade uttalanden baseras på nuvarande beräkningar och antaganden som görs på grundval av vad Bolaget känner till. Sådana framåtriktade uttalanden påverkas av risker, osäkerheter och andra faktorer som kan leda till att de faktiska resultaten, inklusive Bolagets kassaflöde, finansiella ställning och rörelseresultat, kommer att skilja sig från vad som har angetts i sådana uttalanden, eller inte uppfylla de förväntningar som uttryckligen eller underförstått har antagits eller beskrivits i dessa uttalanden eller visar sig vara mindre gynnsamma än resultaten som uttryckligen eller underförstått har antagits eller beskrivits i dessa uttalanden.

På motsvarande sätt bör potentiella investerare inte sätta orimligt hög tilltro till dessa framåtriktade uttalanden och de rekommenderas starkt att läsa Prospektet i sin helhet, inklusive följande avsnitt: "Sammanfattning", "Riskfaktorer", "Marknadsöversikt", "Verksamhetsbeskrivning", "Utväld historisk finansiell information" samt "Legala frågor och kompletterande information", som innehåller mer detaljerade beskrivningar av faktorer som kan påverka Bolagets verksamhet och marknaden där Bolaget är verksam. Varken Bolaget eller någon annan kan lämna garantier för den framtida riktigheten hos de presenterade åsikterna eller huruvida de förutspådda utvecklingarna faktiskt kommer att inträffa.

Med anledning av de risker, osäkerheter och antaganden som sammanhänger med framåtriktade uttalanden, är det möjligt att de i Prospektet nämnda framtida händelserna inte kommer att inträffa. Framåtriktade uppskattningar och prognoser som härrör från tredjepartsstudier och hänvisas till i Prospektet kan visa sig vara inkorrekta. Faktiska resultat, genomförande eller händelser kan skilja sig i betydande grad från vad som angetts i sådana uttalanden till följd av, utan begränsning: ändringar av allmänna ekonomiska förhållanden, framför allt ekonomiska förhållanden på marknader där Bolaget verkar, ändrade räntenivåer, ändrade valutakurser, ändrade konkurrensnivåer, ändringar i lagar och förordningar samt förekomsten av olyckor eller miljöskador.

Efter dagen för Prospektet åtar sig varken Bolaget eller någon annan, om det inte föreskrivs enligt lag eller i Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, att uppdatera framåtriktade uttalanden eller anpassa dessa framåtriktade uttalanden efter faktiska händelser eller utvecklingar.

### Bransch- och marknadsinformation

Prospektet innehåller information om Bolagets geografiska marknader och produktmarknader, marknadsstorlek, marknadsandelar, marknadsställning och annan marknadsinformation hänförlig till Cibus verksamhet och marknad. Om inte annat anges är sådan information baserad på Bolagets analys av flera olika källor, däribland statistik och information från externa bransch- eller marknadsrapporter, marknadsundersökningar, offentligt tillgänglig information samt kommersiella publikationer. Sådan information som kommer från tredje man har återgivits korrekt och såvitt Bolaget kan känna till och förvissa sig om, genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Bransch- och marknadspubliceringar anger generellt att informationen i publikationen har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men att korrektheten och fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Bolaget har inte på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten i, den marknadsinformation som finns i Prospektet och som har hämtats från eller härrör ur dessa marknadspubliceringar. Marknadsinformation och marknadsstatistik är till sin natur framåtblickande, föremål för osäkerhet, kan komma att tolkas subjektivt och reflekterar inte nödvändigtvis faktiska eller framtida marknadsförhållanden. Sådan information och statistik är baserad på marknadsundersökningar, vilka i sin tur är baserade på urval och subjektiva tolkningar och bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av produkter och transaktioner som borde omfattas av den relevanta marknaden, både av de som utför undersökningarna och respondenterna. Följaktligen bör potentiella investerare vara uppmärksamma på att den finansiella informationen, marknadsinformationen samt de prognoser och uppskattningar av marknadsinformation som återfinns i Prospektet inte nödvändigtvis utgör tillförlitliga indikatorer på Bolagets framtida resultat.

Prospektet finns tillgängligt på Bolagets huvudkontor och hemsida [www.cibusnordic.com](http://www.cibusnordic.com), Finansinspektionens hemsida, [www.fi.se](http://www.fi.se), samt European Securities and Market Authoritys (ESMA) hemsida [www.esma.europa.eu](http://www.esma.europa.eu).

### Presentation av finansiell information

Viss finansiell och annan information som presenteras i Prospektet har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner exakt med angiven totalsumma. Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor. Finansiella belopp anges huvudsakligen i euro ("EUR") eller svenska kronor ("SEK") om inget annat anges. "TEUR" och "MEUR" avser tusen respektive miljoner EUR och "TSEK" och "MSEK" avser tusen respektive miljoner SEK.

# Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	3
Sammanfattning	4
Risikofaktorer	8
Bakgrund och motiv	13
Fondemissionen i korthet	14
Marknadsöversikt	15
Verksamhetsbeskrivning	20
Värdering av fastighetsportföljen	30
Utvald historisk finansiell information	42
Kommentarer till den historiska finansiella utvecklingen	50
Kapitalstruktur, skuldsättning och annan finansiell information	53
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	55
Bolagsstyrning	59
Aktiekapital och ägarförhållanden	63
Bolagsordning	68
Legala frågor och kompletterande information	70
Handlingar införlivade genom hänvisning	72
Skattefrågor i Sverige	73
Adresser	75

## Fondemissionen i sammandrag

Genom Fondemissionen ökas Cibus aktiekapital med 121 000 EUR genom emission av 12 100 000 nya Stamaktier av serie D. Fyra (4) befintliga aktier berättigar till en (1) Stamaktie av serie D. Aktiekapitalet ökas genom att beloppet tillförs från fritt eget kapital. Befintliga aktieägare erhåller vederlagsfritt och automatiskt Stamaktier av serie D i förhållande till sitt befintliga aktieinnehav och aktieägare behöver således inte vidta några åtgärder.

## Cibus Stamaktie av serie D i sammandrag

ISIN-kod: SE0017615701  
Kortnamn: CIBU D

## Finansiell kalender

Årsstämma	20 april 2022
Delårsrapport första kvartalet 2022	5 maj 2022
Delårsrapport andra kvartalet 2022	21 juli 2022

## Tidplan

Sista dag för handel i Stamaktie av serie A på Nasdaq Stockholm inkl. rätt att erhålla nya Stamaktier av serie D.	9 maj 2022
Första dag för handel i Stamaktie av serie A på Nasdaq Stockholm exkl. rätt att erhålla nya Stamaktier av serie D.	10 maj 2022
Avstämningsdag för Fondemissionen.	11 maj 2022
Förväntad första dag för handel i Stamaktie av serie D på Nasdaq Stockholm.	13 maj 2022



# Sammanfattning

## Inledning och varningar

**Inledning och varningar** Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen bör baseras på en bedömning av hela Prospektet från investerarens sida. Investeraren kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet.

Om talan väcks i domstol angående informationen i Prospektet kan den investerare som är kärande enligt nationell rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med de andra delarna av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.

**Om Cibus** Cibus Nordic Real Estate AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag med organisationsnummer 559135-0599. Bolaget har sitt huvudkontor på Kungsgatan 56, 111 22 Stockholm, telefon +46 (0) 761 444 888. Bolagets identifieringskod för juridiska personer (LEI) är 549300PW36MFK96GCR23. ISIN-koden för Bolagets Stamaktie av serie D är SE0017615701.

**Behörig myndighet** Prospektet har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Kontaktinformationen till Finansinspektionen är:

**Finansinspektionen**

Besöksadress: Brunnsgatan 3, Stockholm  
Postadress: Box 7821, 103 97 Stockholm  
Telefonnummer: +46 (0)8 408 980 00  
finansinspektionen@fi.se  
www.fi.se

Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 29 mars 2022.

## Nyckelinformation om Bolaget

### Vem är emittent av värdepapperen?

**Allmänt om Bolaget** Cibus Nordic Real Estate AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades i Sverige och registrerades hos Bolagsverket den 23 november 2017. Bolagets företagsnamn registrerades den 19 februari 2018. Cibus organisationsnummer är 559135-0599 och Bolaget har sitt säte i Stockholm kommun, Stockholms län. Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med den svenska aktiebolagslagen (2005:551). Bolaget har fem stycken helägda dotterbolag. Bolagets identifieringskod för juridiska personer (LEI) är 549300PW36MFK96GCR23.

**Cibus huvudsakliga verksamhet** Cibus affärsidé är att förvärva, förädla och utveckla högkvalitativa fastigheter i Norden med välnummerade livsmedelsbutiker och dagligvarukedjor som ankarhyresgäster för att kunna ge en stabil, konjunkturoberoende och ökande utdelning till Cibus aktieägare. Per den 31 december 2021 ägde Bolaget 400 fastigheter i Norden. De viktigaste hyresgästerna är Kesko, Tokmanni, Coop, Lidl och S-gruppen.

**Större aktieägare** Tabellen nedan visar Bolagets tio största aktieägare per dagen för Prospektet. Bolaget ägs eller kontrolleras inte direkt eller indirekt av någon part.

Aktieägare	Antal aktier och röster	Andel av kapitalet och rösterna (%)
Fjärde AP-fonden	3 664 813	7,57
Columbia Threadneedle	2 873 283	5,94
AB Sagax	2 776 973	5,74
Dragfast AB	1 879 000	3,88
Marjan Dragicevic	1 620 000	3,35
Länsförsäkringar Fonder	1 354 474	2,80
BlackRock	1 282 290	2,65
Avanza Pension	1 220 871	2,52
Sensor Fonder	1 096 000	2,26
Vanguard	575 409	1,19
<b>Totalt tio största aktieägarna</b>	<b>18 343 113</b>	<b>37,90</b>
Övriga aktieägare	30 056 887	62,10
<b>Totalt</b>	<b>48 400 000</b>	<b>100,00</b>

**Ledande befattningshavare** Sverker Källgård (född 1968) är verkställande direktör i Bolaget. Övriga medlemmar av koncernledningen är: Chief Financial Officer Pia-Lena Olofsson (1972), Head of Business Development/Chief Investment Officer Finland Lauri Tiensuu (1986), Chief Investment Officer Sverige Peter Lövgren (1977) och Chief Investment Officer Norge Marcus Kruus (1975).

**Revisor** Bolagets revisor är KPMG AB, med Mattias Johansson (född 1973) som huvudansvarig revisor sedan årsstämman 2019. Mattias Johansson är auktoriserad revisor och medlem i FAR. KPMG ABs besöksadress är Vasagatan 16, 111 20 Stockholm.  
Deloitte AB med Malin Lüning (född 1980) var huvudansvarig revisor för perioden 3 december 2018 – 2 maj 2019, som delvis omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet. Deloitte ABs besöksadress är Rehnsgatan 11, 113 57 Stockholm.

## Finansiell nyckelinformation för Bolaget

Finansiell  
nyckelinformation i  
sammandrag

## Koncernens resultaträkning

	1 januari – 31 december 2021	1 januari – 31 december 2020	1 januari – 31 december 2019
TEUR	Reviderad IFRS	Reviderad IFRS	Reviderad IFRS
Driftnetto, TEUR	76 326	61 395	48 618
Förvaltningsresultat, TEUR	47 741	33 488	28 667
Årets resultat	51 370	34 597	30 279
Resultat per aktie före och efter utspädning, EUR	1,25	0,95	0,97

## Koncernens rapport över finansiell ställning

	31 december 2021	31 december 2020	31 december 2019
TEUR	Reviderad IFRS	Reviderad IFRS	Reviderad IFRS
Summa tillgångar	1 570 714	1 323 954	912 742
Summa eget kapital	583 262	458 028	332 869

## Koncernens rapport över kassaflöden

	1 januari – 31 december 2021	1 januari – 31 december 2020	1 januari – 31 december 2019
TEUR	Reviderad IFRS	Reviderad IFRS	Reviderad IFRS
Kassaflöde från den löpande verksamheten	53 261	45 925	27 101
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-179 675	-392 290	-51 362
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	140 777	357 941	23 465
Periodens kassaflöde	14 363	11 576	-796

## Specifika nyckelrisker för emittenten

Specifika nyckelrisker  
för Cibus

## Risker relaterade till förändringar på fastighetsmarknaden

Investeringar i fastigheter är kopplade till fastighetens värde och Cibus är således exponerad för risker som påverkar fastighetsvärderingar. De viktigaste faktorerna vid värdering av Koncernens fastigheter är utbudet och efterfrågan på kommersiella fastigheter samt avkastningen som investerare är villiga att acceptera när de köper fastigheter. Fastighetsmarknaden påverkas vidare av vakansgraden på marknaden som i sin tur påverkas av flera faktorer på både mikro- och makronivå, till exempel negativa förändringar i det allmänna ekonomiska klimatet, inklusive avseende intäkter för bolag och privatpersoner, vilket kan påverka efterfrågan på kommersiella lokaler negativt.

## Risker relaterade till genomförda eller framtida förvärv

Det finns en risk att det förekommer oförutsedda kostnader för Koncernen vid genomförda eller framtida förvärv och att sådana oidentifierade risker kan komma att ha en negativ inverkan på Koncernens resultat och kassaflöde. Sådana oidentifierade risker kan vara, inklusive men inte begränsat till, miljömässig sanering, återuppbyggnad och hantering av teknisk karaktär, myndighetsbeslut, förekomst av en tvist relaterad till ett förvärv samt tillstånd för en fastighet. Framtida förvärv kan också innefatta åtaganden från Koncernen att betala ytterligare köpeskilling till säljarna, till exempel för saneringskostnader för förorenad mark. Sådana tilläggsbetalningar kan ha en negativ inverkan på Koncernens resultat och kassaflöde.

## Risker relaterade till befintliga och nya hyresgäster

Koncernen har ingått hyresavtal med olika hyresgäster där mer än 90 procent av fastigheterna är uthyrda till följande bolag inom dagligvarubranschen och stormarknadskedjor: (i) Kesko, (ii) Tokmanni, (iii) S-Group, (iv) Coop, (v) Lidl och (vi) Halpa-Halli. Detta innebär att Koncernen är beroende av dessa hyresgäster och deras förmåga att fullgöra sina skyldigheter i enlighet med hyresavtalen (till exempel betalningar av hyra samt drift och underhållskostnader för den förhyrda ytan). Om någon av Tokmanni, Kesko, S-Group, Coop, Lidl eller Halpa-Halli inte kan fullgöra sina förpliktelser enligt hyresavtalen skulle detta påverka Koncernens resultat och kassaflöde negativt.

## Specifika nyckelrisker för emittenten

### Specifika nyckelrisker för Cibus

#### Risker relaterade till ökade driftkostnader

Koncernens kontroll över driftkostnaderna är delvis begränsad. Hyresgästerna står för merparten av driftskostnaderna och en ökning av driftskostnader påverkar därför Cibus i begränsad omfattning. Det kan däremot inte garanteras att varje ökning av driftkostnaderna, direkt eller indirekt, kan kompenseras i enlighet med villkoren i hyresavtalen eller genom omförhandling av desamma (till exempel genom ökning av avtalad hyra). Om sådana risker skulle materialiseras kan det påverka Koncernens driftnetto negativt.

#### Miljö och miljötekniska risker

Enligt principen i gällande miljölagstiftning om att förorenaren betalar är den som bedrivit den verksamheten som har orsakat en förorening ansvarig för sanering. Om det inte går att hitta förorenaren eller om förorenaren inte kan hållas ansvarig, kan fastighetsägaren i andra hand hållas ansvarig för sanering och därmed tillhörande kostnader. Följaktligen finns det en risk att bolag inom Koncernen i egenskap av fastighetsägare kan hållas ansvariga för dyra saneringsarbeten.

#### Risker relaterade till förorenad mark

Jordföroreningar har identifierats i marken på fastigheten som ägs av Koomanni Oy och det finns en risk att markföroreningar kan identifieras i marken på cirka fem till tio av Koncernens andra fastigheter än den fastighet som Koomanni Oy äger. Om syftet med användningen av sådana kontaminerade fastigheter ändras till utifrån ett miljöperspektiv känsligare verksamhet kan Koncernen behöva betala saneringskostnader, vilket skulle påverka Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning negativt.

#### Risker relaterade till refinansiering och befintliga lånevillkor

Det finns en risk att Koncernen kommer att behöva, helt eller delvis, refinansiera sina utestående skulder, inklusive obligationer, för att kunna fortsätta driva Koncernens verksamhet. Cibus förmåga att framgångsrikt refinansiera sina skulder beror bland annat på villkoren på lånekapitalmarknaden och det finansiella marknadsläget vid tidpunkten för refinansieringen. Om Cibus inte kan refinansiera sina skuldförpliktelser på gynnsamma villkor eller inte alls, skulle det ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### Risker relaterade till Koncernens skulder och räntekostnader

Koncernen hade per den 31 december 2021 banklån om cirka 724 180 TEUR (622 505) med en genomsnittligt viktad rörlig räntemarginal om 1,7 procent + 3m EURIBOR eller 3m STIBOR beroende på valuta, och en genomsnittligt viktad kreditbindningstid om 2,6 år. Om räntan stiger med en procentenhet skulle effekten på Koncernens resultat före skatt uppgå till cirka -7 242 TEUR. Vid en räntehöjning om 2 procentenheter skulle effekten bli cirka -14 484 TEUR.

#### Risker relaterade till säkerhet över tillgångar som beviljats tredje part

Koncernen har gett ut säkerhet enligt befintliga låneavtal, inklusive säkerhet över bland annat fastighetsintyg, aktier, konton, koncerninterna lån och hyresintäkter. Eftersom säkerhet har givits till långivare som är tredje part kommer obligationsinnehavarna, i händelse av konkurs, omorganisation eller avveckling av Cibus, underordnas rätten till betalning av tillgångar som är föremål för säkerhet som ställs till sådana långivare. Om långivare som innehar sådan säkerhet även skulle påkalla säkerheten på grund av att något bolag inom Koncernen bryter mot det tillämpliga låneavtalet, skulle ett sådant krav ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens tillgångar, verksamhet och finansiella ställning.

## Nyckelinformation om värdepapperen

### Värdepapperens viktigaste egenskaper

#### Om värdepapperen

#### Nyckelinformation om värdepapperen

Per dagen för Prospektet finns ett aktieslag i Bolaget. ISIN-koden för Bolagets befintliga aktie är SE0010832204. Enligt Bolagets bolagsordning ska aktiekapitalet vara lägst 250 000 EUR och högst 1 000 000 EUR, och antalet aktier ska vara lägst 25 000 000 och högst 100 000 000.

Styrelsen i Bolaget har föreslagit årsstämman i Cibus att fatta beslut om att anta en ny bolagsordning och införa ett nytt aktieslag, Stamaktier av serie D, och att genomföra en fondemission av Stamaktier av serie D. ISIN-koden för Stamaktier av serie D är SE0017615701 och kortnamnet (ticker) för Bolagets Stamaktie av serie D kommer vara "CIBU D". Enligt den föreslagna bolagsordningen kommer befintliga aktier i Bolaget att byta namn till Stamaktier av serie A. Därtill kommer gränserna för aktiekapitalet att ändras till lägst 550 000 EUR och högst 2 200 000 EUR, och gränserna för antalet aktier kommer vara lägst 55 000 000 och högst 220 000 000. Samtliga aktieslag föreslås få emitteras till ett belopp motsvarande högst 100 procent av aktiekapitalet. I samband med namnbytet på Bolagets befintliga aktier till Stamaktier av serie A, kommer ISIN-koden för aktien att ändras till SE0017615693. I samband härmed kommer även kortnamnet (ticker) för Bolagets befintliga aktie ändras till "CIBU A".

Per dagen för Prospektet berättigar varje aktie i Bolaget innehavaren till en röst på bolagsstämma och varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget. Enligt den av styrelsen föreslagna bolagsordningen kommer varje stamaktie av serie A berättiga till en (1) röst på bolagsstämma och varje stamaktie av serie D kommer berättiga till en tiondels (1/10) röst på bolagsstämma. Varje aktieägare kommer fortsatt ha rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.

Aktierna är denominerade i EUR och varje aktie har ett kvotvärde om 0,01 EUR. Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara. Inget offentligt uppköpserbudande har lämnats avseende Bolagets aktier under innevarande eller föregående räkenskapsår.

#### Företrädesrätt till nya aktier m.m.

Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler vid en kontantemission eller en kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen.

## Om värdepapperen

**Rätt till utdelning och behållning vid likvidation**

Upplöses bolaget ska samtliga stamaktier ha lika rätt till utbetalning ur bolagets behållna tillgångar. Stamaktier av serie D ska dock endast ha rätt till högst elva (11) EUR per aktie, i händelse av likvidation.

Beslut om vinstutdelning i aktiebolag fattas av bolagsstämman. Rätt till utdelning tillfaller den som på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är registrerad som innehavare av aktier i den av Euroclear förda aktieboken. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna som ett kontant belopp per aktie genom Euroclear, men betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear, kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet och begränsas i tiden genom regler om tioårig preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Alla stamaktier i Bolaget ska ha lika rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan. Efter genomförandet av Fondemissionen och införandet av det nya aktieslaget, Stamaktier av serie D, och antagandet av den nya bolagsordningen, kommer Stamaktier av serie D ha rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på Stamaktier av serie A, dock högst 0,08 euro per aktie och månad och under förutsättning att utdelning beslutas om.

Det finns inga restriktioner avseende rätten till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Med förbehåll för begränsningar ålagda av banker och clearingsystem i berörd jurisdiktion görs utbetalningar till sådana aktieägare på samma sätt som till aktieägare i Sverige. Aktieägare som inte har skattemässig hemvist i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt.

**Utdelningspolicy**

Styrelsen i Cibus har den 16 december 2020 antagit en utdelningspolicy med en avsikt att utdelningarna ska vara månatliga. Enligt Bolagets utdelningspolicy per dagen för Prospektet eftersträvas en årlig höjning av utdelningen på fem procent för kommande år. Efter genomförandet av fondemissionen och införandet av det nya aktieslaget, Stamaktier av serie D, kommer Bolagets utdelningspolicy att ändras. Enligt den nya utdelningspolicyen kommer en årlig höjning av utdelningen på fem procent på Stamaktier av serie A för kommande år att eftersträvas. Enligt bolagsordningen ska Stamaktier av serie D ha rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på Stamaktier av serie A, dock högst 0,08 euro per aktie och månad och under förutsättning att utdelning beslutas om.

**Var kommer värdepapperen att handlas?****Ansökan om upptagande till handel på den reglerade marknaden Nasdaq Stockholm**

Cibus Stamaktie av serie D är föremål för ansökan om upptagande till handel på Nasdaq Stockholm. Bolagets Stamaktie av serie D kommer handlas under kortnamnet (ticker) "CIBU D", under förutsättning att ansökan godkänns. Första dag för handel av Stamaktier av serie D på Nasdaq Stockholm beräknas vara den 13 maj 2022. Nasdaq Stockholm är en reglerad marknad enligt definitionen i Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/65/EU av den 15 maj 2014 om marknader för finansiella instrument och om ändring av direktiv 2002/92/EG och av direktiv 2011/61/EU.

**Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?****Specifika nyckelrisker för Cibus aktier****Handeln i Bolagets aktie har varit, och kan framgent vara, inaktiv och illikvid och priset för aktien kan vara volatilt**

Det pris till vilket aktierna i Cibus har handlats har i ett historiskt perspektiv stundvis varit volatilt. Vidare har aktien från tid till annan varit föremål för begränsad handel och avståndet mellan köp- och säljkurser kan från tid till annan vara stort. Det finns en risk att investerare förlorar hela eller delar av sin investering. Det finns också en risk att aktieägare inte har möjlighet att avyttra sitt innehav vid varje given tidpunkt då handeln framgent kan vara föremål för inaktivitet och vara illikvid. Stora skillnader mellan köp- och säljkurser innebär vidare i allmänhet en högre transaktionskostnad för investerare och ökar risken för en volatil handel i Bolagets aktie.

**Större aktieägares inflytande och försäljning av aktier i Bolaget**

De större aktieägarnas intressen kan avvika från, eller konkurrera med, Bolagets eller andra aktieägares intressen, och det finns en risk att större aktieägare kommer att utöva sitt inflytande över Bolaget på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intressen. Kursen för aktierna i Cibus kan sjunka om det sker en omfattande försäljning av aktier i Bolaget, särskilt försäljningar från Cibus styrelseledamöter, ledande befattningshavare och större aktieägare, eller när ett större antal aktier säljs.

**Nyckelinformation om upptagande till handel på reglerad marknad****På vilka villkor och enligt vilken tidsplan kan jag investera i detta värdepapper?****Ansökan om upptagande till handel på den reglerade marknaden Nasdaq Stockholm**

Prospektet har upprättats med anledning av Bolagets ansökan om upptagande till handel av Bolagets Stamaktier av serie D på den reglerade marknaden Nasdaq Stockholm. Prospektet innehåller inget erbjudande om att förvärva aktier eller andra värdepapper i Bolaget.

**Varför upprättas detta Prospekt?****Bakgrund och motiv****Bakgrund och motiv**

Syftet med genomförandet av den av styrelsen föreslagna fondemissionen av Stamaktier av serie D, och ansökan om upptagande till handel på Nasdaq Stockholm av stamaktierna av serie D, är att möjliggöra en ökad flexibilitet vid framtida kapitalanskaffningar och fortsatt tillväxt med begränsad utspädning för befintliga aktieägare. Genom införandet av det nya aktieslaget förväntas Cibus att ytterligare öka förutsättningarna att nå Bolagets tillväxtmål samt att nå en kreditrating motsvarande investment grade. En sådan kreditrating bedöms minska Bolagets finansiella risk och förväntas samtidigt förbättra förvaltningsresultatet till följd av lägre finansieringskostnader. Det är styrelsens bedömning att detta i förlängningen skapar bättre förutsättningar för framtida värdeskapande för Bolagets aktieägare.

**Väsentliga intressekonflikter**

Bolaget bedömer att det inte finns några väsentliga intressekonflikter inom ramen för Noteringen.

# Riskfaktorer

En investering i värdepapper är förenad med risk. I detta avsnitt beskrivs de riskfaktorer och viktiga omständigheter som anses väsentliga för Cibus verksamhet och framtida utveckling. I enlighet med förordning (EU) 2017/1129 är de riskfaktorer som anges i detta avsnitt begränsade till sådana risker som bedöms vara specifika för Bolaget och Bolagets aktier och som bedöms vara väsentliga för att en investerare ska kunna fatta ett välgrundat investeringsbeslut. Cibus har bedömt riskernas väsentlighet på grundval av sannolikheten att riskerna materialiseras och den potentiella omfattning av de negativa konsekvenser som kan följa av att riskerna materialiseras. I de fall riskernas förväntade negativa effekt inte har kunnat kvantifieras, har väsentligheten graderats på en kvalitativ skala med beteckningarna (i) låg, (ii) medel och (iii) hög. I dessa fall har Bolaget även graderat sannolikheten för riskens materialiserande med användning av motsvarande skala.

Riskfaktorerna som presenteras nedan är baserade på Bolagets bedömning och tillgänglig information per dagen för Prospektet. De riskfaktorer som per dagen för Prospektet bedöms vara mest väsentliga presenteras först inom varje kategori medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning.

## Risker relaterade till fastighetsbranschen

### Risker relaterade till förändringar på fastighetsmarknaden

Investeringar i fastigheter är kopplade till fastigheters värde och Cibus är således exponerad för risker som påverkar fastighetsvärderingar. De viktigaste faktorerna vid värdering av Koncernens fastigheter är utbudet och efterfrågan på kommersiella fastigheter samt avkastningen som investerare är villiga att acceptera när de köper fastigheter. Fastighetsmarknaden påverkas vidare av vakansgraden på marknaden som i sin tur påverkas av flera faktorer på både mikro- och makronivå, till exempel negativa förändringar i det allmänna ekonomiska klimatet, inklusive avseende intäkter för bolag och privatpersoner, vilket kan påverka efterfrågan på kommersiella lokaler negativt. Den tillgängliga kapaciteten påverkas också av bygg- och renoveringsaktiviteter. Vidare påverkas fastighetsmarknaden av efterfrågan på den typ av fastigheter som Koncernen äger. Den typ av fastigheter som ägs av Koncernen medför vissa risker på grund av att det under vissa perioder kan vara hård konkurrens om några få fastighetsobjekt, vilket är fastigheter där det är lämpligt att ha dagligvaror och stormarknadskedjor som hyresgäster, och det kan vara svårt för Koncernen att förvärva eftertraktade objekt till ett skäligt pris. Under andra perioder kan det vara svårt för Koncernen att sälja fastighetsobjekt till ett skäligt pris. En minskning av fastigheternas värde skulle påverka värderingen av Koncernens fastighetsportfölj negativt och därmed påverka Koncernens finansiella ställning negativt. Cibus bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är osäker och att den förväntade negativa effekten om risken materialiseras är medel.

### Risker relaterade till genomförda eller framtida förvärv

Från tid till annan utvärderar Koncernen potentiella fastighetsförvärv som är i linje med Koncernens strategiska mål och Koncernen har också genomfört sådana förvärv tidigare. Det finns en risk att det förekommer oförutsedda kostnader för Koncernen vid genomförda eller framtida förvärv och att sådana oidentifierade risker kan komma att ha en negativ inverkan på Koncernens resultat och kassaflöde. Sådana oidentifierade risker kan vara, inklusive men inte begränsat till, miljömässig sanering, återuppbyggnad och hantering av teknisk karaktär, myndighetsbeslut, förekomst av en tvist relaterad till ett förvärv samt tillstånd för en fastighet. Framtida förvärv kan också innefatta åtaganden från Koncernen att betala ytterligare köpeskilling till säljarna, till exempel för saneringskostnader för förorenad mark. Sådana tilläggsbetalningar kan ha en negativ inverkan på Koncernens resultat och kassaflöde.

Det finns en risk att framtida förvärvsaktiviteter kommer att medföra vissa finansiella, ledningsmässiga och operativa risker. Dessa risker innefattar bland annat svårigheter vid integration och/eller separation av verksamheter från befintliga verksamheter. En sådan risk är att förvärven inte uppnår de hyresnivåer och lönsamhet som Koncernen förväntat sig och som legat till grund för Koncernens investeringsbeslut. Om de pågående eller framtida förvärven inte framgångsrikt integreras, finns det en risk att Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas negativt. Det finns också en risk för att framtida förvärv kommer att leda till skulder, eventalförpliktelser, avskrivningskostnader, nedskrivning av goodwill eller omstruktureringskostnader, vilket kommer att ha en negativ effekt på Koncernens finansiella ställning. Dessutom finns det en risk att avtalade och planerade förvärv av olika skäl inte kan slutföras. Om sådana avtalade eller planerade förvärv inte genomförs kan det påverka Koncernens strategiska mål negativt. Cibus bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg till medel och att den förväntade negativa effekten om risken materialiseras är låg.

### Risker relaterade till avkastningen från fastigheterna

Koncernen är beroende av avkastningen från fastigheterna, som i stor utsträckning påverkas av storleken på hyresintäkterna från fastigheterna, utgifter och kostnader för underhåll, renovering, reparation och förvaltning av fastigheterna, nödvändiga fastighetsinvesteringar och förändringar i fastigheternas marknadsvärde. Hyresintäkterna och marknadsvärdet för fastigheter påverkas generellt av allmänna förhållanden i ekonomin, såsom tillväxt i bruttonationalprodukten, sysselsättningstrender, inflation och ränteförändringar. Både fastighetsvärden och hyresintäkter kan också påverkas av konkurrens från andra fastighetsägare, information om potentiella köpare, hyresgästernas attraktivitet, fastigheternas bekvämlighet och säkerheten relaterat till fastigheterna. Då hyresintäkter motsvarar majoriteten av Koncernens intäkter och omsättning skulle en minskning av fastigheternas marknadsvärde och hyresintäkter påverka Koncernens intäkter, resultat och finansiella ställning negativt. Till exempel uppgick Bolagets hyresintäkter under räkenskapsåret 2021 till 81 058 TEUR. En förändring av hyresintäkterna om +/- fem procent under 2021 skulle innebära en påverkan på hyresintäkterna om cirka +/- 4 053 TEUR.



### Risker relaterade till fastighetsvärderingar

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är i sig svåra att värdera på grund av varje fastighets individuella karaktär och på grund av att det inte nödvändigtvis finns en likvid marknad eller en tydlig prismekanism kopplat till fastigheter. Som ett resultat av att Koncernen har en nischad fastighetsportföljstrategi, det vill säga, att förvärva, förädla och utveckla fastigheter för företaget inom dagligvarubranschen med främst stormarknadskedjor som hyresgäster, kan värderingar av fastigheterna vara föremål för betydande osäkerheter. Det finns en risk att uppskattningarna från värderingsutlåtandet inte återspeglar det faktiska försäljningspriset. Eventuell framtida lågkonjunkturer på fastighetsmarknaden skulle på ett väsentligt sätt kunna påverka värdet på fastigheterna och således Koncernens finansiella ställning, dess förmåga att refinansiera vissa eller alla utestående skulder. Värdet av förvaltningsfastigheterna i Koncernens balansräkning per den 31 december 2021 uppgick till 1 499 626 TEUR. En förändring av det redovisade marknadsvärdet för Koncernens fastigheter om +/- fem procent hade inneburit en påverkan om cirka +/- 75 000 TEUR.

### Legala och regulatoriska risker

Koncernens affärsidé är att förvärva, förädla och utveckla fastigheter. Därför kan lagändringar som rör ägande av mark ha en negativ inverkan på Koncernens finansiella ställning. Nya lagar kan införas som påverkar miljöplanering, markanvändning eller detaljplaneringsregler. Regeringar och myndigheter är aktivt involverade i utfärdande och verkställighet av regler och bestämmelser som rör beskattning, markanvändning, zonindelning, detaljplaneringsrestriktioner, miljöskydd, säkerhet och andra frågor. Stiftandet och tillämpningen av sådana lagar och regler kan leda till ökade utgifter och minskad avkastning för Koncernen, som i sin tur kan påverka fastigheternas värde negativt. Stater skulle kunna använda sig av rätten till expropriering kopplat till Koncernens fastigheter om kraven på expropriering är uppfyllda. Expropriering berättigar Koncernen till kompensation men Koncernens ekonomiska ställning kan påverkas negativt oavsett om sådan kompensation erhålls. Cibus bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg och att den förväntade negativa effekten om risken materialiseras är låg.

### Risker relaterade till ledande befattningshavare och nyckelpersoner

Cibus är i en tillväxtfas och har endast bedrivit verksamhet sedan början av 2018. Bolaget har därför en kort verksamhetshistoria och är beroende av sina ledande befattningshavare, det vill säga Sverker Källgård (VD), Pia-Lena Olofsson (CFO och IR-Chef), Lauri Tiensuu (Head of Business Development/CIO Finland), Peter Lövgren (CIO Sverige) och Marcus Kruus (CIO Norge) för genomförandet av dess tillväxtstrategi och för att bedriva verksamheten.

Koncernen hade per den 31 december 2021 sex anställda.

Antalet anställda i Cibus är relativt få då stora delar av Bolagets fastighetsförvaltning och enklare administration är outsourcad. Varje enskild medarbetare är därför mycket viktig och har stor påverkan på Cibus utveckling. Cibus anställda kan komma att under kortare eller längre tid bli otillgängliga för Cibus, vilket kan bero på många olika orsaker, inklusive men inte begränsat till sjukdom (inklusive till följd av Covid-19 pandemin), strejker eller uppsägningar. Koncernen har vidare nyckelpersoner och vissa andra konsulter, entreprenörer och andra tjänsteleverantörer med särskild specialistkompetens som kan vara svåra att ersätta. Det finns en risk att Koncernen inte kan upphandla konsult-, förvaltnings- eller andra nödvändiga tjänster på gynnsamma villkor eller överhuvudtaget. Eftersom det är stor efterfrågan på personer som har branschfarenhet och specialkompetens i Koncernens sektor, och konkurrensen för att anställa eller anlita dessa är mycket hård, kan det innebära att Cibus kostnader för personal kan komma att öka. Om Koncernen inte kan anställa eller anlita och behålla sina ledande befattningshavare, nyckelpersoner och konsulter kan Koncernen misslyckas med att nå sina strategiska mål och dess tillväxtstrategi och verksamhet kan påverkas negativt. Cibus bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel och att den förväntade negativa effekten om risken materialiseras är medel.

### Risker relaterade till Covid-19 pandemin

Coronaviruset, Covid-19, har sedan utbrottet under första kvartalet 2020 inneburit kraftiga negativa effekter för hela världsekonomin och har som en konsekvens därav påverkat såväl stora som små företag, på ett eller annat sätt, inom många branscher och sektorer. Då Cibus hyresgäster bedriver sin verksamhet inom dagligvarubranschen, som är en bransch som på ett ekonomiskt plan generellt inte har påverkats väsentligt negativt av Covid-19 pandemin, har pandemin, per dagen för Prospektet, inte inneburit någon väsentlig minskning av hyresintäkter för Koncernen. Bolaget bedömer att de viktigaste riskerna kopplat till pandemin är kopplat till om hyresgästernas personal inte kan arbeta på grund av sjukdom eller restriktioner eller att leverans av varor till butikerna försenas eller uteblir. Det finns även en risk att välbefinnandet hos Bolagets medarbetare väsentligen kan försämrans av pandemin, vilket skulle kunna påverka den operationella verksamheten och Cibus möjlighet att nå sina strategiska mål.

I ett längre perspektiv bedömer Bolaget att pandemins omfattning och de långsiktiga ekonomiska effekterna som kan följa som okända. Covid-19 pandemin har inneburit en störning av marknadsförhållandena globalt och har därmed påverkat länder, företag och bankers framtidsutsikter, verksamhetsresultat och finansiella tillstånd. Det kan inte garanteras att statliga stimulanspaket eller andra åtgärder leder till snabba och adekvata förbättringar av marknadsförhållandena, och om situationen försämrans ytterligare eller ytterligare restriktioner införs, eller om nuvarande eller nya begränsningar kvarstår under en längre tidsperiod, kan det få en väsentligt negativ effekt på den globala ekonomin som dessutom kan vara långvarig. Det finns en risk att pandemin försvårar för Bolaget att täcka sitt likviditets- eller skuldfinansieringsbehov i närtid då pandemin redan påverkat den globala ekonomin negativt och det råder en stor osäkerhet på kapitalmarknaderna världen över, vilket kan leda till minskad investeringsvilja i Cibus och att möjligheter att säkra skuldfinansiering försämrans. Skulle Covid-19 pandemin fortsätta under en längre tidsperiod skulle det ytterligare påverka Bolagets möjlighet att erhålla finansiering på en längre sikt. Cibus bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är osäker och att den förväntade negativa effekten om risken materialiseras är låg.

## Risker relaterade till Koncernens hyresgäster

### Risker relaterade till befintliga och nya hyresgäster

Koncernen har ingått hyresavtal med olika hyresgäster där mer än 90 procent av fastigheterna är uthyrda till följande bolag inom dagligvarubranschen och stormarknadskedjor: (i) Kesko, (ii) Tokmanni, (iii) S-Group, (iv) Coop, (v) Lidl och (vi) Halpa-Halli. Detta innebär att Koncernen är beroende av dessa hyresgäster och deras förmåga att fullgöra sina skyldigheter i enlighet med hyresavtalen (till exempel betalningar av hyra samt drift och underhållskostnader för den förhyrda ytan). Om någon av Tokmanni, Kesko, S-Group, Coop, Lidl eller Halpa-Halli inte kan fullgöra sina förpliktelser enligt hyresavtalen skulle detta påverka Koncernens resultat och kassaflöde negativt. Det finns även en risk att flertalet av Koncernens fastigheter skulle bli vakanta om någon av Tokmanni, Kesko, S-Group, Coop, Lidl och Halpa-Halli skulle säga upp sina hyresavtal med Koncernen, till exempel på grund av ekonomiska problem eller andra skäl, och om Koncernen i förekommande fall inte kan ersätta sådana vakanta fastigheter med nya hyresgäster. Koncernens strategi är att ingå avtal med nya hyresgäster som har stark kreditvärdighet och innehar ledande marknadspositioner. Koncernens förmåga att attrahera sådana hyresgäster och att framgångsrikt förhandla om nya hyresavtal på gynnsamma villkor är väsentligt för att Koncernen ska kunna bedriva sin verksamhet och vara lönsamt och det är inte säkert att Koncernen kommer kunna ingå sådana gynnsamma avtal eller ingå avtal med nya hyresgäster överhuvudtaget. Koncernens förmåga att ingå långvariga hyresavtal med god avkastning är särskilt beroende av fastighetsmarknadens konjunktur vid tidpunkten för avtalsförhandlingar, vilken över tid kan förändras väsentligt från vad som gäller per dagen för Prospektet. Cibus bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg till medel och att den förväntade negativa effekten om risken materialiseras är låg.

### Risker relaterade till ökade driftkostnader

Koncernens driftkostnader består av fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, taxebundna kostnader, försäkringspremier och löpande underhåll. Driftkostnaderna för räkenskapsåret 2021 uppgick till 13 791 TEUR (-10 023 TEUR under 2020). Koncernens kontroll över driftkostnaderna är delvis begränsad. Hyresgästerna står för merparten av driftkostnaderna och en ökning av driftkostnaderna påverkar därför Cibus i begränsad omfattning. Det kan däremot inte garanteras att varje ökning av driftkostnaderna, direkt eller indirekt, kan kompenseras i enlighet med villkoren i hyresavtalen eller genom omförhandling av desamma (till exempel genom öknings av avtalad hyra). Om sådana risker skulle materialiseras kan det påverka Koncernens driftnetto negativt. Till exempel hade en förändring om +/- fem procent av driftkostnaderna för räkenskapsåret 2021 inneburit en påverkan på driftkostnaderna om +/- cirka 690 TEUR och i förlängningen en påverkan på Koncernens redovisade driftnetto om +/- cirka 690 TEUR.

### Risker relaterade till avsaknaden av eller avslutad hyressäkerhet

Flera av hyresavtalen som Cibus ingått med sina hyresgäster saknar hyressäkerheter, alternativt har de avtalade säkerheterna upphört att gälla. Koncernen har därför inte säkerhet för samtliga hyresgästers eventuella överträdelse enligt hyresavtalen. Som en följd av detta kan bolag inom Koncernen som agerar som hyresvärdar enligt hyresavtalen erfarit oförutsedda förluster på grund av hyresgästers oförmåga eller bristande vilja att fullgöra sina skyldigheter, såsom betalning av hyra. Detta skulle i sin tur ha en negativ påverkan på Koncernens likviditet och förmåga att betala ränta för sina obligationer och lån. Cibus bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg och att den förväntade negativa effekten om risken materialiseras är låg.

## Risker relaterade till miljö

### Miljö och miljötekniska risker

Enligt principen i gällande miljölagstiftning om att föreningen betalar är den som bedrivit den verksamheten som har orsakat en förorening ansvarig för sanering. Om det inte går att hitta föreningen eller om föreningen inte kan hållas ansvarig, kan fastighetsägaren i andra hand hållas ansvarig för sanering och därmed tillhörande kostnader. Följaktligen finns det en risk att bolag inom Koncernen i egenskap av fastighetsägare kan hållas ansvariga för dyra saneringsarbeten. En ändring av ändamålet med användningen av fastigheterna till en från ett miljöperspektiv känsligare verksamhet skulle vidare öka risken för miljörelaterade risker. Fördelningen av kostnader relaterade till förorening av mark och grundvatten kan annars bestämmas mellan respektive parter, vilket är fallet för de flesta fastigheter. Därför är risken för bolag inom Koncernen i vissa fall allvarigare än vad som framkommer av tillämplig lag.

Vissa fastigheter eller områden intill fastigheterna ingår i det finska nationella markdatabassystemet (Fi. *Maaperän tilan tietojärjestelmä*) ("MATTI") eller det svenska registret Metodik för Inventering av Förorenade Områden ("MIFO-registret"), som listar vissa förorenade och potentiellt kontaminerade landområden i Finland respektive Sverige. Där listas fastigheter som varit förorenade eller att det finns en känd risk för förorening, med avseende på vissa fastigheter eller områden intill fastigheterna. Om myndigheter kräver sanering av förorenade områden finns det en risk att vissa bolag i Koncernen är ansvariga för kostnaderna associerade med saneringen. Vidare finns det inga rapporter för genomförda radonundersökningar eller radonhanteringsplaner i förhållande till flera fastigheter. I den utsträckning framtida radonundersökningar visar förhöjda radonkoncentrationer skulle bolag inom Koncernen kunna hållas ansvariga för korrigerande åtgärder och det är inte säkert att sådana ökade kostnader kan övervältras på hyresgästerna. Föroreningar kan också begränsa användningen av fastigheterna och leda till att hyresgästerna inte kan utnyttja fastigheten, vilket kan leda till uppsägningar av hyresavtal, ersättningskrav från hyresgästerna och förlorade intäkter. Ovanstående krav och begränsning av användningen av fastigheterna kan ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Cibus bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg till medel och att den förväntade negativa effekten om risken materialiseras är medel.

### Risker relaterade till förorenad mark

Jordföroreningar har identifierats i marken på fastigheten som ägs av Koomanni Oy och det finns en risk att markföroreningar kan identifieras i marken på cirka fem till tio av Koncernens andra fastigheter än den fastighet som Koomanni Oy äger. Om syftet med användningen av sådana kontaminerade fastigheter ändras till utifrån ett miljöperspektiv känsligare verksamhet kan Koncernen behöva betala saneringskostnader, vilket skulle påverka Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning negativt. Cibus bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg till medel och att den förväntade negativa effekten om risken materialiseras är låg.

### Risker relaterade till problem med inomhusluften

Det har varit problem med inomhusluften när det gäller vissa gemensamt ägda fastighetsbolag inom Koncernen. Gemensamt ägda fastighetsbolag innebär att Koncernen äger delar av en MREC (mutual real estate company) vilken är en vanlig ägarform i Finland. Respektive gemensamt ägda fastighetsbolag kan potentiellt medföra höga kostnader för avhjälpandeåtgärder relaterat till problem med inomhusluft, som möjligen inte kan kompenseras från hyresgästerna, samt medföra förluster i form av eventuella hyressänkningar. I värsta fall kan problem relaterat till inomhusluft berättiga berörda hyresgäster att häva hyresavtalet. Ovan nämnda risker kan leda till att Koncernen får ökade saneringskostnader och/eller minskade hyresintäkter, vilket skulle påverka Koncernens verksamhet och resultat negativt. Cibus bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg och att den förväntade negativa effekten om risken materialiseras är låg.

### Finansiella risker

#### Risker relaterade till refinansiering och befintliga lånevillkor

Per den 31 december 2021 hade Koncernen säkerställda banklån om cirka 724 MEUR med en genomsnittligt viktad rörlig räntemarginal om 1,7 procent och en genomsnittligt viktad kreditbindningstid om 2,6 år. Som säkerhet för de räntebärande skulderna har Cibus ställt pantbrev i fastigheterna. Vidare har Cibus emitterat (i) en icke säkerställd grön obligation om 600 MSEK. Obligationen löper till den 12 juni 2023, med en rörlig kupongränta om 3m STIBOR + 4,75 procent; och (ii) en icke säkerställd obligation om 135 MEUR. Obligationen löper till den 18 september 2023, med en rörlig kupongränta om 3m EURIBOR + 4,5 procent. Båda obligationerna är sedan 20 juli 2020 noterade på Corporate Bond-listan på Nasdaq Stockholm. Därutöver har Cibus (iii) emitterat hybridobligationer om 30 MEUR under ett nyetablerat MTN-program. Hybridobligationerna har en evig löptid med möjlighet till första inlösen efter 5,25 år och löper med en ränta om 3m EURIBOR + 4,75 procent. Första möjliga inlösendatum är den 24 september 2026 samt vid varje efterföljande räntebetalningsdag. Hybridobligationerna är sedan 24 juni 2021 noterade på Corporate Bond listan på Nasdaq Stockholm. Vidare har Cibus (iv) under 2022 emitterat seniora icke säkerställda gröna obligationer om 50 MEUR under det existerande MTN-programmet. Obligationerna har en löptid om 2,75 år och löper med en ränta om 3 månaders EURIBOR + 400 baspunkter.

Det finns en risk att Koncernen kommer att behöva, helt eller delvis, refinansiera de utestående skulderna, inklusive obligationerna, för att kunna fortsätta driva Koncernens verksamhet. Cibus förmåga att framgångsrikt refinansiera sina skulder beror bland annat på villkoren på lånekapitalmarknaden och det finansiella marknadsläget vid tidpunkten för refinansieringen. Även om det är möjligt för Koncernen att refinansiera de utestående skulderna finns det en risk att Cibus inte kan göra så till gynnsamma villkor. Om Cibus inte kan refinansiera sina skuldförpliktelser på gynnsamma villkor eller inte alls, skulle det ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Cibus bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg till medel och att den förväntade negativa effekten om risken materialiseras är hög.

Vissa av Koncernens befintliga låneavtal innehåller åtaganden som, om de bryts, kan leda till att sådan finansiering sägs upp och förfaller till omedelbar betalning. I synnerhet finns det klausuler i befintliga låneavtal som bland annat ger motparten rätt att säga upp avtalet om något skuldsättningsarrangemang i Koncernen (inklusive obligationerna) förfaller eller på annat sätt förfaller till betalning före dess löptid. En förpliktelse att betala en skuld i förtid kan således påverka Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt. Cibus bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg och att den förväntade negativa effekten om risken materialiseras är medel.

### Risker relaterade till Koncernens skulder och räntekostnader

Koncernen har ådragit sig och kan ytterligare ådra sig skulder för att finansiera verksamheten. Skulderna, inklusive obligationerna, och eventuella framtida finansieringsarrangemang i Koncernen kan generera räntekostnader som kan vara högre än vinsterna från de investeringar som gjorts av Koncernen. Att låna pengar för att göra investeringar kommer att öka Koncernens exponering för kapitalförluster och högre räntekostnader. Vidare är Koncernen exponerad för ränteförändringar genom sina finansieringsavtal med rörlig ränta. Räntorna påverkas av ett antal faktorer som ligger utanför Koncernens kontroll, inklusive men inte begränsat till, centralbankernas ränteförändringar och statliga finanspolitiska åtgärder. Koncernen hade per den 31 december 2021 banklån om cirka 724 180 TEUR (jämfört med 622 505 den 31 december 2020) med en genomsnittligt viktad rörlig räntemarginal om 1,7 procent + 3m EURIBOR eller 3m STIBOR beroende på valuta, och en genomsnittligt viktad kreditbindningstid om 2,6 år. Om räntan stiger med en procentenhet skulle effekten på Koncernens resultat före skatt uppgå till cirka -7 242 TEUR. Vid en räntehöjning om 2 procentenheter skulle effekten bli cirka 14 484 TEUR. Räntehöjningar medför således en ökning av Koncernens ränteförpliktelser, vilket, beroende på nivån på räntehöjningen, skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### Risker relaterade till säkerhet över tillgångar som beviljats tredje part

Koncernen har gett ut säkerhet enligt befintliga låneavtal, inklusive säkerhet över bland annat fastighetsintyg, aktier, konton, koncerninterna lån och hyresintäkter. Eftersom säkerhet har givits till långivare som är tredje part kommer obligationsinnehavarna, i händelse av konkurs, omorganisation eller avveckling av Cibus, underordnas rätten till betalning av tillgångar som är föremål för säkerhet som ställs till sådana långivare. Om långivare som innehar sådan säkerhet även skulle påkalla säkerheten på grund av att något bolag inom Koncernen bryter mot det tillämpliga låneavtalet, skulle ett sådant krav ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens tillgångar, verksamhet och finansiella ställning. Cibus bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg och att den förväntade negativa effekten om risken materialiseras är medel.

#### Risker relaterade till valutakursförändringar

Rapporteringsvalutan för Cibus är EUR och Koncernens primära verksamhet och kassaflöden är denominerade i EUR, SEK och NOK. Under 2020 förvärvade Koncernen en fastighetsportfölj i Sverige och under 2021 förvärvade Koncernen även en fastighetsportfölj i Norge vilket har medfört att Cibus har fått en ökad exponering i SEK respektive NOK. Därutöver ingick Bolaget i mars 2022 avtal om förvärv av en fastighetsportfölj bestående av 34 fastigheter belägna i Danmark,<sup>1</sup> vilket kommer medföra en ökad exponering i DKK. Därför är Koncernen utsatt för fluktuationer mellan SEK och EUR, NOK och EUR, samt DKK och EUR. Cibus bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är osäker och att den förväntade negativa effekten om risken materialiseras är låg.

<sup>1</sup>För mer information hänvisas till avsnittet "Kommentarer till den historiska finansiella utvecklingen - Investeringar - Pågående och beslutade investeringar".

### Cibus är beroende av andra företag inom Koncernen

Alla Koncernens tillgångar och intäkter är hänförliga till Cibus direkta och indirekt ägda dotterbolag. Cibus är således beroende av tillräckliga intäkter och kassaflöden relaterade till dotterföretagens verksamheter. Följaktligen är Cibus beroende av dotterföretagens tillgång till likvida medel och deras rättsliga förmåga att betala förvaltningsavgifter och göra utdelningar. Dotterbolagen är separata legala enheter och har ingen skyldighet att göra utbetalningar till Cibus av vinster som genereras från deras verksamhet. Dotterbolagens förmåga att göra betalningar till Cibus begränsas bland annat av tillgången på likvida medel, företagsrestriktioner och legala begränsningar (till exempel begränsningar av värdeöverföringar i enlighet med reglerna i aktiebolagslagen). Dessutom kan bristande likviditet eller insolvens i vissa dotterbolag i Koncernen leda till skyldigheter för Koncernen att göra betalningar under moderbolagsgarantier avseende dotterbolagens förpliktelser. Om Cibus inte får tillräckliga intäkter från sina dotterbolag finns det en risk att Koncernens finansiella ställning kan påverkas negativt. Cibus bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg och att den förväntade negativa effekten om risken materialiseras är låg.

### Risker relaterade till Bolagets aktier

#### Handeln i Bolagets aktie har varit, och kan framgent vara, inaktiv och illikvid och priset för aktien kan vara volatilt

Cibus befintliga aktie handlas på Nasdaq Stockholm. Det pris till vilket aktierna i Cibus har handlats har i ett historiskt perspektiv stundvis varit volatilt. Den högsta respektive lägsta stängningskursen för Cibus aktie under räkenskapsåret 2021 uppgick till 290,80 SEK (den 30 december 2021) respektive 161,40 SEK (den 24 mars 2021). Priset för Cibus aktie har således historiskt varierat. Vidare har aktien från tid till annan varit föremål för begränsad handel och avståndet mellan köp- och säljkurser kan från tid till annan vara stort. Likviditeten i Bolagets aktie kan påverkas av ett antal olika interna och externa faktorer. Till de interna faktorerna hör bland annat förvärv av nya bolag och kvartalsvariationer. Till de externa faktorerna hör allmänna ekonomiska förhållanden, branschfaktorer, konjunktur samt ytterligare externa faktorer som till exempel utbrottet av Covid-19 som medfört högre volatilitet på världens aktiemarknader och som inte nödvändigtvis är relaterat till Bolagets verksamhetsutveckling. Det finns en risk att investerare förlorar hela eller delar av sin investering. Det finns också en risk att aktieägare inte har möjlighet att avyttra sitt innehav vid varje given tidpunkt då handeln framgent kan vara föremål för inaktivitet och vara illikvid. Stora skillnader mellan köp- och säljkurser innebär vidare i allmänhet en högre transaktionskostnad för investerare och ökar risken för en volatilt handel i Bolagets aktie.

### Större aktieägares inflytande och försäljning av aktier i Bolaget

Fjärde AP-fonden, Columbia Threadneedle och AB Sagax tillhör några av Bolagets större aktieägare vilka, per dagen för Prospektet kontrollerade 7,57 procent, 5,94 procent respektive 5,74 procent av kapitalet och rösterna i Cibus. Ovannämnda aktieägare kommer ha möjlighet att utöva betydande inflytande över utgången i de ärenden som hänskjuts till Bolagets aktieägare för godkännande, inklusive val av styrelseledamöter och eventuella ökning av aktiekapitalet, samgåenden, konsolideringar eller försäljningar av samtliga, eller nästan samtliga, av Cibus tillgångar. De större aktieägarnas intressen kan avvika från, eller konkurrera med, Bolagets eller andra aktieägares intressen, och det finns en risk att större aktieägare kommer att utöva sitt inflytande över Bolaget på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intressen. Kursen för aktierna i Cibus kan sjunka om det sker en omfattande försäljning av aktier i Bolaget, särskilt försäljningar från Cibus styrelseledamöter, ledande befattningshavare och större aktieägare, eller när ett större antal aktier säljs. Försäljningar av stora mängder aktier från de större aktieägarna, eller uppfattningen om att sådan försäljning kommer att ske, kan ha en väsentlig negativ inverkan på aktiekursen för Bolagets aktier.

#### Framtida emissioner kan föranleda utspädning för aktieägare samt inverka negativt på aktiekursen

Bolaget har genomfört ett antal nyemissioner, och kan, i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, med beaktande av aktiemarknadsnämndens praxis samt andra tillämpliga lagar och regler, i framtiden komma att genomföra ytterligare nyemissioner. Sådana ytterligare nyemissioner av aktier eller andra instrument kan leda till en utspädning av ägandet för aktieägare som inte deltar i en sådan emission, till exempel då aktieägare väljer att inte utöva sin rätt att teckna aktier eller vid eventuella emissioner som riktas till andra än Bolagets aktieägare, exempelvis vid apportemissioner eller riktade kontantemissioner. Detsamma gäller om de teckningsoptioner som getts ut av Bolaget skulle utnyttjas. Bolaget har historiskt sett genomfört flera kapitalanskaffningar genom emissioner av aktier, varav några har skett med avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt. Bolaget kan även i framtiden besluta om sådana emissioner, vilka kan leda till utspädning för befintliga aktieägare.

# Bakgrund och motiv

Cibus är ett fastighetsbolag och Bolagets aktier har varit noterade på Nasdaq Stockholm sedan juni 2021. Cibus affärsidé är att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter av hög kvalitet i Norden med dagligvaruhandelskedjor som ankarhyresgäster. Per den 31 december 2021 ägde Bolaget 400 fastigheter i Norden. De viktigaste hyresgästerna är Kesko, Tokmanni, Coop, Lidl och S-gruppen.

Listbytet från Nasdaq First North Premier Growth Market till Nasdaq Stockholm var ett naturligt steg i Bolagets uttalade ambition och utvecklingsprocess att öka Bolagets visibilitet bland hyresgäster, investerare, Cibus som samarbetspartner och kännedomen om Bolaget bland analytiker och media. En annan avsikt med listbytet var att göra Bolagets aktie mer attraktiv som betalningsmedel i samband med potentiella förvärv och att möjliggöra investeringar i Bolagets aktier från institutionella aktörer vars fokus är aktier som är upptagna till handel på en reglerad marknad.

Per den 31 december 2019 bestod fastighetsbeståndet av 142 fastigheter med en total uthyrningsbar area om drygt 506 000 kvm och fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 874 813 TEUR. Två år senare, per den 31 december 2021, bestod fastighetsbeståndet av 400 fastigheter med en total uthyrningsbar area om cirka 867 000 kvm och fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 1 499 626 TEUR. Expansionen av verksamheten har minskat Bolagets operativa och finansiella risker genom en ökad diversifiering av fastighetsportföljen samtidigt som Bolagets förvaltningsresultat och kassaflöde ökat. Utvecklingen av verksamheten har inte skett på bekostnad av ett ökat risktagande; belåningsgraden har minskat från 58,7 procent till 57,8 procent med en bibehållen skuldsättningsgrad om 1,7 ggr per den 31 december 2021.

Cibus bedömer att Bolaget kommer att kunna fördubbla fastighetsportföljen till mellan 2,5 och 3,0 miljarder EUR i fastighetsvärde och att kriterierna för investment grade i kreditrating kommer att vara uppfyllda i slutet av 2023.

Syftet med genomförandet av den av styrelsen föreslagna fondemissionen av Stamaktier av serie D, och ansökan om upptagande till handel på Nasdaq Stockholm av Stamaktierna av serie D, är att möjliggöra en ökad flexibilitet vid framtida kapitalanskaffningar och fortsatt tillväxt med begränsad utspädning för befintliga aktieägare. Genom införandet av det nya aktieslaget förväntas Cibus att ytterligare öka förutsättningarna att nå Bolagets tillväxtmål samt att nå en kreditrating motsvarande investment grade. En sådan kreditrating bedöms minska Bolagets finansiella risk och förväntas samtidigt förbättra förvaltningsresultatet till följd av lägre finansieringskostnader. Det är styrelsens bedömning att detta i förlängningen skapar bättre förutsättningar för framtida värdeskapande för Bolagets aktieägare.

*För ytterligare information hänvisas till Prospektet i dess helhet, vilket har upprättats av styrelsen i Bolaget med anledning av Noteringen. Styrelsen för Bolaget är ansvarig för innehållet i Prospektet. Såvitt styrelsen känner till överensstämmer den information som lämnas i Prospektet med de faktiska sakförhållandena och Prospektet utelämnar ingen uppgift som skulle kunna påverka dess innebörd.*

---

Stockholm, den 29 mars 2022  
**Cibus Nordic Real Estate AB (publ)**  
Styrelsen



# Fondemissionen i korthet

## Sammanfattning

- Aktieägarna erhåller en (1) stamaktie av serie D för var varje fyra (4) befintliga aktier som aktieägaren äger på avstämningsdagen.
- Stamaktier av serie D erhålls vederlagsfritt och utan åtgärd.
- Stamaktier av serie D är föremål för ansökan om upptagande till handel på Nasdaq Stockholm och första handelsdag förväntas vara den 13 maj 2022.

## Fondemissionen

Till årsstämman den 20 april 2022 har styrelsen för Cibus föreslagit en fondemission enligt vilken fyra (4) befintliga aktier vederlagsfritt berättigar till en (1) stamaktie av serie D ("**Fondemissionen**"). Genom Fondemissionen förväntas 12 100 000 nya stamaktier av serie D emitteras ("**Stamaktier av serie D**").

För att möjliggöra Fondemissionen har Bolagets styrelse föreslagit att stämman beslutar om följande ändringar av Bolagets bolagsordning (i) justera gränserna för Bolagets aktier och aktiekapital; (ii) införa det nya aktieslaget, Stamaktier av serie D; och (iii) byta namnet på befintliga aktier till stamaktier av serie A ("**Stamaktier av serie A**").

Genom Fondemissionen kommer 12 100 000 Stamaktier av serie D att emitteras, vilket innebär en ökning av aktiekapitalet med 121 000 EUR. Omedelbart efter Fondemissionen kommer Bolagets aktiekapital uppgå till 605 000 EUR fördelat på totalt 60 500 000 aktier, varav 48 400 000 kommer utgöras av Stamaktier av serie A och 12 100 000 kommer utgöras av Stamaktier av serie D, alltså med ett kvotvärde om 0,01 EUR per aktie.

Varje Stamaktie av serie A kommer att berättiga till en (1) röst på bolagsstämma medan varje Stamaktie av serie D kommer att berättiga till en tiondels (1/10) röst. Enligt Bolagets bolagsordning kommer Stamaktier av serie D, under förutsättning att utdelning beslutas om, ha rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på Stamaktier av serie A, dock högst 0,08 euro per aktie och månad. För ytterligare information om den föreslagna bolagsordningen, se avsnittet "*Bolagsordning*".

Innehavare av befintliga aktier behöver inte vidta några åtgärder för att delta i Fondemissionen, utan kommer automatiskt erhålla nya Stamaktier av serie D. Avstämningsdag för deltagande i Fondemissionen är den 11 maj 2022. Sista dag för handel i Stamaktier av serie A inklusive rätt att erhålla nya Stamaktier av serie D är den 9 maj 2022. Första dag för handel i Stamaktier av serie A exklusive rätt att erhålla nya Stamaktier av serie D är den 10 maj 2022. De nya Stamaktierna av serie D beräknas vara tillgängliga på aktieägarnas VP-konton omkring den 12 maj 2022. Första dag för handel i de nya Stamaktierna av serie D förväntas vara den 13 maj 2022.

Överskjutande fondaktierätter för aktieägare vars aktier är direktregistrerade och som har ett aktieinnehav som inte är jämnt delbart med fyra (4) kommer att samlas in av Bolaget och säljas av ett värdepappersinstitut för dessa aktieägares räkning. Likviden för dessa fondaktierätter kommer att betalas direkt till berörda aktieägares avkastningskonton, efter avdrag för eventuella försäljningskostnader, så snart som möjligt efter försäljningen.



# Marknadsöversikt

*Uppgifter avseende marknadsstillväxt och marknadsstorlek samt Cibus marknadsposition i förhållande till konkurrenterna som anges i Prospektet utgör Cibus samlade bedömning, vilken är baserad på såväl interna som externa källor. Den information som Cibus har tillgång till har inte verifierats av oberoende källor, vilka kan ha uppfattningar eller åsikter om branschrelaterad information som skiljer sig från Cibus. Marknads- och verksamhetsinformation kan innehålla uppskattningar avseende framtida marknadstendenser och andra framåtriktade uttalanden. Framåtriktade uttalanden utgör ingen garanti avseende framtida resultat eller tendenser, och faktiskt utfall kan avvika väsentligt från de uttalanden som görs i den framåtriktade informationen.*

*Sådan information som hämtats från tredje part har återgetts korrekt och såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av denna tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.*

## Inledning

Cibus verkar inom den nordiska fastighetsmarknaden, och i dagsläget äger Bolaget fastigheter i Finland, Sverige och Norge. Därutöver ingick Bolaget i mars 2022 avtal om förvärv av en fastighetsportfölj bestående av 34 fastigheter belägna i Danmark.<sup>1</sup> Den nordiska fastighetsmarknaden har under många år varit intressant, inte bara för nordiska aktörer utan även för globala och europeiska fastighetsbolag och fonder. Transaktionsvolymerna har varit stora sett till marknadens storlek vilket gör att många har vänt blickarna mot Norden. De nordiska länderna kännetecknas av stabilitet, långsiktighet och hög etik och moral. Korruptionen är bland de lägsta i världen vilket gör att det är tryggt och säkert att investera i Norden. De nordiska länderna har även starka statsfinanser vilket visat sig under Coronapandemin då samtliga länders ekonomier klarat sig relativt väl då omfattande stödpaket kunnat lanseras.

## Makroekonomisk utveckling

### Finland<sup>2,3</sup>

Den finländska ekonomin har utvecklats relativt positivt under Covid-19 pandemin och BNP förväntas fortsätta växa med en ökning om 3,0 procent under 2022, följt av en måttlig ökning på 1,6 procent under 2023. Lönerna har ökat snabbare än de gjort på nästan ett årtionde. Därtill har arbetslösheten minskat samtidigt som sysselsättningen har ökat och är nära 2019 års toppnivå. Förbättringen på arbetsmarknaden väntas också fortsätta och under 2022 förväntas arbetslösheten sjunka till 6,8 procent. Lönerna väntas samtidigt öka med 2,5 respektive 2,2 procent 2022 och 2023.

Både hushållens och detaljhandels framtidstro försämrades i slutet av 2021 när smittspridningen av Covid-19 ökade. Tjänstebansscherna, inklusive bostads- och restaurangtjänster, har dock sett fortsatt positivt på läget och försäljningen närmar sig nivån så som den såg ut före Covid-19 pandemin. Under 2021 gjordes färre semesterresor utomlands än 2020 till förmån för, åtminstone delvis, investeringar i hemmiljön. Hushållens konsumtion bedöms stärkas under det första halvåret 2022 och konsumtionen beräknas totalt växa med 3,5 procent 2022. Inflationstakten bedöms ha nått sin topp redan i november 2021 och för helåret 2022 beräknas inflationen stanna vid 2,4 procent; långt under genomsnittet i euroområdet.

Efter en intensiv vår och sommar har antalet nya bygglov avtagit. Det finns dock en stor orderstock av bostäder som planeras att byggas och under 2022 bedöms efterfrågan på byggtjänster att vara stor. Även näringslivet har fått tillbaka framtidstro och en våg av nytulning indikerar att företagsinvesteringarna ökar. En stark investeringsuppgång om 3,8 procent bedöms för 2022, följt av en tillväxt på 1,5 procent 2023.

År 2021 var importtillväxten begränsad samtidigt som exporten ökade avsevärt. Framåtblickande indikatorer, såsom höga industrisentiment och rekordhög ordergång, signalerar att exportökningen kommer att fortsätta under 2022, med en genomsnittlig ökningstakt på 5,6 procent.

Statens skatteintäkter förbättras, men utgifterna fortsätter att överstiga intäkterna. Pandemin tynger sjukvårdskostnaderna samtidigt som den geopolitiska situationen tvingar regeringen att lägga mer pengar på försvaret, vilket innebär att budgeten kommer att fortsätta visa underskott under prognosperioden. Efter en nedgång 2022 bedöms den offentliga skulden att öka till 67,5 procent av BNP 2023.

<sup>1</sup>För mer information hänvisas till avsnittet "Kommentarer till den historiska finansiella utvecklingen – Investeringar – Pågående och beslutade investeringar".

<sup>2</sup>SEB, Nordic Outlook, Februari 2021, [https://webapp.sebgroup.com/mb/mblib.nsf/alldocsbyunid/0A91DEA2B46731A5C1258668004E4F88/\\$FILE/no\\_feb\\_2021\\_sv.pdf](https://webapp.sebgroup.com/mb/mblib.nsf/alldocsbyunid/0A91DEA2B46731A5C1258668004E4F88/$FILE/no_feb_2021_sv.pdf)

<sup>3</sup>SEB, Nordic Outlook, Februari 2022, [https://webapp.sebgroup.com/mb/mblib.nsf/alldocsbyunid/8D56784813F0D529C12587D4004DA4C1/\\$FILE/NordicOutlook\\_Feb\\_2022\\_SV.pdf](https://webapp.sebgroup.com/mb/mblib.nsf/alldocsbyunid/8D56784813F0D529C12587D4004DA4C1/$FILE/NordicOutlook_Feb_2022_SV.pdf)

**Sverige<sup>1,2,3</sup>**

Den svenska BNP-tillväxten för helåret 2021 var 4,9 procent, vilket är tre tiondelar högre än BNP-prognosen. Det föreligger emellertid ett flertal orosmoment som ökar osäkerheten. Osäkerheten väntas leda till att den internationella konjunkturen mattas av samtidigt som svenska företag och hushåll utsätts för stigande energipriser och leveransstörningar, vilket bidrar till att konsumtion och investeringar minskar. Som resultat förväntas ekonomin stagnera under första halvåret 2022. Därutöver bidrar konsekvenserna av omikronvågen negativt, även om svenska restriktioner fortsätter att vara mildare än i de flesta andra länder i Europa. Den förväntade BNP-tillväxten för 2022 har därför sänkts till 3 procent från tidigare 3,6 procent. Avmattningen bedöms dock vara tillfällig och tillväxten förväntas åter öka under hösten 2022 för att i början av 2023 vara tillbaka på samma nivå som före Covid-19 pandemin.

Industrin har uppvisat en starkare återhämtning än övriga branscher sedan sommaren 2020. Dock avtog export- och industriproduktionen i slutet av 2021, vilket främst berodde på leveransproblem för insatsvaror och avmattning i omvärldsefterfrågan. Därutöver har ordergång och produktion tydligt minskat och nivåerna i december 2021 var endast marginellt högre än de historiska snitten. Produktionsproblemen förväntas dock lätta i mitten av 2022, men exportnivån förväntas fortfarande sjunka något.

Återhämtningen för bostadsbyggandet har fortsatt och antalet påbörjade lägenheter är i paritet med 2017 års rekordnivåer. Efter tidigare kraftiga prisuppgångar förväntas prisutvecklingen nu vara mer stabil. De speciella förutsättningar som rådde under pandemin, med ett ökat fokus på bostadsyta vilket drevs på av distansarbete och hemmasemestrar, förväntas nu avta. Därutöver är ränteutsikterna något mer osäkra än tidigare. Bostadspriserna förväntas ändå fortsätta stiga med cirka 5 procent i år och uppgången förväntas sedan mattas till 2–3 procent under 2023.

Hushållskonsumtionen steg kraftigt under tredje kvartalet 2021 och passerade förkrisnivån. Därutöver är varukonsumtionen högre än dess historiska trend. Tjänstekonsumtionen är dock fortfarande lägre än förkrisnivån, trots en snabb uppgång under mitten av 2021. När restriktionerna lättar förutspås en uppgång under andra halvåret 2022. Den höga inflationen har medfört att prognosen för hushållens reala inkomster för 2022 justerats ned. Ett högt buffertsparande och en successivt fallande inflation förväntas däremot bidra till att konsumtionen ökar och beräknas därmed återgå till den historiska trenden under 2023.

Arbetslösheten har sjunkit markant under det senaste året och har börjat närma sig bottenivåerna före krisen. Avmattningen i BNP-utvecklingen och minskad aktivitet i vissa branscher till följd av omikron förväntas dock leda till att förbättringen på arbetsmarknaden mattas av på kort sikt. På längre sikt bedöms dock arbetslösheten fortsätta sjunka.

**Norge<sup>4</sup>**

Den norska fastlandsekonomin har återhämtat sig från pandemin. Fastlands-BNP ökade med 2,6 procent under tredje kvartalet 2021 till en nivå 1,8 procent över nivån före pandemin. Tillväxten drevs på av återöppningen av samhället som slutfördes i september 2021. Dock återinförde regeringen nationella restriktioner i mitten av december 2021, efter en ny våg av Covid-19-infektioner i november följt av ett utbrott av omikron-varianten. Restriktionerna förväntas påverka delar av tjänstesektorn negativt, vilket i sin tur kommer att sänka fastlands-BNP något på kort sikt. BNP förväntas därför sjunka med 0,3 procent under första kvartalet 2022. Fastlands-BNP förväntas emellertid öka med 3,7 procent under helåret 2022, medan högre räntor och ett normaliserat konsumtionsmönster förväntas matta av tillväxten till 1,6 procent 2023.

Återinförandet av restriktioner bidrog till att regeringen återinförde olika skattelättnader samt införde ett lönestödssystem för företag som ett alternativ till uppsägningar. Därtill introducerades stödåtgärder för hushållen för att lindra en del av de ökade elkostnaderna i december 2021 och som avslutas i mars 2022. De finanspolitiska lättnaderna väntas fasas ut senare i år, vilket leder till en finanspolitisk åtstramning 2023.

Återhämtningen i fastlands-BNP 2021 har drivits av en ökad tillväxt i privat konsumtion, som fram till november 2021 hade stigit med 9,9 procent. Uppgången beror främst på en ökning i konsumtionen av tjänster, medan varukonsumtionen dämpats av en minskning i fordonsinköp. Den privata konsumtionen förväntas minska på kort sikt genom att hushållens disponibla inkomster minskar på grund av de höga elpriserna. Finanspolitiska lättnader och stigande löneökningar förväntas dock delvis kompensera för det disponibla inkomstbortfallet, vilket i kombination med finansiella buffertar förväntas bidra till att konsumtionen återhämtas under våren 2022. Prognosen för konsumtionstillväxten under helåret 2022 är 6,6 procent. Högre räntor förväntas dämpa konsumtionstillväxten till 3,6 procent 2023.

**Danmark<sup>5</sup>**

Den danska BNP-tillväxten ökade med 1,1 procent under tredje kvartalet 2021, vilket är 0,9 procent lägre än prognosen. Till följd av att vissa restriktioner kopplade till spridningen av coronaviruset återinfördes under december 2021, bedöms BNP ha sjunkit under såväl fjärde kvartalet 2021 som första kvartalet 2022. På ett övergripande plan är tillväxttenden emellertid intakt och BNP förväntas återhämta sig under det andra kvartalet 2022. BNP-prognosen för helåret 2022 har sänkts från 3,5 procent till 3,3 procent medan prognosen förblir oförändrad på 3 procent för 2023.

Hushållens kreditefterfrågan stiger efter två års uppehåll med stabila kreditvillkor. I samband med att pandemiåtgärderna upphört bedöms finanspolitiken i realiteten bli mer restriktiv, vilket emellertid väntas ha en mindre påverkan under 2022.

Förtroendet hos konsumenter stabiliserades under december 2021 efter en nedgång de tre föregående månaderna. Förtroendet hos konsumenter har därefter stigit och den positiva trenden förväntas fortsätta framöver, vilket förklaras av att Corona-restriktionerna upphört under det första kvartalet 2022. Reala disponibla inkomster har påverkats av stigande inflation och det finns en risk för högre energipriser. För att hantera situationen planerar parlamentet att ge en inkomstförstärkning till de som blir mest drabbade. Inflationen bedöms dock avta något under 2022, vilket skulle resultera i att reallönerna kommer att stiga något igen.

Arbetslösheten steg under slutet av 2021, vilket bedöms vara ett resultat av återinförda Corona-restriktioner som främst har påverkat tjänstesektorn. Av samma anledning förväntas arbetsmarknaden förbättras i samband med att restriktionerna lättas upp under 2022. Danmark bedöms uppnå full sysselsättning under 2023 och arbetslösheten bedöms samtidigt nå sin lägsta nivå sedan 2008.

BNP-tillväxt, årlig procentuell förändring	2020	2021	2022E	2023E
Norden	-2,2	4,2	3,3	2,5
Sverige	-2,8	4,9	3,0	2,7
Norge	-0,7	3,9	4,0	2,5
Danmark	-2,1	4,0	3,3	3,0
Finland	-2,8	3,5	3,0	1,6

<sup>1</sup>SEB, Nordic Outlook, Februari 2021, [https://webapp.sebgroup.com/mb/mblib.nsf/alldocsbyunid/0A91DEA2B46731A5C1258668004E4F88/\\$FILE/no\\_feb\\_2021\\_sv.pdf](https://webapp.sebgroup.com/mb/mblib.nsf/alldocsbyunid/0A91DEA2B46731A5C1258668004E4F88/$FILE/no_feb_2021_sv.pdf).

<sup>2</sup>SEB, Nordic Outlook, Februari 2022, [https://webapp.sebgroup.com/mb/mblib.nsf/alldocsbyunid/8D56784813F0D529C12587D4004DA4C1/\\$FILE/NordicOutlook\\_Feb\\_2022\\_SV.pdf](https://webapp.sebgroup.com/mb/mblib.nsf/alldocsbyunid/8D56784813F0D529C12587D4004DA4C1/$FILE/NordicOutlook_Feb_2022_SV.pdf).

<sup>3</sup>Sveriges Riksbank – Penningpolitisk rapport, februari 2021, <https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ppr/svenska/2021/210210/penningpolitisk-rapport-februari-2021.pdf>.

<sup>4</sup>SEB, Nordic Outlook, Februari 2022, [https://webapp.sebgroup.com/mb/mblib.nsf/alldocsbyunid/8D56784813F0D529C12587D4004DA4C1/\\$FILE/NordicOutlook\\_Feb\\_2022\\_SV.pdf](https://webapp.sebgroup.com/mb/mblib.nsf/alldocsbyunid/8D56784813F0D529C12587D4004DA4C1/$FILE/NordicOutlook_Feb_2022_SV.pdf).

<sup>5</sup>SEB, Nordic Outlook, Februari 2022, [https://webapp.sebgroup.com/mb/mblib.nsf/alldocsbyunid/8D56784813F0D529C12587D4004DA4C1/\\$FILE/NordicOutlook\\_Feb\\_2022\\_SV.pdf](https://webapp.sebgroup.com/mb/mblib.nsf/alldocsbyunid/8D56784813F0D529C12587D4004DA4C1/$FILE/NordicOutlook_Feb_2022_SV.pdf).



## Nordiska fastighetsmarknaden

Norden som fastighetsmarknad har varit mindre påverkad av Covid-19 än övriga Europa tack vare starka ekonomier, sunda offentliga finanser och välfungerade kapitalmarknader. Det är mycket aktivitet på den nordiska transaktionsmarknaden med en stabil volym på nära 72 miljarder EUR 2021, vilket är en ökning med 67 procent jämfört mot 2020 och en ökning med 57 procent mot rekordåret 2019.<sup>1</sup>

Den finska fastighetsmarknaden uppvisade en trög start under 2021 med en transaktionsvolym strax under 2,5 miljarder EUR under första halvåret. Den totala transaktionsvolymen för Finland 2021 var 7,4 miljarder EUR, vilket är en ökning med 21 procent mot 2020, men 27 procent mindre än rekordåret 2017. Antalet transaktioner ökade med 29 procent. Utländska investerare stod under 2021 för cirka 53 procent av transaktionsvolymen, vilket är några procentenheter lägre än samma period föregående år. Helsingforsområdet stod för cirka 54 procent av transaktionsvolymen under 2021. Tammerfors stod för 8 procent, Åbo för 5 procent, övriga södra Finland för 4 procent, östra Finland för 4 procent och övriga västra Finland för 3 procent. Bostadsfastigheter och portföljer var den mest omsatta fastighetssektorn 2021 och stod för 33 procent av den totala volymen (2,3 miljarder euro), följt av kontorsfastigheter (29 procent), industrifastigheter (15 procent) och offentliga fastigheter (13 procent).<sup>2</sup>

Den totala transaktionsvolymen för Sverige 2021 var 355 miljarder kronor, vilket är 93 procent högre än 2020 och 58 procent högre än det tidigare rekordåret 2019. Utländska investerare stod under 2021 för cirka 21 procent av transaktionsvolymen, vilket är sex procentenheter lägre än samma period föregående år. För femte året i rad är utländska investerare nettoinvesterar i Sverige, och de utländska investerarna har nu även gett sig in på bostadsmarknaden. Stockholmsområdet stod för störst andel av den totala transaktionsvolymen med cirka 45 procent. Göteborg stod för cirka 9 procent och Malmö för cirka 8 procent av volymen. Övriga städer i Sverige svarade för cirka 38 procent. Bostäder var det segment som omsatte mest och stod för cirka 33 procent av den totala transaktionsvolymen 2021. Kontor omsatte 22 procent och samhällsfastigheter omsatte 16 procent av transaktionsvolymen. Övriga fastigheter stod för 1 procent, Handelssegmentet stod för 7 procent och Logistik/Industri för 11 procent.<sup>3</sup>

Den totala transaktionsvolymen för Norge 2021 var 15,8 miljarder EUR, vilket är 54 procent högre än 2020 och 26 procent högre än det tidigare rekordåret 2015. Utländska investerare stod under 2021 för cirka 18 procent av transaktionsvolymen, och intresset förväntas framöver att växa, i synnerhet bland svenska investerare. Oslo stod för störst andel av den totala transaktionsvolymen med cirka 34 procent. Viken stod för cirka 24 procent, Vestland för cirka 11 procent, Rogaland för 11 procent, Vestfold och Telemark för 6 procent och Trøndelag för 4 procent av volymen. Det låga utbudet av kontorsfastigheter och sjunkande arbetslöshet pekar mot sjunkande vakansgrad och stigande hyror i Oslo.<sup>4</sup> Kontor var det segment som omsatte mest och stod för cirka 40 procent av den totala transaktionsvolymen 2021. Logistik/industri omsatte 19 procent, Handelssegmentet stod för 16 procent av transaktionsvolymen. Mark och utvecklingsfastigheter stod för 13 procent och övriga fastigheter (inklusive hotell och bostäder) stod för 12 procent.<sup>5</sup>

Den totala transaktionsvolymen för Danmark 2021 var 104 miljarder DKK, vilket är 59 procent högre än 2020 och 51 procent högre än det tidigare rekordåret 2018. År 2021 stod december månad för den näst största månadsvolymen någonsin. Utländska investerare stod under 2021 för cirka 71 procent av transaktionsvolymen, vilket är 9 procentenheter högre än samma period föregående år.<sup>6</sup>

Köpenhamnsområdet stod för störst andel av den totala transaktionsvolymen med cirka 59 procent. Mittjyllandsregionen stod för cirka 18 procent, Syddanmarksregionen för cirka 11 procent av volymen, Själlandsregionen för 7 procent och Nordjyllandsregionen för 3 procent. Bostäder var det segment som omsatte mest och stod för cirka 55 procent av den totala transaktionsvolymen 2021. Segmentet kontor omsatte 15 procent och logistik omsatte cirka 13 procent. Handelssegmentet stod för 6 procent.<sup>7</sup>

## Marknaden för livsmedels- och dagligvaruhandeln

### Finland<sup>8</sup>

I Finland, liksom i andra länder, har marknaden för dagligvaror ökat stadigt och varit motståndskraftig mot ekonomiska nedgångar. Under de senaste 20 åren har dagligvaruhandeln ökat stadigt med en genomsnittlig årlig tillväxttakt på cirka 3,4 procent, vilket överstigit tillväxten i den finländska BNP.

Den finländska livsmedelsmarknaden domineras av två livsmedelskedjor, S Group och Kesko, som har en marknadsandel på cirka 46 procent respektive cirka 37 procent, mätt i försäljning av livsmedelsvaror. Kesko är ett börsnoterat företag, medan S Group består av 20 regionala kooperativ med verksamhet i hela landet. Den tredje kedjan efter marknadsandel är Lidl, med en marknadsandel på cirka 9,6 procent och tillsammans står de tre kedjorna för över 92 procent av marknaden. Både S Group och Kesko har olika butikskoncept för att anpassa sig till den lokala efterfrågan över hela landet, medan Lidl bara verkar under ett koncept. För både S-Group och Kesko är det viktigaste butikskonceptet Supermarket, det vill säga S-market och K-Supermarket, vars marknadsandelar ligger på 22 procent respektive 13 procent.

År 2019, härrörde cirka 2,3 procent av dagligvaruförsäljningen från lågpris och tillväxten från föregående år vara nära 5 procent, nästan dubbelt så mycket som den totala tillväxten på livsmedelsmarknaden. Marknadsledaren Tokmanni, som är Cibus näst största hyresgäst, stod för cirka 80 procent av all dagligvaruförsäljning i lågprisbutiker och dess dagligvaruförsäljning ökade med cirka 13 procent under 2019. Tokmanni är en riksomfattande lågpriskedja som bara finns i Finland och konkurrenterna inom detta segment är mindre lokala aktörer.

Under Covid-19 pandemin har de finska livsmedelskedjorna rapporterat starka tillväxtsiffror. Under andra kvartalet 2020 ökade livsmedelsförsäljningen i Finland med 9,2 procent jämfört med föregående år. Tillväxten har skett inom stormarknader och Supermarket och endast de mindre butikerna med lägre än 200 kvm handelsyta har tappat försäljning. Det genomsnittliga inköpet har ökat anmärkningsvärt och kedjorna har rapporterat stark tillväxt inom e-handel, särskilt avseende "Click and collect". Click and collect innebär att konsumenten handlar en vara online och sedan väljer att hämta varan i en fysisk butik.

Dagligvaror står vanligtvis för en hög andel av försäljningen i finska köpcentrum. I de större köpcentren kan det finnas fler än en stormarknad och även flera mindre livsmedelsbutiker. Vikten av dagligvarubutiker som ankarhyresgäster har blivit ännu tydligare under Covid-19 pandemin. Under 2020 stod livsmedels- och varuhusen för 45 procent av den totala försäljningen av de finska köpcentrumen, en ökning från 39 procent 2019.

Enligt Statistikcentralens snabbestimat för handeln ökade omsättningen inom dagligvaruhandeln med 3,5 procent under första halvåret 2021 jämfört med samma period 2020, medan försäljningsvolymen ökade med 1,4 procent jämfört med samma period 2020.<sup>9</sup>

<sup>1</sup>Pangea Property Outlook 2022, Positive outlook for real estate, but inflation a double-edged sword, Nordics, January 2022.

<sup>2</sup>KTI Finland, Transaction volume amounted to €7.0 bn in 2021, <https://kti.fi/en/transaction-volume-amounted-to-e7-bn-in-2021/>.

<sup>3</sup>Pangea Property Outlook 2022, Positive outlook for real estate, but inflation a double-edged sword, Sweden, January 2022.

<sup>4</sup>Pangea Property Outlook 2022, Positive outlook for real estate, but inflation a double-edged sword, Norway, January 2022.

<sup>5</sup>Pangea Property Outlook 2022, Positive outlook for real estate, but inflation a double-edged sword, Norway, January 2022.

<sup>6</sup>Pangea Property Outlook 2022, Positive outlook for real estate, but inflation a double-edged sword, Nordics, January 2022.

<sup>7</sup>Cushman & Wakefield, Denmark Marketbeat <https://www.cushmanwakefield.com/en/insights/denmark-marketbeat>

<sup>8</sup>KTI Finland, *The Finnish Property Market*, 2021.

<sup>9</sup>Siffror hämtade från Finlands officiella statistik (FOS): *Omsättning inom handeln* [e-publikation], [http://www.stat.fi/til/klv/index\\_sv.html](http://www.stat.fi/til/klv/index_sv.html).

## Sverige

I Sverige har marknaden för dagligvaruhandeln ökat stadigt och varit motståndskraftig mot ekonomiska nedgångar. E-handels tillväxt inom dagligvaruhandeln under 2019 uppgick till 22 procent. Den höga tillväxttakten för dagligvaror på nätet talar för en omättad marknad, samtidigt som det kan medföra utmaningar vad gäller såväl logistik som lönsamhet.<sup>1</sup>

Försäljningen i detaljhandeln växte med 3,5 procent under 2020, enligt SCBs Detaljhandelsindex. Både dagligvaruhandeln och sällanköpsvaruhandeln hade en positiv tillväxt under året. Utvecklingen i detaljhandeln som helhet var högre än under de tre föregående åren.<sup>2</sup>

I Sverige liksom i andra länder har dagligvaruhandelsmarknaden varit en av de största vinnarna av Covid-19 pandemin. Dagligvaruhandeln såg en mycket stark uppgång i mars 2020 (ökning på 11,7 procent) till följd av bunkring i samband med pandemin och följdes med ett antal månader av fortsatt stark tillväxt (ökning med 5,3 procent under andra kvartalet 2020 och en ökning med 3,6 procent under tredje kvartalet 2020). Det genomsnittliga inköpet har ökat anmärkningsvärt, och aktörerna har rapporterat stark tillväxt inom e-handel.<sup>3</sup>

Försäljningen i dagligvaruhandeln ökade med 1,3 procent och försäljningsutvecklingen i butik uppgick till 0,2 procent under 2021 jämfört med 2020. I december 2021 uppgick utvecklingen till 2,5 procent, vilket blev den högsta noteringen under året. E-handelsförsäljningen ökade under 2021 med 24,0 procent. E-handel med hemleverans ökade med 16,3 procent och upphämtning i butik med 32,7 procent. E-handels andel av dagligvaruförsäljningen uppgick för helåret 2021 till 5,8 procent, vilket är en ökning med en procentenhet i jämförelse med 4,8 procent 2020.<sup>4</sup>

Bolaget bedömer att det finns ett fortsatt starkt intresse avseende detaljhandelsfastigheter som innehåller livsmedelsbutiker. Köpcentrum med livsmedelsbutiker som ankarhyresgäster har presterat bättre försäljningsmässigt än motsvarigheter inriktade på mode. Enstaka butiker med livsmedelsbutiker med långa hyresavtal är bland de mest attraktiva fastigheterna som finns på marknaden och i allmänhet ökar efterfrågan på livsmedelsbutiker.

Den svenska dagligvarumarknaden domineras av tre aktörer med en marknadsandel på cirka 90 procent, ICA, COOP, Axfood och därtill finns även Bergendahls och Lidl med cirka 5 procent vardera.<sup>5</sup> ICA var tidigare ett noterat bolag, men ägs nu av ICA-handlarnas Förbund och AMF. ICA:s verksamhet drivs tillsammans med ICA-handlare, vilka var och en äger och driver sin egen butik. Coop ägs av sina 3,7 miljoner medlemmar i 28 konsumentföreningar. Axfood är ett noterat bolag med varumärken som Willys, Hemköp och Tempo.

## Norge

Dagligvarubranschen i Norge är relativt koncentrerad med endast tre större aktörer; NorgesGruppen, Coop och Rema 1000, samt den något mindre aktören Bunnpris. Bunnpris köper merparten av sina varor från NorgesGruppens grossist ASKO. NorgesGruppen är den största aktören med en marknadsandel på 44,1 procent. Efter många år av tillväxt i antalet dagligvarubutiker har antalet stabiliserats de senaste åren. Under 2020 var antalet 3 852 stycken, vilket motsvarar en nettotillväxt på 17 butiker jämfört med 2019. Norge är fortfarande ett av de länder i Europa med flest butiker per capita, 7,5 butiker per 10 000 invånare vilket kan jämföras mot 5,7 butiker per 10 000 invånare i Sverige. Norska butiker är relativt små och i genomsnitt runt hälften så stora som de svenska.<sup>6</sup>

Dagligvaruhandeln ökade under 2020 med 31 691 MNOK till en total omsättning på 213 584 MNOK, vilket motsvarar en tillväxt på 17,4 procent. Partihandeln ökade med 17 057 MNOK, vilket motsvarar en procentuell ökning på 1,7 procent. Den norska detaljhandeln ökade med 56 250 MNOK från 2019 till 2020, vilket motsvarar 11 procent. År 2020 var starkt präglad av smittskyddsåtgärder och restriktioner, och som ett resultat steg omsättningen inom e-handeln. Under 2020 ökade branschen sin omsättning med 37,8 procent jämfört med föregående år. Ökningen var särskilt påtaglig under andra halvåret då omsättningen landade på 20 251 MNOK mot 14 354 MNOK, vilket är en ökning med 41 procent.<sup>8</sup>

Det finns andra branscher och butikstyper som har haft en negativ utveckling under 2020. Några exempel är tobaksaffärer och butiker som är specialiserade på godis, där omsättningen minskade med 65,2 respektive 62,6 procent.<sup>9</sup>

## Danmark

Under 2020 hade den danska livsmedel- och dagligvaruhandeln totala intäkter på cirka 160 miljarder DKK<sup>10</sup>, vilket motsvarar en genomsnittlig årlig tillväxttakt på 2,9 procent mellan 2016 och 2020. Matsegmentet var det mest lukrativa segmentet på marknaden under 2020, med totala intäkter på cirka 115 miljarder DKK<sup>10</sup>. Dagligvaruhandeln i Danmark växte i en ovanligt hög takt på alla marknader under 2020, vilket bedöms bero på att konsumenter på grund av Corona-restriktioner, förflyttade konsumtionen från restauranger till butiker.<sup>11</sup> Precis som i Sverige så har e-handeln blivit allt viktigare i Danmark och under 2019 stod den för 2,4 procent av den totala livsmedelsförsäljningen.<sup>12</sup>

Den danska dagligvarumarknaden präglas av tre aktörer, Salling Group som 2020 stod för en marknadsandel om 34,2 procent, Coop med en marknadsandel om 31,6 procent och Reitangruppen med en marknadsandel om 14,8 procent.<sup>13</sup>

<sup>1</sup>Svensk handel, *Läget i handeln – 2020 års rapport om branshens ekonomiska utveckling*.

<sup>2</sup>Svensk handel, *Läget i handeln – 2021 års rapport om branshens ekonomiska utveckling*.

<sup>3</sup>Svensk dagligvaruhandel, *Dagligvaruindex, helår och december 2020*.

<sup>4</sup>Svensk dagligvaruhandel, *Dagligvaruindex, helår och december 2021*.

<sup>5</sup><https://www.axfood.se/om-axfood/marknad-och-trender/den-svenska-dagligvaruhandeln/>.

<sup>6</sup>Næringslivets Hovedorganisasjon, <https://www.nhosh.no/tall-og-fakta/tall-og-trender/tallogtrender2021/handel-tall-og-trender/>

<sup>7</sup>Statistisk sentralbyrå, Omsetning i varehandel, 2020, <https://www.ssb.no/varehandel-og-tjenesteyting/artikler-og-publikasjoner/detaljhandelen-okte-med-11-prosent-i-2020>.

<sup>8</sup>Statistisk sentralbyrå, Omsetning i varehandel, 2020, <https://www.ssb.no/varehandel-og-tjenesteyting/artikler-og-publikasjoner/detaljhandelen-okte-med-11-prosent-i-2020>

<sup>9</sup>Statistisk sentralbyrå, Omsetning i varehandel, 2020.

<sup>10</sup>Värdet omvandlat till DKK, baserat på valutakursen 6,06 DKK/USD.

<sup>11</sup>Food and Grocery Retail in Denmark - Market Summary, Competitive Analysis and Forecast to 2025,

<https://www.reportlinker.com/p06072549/Food-and-Grocery-Retail-in-Denmark-Market-Summary-Competitive-Analysis-and-Forecast-to.html>, hämtad 2022-03-15.

<sup>12</sup>Rapport om den ekologiska branschen sammanställd av Ekoweb.nu 28 januari 2021, <http://www.ekoweb.nu/attachments/67/69.pdf>, hämtad 2022-03-15.

<sup>13</sup>Market share of selected grocery retailers in Denmark in 2020, <https://www.statista.com/statistics/565747/market-share-of-selected-grocery-retailers-in-denmark/>, hämtad 2022-03-15.

## Marknadstrender

Bolaget har noterat följande tre marknadstrender som beskrivs närmare i detta avsnitt.

- Makroekonomin i Norden är fortsatt stark.
- Livsmedels- och dagligvarubranschen är stabil och förutsägbar.
- Livsmedels- och dagligvarubranschen påverkas endast marginellt av E-handeln.

### Makroekonomin i Norden är fortsatt stark

Den finländska ekonomin har utvecklats relativt bra under Covid-19 pandemin och BNP förväntas fortsätta växa med en ökning om 3 procent under 2022 följt av en måttlig ökning på 1,6 procent under 2023. Den svenska BNP-tillväxten för 2022 har justerats ned till 3 procent från tidigare 3,6 procent, men inbromsningen bedöms endast vara tillfällig och tillväxten beräknas åter ta fart under hösten 2022 för att i början av 2023 återgå till den nivå som gällde före pandemin. Den norska fastlandsekonomin bedöms ha återhämtat sig helt från pandemin. Fastlands-BNP växte med 2,6 procent under tredje kvartalet 2021 till en nivå 1,8 procent över nivån före pandemin.

### Livsmedels- och dagligvarubranschen är stabil och förutsägbar

Livsmedelsbranschen är icke-cyklisk av naturen eftersom livsmedel konsumeras oavsett konjunktur. I lågkonjunktur tenderar hushållen att dra ner på restaurangbesök och lagar mer mat hemma. Över en 20-årsperiod har livsmedelsförsäljningen i snitt ökat med 3 procent årligen i Norden.

### Livsmedels- och dagligvarubranschen påverkas endast marginellt av E-handeln<sup>1</sup>

Den fysiska detaljhandeln är under tryck från e-handeln då allt fler konsumenter väljer att handla över nätet. Handelsrådet bedömer att elektronik och böcker är de branscher inom handel som kommer påverkas störst av e-handel, medan den bransch som påverkas minst är dagligvaror. Enligt PostNord har e-handeln tagit störst marknadsandelar inom segmenten kläder och skor, skönhets- och hälsoprodukter samt hemelektronik. E-handeln har ännu inte slagit igenom inom livsmedelshandeln, vilket tros bero på att många livsmedelskunder vill se produkterna och välja den bästa varan själv. Därutöver innebär de låga marginalerna och höga kostnaderna för packning och distribution av ofta kylida livsmedel ut till kunden att det blir olönsamt för handlaren att leverera varan. Kunder som handlar på nätet ombeds därför ofta hämta upp varorna på ett utlämningsställe, i många fall en livsmedelsbutik. Detta gör att livsmedelsbutikerna blir ett naturligt distributionsnätverk av övrig e-handel och att trafiken till butiken ökar. I Finland och Danmark är det vanligt med paketboxar i entrén till utlämningsstället, medan det i Sverige och Norge är vanligare med manuell hantering. Detta är dock en trend som växer och det mesta tyder på att det kommer bli vanligare i hela Norden. Dagligvarumarknaden bedöms därför vara motståndskraftig mot e-handel och kan i själva verket gynnas av e-handeln, tack vare det distributionsnät som butikerna tillhandahåller.

## Konkurrenssituation

Bolagets konkurrenssituation präglas av relativt få aktörer i Norden, samt att flertalet är institutionellt ägda. Bolaget bedömer att Cibus är näst störst på marknaden för dagligvarufastigheter i Norden och det redovisade värdet av Koncernens förvaltningsfastigheter i balansräkningen per 31 december 2021 uppgick till cirka 1 500 MEUR. Styrelsen är av uppfattningen att Bolagets konkurrenssituation i allmänhet har intensifierats och att intresset för dagligvarufastigheter har ökat men att Cibus har ett marknadsförsprång, vilket gynnar Bolagets konkurrenssituation.

Storleksmässigt är Trophi den konkurrent som är störst på marknaden med ett fastighetsvärde som per den 30 september 2021 uppgick till 16 540 MSEK. Trophi ägs till 100 procent av AP3 och förvaltas av Redito. Fastigheterna är spridda över Sverige samt Finland. Trophi har en liknande affärsidé som Cibus, men har fokuserat på lite större fastighetsenheter och har liten andel lågprishandel i sin fastighetsportfölj. Trophi har inte gjort några investeringar de senaste åren såvitt Cibus känner till.

Svenska Handelsfastigheter hade 2021 ett bestånd om 14 200 MSEK. Bolaget ägs av grundarna samt AP4 och Kåpan Pension. Svenska Handelsfastigheter fokuserar på utvecklingsfastigheter och driver bland annat ett stort handelsprojekt i Storlien för gränshandel. Bolaget investerar löpande i nya fastigheter.

ICA Fastigheter äger två bolag, Ancore Fastigheter och Långeberga Logistik, till lika delar tillsammans med tjänstepensionsbolaget Alecta. Ancore Fastigheters uppgift är att förvärva och äga butiksfastigheter i Sverige med långa hyresavtal och där ICA är huvudsaklig hyresgäst. Långeberga Logistik bildades under 2013 med syftet att förvärva, bygga ut och sedermera långsiktigt äga ICAs lagerfastighet i Helsingborg. ICA Fastigheter äger också Secore Fastigheter. Det bedömda marknadsvärdet på ICA Fastigheters bestånd, ägt och delägt, uppgick vid slutet av år 2021 till 28 700 MSEK. Såvitt Bolaget känner till är varken ICA Fastigheter eller deras samägda bolag aktiva på transaktionsmarknaden, med några enstaka undantag för fastigheter där ICA redan är huvudsaklig hyresgäst eller där ICA Fastigheter redan äger angränsande fastigheter.

På den finska marknaden finns Mercada, ett bolag med samma struktur som Ancore och Secore men ägt av Kesko tillsammans med Ilmarinen och AMF.

<sup>1</sup>Handelsrådet, Vad händer när Amazon kommer?, <https://handelsradet.se/app/uploads/2021/06/Vad-ha-CC%88nder-na-CC%88r-Amazon-kommer.pdf>, hämtad 2022-02-22.

# Verksamhetsbeskrivning

## Introduktion till Cibus

Cibus affärsidé är att förvärva, förädla och utveckla högkvalitativa fastigheter i Norden med välrenommerade livsmedelsbutiker och dagligvarukedjor som ankarhyresgäster för att kunna ge en stabil, konjunkturoberoende och ökande utdelning<sup>1</sup> till Cibus aktieägare.

Bolaget är specialiserat på fastigheter med hyresgäster verksamma inom livsmedels- och dagligvaruhandeln, vilka i allmänhet har två huvudsakliga kännetecken som skiljer dem från de flesta andra typer av handelsfastigheter. Dessa egenskaper är verksamhetens konjunkturoberoende natur och motståndskraft för den negativa effekten av e-handeln. Fastighetsportföljen utgör ett strategiskt distributionsnät som är idealiskt för post och andra tjänster, vilket är en fördel med tanke på e-handel. Egenskaperna ger en högre stabilitet och lägre risk jämfört med andra handelsfastigheter. Bolaget strävar efter att skapa en stabil och konjunkturoberoende utdelning till sina aktieägare som dessutom ökar över tid. Detta uppnås genom en god lönsamhet i den underliggande fastighetsportföljen tillsammans med omfattande tilläggsinvesteringar i nya fastigheter. Cibus bedömer att Bolaget kommer kunna fördubbla fastighetsportföljen till mellan 2,5 och 3,0 miljarder EUR i fastighetsvärde i slutet av år 2023.

Fastigheter med hyresgäster verksamma inom livsmedels- och dagligvaruhandeln ägs i allmänhet av institutioner, livsmedels- och dagligvarukedjor eller ett samriskföretag mellan båda. Cibus erbjuder investerare möjligheter till en god direktavkastning från segmentets stabila kassaflöde.

Det redovisade värdet av Koncernens förvaltningsfastigheter i balansräkningen per 31 december 2021 uppgick till 1 499 626 TEUR och Koncernen hade en uthyrningsbar area om 867 000 kvm.

Per den 31 december 2021 ägde Bolaget en fastighetsportfölj om totalt 400 fastigheter, varav 266 fastigheter i Finland, 124 fastigheter i Sverige och 10 fastigheter i Norge. Under räkenskapsåret 2021 härrörde ungefär 84 procent av portföljens driftnetto från fastigheter i Finland, 15 procent från fastigheter i Sverige och 1 procent från fastigheter i Norge. De största hyresgästerna var Kesko (motsvarande 41 procent av driftnettot), Tokmanni (22 procent), Coop (13 procent), S-gruppen (9 procent) och Lidl (5 procent). Dessutom var ytterligare 8 procent av fastigheterna uthyrda till andra aktörer verksamma inom dagligvaruhandeln. Fastighetsportföljen var spridd till strategiskt bra lägen, främst i södra och sydvästra Finland och södra och mellersta Sverige samt i södra Norge. Fastigheterna ligger till stor del i regioner som Bolaget bedömer har en god befolkningstillväxt.

## Historik

<b>2017</b>	Cibus grundades den 23 november.
<b>2018</b>	Den 7 mars förvärvade Cibus en fastighetsportfölj i Finland för 735 MEUR från Sirius Fund I Grocery och Sirius Fund II. Den 9 mars noterades Cibus aktier på Nasdaq First North Growth Market. Den 27 augusti valdes Bolagets nuvarande styrelseordförande Patrick Gylling till styrelseordförande för Cibus.
<b>2019</b>	Den 11 februari anställdes Sverker Källgården som VD för Koncernen. Den 5 april publicerade Cibus ett prospekt för notering av en obligation om 135 MEUR som noterades på Nasdaq Stockholm den 10 april. Den 31 maj genomfördes ett förvärv av fem fastigheter i Finland från Veikko Laine Oy och Castor Real Estate Oy för 25 MEUR. Den 28 juni genomfördes förvärv av tre fastigheter i Finland för 15 MEUR. Den 15 juli genomförde Cibus ett listbyte från Nasdaq First North Growth Market till Nasdaq First North Premier Growth Market.
<b>2020</b>	I mars genomförde Cibus sitt första förvärv i Sverige bestående av 111 matvarubutiker med ett fastighetsvärde om cirka 1 900 MSEK. Fastighetsportföljen förvärvades från Coop och i samband med förvärvet tecknade Cibus ett tioårigt så kallat nettohyresavtal <sup>2</sup> (Eng. <i>net</i> eller <i>triple net</i> ) med Coop. Den 29 maj signerade Cibus ett avtal om att förvärva en portfölj bestående av 18 dagligvarufastigheter i Finland. Fastigheterna är uthyrda till S-gruppen, Kesko och Tokmanni. Den 3 juni placerade Cibus ett seniort icke-säkerställt grönt obligationslån med rörlig ränta till ett belopp om 600 MSEK med tre års löptid. Obligation noterades på Nasdaq Stockholm i juli. Den 11 juni emitterade Cibus en obligation om 135 MEUR i samband med emissionen återköptes den utestående obligationen om 135 MEUR och blev därmed refinansierad. Obligation noterades på Nasdaq Stockholm i juli. Den 29 juni förvärvade Cibus en portfölj innehållande 5 fastigheter i Uleåborgsregionen i Finland för 14,5 MEUR. Fastigheterna var fullt uthyrda med S-gruppen som ankarhyresgäst med tillträde den 1 juli. Den 25 november tecknade Cibus ett avtal gällande förvärv av en nybyggd fastighet i Kalajoki för 12,4 MEUR. Den 10 december tecknade Cibus avtal för förvärv av en fastighetsportfölj bestående av 7 fastigheter i Finland för 102 MEUR med tillträde den 17 december.

<sup>1</sup>För ytterligare information om Bolagets utdelningspolicy, se avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden – Utdelningspolicy".

<sup>2</sup>Nettohyresavtal eller "net" eller "triple net" innebär att hyresgästen, utöver hyran betalar de flesta kostnader som belöper på fastigheten.

<p><b>2021</b></p>	<p>Den 14 april offentliggjorde Cibus att Bolaget köpt tre fastigheter i Sverige för 34,5 MSEK med ICA Sverige som ankarhyresgäst i alla fastigheterna.</p> <p>Den 29 april offentliggjorde Cibus att Bolaget köpt en fastighet i Rauma, Finland för 5,3 MEUR. Tokmanni är ankarhyresgäst.</p> <p>Den 14 maj förvärvade Bolaget en portfölj bestående av tre fastigheter i Finland för 25,5 MEUR.</p> <p>På årsstämman den 15 april 2021 valdes Victoria Skoglund till ny styrelseledamot och ersatte Johanna Skogestig som lämnade styrelsen.</p> <p>Den 28 maj meddelade Cibus att Bolaget gjort ytterligare två förvärv i Finland för 15,9 MEUR.</p> <p>Den 1 juni upptogs Cibus aktier till handel på Nasdaq Stockholm efter att tidigare ha handlats på Nasdaq First Premier North Growth Market. Cibus meddelade även att Bolaget gjort ytterligare två förvärv i Sverige för 4,5 MEUR.</p> <p>Den 14 juni offentliggjorde Cibus att Bolaget upprättat ett Medium Term Note-program med en ram uppgående till 5 miljarder kronor. MTN-programmet möjliggör emissioner av seniora icke säkerställda obligationer med en löptid om minst ett år samt hybridobligationer.</p> <p>Den 15 juni meddelade Cibus att Bolaget köpt en livsmedelsfastighet i Finland för 2,2 MEUR.</p> <p>Den 16 juni offentliggjorde Cibus att Bolaget ingått avtal om förvärv av 72 matvarubutiker i Finland för 71,6 MEUR och enats om en riktad nyemission av 2 000 000 nya aktier till AB Sagax.</p> <p>Den 17 juni 2021 meddelade Cibus att Bolaget framgångsrikt emitterat hybridobligationer om 30 MEUR under det nyligen etablerade MTN-programmet.</p> <p>Den 1 juli offentliggjorde Cibus att Bolaget undertecknat och tillträtt ett förvärv av tre fastigheter i Sverige för 4,1 MEUR.</p> <p>Den 24 september undertecknade Cibus ett förvärv av fem fastigheter i Finland för 5,2 MEUR.</p> <p>Den 30 september gick Cibus in på den norska marknaden genom förvärv av en portfölj om 8 fastigheter för 27,6 MEUR.</p> <p>Den 18 november undertecknade Cibus ett förvärv av en livsmedelsbutik i Finland för 6,8 MEUR.</p> <p>Den 29 november offentliggjorde Cibus att Bolaget undertecknat ett förvärv av en livsmedelsfastighet i Sverige för 11,5 MEUR. Cibus meddelade även att Bolaget undertecknat ett förvärv av två fastigheter i Sverige om 28,3 MEUR.</p> <p>Den 30 november meddelade Cibus att antalet aktier och röster i Bolaget ökat.</p> <p>Den 1 december meddelade Cibus starkt transaktionsflöde för potentiella förvärv och uppdaterar därför sina tillväxtmål på kort- till medellång sikt. Cibus bedömer att Bolaget kommer kunna fördubbla sin fastighetsportfölj till mellan 2,5 och 3,0 miljarder EUR i fastighetsvärde samt att kriterierna för investment grade i kreditrating kommer att vara uppfyllda i slutet av 2023.</p> <p>Den 7 december offentliggjorde Cibus att en riktad nyemission om 2 000 000 nya aktier genomförts. Ett antal svenska och internationella institutionella investerare, däribland AB Sagax, Bell Rock Capital Management, Clearance Capital och Fjärde AP-fonden, deltog i den riktade nyemissionen.</p> <p>Den 21 december förvärvade Bolaget två livsmedelsfastigheter i Norge för 13,4 MEUR.</p> <p>Den 23 december meddelade Cibus att Bolaget förvärvat en portfölj om 6 fastigheter i Norge för 15,8 MEUR.</p> <p>Den 29 december offentliggjorde Cibus att Bolaget undertecknat ett förvärv av en livsmedelsbutik i Sverige för 15,7 MEUR.</p> <p>Den 30 december meddelade Cibus att antalet aktier och röster i Bolaget ökat.</p>
<p><b>2022</b></p>	<p>Den 17 februari meddelade Bolaget att Bolagets valberedning föreslår att Patrick Gylling, Elisabeth Norman, Victoria Skoglund och Stefan Gattberg omväljs som ledamöter i styrelsen samt att Nils Styf väljs som ny styrelseledamot då den nuvarande styrelseledamoten Jonas Ahlblad avböjt omval.</p> <p>Den 24 februari offentliggjorde Bolaget Bokslutskommuniké 2021 samt förslag om införande av nytt aktieslag och fondemission.</p> <p>Den 21 mars offentliggjorde Cibus att Bolaget överväger att emittera en senior icke säkerställd grön obligation.</p> <p>Den 22 mars meddelade Cibus att Bolaget framgångsrikt emitterat seniora icke säkerställda gröna obligationer om 50 MEUR.</p> <p>Den 24 mars meddelade Cibus att Bolaget framgångsrikt genomfört en riktad nyemission om 4 400 000 nya aktier och tillförs härigenom cirka 955 MSEK. I samband härmed offentliggjorde Cibus att Bolaget tar steget in i Danmark, genom att förvärva en fastighetsportfölj bestående av 34 fastigheter med matvarubutiker med ett fastighetsvärde om cirka 2 080 MDKK.</p>

## Finansiella mål

Cibus har två finansiella mål. Dessa är följande:

- Att öka utdelningen till aktieägarna av Stamaktier av serie A med fem procent per år.
- Att nettoskultsättningen ska ligga mellan 55 – 65 procent.

Styrelsen avser att revidera nettoskultsättningsmålet på sikt för att motsvara intervallet för investment grade.

## Verksamheten

Cibus fastighetsportfölj består av drygt 400 strategiskt belägna livsmedels- och dagligvarubutiker i Finland, Sverige och Norge som förvaltas enligt en renodlad nordisk och livsmedelsförankrad strategi. Cibus drar nytta av sin expertis och sitt rykte som en pålitlig partner till ledande livsmedelskedjor där Bolaget ser möjligheter inom branschen. Mellanstore livsmedelsbutiker, som kännetecknas av ett brett sortiment av livsmedel och dagligvaror samtidigt som de är mindre till storlek och mer lättillgängliga för konsumenterna än stormarknader, svarar för merparten av livsmedelshandeln i Finland och Sverige och utgör den dominerande butikstypen i fastighetsportföljen. Dagligvaror och framför allt livsmedel är icke-cykliska produkter, vilket Bolaget anser utvecklas stabilt över tid. Bolaget strävar efter att skapa en hög och konjunktursoberoende utdelning till sina aktieägare som uppnås genom en stabil lönsamhet i den underliggande fastighetsportföljen.

Ingen enskild fastighet i portföljen svarar för en större andel än 2,1 procent av portföljens totala driftnetto, vilket eliminerar vikten av en enskild fastighet. Endast en fastighet svarar enskilt för mer än 2,0 procent av portföljens totala hyresintäkter.

Mellanstore livsmedelsbutiker svarar för merparten av livsmedelshandeln i Finland, Sverige och Norge och utgör den butikstyp som dominerar portföljen.

## Fastighetsbestånd

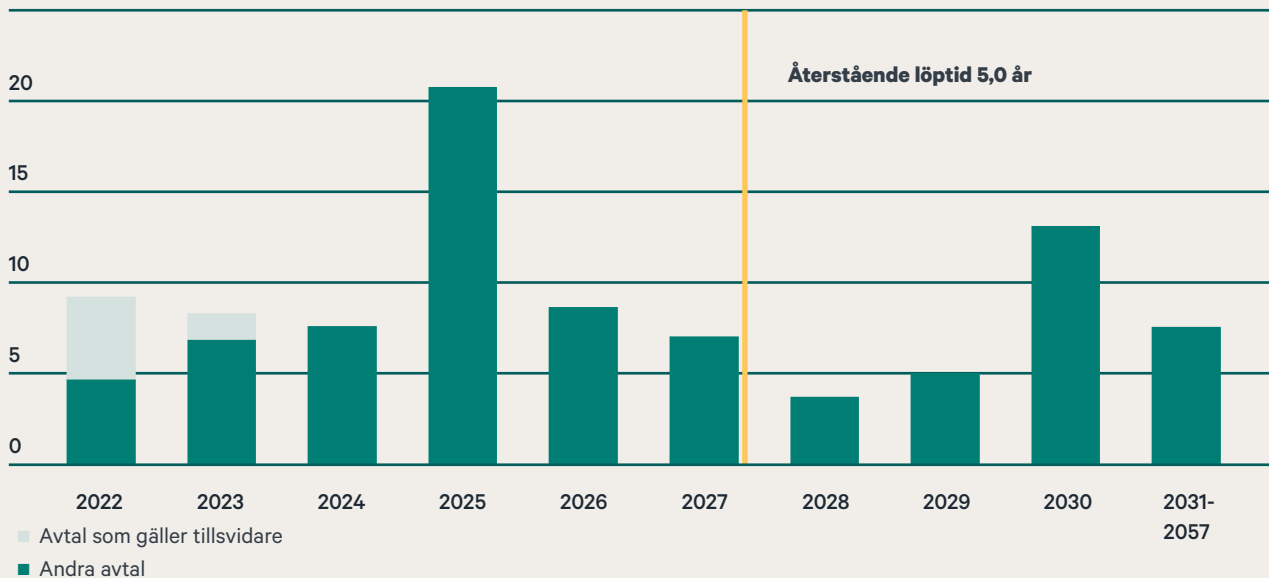
Per den 31 december 2021 bestod Cibus fastighetsbestånd av 400 butiksfastigheter, belägna i Finland, Sverige och Norge. Över 90 procent av de sammanlagda hyresintäkterna härrör från fastigheter som hyrs av fem marknadsledande hyresgäster: Kesko, Tokmanni, Coop, S-gruppen och Lidl. Fastigheterna upplevs som väl lämpade av samtliga större hyresgäster. Ankarhyresgästerna står för 87 procent av hyresintäkterna från dagligvaruhandelsfastigheter och har genomsnittlig återstående löptid på 5,5 år.

Ankarhyresgäst	Antal fastigheter, st	Uthyrbar area, kvm	Återstående löptid, år	Ankarhyresgästens återstående löptid, år	Ankarhyresgästens andel av hyran
Kesko	155	293 117	3,8	4,2	92%
Tokmanni	51	233 599	4,4	4,7	83%
Coop	113	121 786	7,9	8,1	98%
S-gruppen	38	66 058	6,8	6,9	80%
Lidl	7	42 137	6,4	8,6	69%
Övrig dagligvaruhandel	26	63 766	6,3	7,3	81%
Övrig handel	10	46 456	2,9	n/a	n/a
<b>Portföljen totalt</b>	<b>400</b>	<b>866 920</b>	<b>5,0</b>	<b>5,5</b>	<b>87%</b>

### Hyresavtalen

Det typiska hyresavtalet innehåller en option för hyresgästen att förlänga avtalet, vanligen i tre eller fem år. Detta görs i majoriteten av fallen. Tabellen nedan illustrerar hyresavtalens löptid om inga sådana optioner utnyttjas från hyresgästens sida. Eftersom optionerna oftast utnyttjas, och ungefär samma antal hyresavtal förlängs årligen, har hyresavtalens genomsnittliga längd hittills varit relativt stabil över tiden och kommer sannolikt att förbli det i framtiden. Portföljens genomsnittliga återstående löptid per den 31 december 2021 är 5,0 år.

### MEUR



Ungefär 50 procent av de hyresavtal vars löptid tar slut under 2022 gäller tillsvidare, vilket betyder att både hyresvärden och hyresgästen har möjligheten att säga upp avtalet. Sådana hyresavtal är typiska med mindre hyresgäster och avtalsstrukturen ger flexibilitet att utveckla fastigheten om till exempel ankarhyresgästen vill utvidga sina lokaler. I de allra flesta fall har avtal som gäller tillsvidare rullat redan en längre period.

Över 90 procent av hyresavtalen klassificeras som nettohyresavtal, vilket innebär att risken förknippad med driftkostnader är mycket låg för fastighetsägaren.

## Verksamheten i Finland

### Hyresgäster

Per den 31 december 2021 bestod Cibus fastighetsbestånd i Finland av 266 butiksfastigheter. Fastighetsportföljens genomsnittliga återstående löptid per den 31 december 2021 i Finland är 4,4 år. Över 90 procent av driftnettot i Finland härrörde från fastigheter där Kesko, Tokmanni, S-gruppen eller Lidl är ankarhyresgäst. Bland övriga hyresgäster inom dagligvaruhandeln finns bland annat HalpaHalli. Ankarhyresgästerna stod för drygt 87 procent av hyresintäkterna från dagligvaruhandelsfastigheter och hade duration på 4,9 år.

Koncernens fastigheter i Finland ligger i över 120 olika städer, majoriteten i södra och sydvästra delen av landet. Fastighetsportföljen omfattar fastigheter belägna i nio av Finlands tio största städer, vilket skapar en sund plattform. Mellanstora livsmedelsbutiker svarar för merparten av livsmedelshandeln i Finland och utgör den butikstyp som dominerar fastighetsportföljen.

Cirka 50 procent av de hyresavtal som Bolaget ingått vars löptid skulle gå ut under 2022 gäller tillsvidare, vilket betyder att både hyresvärden och hyresgästen har möjligheten att säga upp avtalen, normalt med beaktande av 3–12 månaders uppsägningstid. Koncernen ingår typiskt sett sådana hyresavtal med mindre hyresgäster (där en mindre hyresgäst är en kompletterande hyresgäst till dagligvarubutiken som kan hyra lokal i samma fastighet, exempelvis, apotek, frisör eller restaurang) och denna avtalsstruktur ger flexibilitet att utveckla fastigheten om till exempel ankarhyresgästen vill utvidga sina lokaler. I de allra flesta fall har avtal som gäller tillsvidare varit gällande under en längre period, och under antagande att varken Cibus eller hyresgästen kommer att säga upp avtalet inom närmaste framtid.

Cirka 90 procent av hyresavtalen klassificeras som nettohyresavtal (Eng. *net* eller *triple net*), vilket innebär att risken förknippad med driftkostnader är betydligt lägre för fastighetsägaren då hyresgästen bär dessa kostnader enligt hyresavtal.

Koncernens fastigheter ligger i över 100 olika städer i Finland, varav majoriteten ligger i södra och sydvästra delen av landet och den största andelen i Helsingforsområdet. Fastighetsportföljen omfattar fastigheter belägna i alla av Finlands tio största städer, vilket skapar en sund plattform och diversifierar riskerna.

### Verksamheten i Sverige

Per den 31 december 2021 ägde bolaget en fastighetsportfölj om 124 fastigheter i Sverige, med en uthyrningsbar area om 144 800 kvm. I Sverige var fastighetsportföljens genomsnittliga återstående löptid i slutet av 2021 cirka 7,3 år. 100 procent av driftnettot härrör från fastigheter med Coop Sverige, ICA, Lidl eller Axfood som ankarhyresgäst. Ankarhyresgästernas genomsnittliga duration var 7,8 år. I Sverige ligger alla fastigheter i södra och mellersta Sverige. Majoriteten kategoriseras som mellanstora livsmedelsbutiker, butikstypen som svarar för merparten av livsmedelshandeln i Sverige.

I samband med förvärvet av Coop-fastigheter har Cibus tecknat tioåriga nettohyresavtal (Eng. *net* eller *triple net*) med Coop vilket innebär att hyresgästen, utöver hyran, betalar de flesta kostnader som belöper på fastigheten. Transaktionen har medfört att Cibus har expanderat geografiskt och etablerat en betydande närvaro i södra och mellersta Sverige, vilket är i linje med Cibus kommunicerade förvävsstrategi. Fastighetsportföljens storlek medför att Cibus på ett kostnadseffektivt sätt kan fortsätta exekvera sin strategi att köpa enstaka fastigheter och portföljer som kompletterar befintlig portfölj i Sverige.

## Verksamheten i Norge

Den 30 september 2021 gick Cibus in på den norska marknaden genom förvärv av en portfölj bestående av 8 fastigheter i sydöstra Norge för 27,6 MEUR. Fastigheterna tillträdde den 15 oktober 2021. Per den 31 december 2021 bestod Cibus norska fastighetsbestånd av 10 butiks- och dagligvarufastigheter med en uthyrningsbar area om cirka 14 000 kvm. Den norska portföljens genomsnittliga återstående löptid på hyreskontrakten var 9,8 år i slutet av 2021. De största hyresgästerna är Norgesgruppen med butiksvarumärken som Kiwi, Spar och Meny, samt Rema 1000. Sammantaget står dessa två ankarhyresgäster för mer än 90 procent av de årliga hyresintäkterna.

Majoriteten av fastigheterna ligger i södra Norge, i eller i anslutning till städer som Drammen, Halden, Kristiansand, Moss, Sandefjord och Stavanger.

## Styrkor, konkurrensfördelar och möjligheter

Cibus tidigare resultat och förmåga att uppnå sina framtida finansiella mål bygger på följande styrkor, konkurrensfördelar och möjligheter:

- Koncernen har ingått avtal med marknadsledande och lönsamma hyresgäster.
- Koncernen har en hög och ökad månadsvis utdelning<sup>1</sup>, med en måttlig belåningsgrad (LTV) om 57,8 procent inklusive de icke-säkerställda obligationslånen, per den 31 december 2021.
- Koncernen har en viktad genomsnittlig kvarvarande hyreslängd (WAULT) på 5,0 år.
- Hyreskontraktens längd varierar och därmed löper kontrakten ut jämnt utspritt över tiden.
- Ett stort antal fastigheter i samma storleksklass begränsar risken för en enskild tillgång. Ingen enskild fastighet står för mer än 2,1 procent av fastighetsportföljens driftnettot.
- Strikt kostnadskontroll tack vare den höga kostnadstäckningen.
- Koncernens butiksnätverk bildar ett strategiskt distributionsnät som är idealiskt för post- och andra tjänster, vilket gynnas av ökad e-handel.

### Koncernen har ingått avtal med marknadsledande och lönsamma hyresgäster

Över 90 procent av de sammanlagda hyresintäkterna härrör från fastigheter som hyrs av fem marknadsledande hyresgäster: Kesko, Tokmanni, Coop, S-gruppen och Lidl. Fastigheterna upplevs som väl lämpade av samtliga större hyresgäster. Ankarhyresgästerna står för 87 procent av hyresintäkterna från dagligvaruhandelsfastigheter och har duration på 5,5 år.

### Koncernen har en hög och ökad månadsvis utdelning, med en måttlig belåningsgrad (LTV) på 57,8 procent inklusive de icke-säkerställda obligationslånen, per den 31 december 2021

Sedan starten har Cibus varit ett högutdelande bolag och målsättningen är att Cibus-aktien ska vara en av börsens attraktivaste investering. Som ett led mot detta införde Cibus hösten 2020, som första bolag på de nordiska börserna, månadsvisa utdelningar. För ytterligare information om Bolagets utdelningspolicy, se avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden – Utdelningspolicy".

<sup>1</sup>För ytterligare information om Bolagets utdelningspolicy, se avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden – Utdelningspolicy".



**Koncernen har en viktad genomsnittlig kvarvarande hyreslängd (WAULT) på 5,0 år**

Hyreslagstiftningen i Finland, Sverige och Norge skiljer sig åt. Exempelvis finns i Finland inte något indirekt besittningsskydd. Ett normalt finskt hyresavtal skrivs på 10 år följt av tre stycken femåriga förlängningsperioder. Detta gör att i en stor portfölj går den genomsnittligt kvarvarande hyrestiden mot cirka fem år. Den norska portföljens genomsnittliga återstående löptid på hyreskontrakten var 9,8 år i slutet av 2021. I Sverige skrevs nya 10-åriga hyresavtal med Coop vid förvärvet av den portföljen.

**Hyreskontraktens längd varierar och därmed löper kontrakten ut jämnt utspritt över tiden**

Dagligvaruhandeln kännetecknas av relativt långa hyresavtal då aktörerna vill ha långsiktiga relationer och en trygghet i sin förhyrning. Koncernens förfallokurva är jämn över åren och varje år förvärvas nya fastigheter med långa hyresavtal samtidigt som ett antal hyresavtal förlängs, vilket gör att den genomsnittligt kvarvarande hyrestiden ligger stabilt runt fem år för Koncernen.

**Ingen enskild fastighet står för mer än 2,1 procent av fastighetsportföljens driftnetto**

Ingen enskild fastighet i portföljen svarar för en större andel än cirka 2,1 procent av portföljens totala driftnetto, vilket reducerar beroende av en enskild fastighet.

**Strikt kostnadskontroll tack vare den höga kostnadstäckningen**

Merparten av Cibus hyresavtal är så kallade nettohyresavtal (Eng. *net* eller *triple net*) vilket innebär att hyresgästen, utöver hyran, betalar de flesta kostnader som belöper på fastigheten (det vill säga de flesta drift- och underhållskostnader samt investeringar). Den höga andelen nettohyresavtal i portföljen gör att kostnadsmassan är relativt enkel att förutsäga och därmed skapas kostnadskontroll och ökad förutsebarhet.

**Koncernens butiksnätverk bildar ett strategiskt distributionsnät som är idealiskt för post- och andra tjänster, vilket gynnas av ökad e-handel**

Merparten av alla dagligvarubutiker i Norden har distributionsavtal med näthandeln för utlämning av deras produkter. Handlarna vet att detta ökar trafiken till butiken och lojaliteten hos kunderna ökar. Utlämningen kan ske på olika sätt, från boxar med koder i entrén till butiken till manuell utlämning där produkterna ligger bakom disken. I takt med att e-handeln ökar i volym kommer även trafiken till butikerna öka.

**Förvärvsstrategi**

Cibus strategi är att äga, förvalta och utveckla fastigheter inom livsmedels- och dagligvaruhandeln. I dagsläget bedriver Koncernen sin verksamhet i Finland, Sverige och Norge, där strategin är att förvärva portföljer eller enstaka fastigheter som kompletterar den befintliga portföljen. Cibus bedömer att Bolaget kommer att kunna fördubbla sin fastighetsportfölj till mellan 2,5 och 3,0 miljarder EUR i fastighetsvärde samt att kriterierna för investment grade i kreditrating kommer att vara uppfyllda i slutet av 2023.

## Cibus hållbarhetsarbete

### Inledning

Cibus drivs av övertygelsen att företaget i sina beslut kring fastighetsbeståndet kan bidra till en ansvarsfull samhällsutveckling. Även om Cibus till följd av lagar och hyresavtal inte råder över alla beslut kring sina fastigheter så kan de verktyg företaget förfogar över användas. I förvärv och förvaltning av fastigheter uthyrda till i huvudsak nordiska ledande dagligvaruhandlare har Cibus ambitionen att verka så att företaget på bästa sätt stimulerar en hållbar utveckling för såväl hyresgäster som ett levande närsamhälle, men också till den långsiktiga vinstutvecklingen för Cibus aktieägare.

### Väsentlighetsanalys

Som en del av Cibus värdeskapande arbete genomförde Bolaget under 2019 en kartläggning av Bolagets viktigaste intressenter och hållbarhetsfrågor. Med utgångspunkt från nyckelintressenterna gjorde Cibus en bedömning, utifrån erfarenheter och dialoger, av vilka betydande förväntningar som finns på Cibus som Bolaget kan påverka.

Denna kartläggning av intressenter och väsentliga frågeställningar ligger till grund för Cibus hållbarhetsarbete. Arbetet sker inom tre huvudsakliga områden där Cibus bedömt att Bolaget kan bidra till den största samhällspåverkan nämligen: En hållbar samarbetspartner, Med klimatet i fokus samt Erbjudna tillgängliga marknadsplatser, vilka beskrivs närmare under avsnittet "Hållbarhetsarbetet sker inom tre huvudsakliga områden" nedan. Hållbarhetsarbetet kommer att utvecklas i takt med att det stäms av med intressenterna och anpassas så att Cibus på bästa sätt bidrar till ett hållbart samhälle.

### Cibus nyckelintressenter

Vid urvalet av intressenter har Cibus utgått från sin värdekedja och fokuserar på de intressenter som har stort inflytande över respektive stort intresse för Bolagets hållbarhetsarbete.

Intressenter	Förväntningar på Cibus	Exempel på dialog
Kunder/hyresgäster	Engagemang, tillstånd för om- och utbyggnad, förnybar energi, sekretess	Förvärv, Kundmöten Hållbarhetsdialog årsvis Löpande förvaltning
Närsamhällen	Tillgång till samhällsfunktioner, service, handel, klimatsmarta lösningar	Förvärv, Indirekt engagemang via dagligvarukedjor
Slutkonsumenter	Tillgänglighet till kollektivtrafik och närservice, säkra marknadsplatser, klimatsmarta lösningar	Indirekt engagemang via dagligvarukedjor
Investerare	Transparent information, ekonomiskt resultat, stabil verksamhet, etiska och säkra affärer	Enskilda möten och presentationer för investerare och kapitalmarknaden, kvartalsrapporter, årsredovisning, årsstämma
Styrelse	Transparent information, ekonomiskt resultat, stabil verksamhet, etiska och säkra affärer, klimat	Styrelsemöten, varav ett om året är strategimöte
Media	Transparent information	Intervjuer, pressmeddelanden, kvartalsrapporter, årsredovisning
Medarbetare	God arbetsmiljö, långsiktig arbetsgivare, regelefterlevnad, utvecklingsmöjligheter,	Medarbetarsamtal, affärsplanering

### Hållbarhetsarbetet sker inom tre huvudsakliga områden

Cibus hållbarhetsarbete sker inom tre huvudsakliga områden som presenteras nedan och kan sammanfattas genom följande punkter.

#### En hållbar samarbetspartner

- Ekonomiskt resultat
- Engagerad och närvarande partner
- Etiska och säkra affärer
- Transparent information för investerare

#### Klimatet i fokus

- Klimatavtryck kring marknadsplatser och egen verksamhet
- Föryngrat och energieffektivt fastighetsbestånd

#### Tillgängliga marknadsplatser

- Skapa och utveckla marknadsplatsen
- Slutkonsumenters tillgång till butik och service
- Återvinning för slutkonsumenten

#### En hållbar samarbetspartner

Merparten av Cibus hyresgäster ingår i högkvalitativa dagligvarukedjor vilka själva har högt ställda ambitioner kring sin påverkan av omvärlden. I en strävan att på bästa sätt finna lösningar på hyresgästernas utmaningar bedriver Cibus en engagerad och närvarande fastighetsförvaltning. En central åtgärd för att som fastighetsägare möta rätt behov är att löpande ha hållbarhetssamtal med kedjorna. Cibus kan i sin egenskap av långsiktig samarbetspartner med god kännedom om dagligvarubranschen erbjuda sina hyresgäster innovativa och affärsmässiga upplägg. Detta stimulerar hyresgästernas hållbarhetsarbete samtidigt som det förbättrar Cibus förutsättningar att både förlänga hyreskontrakt och förvärva nya fastigheter.

Avgörande för Cibus att ingå dessa långsiktiga relationer är Bolagets förmåga att vara en stabil och sund partner och respektabel fastighetsaktör. Prioriterat inom Cibus är därför att bedriva en verksamhet som kännetecknas av tydliga affäretiska principer utan risk för misstanke om exempelvis korruption, tveksamma skatteupplägg eller integritetsbrister. Även Cibus förmåga att nå uppsatta finansiella mål samt lämna transparent och korrekt marknadsinformation har betydande inflytande över Bolagets anseende, inte minst vad gäller Bolagets fortsatta tillgång till kapitalmarknaden.

#### Med klimatet i fokus

I syfte att minimera verksamhetens negativa påverkan på miljön och den globala klimatutvecklingen sker ett kontinuerligt arbete för att minimera fastigheternas direkta och indirekta klimatavtryck, eftersom avtrycket från den egna verksamheten är marginellt. Cibus kan med olika medel stimulera hyresgästerna att minska sitt klimatavtryck, trots att fastigheterna hyrs ut på kontrakt med kallhyra och Cibus således inte kontrollerar deras elförbrukning.

Det huvudsakliga miljömålet är att minska klimatavtrycket från Cibus fastigheter samt i den löpande verksamheten vid de två kontoren. Cibus klimatavtryck domineras av uppvärmning samt elförbrukning i de ägda fastigheterna vilka i sin helhet beslutas av hyresgästerna då fastigheterna hyrs ut på kontrakt med kallhyra. Cibus kan påverka klimatet genom att prioritera hyresgäster med ambition att minska sina klimatavtryck, samt erbjuda en tillmötesgående hantering av förfrågningar för om- och tillbyggnader på fastigheterna avseende investeringar i förnybara energikällor. 2018 uppgick elkonsumtionen i 85 procent av fastighetsbeståndet till 128.736 MWh. Under 2019 har solpaneler installerats på tak i flera fastigheter. Vidare har mer miljövänliga ljuskällor installerats i en stor del av fastighetsbeståndet. Elförbrukningen i den löpande verksamheten uppgick till 1.205 KWh. Till elförbrukningen vid kontoren i den löpande verksamheten köps endast el in från företag som garanterar elproduktion från förnyelsebara källor.

Ett exempel på ett sådant arbete är att vara snabb och tillmötesgående vid hyresgästers förfrågningar om tillstånd kring om- och tillbyggnation på fastigheterna för att underlätta investeringar i förnybar energi. I dagsläget har 39 fastigheter i fastighetsbeståndet, som är uthyrda till Tokmanni, solceller på taket, men i takt med lägre investeringskostnader för solenergi väntas andelen öka vilket minskar elförbrukningen. Ett annat medel är att successivt föryngra fastighetsbeståndet i samband med förvärv och investeringar vilket bidrar till att minska fastighetsbeståndets klimatavtryck. Dessutom bidrar fortsatta investeringar i fastigheter med en hög tillgänglighet till fortsatta butiksetableringar och för slutkonsumenter till ett sundare klimatavtryck då människor inte behöver resa till butik eller service.

#### Erbjuda tillgängliga marknadsplatser

Att investera i fastigheter inom livsmedels- och dagligvaruhandeln i goda geografiska lägen med potential att utvecklas till viktiga marknadsplatser är en av de bärande idéerna i Cibus affärsidé. Fastighetsinvesteringarna säkerställer levande närsamhällen för människor som där erbjuds en säker plats att utträta sina ärenden. Genom att etablera och förstärka dessa närsamhällen i anslutning till bostadsområden samt platser med kollektivtrafikförbindelser samt på mindre orter får slutkonsumenterna tillgång till service, dagligvaror och leveranser på platser dit de kan promenera, ta cykeln eller kollektiva färdmedel. Utvecklingen förstärks av Cibus arbete att aktivt hyra ut lokaler till kompletterande service och på andra sätt öka attraktiviteten kring marknadsplatserna. I tätorter investerar Cibus därför i fastigheter placerade i närheten av pendeltåg eller andra kollektivtrafikförbindelser, vilket är en viktig förutsättning för marknadsplatsens utveckling och slutkonsumenternas möjlighet att uträtta ärenden utan att göra större klimatavtryck än nödvändigt. På mindre orter representerar dagligvaruhandlaren en viktig samhällsfunktion eftersom den i regel attraherar även annan service och handel, och ortens befolkning behöver inte resa till grannorten för att uträtta ärenden.




### Styrningen av hållbarhetsarbetet

I stor utsträckning är hållbarhetsarbetet en integrerad del av Cibus verksamhet i så måtto att exempelvis viktiga hållbarhetsaspekter ingår i beslutsunderlaget vid en fastighetsaffär, samt att den hyresgästnära fastighetsförvaltningen i flera avseenden resulterar i hållbara lösningar. I början av 2020 fastställdes hållbarhetsmålen och utfallet av dessa redovisades i Bolagets hållbarhetsrapport i årsredovisningarna för 2020 och 2021.

### Ramverk och ställningstaganden

Som ett ansvarsfullt företag ska Cibus vara med och driva utvecklingen framåt mot ett hållbart samhälle. Cibus stödjer principerna inom FNs Global Compact och vill bidra till den globala agendan i linje med FNs globala mål (Sustainable Development Goals). FNs Global Compact bildades vid World Economic Forum i Davos. Syftet var att skapa internationella principer kring mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och korruption riktade till företag. Principerna grundar sig på FNs deklaration om de mänskliga rättigheterna, ILOs grundläggande konventioner om de mänskliga rättigheterna i arbetslivet, Rio-deklarationen samt FNs konvention mot korruption.

Cibus har valt nedanstående mål.

SDG-område	Mål	Cibus bidrag
	<b>5.5</b> "Säkerställ fullt deltagande för kvinnor i ledarskap och beslutsfattande"	Ett jämställt deltagande och lika möjligheter i våra processer.
	<b>7.2</b> "Öka andelen förnybar energi i världen"	Skapa förändring genom innovativa upplägg för våra kunder.
	<b>9.1</b> "Skapa hållbara, motståndskraftiga och inkluderande infrastrukturer", eller	Verka för ett inkluderande och hållbart närsamhälle genom rätt fastighetsinvesteringar.
	<b>11.3</b> "Inkluderande och hållbar urbanisering"	
	<b>16.5</b> "Bekämpa korruption och mutor"	Göra sunda och säkra affärer och inte acceptera korruption.

### Affärsetik och visselblåsarfunktion

För Cibus innebär affärsetik att Bolagets kunder och samarbetspartners ska hanteras professionellt. Cibus ska alltid uppfattas som raka och lätta att samarbeta med. Återkommande kunder och långa hyresavtal med gott samarbete med Bolagets hyresgäster är ett av Cibus fokusområden. Affärsetik är också en del av att bidra till ett hållbart samhälle. Cibus har en uppförandekod som grundar sig i Bolagets kärnvärden Engagemang, Ansvar och Glädje.

Den beskriver vilket agerande Cibus intressenter kan förvänta sig av Cibus medarbetare. Uppförandekoden motarbetar även riskerna för korruption, mutor och andra överträdelse. Cibus har implementerat en visselblåsarfunktion som nås via bolagets hemsida. Där finns möjlighet att via en extern oberoende part rapportera misstankar om korruption eller andra överträdelser.

## Företagskultur, organisationsstruktur och anställda

### Företagskultur

Cibus är ett stort bolag när det kommer till fastighetsvärde men litet när det gäller antalet anställda. Detta då stora delar av Cibus fastighetsförvaltning och enklare administration är outsourcad. Varje enskild medarbetare är därför väldigt viktig och har stor påverkan på Cibus utveckling. För att attrahera och behålla duktiga medarbetare behöver Cibus vara en attraktiv arbetsgivare, inte bara genom att erbjuda marknadsmässiga villkor, men även genom att ha en stark och sund företagskultur. Cibus företagskultur präglas av en stark värdegrund med kärnorderna Engagemang, Ansvar och Glädje som presenteras nedan.

- Engagemang innebär passion, energi och delaktighet.
- Ansvar är etik, ärlighet, transparens och respekt. Affärer ska göras på ett schysst och hållbart sätt och med respekt för det ansvar Cibus har i relationerna med intressenterna och med samhället Bolaget verkar i.
- Glädje är utveckling, god kamratskap och att ha roligt på jobbet. För att kunna prestera på topp så krävs det att man mår bra på jobbet och har en sund balans mellan privatliv och arbetsliv.

### Ledande befattningshavare och organisationsstruktur

Koncernens ledande befattningshavare har omfattande erfarenhet av bygg- och fastighetsbranschen och består av VD Sverker Källgården, CFO och IR-chef Pia-Lena Olofsson, Chief Investment Officer Sverige Peter Lövgren och Chief Investment Officer Norge Marcus Kruus, vilka samtliga är baserade i Sverige. Även Head of Business Development/Chief Investment Officer Finland Lauri Tiensuu tillhör ledningsgruppen och är baserad i Finland.

För ytterligare upplysningar om ledande befattningshavare, se avsnittet *”Styrelse, ledande befattningshavare och revisor – Ledande befattningshavare”*.

### Anställda

Nöjda och engagerade medarbetare är en nyckel till framgång för Cibus och organisationens storlek medför att enskilda medarbetare har hög inverkan på verksamheten. Personalstyrkan uppgick vid utgången av 2021 till sex medarbetare och en konsult. Årligen genomförs medarbetarsamtal i syfte att utveckla medarbetare och organisation. Cibus vill erbjuda en sund och säker arbetsmiljö. Cibus erbjuder därför medarbetare årliga friskvårdsbidrag och under räkenskapsåret 2021 var sjukfrånvaron 0,8 procent och inga arbetsrelaterade olyckor inträffade.

Vidare eftersträvar Cibus en jämn könsfördelning i organisationen. Bland medarbetarna var 29 procent kvinnor och 71 procent män vid utgången av 2021. Åldersfördelningen bland medarbetare var vid utgången av 2021 71 procent mellan 30 och 50 år samt 29 procent över 50 år.

## Finansiering av verksamheten

Bolagets verksamhet finansieras genom en kombination av eget kapital och skuldfinansiering. Det egna kapitalet kommer antingen från vinstgenerering i verksamheten och/eller från kapitalmarknaden, till exempel genom riktade nyemissioner.

Bolagets skuldfinansiering består dels av säkerställda lån från välansedda nordiska banker och institut. Per den 31 december 2021 hade Koncernen säkerställda banklån om 724 MEUR med en genomsnittligt viktad rörlig räntemarginal om 1,7 procent över STIBOR och EURIBOR med golv på noll och en genomsnittligt viktad kreditbindningstid om 2,6 år. Som säkerhet för de räntebärande skulderna har Cibus ställt pantbrev i fastigheterna. Cibus bedömer att finansieringsavtalen har ingåtts på marknadsmässiga villkor.

Bolaget har vidare emitterat två obligationslån – dels en icke-säkerställd grön obligation om 600 MSEK som löper till den 12 juni 2023 med en rörlig kupongränta om 3m STIBOR + 4,75 procent, dels en icke-säkerställd obligation om 135 MEUR som löper till den 18 september 2023 med en rörlig kupongränta om 3m EURIBOR + 4,5 procent. Båda obligationerna är sedan 20 juli 2020 noterade på Corporate Bond listan på Nasdaq Stockholm.

Cibus har under 2021 upprättat ett s.k. Medium Term Note-program med en ram uppgående till 5 miljarder kronor eller dess motsvarighet i EUR, NOK eller DKK (*”MTN-programmet”*). MTN-programmet möjliggör emissioner av seniora icke säkerställda obligationer med en löptid om minst ett år samt hybridobligationer. Cibus meddelade i juni 2021 att Bolaget emitterat hybridobligationer om 30 MEUR under MTN-programmet. Hybridobligationerna har en evig löptid med möjlighet till första inlösen efter 5,25 år och löper med en ränta om 3m EURIBOR + 4,75 procent. Första möjliga inlösendatum är den 24 september 2026 samt vid varje efterföljande räntebetalningsdag. Hybridobligationerna är sedan 24 juni 2021 noterade på Corporate Bond listan på Nasdaq Stockholm.

I mars 2022 meddelade Cibus att Bolaget emitterat seniora icke säkerställda gröna obligationer om 50 MEUR under det existerande MTN-programmet. Obligationerna har en löptid om 2,75 år och löper med en ränta om 3 månaders EURIBOR + 400 baspunkter.

I mars 2022 meddelade Cibus att Bolaget genomfört en riktad nyemission om 4 400 000 aktier med stöd av bemyndigandet som beslutades av den extra bolagsstämma som hölls den 17 februari 2022. Genom den riktade emissionen tillfördes Bolaget cirka 955 MSEK. För mer information hänvisas till avsnitten *”Kommentarer till den historiska finansiella utvecklingen – Investeringar – Pågående och beslutade investeringar”*, *”Aktiekapital och ägarförhållanden – Aktiekapitalets utveckling”* samt *”Aktiekapital och ägarförhållanden – Allmän information – Befintliga bemyndiganden”*.

Utöver vad som anges ovan bedömer Bolaget att det inte har skett några väsentliga förändringar av Bolagets låne- och finansieringsstruktur efter den 31 december 2021 fram till dagen för Prospektet.

# Värdering av fastighetsportföljen

## Värderingsutlåtanden

Nedanstående värderingsutlåtanden avseende Bolagets förvaltningsfastigheter har utfärdats av oberoende sakkunniga värderare på uppdrag av Bolaget. Värderingsutlåtandet avseende Bolagets svenska förvaltningsfastigheter har upprättats av Newsec Advice AB ("**Newsec Sverige**") med kontorsadress: Stureplan 3, 103 96 Stockholm. Värderingsutlåtandet avseende Bolagets finska förvaltningsfastigheter har upprättats av Newsec Advisory Finland Oy ("**Newsec Finland**") med kontorsadress Mannerheiminaukio 1 A, FI-00101 Helsingfors, Finland. Värderingsutlåtandet avseende Bolagets norska förvaltningsfastigheter har upprättats av Cushman & Wakefield Realkapital ("**Cushman & Wakefield**") med kontorsadress Kronprinsesse Märthas plass 1, 0160 Oslo, Norge. Newsec Sverige, Newsec Finland och Cushman & Wakefield har samtyckt till att värderingsutlåtandena har tagits in i Prospektet.

Newsec Sveriges bedömning av marknadsvärdet för hela beståndet av förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2021 till cirka 249 637 000 EUR avseende de svenska förvaltningsfastigheterna. Newsec Finlands bedömning av marknadsvärdet för hela beståndet av förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2021 till cirka 1 208 655 000 EUR avseende de finska förvaltningsfastigheterna. Cushman & Wakefields bedömning av marknadsvärdet för hela beståndet av förvaltningsfastigheter uppgick per den 23 mars 2022 till cirka 60 310 000 EUR avseende de norska förvaltningsfastigheterna.

Det redovisade värdet av Koncernens förvaltningsfastigheter i balansräkningen per den 31 december 2021 uppgick till 1 499 626 TEUR. Skillnaden beror främst på att Bolaget har tillämpat en annan värderingsmetod vid fastställandet av värdet på fastigheten Limingan Halpa-Halli, mot bakgrund av att fastigheten har vissa problem förknippade med sviktande golv i en byggnad. Ledningen bedömer därför fastigheten vara värd cirka 1 200 000 EUR mindre än vad Newsec Finland bedömt att fastigheten är värd. Ledningen delar i huvudsak Cushman & Wakefields bedömning avseende de norska fastigheterna, men vill med hänvisning till försiktighetsprincipen använda köpeskillingen som grund för värderingen av fastigheterna Slip 1 Senter i Rognan och Hundvågssenteret i Stavanger. Ledningen anser därför att de norska fastigheterna per den 31 december 2021 ska värderas till cirka 42 539 437 EUR. Bolaget bedömer att efter värderingsutlåtandena utfärdats har inga materiella förändringar avseende värderingarna ägt rum.

Sådan information som hämtats från tredje part har återgetts korrekt och såvitt Bolaget känner till och kan utvärdera av information som offentliggjorts av denna tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.



# Värderingsutlåtande avseende Cibus svenska förvaltningsfastigheter



## Newsec Advisory Sweden AB

Stureplan 3  
P.O Box 7795  
SE-103 96 Stockholm  
Tel +46 8 454 40 00  
Fax +46 8 454 40 01  
VAT SE 556695-7592

## Utlåtande avseende marknadsvärdebedömning

### Syfte och uppdragsgivare

Av Cibus Nordic Real Estate AB, genom Sverker Källgården, har undertecknat företag erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av nedanstående 127 registerfastigheter/tomträtter i Sverige, se fastighetslista i bilaga, med värdetidpunkt 31 december 2021. Värderingarna utfördes i december 2021. Värderingarna avser de enskilda fastigheterna. Eventuell portföljpremie-/rabatt har ej beaktats. För värderingsuppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

Värderingen syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde, det vill säga det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt.

### Värderingsobjekten

Det totala värdet av fastigheterna/tomträtterna uppgår till 2 546 300 TSEK, motsvarande 249 637 TEUR (kurs 10,20 per 2021-12-31).

122 av objekten innehåller äganderätt och 5 med tomträtt. Objekten upplåtna med tomträtt har ett värde om 96 900 TSEK, motsvarande 9 500 TEUR, vilket motsvarar 3,8% av det totala värdet.

Samtliga registerfastigheter/tomträtter har besiktigats under perioden 2019-2021.

### Ekonomisk redovisning

Information om de rådande hyresvillkoren har främst hämtats från hyresdebiteringslista. I de fall hyrorna har bedömts avvika från marknadshyror, har de anpassats vid avtalsslut. Med hänsyn till objektets storlek, karaktär och läge, varierar den långsiktiga vakans- och hyresrisken.

Kostnaderna för drift och löpande underhåll samt avsättning för periodiskt underhåll har bedömts med hjälp av statistik, uppgifter från Cibus Nordic Real Estate AB, kontraktsuppgifter och jämförelser med liknande fastigheter. Kostnaderna för drift och underhåll bedöms i genomsnitt följa inflationsutvecklingen under kalkylperioden.

### Värdebedömning

Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc.

Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna (10 år eller längre) analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet. Avkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick och investeringsbehov.



### Värderingsstandard

Värderingarna har utförts i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (upplaga 2017 Global). Värderingsutlåtandet uppfyller kraven i punkterna 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 om genomförande av prospektdirektivet.

Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS). Marknadsvärdet definieras som det bedömda priset till vilken en tillgång skulle säljas för vid värdetidpunkten, mellan en villig köpare och villig säljare utan intressegemenskap, där båda agerar välinformerade och utan tvång, samt efter normal marknadsföring.

Värderingarna har utförts av värderare kvalificerade för uppdraget som har agerat som externa värderare. Vi anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningarna.

Denna rapportens användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

### Slutbedömning

Enligt den värdebedömning som redovisas i respektive fastighets kalkyl bedömer vi det sammantagna marknadsvärdet, per värdetidpunkten 31 december 2021 till **2 546 300 000 SEK (två miljarder femhundrafyrtiosex miljoner tre hundratusen kronor)** motsvarande **249 637 000 EUR (tvåhundrafyrtionio miljoner sexhundra trettiosju tusen euro)**.

Stockholm 2022-03-17

Newsec Advisory Sweden AB

Annika Drotz

MRICS, Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA





Bilaga Fastighetslista:

Fastighet	Kommun	Tomträtt	Värdetidpunkt
Starrkärr 1:68	Ale		2021-12-31
Aringsås 19:25	Alvesta		2021-12-31
Prästgården 2:21	Arboga		2021-12-31
Motorn 3	Askersund		2021-12-31
Elefanten 4	Bjuv		2021-12-31
Gästgivaren 18	Borgholm		2021-12-31
Byttorpsklint 7	Borås		2021-12-31
Holmens Gärd 3	Borås		2021-12-31
Arlöv 6:7	Burlöv		2021-12-31
Tågarp 21:146	Burlöv		2021-12-31
Tägmästaren 1	Eksjö		2021-12-31
Torshälla 5:42	Eskilstuna		2021-12-31
Lippizanern 2	Eslöv		2021-12-31
Vittskövle 2	Eslöv		2021-12-31
Stridshästen 1	Falkenberg		2021-12-31
Boktryckaren 15	Falköping		2021-12-31
Kjusorna 13	Finspång	T	2021-12-31
Orresta 2:153	Flen		2021-12-31
Krokodilen 17	Gislaved		2021-12-31
Åtterås 3:139	Gislaved		2021-12-31
Backa 39:1	Göteborg	T	2021-12-31
Biskopsgården 830:907	Göteborg		2021-12-31
Järnbrott 126:11	Göteborg	T	2021-12-31
Kallebäck 8:2	Göteborg		2021-12-31
Fyllinge 20:481	Halmstad		2021-12-31
Husan 4	Halmstad		2021-12-31
Mörmon 5:69	Hammarö		2021-12-31
Trossen 1	Helsingborg		2021-12-31
Flugsvampen 8	Herrljunga		2021-12-31
Klammern 3	Hjo		2021-12-31
Kiosken 2	Hultsfred		2021-12-31
Triangeln 3	Hässleholm		2021-12-31
Borgvik 1	Hörby		2021-12-31
Förrådet 1	Höör		2021-12-31
Importen 1	Jönköping		2021-12-31
Talltitan 1	Jönköping		2021-12-31
Syrenen 10	Kalmar		2021-12-31
Visiret 1	Kalmar		2021-12-31
Kvarnen 1	Karlskoga		2021-12-31
Skolgården 2	Karlskoga		2021-12-31
Kvartermästaren 4	Karlstad		2021-12-31
Strandslutet 1	Karlstad		2021-12-31
Vägskälet 18	Katrineholm		2021-12-31
Brisen 6	Kristianstad		2021-12-31
Karlsholm 1:18	Kristinehamn		2021-12-31
Sockerbruket 1	Kävlinge		2021-12-31
Fylgia 3	Köping		2021-12-31
Hermelinen 4	Landskrona		2021-12-31
Rutan 1	Landskrona		2021-12-31
Bjursnäs 2:35	Laxå		2021-12-31
Gösen 1	Lidköping		2021-12-31
Mosstorven 1	Lidköping		2021-12-31
Centralen 5	Lilla Edet		2021-12-31
Grävlingen 1	Linköping		2021-12-31
Ritboken 1	Linköping		2021-12-31
Björken 5	Ljungby		2021-12-31
Bjärred 31:6	Lomma		2021-12-31
Trossen 1	Lund		2021-12-31
Vildgäsen 5	Lund		2021-12-31
Ripan 15	Malmö		2021-12-31
Storhög 3	Malmö		2021-12-31
Insekten 27	Mariestad		2021-12-31
Bofinken 1	Mariestad		2021-12-31
Markaryd 14:7	Markaryd		2021-12-31

Fastighet	Kommun	Tomträtt	Värdetidpunkt
Hyveln 8	Mjölby		2021-12-31
Buggen 1	Motala		2021-12-31
Sjöröd 1:141	Mullsjö		2021-12-31
Angen 1	Mönsterås		2021-12-31
Algutsrum 20:21	Mörbylånga		2021-12-31
Gluggen 2	Norrköping		2021-12-31
Härbäret 3	Norrköping		2021-12-31
Konduktören 3	Norrköping		2021-12-31
Konduktören 4	Norrköping		2021-12-31
Kassörskan 1	Nybro		2021-12-31
Blomberg 5	Nässjö		2021-12-31
Blomberg 12	Nässjö		2021-12-31
Osby 192:106	Osby		2021-12-31
Alvarsborg 4	Oskarshamn		2021-12-31
Loket 1	Oxelösund		2021-12-31
Stensötan 8	Perstorp		2021-12-31
Laxen 3	Sjöbo		2021-12-31
Tulpanen 21	Skövde		2021-12-31
Stanstorp 1:534	Staffanstorps		2021-12-31
Surahammar 10:585	Surahammar		2021-12-31
Södra Svalöv 9:237	Svalöv		2021-12-31
Svedala 25:15	Svedala		2021-12-31
Svenljunga 1:48	Svenljunga		2021-12-31
Säffle 3:3	Säffle		2021-12-31
Hantverkaren 2	Sävsjö		2021-12-31
Havren 1	Södertälje		2021-12-31
Island 1	Sölvesborg		2021-12-31
Sparven 3	Tibro		2021-12-31
Macken 1	Trelleborg		2021-12-31
Trädgårdsmästaren 1	Trelleborg		2021-12-31
Sikesfjärilen 8	Trollhättan		2021-12-31
Soltomta 3	Töreboda		2021-12-31
Stockrosen 2	Ulricehamn		2021-12-31
Götastrand 1:18	Vaggeryd		2021-12-31
Stationen 1	Vetlanda		2021-12-31
Abborren 21	Vimmerby		2021-12-31
Skövde 1:177	Värgårda		2021-12-31
Linjalen 3	Vänersborg		2021-12-31
Sadelmakaren 2	Värnamo		2021-12-31
Kolven 2	Västervik		2021-12-31
Rullstenen 7	Västervik		2021-12-31
Ångsviolen 2	Västerås		2021-12-31
Hällefliktan 1	Växjö		2021-12-31
Överskötaren 1	Växjö		2021-12-31
Lotsen 8	Ystad		2021-12-31
Påskiljan 1	Ängelholm		2021-12-31
Tegelslageriet 5	Örebro		2021-12-31
Vindflöjeln 7	Örebro		2021-12-31
Sparven 10	Örkelljunga		2021-12-31
Berget 1:25	Jönköping		2021-12-31
Fjällbo 10:1	Hällefors		2021-12-31
Hässjan 19	Nora		2021-12-31
Blästern 1	Karlskoga	T	2021-12-31
Hildero 1:5	Eskilstuna		2021-12-31
Lidabacke 1:42	Katrineholm		2021-12-31
Iggesund 14:279	Hudiksvall		2021-12-31
Turkiet 1 & 4 (part of)	Örnköldsvik		2021-12-31
Boxholm 17:1	Boxholm		2021-12-31
Pressaren 7	Norrköping	T	2021-12-31
Svalan 11	Kinda		2021-12-31
Klaven 1 & Pengen 1	Eda		2021-12-31

## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2022-01-27 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

### 1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnads-tillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

- 1.1 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighets-ägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

### 2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

### 3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.
- 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

### 4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:
  - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
  - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
  - Bristar i de delar som ej besiktats

### 5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

### 6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

### 7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.
- 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

2022-01-27

# Värderingsutlåtande avseende Cibus finska förvaltningsfastigheter

## VALUATION STATEMENT

### CIBUS NORDIC REAL ESTATE PORTFOLIO VALUATION

VALUATION STATEMENT OF 266 RETAIL PROPERTIES IN FINLAND

DECEMBER 2021



## 1.1 Utlåtande

### 1.1.1 Mål och syfte

Newsec Advisory Finland Oy har bedömt marknadsvärdet av 266 handelsfastigheter som ägs av Cibus Nordic Real Estate AB. Värderingen har genomförts för att användas i finansiell rapportering och för finansierings- och säkerhetsändamål.

Newsec har tidigare värderat portföljen, första gången i oktober 2017, och detta värderingsutlåtande är en uppdatering av den värderingen.

### 1.1.2 Klient

Klienten är Cibus Nordic Real Estate AB med Lauri Tiensuu som kontaktperson.

### 1.1.3 Antaganden

Marknadsvärdet har bedömts för portföljen som helhet. Rapporten innehåller inget värderingsutlåtande med antagande att tillgångarna ska säljas enskilt. Marknadsvärdet på en enskild tillgång kan avvika från portföljvärderingen för det fall tillgångar säljs enskilt.

### 1.1.4 Föremålet för värderingen

Värderingen avser 266 handelsfastigheter eller "Mutual Real Estate Companies".

### 1.1.5 Informationskälla

Vi har genomfört vårt arbete baserat på den information som klienten har tillhandahållit oss. Följande information tillhandahölls av klienten:

- Förteckning över hyresinbetalningar
- Kostnadsbudget för 2022
- Förteckning över lediga fastigheter
- Reserveringar för investeringar avseende åren 2022-2024

Informationen har antagits vara korrekt för de fall informationen framställt som rimlig och vi har inte självständigt verifierat densamma, till exempel har uppgivna ytor inte varit föremål för kontrollmätningar.

### 1.1.6 Datum för värderingen

Datomet för värderingen var 31.12.2021 och värderingsutlåtandet är daterat 7.1.2022.

### 1.1.7 Förenlighet med värderingsstandarder

Värderingen har utförts i enlighet med finska värderingsstandarder, standarder avseende god sed gällande fastighetsvärderingar från Finska handelskammaren (Eng. *Finnish Central Chamber of Commerce*) och International Valuation Standards (IVS). Värderingen genomfördes med användning av en inkomstbaserad diskonterad kassaflödesmetod (DCF).

### 1.1.8 Andra

Värderingen avseende Bolagets fastighetsportfölj i Finland nedan är en översättning av det engelska originalet.

### 1.1.9 Portföljens marknadsvärde

Baserat på bedömningen av marknadsvärdet uppgår marknadsvärdet av fastighetsportföljen, per värderingsdatumet 31 december 2021, till

EUR 1 208 655 000

(en miljard-tvåhundraåtta-miljoner-sexhundrafemtiofem-tusen euro)

Säkerheten i värderingen är +/- 10%.

### Coronapandemins inverkan på värderingen

Utbrottet av coronaviruset (COVID-19), som av Världshälsoorganisationen den 11 mars 2020 har bedömts vara en global pandemi, har påverkat de globala finansiella marknaderna. Reserestriktioner har införts av många länder.

Marknadsaktiviteten i många sektorer påverkas. Per värderingsdagen bedömer vi att mindre vikt kan fästas vid tidigare marknadsunderlag för jämförelseändamål för att bedöma värde. Åtgärderna som vidtas mot COVID-19 innebär att vi står inför sedan tidigare inte skådade omständigheter baserat på vilka en bedömning ska göras.

Följaktligen bör en lägre grad av säkerhet – och en högre grad av försiktighet – fästas vid vår värdering jämfört med vad som annars är fallet. Givet den okända framtida inverkan som COVID-19 kan ha på fastighetsmarknaden rekommenderar vi att du kontinuerligt granskar portföljens värdering.

Helsingfors, 7 januari 2022



Panu Santasalo  
panu.santasalo@newsec.fi  
+358 40 574 3075



Ville Aikala  
ville.aikala@newsec.fi  
+358 44 971 8710



Nina Rautjärvi  
nina.vainikainen@newsec.fi  
+358 50 583 8194



Juha Hakkarainen  
juha.hakkarainen@newsec.fi  
+358 40 821 0507

# Värderingsutlåtande avseende Cibus norska förvaltningsfastigheter

Nedan följer en sammanfattning sammanställd av Bolaget av det värderingsintyg som avser norska fastigheter. Sammanfattningen är fritt översatt från det engelska originalet. I händelse av avvikelser mellan denna översättning och det engelska originalet, ska det engelska originalet äga företräde. För fullständigt värderingsutlåtande hänvisas till det engelska originalet på sidorna 40 – 41.

Värderingarna har upprättats av Cushman & Wakefield. Fastigheterna har värderats med värderingsdatum per den 23 mars 2022. Värderingen har skett enligt norsk standard och enligt International Valuation Standards (IVS). Som metod för värderingen har diskonterade kassaflöden använts. Fastigheterna har värderats som enskilda objekt och fastigheterna har inte besiktigats i samband med värderingen. Uppdragsgivaren, Cibus, har tillhandahållit Cushman & Wakefield de dokument som behövs för att kunna utföra värderingen. Informationen antas vara korrekt och Cushman & Wakefield har inte vidtagit några särskilda åtgärder för att verifiera informationen.

Cushman & Wakefield värderar de norska förvaltningsfastigheterna till ett sammanlagt belopp om 60 310 000 EUR. För ytterligare värderingsunderlag samt fullständigt värderingsutlåtande hänvisas till det engelska originalet på sidorna 40 – 41.



## Valuation certificate

### 1.1 Statement

#### 1.1.1 Purpose

Cushman & Wakefield Realkapital has assessed the market value of 16 commercial properties owned by Cibus Nordic Real Estate AB. The valuation is performed for use in financial reporting and financing objectives. We have not been performed any site visits in connection with the valuation.

Cushman & Wakefield Realkapital has previously valued the portfolio in connection with acquisitions in 2021.

#### 1.1.2 Client

The client is Cibus Nordic Real Estate AB with Marcus Kruus as contact person.

#### 1.1.3 Prerequisites

The market value is assessed on a single asset basis.

#### 1.1.4 The subject matter of the valuation

The valuation refers to 16 commercial properties.

#### 1.1.5 Source of information

We have performed the valuations based on the information provided to us by the client. The following information was provided by the client:

- Rentroll CIBUS NORGE per 07.03.22

The information is assumed to be correct, and we have not specifically verified it, for example, the stated areas have not been subject to control measurements.

#### 1.1.6 Date of valuation

The valuation date was 23 March 2022 and the valuation declaration is dated 23 March 2022.

#### 1.1.7 Compatibility with valuation standards

The valuation is performed in accordance with Norwegian valuation standards and International Valuation Standards (IVS). The valuation was performed using a discounted cash flow method (DCF).

#### 1.1.8 Market value of the portfolio

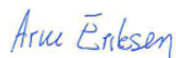
Based on the assessment, the market value of the real estate portfolio at the valuation date 23 March 2022 amounts to

NOK 603 100 000 (six hundred three million one hundred thousand NOK)

EUR 60 310 000 (sixty million three hundred and ten thousand EUR).

The deviation margin of the valuation is +/- 10%.

For Cushman & Wakefield Realkapital, dept. Valuation



Oslo, 23.03.2022

Arne TW Eriksen, MRICS, REV

Head of Valuation, Partner



1.1.9 List of assets

Address	Gnr. /Bnr.	Municipality	Valuation date
Iddeveien 29	162/1	Halden	23.03.2022
Bruveien 6	230/147	Halden	23.03.2022
Skiringssalveien 9A	169/51	Sandefjord	23.03.2022
Spikkestadveien 80A	214/24	Røyken	23.03.2022
Bekkefaret 1	69/576	Porsgrunn	23.03.2022
Nyli Ringvei 21 A	507/1267	Arendal	23.03.2022
Stasjonsveien 12A	104/52	Moss	23.03.2022
Stasjonsgata 73	77/681	Hokksund	23.03.2022
Hundvågsenteret	7/190	Stavanger	23.03.2022
Gyldenløves Gate 14	150/365	Kristiansand	23.03.2022
Lundevegen 52	5/704	Vennesla	23.03.2022
Marie Føreids Vei 2_4	473/27	Søgne	23.03.2022
Odden 4	200/1808	Grimstad	23.03.2022
Sentrumsvegen 40-42	6/382	Vennesla	23.03.2022
Sentrumsvegen 64	6/512	Vennesla	23.03.2022
Slip 1 Senter	43/949	Rognan	23.03.2022

# Utvald historisk finansiell information

I de följande tabellerna nedan redovisas Bolagets utvalda historiska finansiella information per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2021, 2020 och 2019. Den utvalda historiska finansiella informationen har hämtats från de reviderade årsredovisningarna för samma perioder. Bolagets årsredovisningar har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt International Financial Reporting Standards ("IFRS") och IFRIC-tolkningar, utgivna av International Accounting Standards Board, såsom de antagits av EU.

Informationen i detta avsnitt bör läsas tillsammans med informationen som finns i avsnitten "Kommentarer till den historiska finansiella utvecklingen" samt "Kapitalstruktur, skuldsättning och annan finansiell information" samt Bolagets historiska finansiella information med tillhörande noter som framgår i årsredovisningarna per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2021, 2020 och 2019, vilka är införlivade i Prospektet genom hänvisning, se avsnittet "Handlingar införlivade genom hänvisning".

Angivna belopp redovisas avrundade till TEUR medan beräkningarna är utförda med ett större antal decimaler. Avrundning kan medföra att vissa sammanställningar till synes inte summerar.

## Koncernens resultaträkning

TEUR	1 januari – 31 december 2021	1 januari – 31 december 2020	1 januari – 31 december 2019
	Reviderad IFRS	Reviderad IFRS	Reviderad IFRS
Hysesintäkter	81 058	65 033	51 530
Serviceintäkter	12 696	9 346	8 661
Driftkostnader	-13 791	-10 023	-8 950
Fastighetsskatt	-3 637	-2 961	-2 623
<b>Driftnetto</b>	<b>76 326</b>	<b>61 395</b>	<b>48 618</b>
Administrationskostnader	-6 385	-6 520	-5 294
Övriga rörelseintäkter	-	-	169
Finansiella intäkter	-	34	16
Finansiella kostnader	-	-21 421	-14 842
Finansnetto	-22 200	-	-
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>47 741</b>	<b>33 488</b>	<b>28 667</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	10 644	6 461	7 034
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	-	-	425
Värdeförändring räntederivat, realiserad	980	-357	-730
<b>Resultat före skatt</b>	<b>59 365</b>	<b>39 592</b>	<b>35 396</b>
Aktuell skatt	-81	-21	-543
Uppskjuten skatt	-7 914	-4 974	-4 574
<b>Årets resultat</b>	<b>51 370</b>	<b>34 597</b>	<b>30 279</b>

## Koncernens rapport över finansiell ställning

TEUR	31 december 2021	31 december 2020	31 december 2019
	Reviderad IFRS	Reviderad IFRS	Reviderad IFRS
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	1 499 626	1 272 514	874 813
Nyttjanderättstillgångar	9 649	8 218	5 878
Andra materiella tillgångar	55	36	31
Immateriella tillgångar	200	11	-
Uppskjuten skattefordran	4 675	3 648	1 304
Övriga långfristiga fordringar	33	36	224
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 514 238</b>	<b>1 284 463</b>	<b>882 250</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hysesfordringar	764	679	431
Övriga kortfristiga fordringar	1 165	453	3 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 493	1 576	1 931
Likvida medel	51 054	36 783	24 746
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>56 476</b>	<b>39 491</b>	<b>30 492</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 570 714</b>	<b>1 323 954</b>	<b>912 742</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	440	400	311
Övrigt tillskjutet kapital	507 496	422 275	300 794
Reserver	2 884	-	-
Omräkningsreserv	-	4 408	-
Balanserat resultat inkl. årets resultat	43 435	-3 652	1 485
Balanserat resultat	-	-3 652	1 485
Årets resultat	-	34 597	30 279
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>554 255</b>	<b>458 028</b>	<b>332 869</b>
Hybridobligation	29 007	-	-
<b>Summa eget kapital</b>	<b>583 262</b>	<b>458 028</b>	<b>332 869</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Upplåning	911 494	810 202	535 212
Uppskjutna skatteskulder	31 161	20 294	13 565
Räntederivat	391	736	2 163
Övriga långfristiga skulder	13 080	9 296	6 162
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>956 126</b>	<b>840 528</b>	<b>557 102</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av upplåning	2 396	2 762	-
Kortfristig del av räntederivat	703	-	-
Leverantörsskulder	774	438	218
Aktuella skatteskulder	1 533	37	34
Övriga kortfristiga skulder	3 519	3 739	17 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 401	18 422	5 157
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>31 326</b>	<b>25 398</b>	<b>22 771</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>987 452</b>	<b>865 926</b>	<b>579 873</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 570 714</b>	<b>1 323 954</b>	<b>912 742</b>

## Koncernens rapport över kassaflöden

TEUR	1 januari – 31 december 2021	1 januari – 31 december 2020	1 januari – 31 december 2019
	Reviderad IFRS	Reviderad IFRS	Reviderad IFRS
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt	59 365	39 592	35 396
Justeringar för ej kassapåverkande poster:			
-Finansiella poster	1 936	1 625	1 114
-Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	-10 644	-6 461	-7 034
-Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	-980	357	730
-Orealiserade kursdifferenser	-2 788	2 819	-
-Förändring i uppskjuten skatt	1 930	-	-
Betald skatt	-	-609	-930
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>48 819</b>	<b>37 323</b>	<b>29 276</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar	22 078	3 037	-2 528
Förändring av leverantörsskulder	-	220	28
Förändring av övriga kortfristiga skulder	-19 636	5 345	325
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>53 261</b>	<b>45 925</b>	<b>27 101</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av fastigheter	-177 150	-386 122	-51 948
Försäljning av fastigheter	-	270	2 070
Investeringar i befintliga fastigheter	-2 247	-4 262	-1 424
Andra investeringar	-278	-2 176	-60
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-179 675</b>	<b>-392 290</b>	<b>-51 362</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission	48 088	123 214	-
Hybridemission	30 000	-	-
Teckningsoptioner	121	54	32
Emissionskostnader	-1 107	-2 160	-
Utdelning till aktieägare	-37 520	-39 587	-25 191
Utdelning hybridobligation	-652	-	-
Upptagna lån	105 610	454 923	263 348
Amortering av lån	-2 192	-175 667	-214 232
Uppläggningskostnader för lån	-1 571	-2 836	-492
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>140 777</b>	<b>357 941</b>	<b>23 465</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>14 363</b>	<b>11 576</b>	<b>-796</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>36 783</b>	<b>24 746</b>	<b>25 542</b>
Kursdifferens i likvida medel	-92	461	-
<b>Likvida medel vid periodens utgång</b>	<b>51 054</b>	<b>36 783</b>	<b>24 746</b>

## Koncernens nyckeltal

Bolaget tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om alternativa nyckeltal. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal i finansiella rapporter mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara och därmed främja deras användbarhet. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer ett finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering; IFRS och årsredovisningslagen.

Vidare tillämpar Cibus nyckeltal definierade av EPRA (European Public Real Estate Association). EPRA är en intressegrupp för noterade fastighetsbolag i Europa. Cibus är medlem i EPRA. EPRA:s mål är att uppmuntra till större investeringar i europeiska noterade fastighetsbolag och att sträva efter gemensamma nyckeltal och metoder inom redovisning, ekonomisk rapportering och bolagsstyrning för att tillhandahålla högkvalitativ information till investerare och för att öka jämförbarheten mellan olika företag.

Cibus bedömer att de nyckeltal som presenteras nedan ger en bättre förståelse för Bolagets ekonomiska situation samt att de i stor utsträckning används av Bolagets ledningsgrupp, investerare, värdepappersanalytiker och andra intressenter som kompletterande mått på resultatutveckling. Dessutom ska sådana alternativa nyckeltal, såsom Cibus har definierat dem, inte jämföras med andra nyckeltal med liknande namn som används av andra företag. Detta beror på att sådana nyckeltal inte alltid definieras på samma sätt och andra företag kan räkna fram dem på ett annat sätt. För definitioner och beskrivning av anledningen till användningen av de finansiella nyckeltalen, se "Definitioner av alternativa nyckeltal som inte definieras enligt IFRS" nedan.

Nyckeltalen i detta avsnitt har inte reviderats eller översiktligt granskats om inte annat särskilt anges.

## IFRS nyckeltal

TEUR (om inget annat anges)	1 januari – 31 december 2021	1 januari – 31 december 2020	1 januari – 31 december 2019
Hysesintäkter	81 058	65 033	51 530
Resultat per aktie, EUR <sup>1)</sup>	1,25	0,95	0,97
Periodens resultat efter skatt	51 370	34 597	30 279

1) Före och efter utspädning.

## Alternativa nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

TEUR (om inget annat anges)	1 januari – 31 december 2021	1 januari – 31 december 2020	1 januari – 31 december 2019
Driftnetto	76 326	61 395	48 618
Förvaltningsresultat	47 741	33 488	28 667
Likvida medel	51 054	36 783	24 746
Balansomslutning	1 570 714	1 323 954	912 742
EPRA NRV per aktie, EUR	13,5	12,1	11,4
EPRA NTA per aktie, EUR	13,5	12,1	11,4
EPRA NDV per aktie, EUR	12,8	11,6	11,0
EPRA resultat, TEUR	41 148	33 110	27 394
EPRA resultat per aktie, EUR	1,02	0,91	0,88
EPRA vakansgrad, %	5,3	4,0	5,2
Avkastning på eget kapital, %	9,9	8,7	9,2
Belåningsgrad seniorskuld, %	48,3	48,9	46,1
Belåningsgrad nettoskuld, %	57,8	61,3	58,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,3	3,4
Soliditet, %	37,1	34,6	36,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,9	1,7
Överskottsgrad, %	94,2	94,4	94,3

## Operationella nyckeltal

TEUR (om inget annat anges)	1 januari – 31 december 2021	1 januari – 31 december 2020	1 januari – 31 december 2019
Marknadsvärde fastigheterna	1 499 626	1 272 514	874 813
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,3	95,3	94,7
Andel dagligvarufastigheter, %	94,6	95,0	93,3

## Aktierelaterade nyckeltal

Antal	1 januari – 31 december 2021	1 januari – 31 december 2020	1 januari – 31 december 2019
Antal utestående aktier	44 000 000	40 000 000	31 100 000
Genomsnittligt antal utestående aktier	40 284 932	36 459 344	31 000 000

## Definitioner av alternativa nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

Nyckeltal	Definition	Syfte
Driftnetto	Redovisade hyres- och serviceintäkter minus driftkostnader och fastighetsskatt.	Nyckeltalet mäter Cibus överskott från fastighetsverksamheten.
Förvaltningsresultat	Driftnetto plus övriga rörelseintäkter och finansiella intäkter minus administrationskostnader och finansiella kostnader.	Nyckeltalet mäter Cibus resultat från den operationella verksamheten från att äga och förvalta fastigheter.
Likvida medel	Likvida medel vid räkenskapsårets utgång.	Visar Cibus likvida medel vid räkenskapsårets utgång.
EPRA NRV per aktie, EUR	Redovisat eget kapital med återläggning av derivat, uppskjuten skatt och ej utbetald utdelning, i sådana fall där inte avstämningsdagen passerats.	EPRA NRV belyser det långsiktiga substansvärdet, med justering av ej utbetald utdelning om inte avstämningsdagen har passerats, uttryckt per aktie för Bolagets intressenter.
EPRA NTA per aktie, EUR	Redovisat eget kapital med återläggning av derivat, uppskjuten skatt och ej utbetald utdelning, i sådana fall där inte avstämningsdagen passerats, dividerat med antal utestående aktier.	EPRA NTA per aktie belyser det aktuella substansvärdet, med justering av ej utbetald utdelning om inte avstämningsdagen har passerats, uttryckt per aktie för Bolagets intressenter. Då Cibus syfte är ett långsiktigt ägande av fastigheterna avviker nyckeltalet inte ifrån det långsiktiga EPRA NRV.
EPRA NDV per aktie, EUR	Redovisat eget kapital med återläggning av derivat, uppskjuten skattefordran och ej utbetald utdelning, i sådana fall där inte avstämningsdagen passerats, dividerat med antal utestående aktier.	EPRA NDV per aktier belyser avyttringsvärdet, med justering av ej utbetald utdelning om inte avstämningsdagen har passerats, uttryckt per aktie för Bolagets intressenter.
EPRA resultat, TEUR	Redovisat periodens resultat justerat för värdeförändring i förvaltningsfastigheter både realiserade och orealiserade samt justering för latent skatt.	EPRA resultat är ett jämförbart resultatmått mellan olika fastighetsbolag.
EPRA vakansgrad, %	Beräknat hyresvärde för ledigt utrymme i relation till uppskattat hyresvärde för hela fastighetsportföljen.	EPRA vakansgrad är ett jämförbart mått för vakans mellan olika fastighetsbolag.
Avkastning på eget kapital, %	Periodens resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis.	Avkastning på eget kapital visar Cibus förmåga att generera vinst på aktieägarnas kapital.
Belåningsgrad seniorskuld, %	Skulder till seniora långgivare dividerat med fastigheternas marknadsvärde.	Cibus använder nyckeltalet för att belysa Bolagets finansiella risk i förhållande till säkerställd skuld.
Belåningsgrad nettoskuld, %	Skulder till kreditinstitut minskat med likvida medel dividerat med fastigheternas marknadsvärde.	Cibus använder nyckeltalet för att belysa Bolagets finansiella risk i förhållande till Bolagets nettoskuld.
Räntetäckningsgrad, ggr	Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader inkl. hedingkostnader för räntetak.	Bolaget använder nyckeltalet för att belysa hur känsligt Bolagets resultat är för ränteförändringar.
Soliditet, %	Justerat eget kapital dividerat med balansomslutning.	Soliditet används för att visa på Cibus finansiella stabilitet.
Skuldsättningsgrad, ggr	Totala skulder dividerat med eget kapital.	Skuldsättningsgrad visar hur högt belånat Cibus är i förhållande till aktieägarnas kapital.
Överskottsgrad, %	Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.	Bolaget använder nyckeltalet för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdeförändringar beaktats.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde.	Nyckeltalet används för att visa vakanser där en hög ekonomisk uthyrningsgrad i procent visar en låg ekonomisk vakansgrad.
Andelen dagligvarufastigheter, %	Dagligvarufastighetsyta dividerat med totalt fastighetsyta.	Bolaget använder nyckeltalet för att belysa Bolagets exponering mot dagligvarufastigheter.

## Avstämningsstabeller avseende alternativa nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

EPRA NRV per aktie, EUR

TEUR	1 januari – 31 december 2021	1 januari – 31 december 2020	1 januari – 31 december 2019
Redovisat eget kapital exkl. hybridobligationer	554 255	458 028	332 869
Återläggning av			
-derivat	1 094	736	2 163
-uppskjuten skatt	26 486	16 646	12 261
-ej utbetald utdelning	10 560	9 200	6 842
<b>Summa EPRA NRV</b>	<b>592 395</b>	<b>484 610</b>	<b>354 135</b>
Antal utestående aktier	44 000 000	40 000 000	31 100 000
<b>EPRA NRV per aktie, EUR</b>	<b>13,5</b>	<b>12,1</b>	<b>11,4</b>

EPRA NTA per aktie, EUR

TEUR	1 januari – 31 december 2021	1 januari – 31 december 2020	1 januari – 31 december 2019
Redovisat eget kapital exkl. hybridobligationer	554 255	458 028	332 869
Återläggning av			
-derivat	1 094	736	2 163
-bedömt verkligt värde på uppskjuten skatt	26 486	16 646	12 261
-ej utbetald utdelning	10 560	9 200	6 842
<b>Summa EPRA NTA</b>	<b>592 395</b>	<b>484 610</b>	<b>354 135</b>
Antal utestående aktier	44 000 000	40 000 000	31 100 000
<b>EPRA NTA per aktie, EUR</b>	<b>13,5</b>	<b>12,1</b>	<b>11,4</b>

EPRA NDV per aktie, EUR

TEUR	1 januari – 31 december 2021	1 januari – 31 december 2020	1 januari – 31 december 2019
Redovisat eget kapital exkl. hybridobligationer	554 255	458 028	332 869
Återläggning av			
-derivat	1 094	736	2 163
-bedömt verkligt värde på uppskjuten skattefordran	-4 675	-3 648	-1 304
-ej utbetald utdelning	10 560	9 200	6 842
<b>Summa EPRA NDV</b>	<b>561 234</b>	<b>464 316</b>	<b>-</b>
Antal utestående aktier	44 000 000	40 000 000	31 100 000
<b>EPRA NDV per aktie, EUR</b>	<b>12,8</b>	<b>11,6</b>	<b>11,0</b>

EPRA resultat, TEUR

TEUR	1 januari – 31 december 2021	1 januari – 31 december 2020	1 januari – 31 december 2019
Årets resultat	51 370	34 597	30 279
Ränta på hybridobligationer	-993	-	-
Årets resultat inkl. ränta på hybridobligationer	50 377	-	-
Genomsnittligt antal utestående aktier	40 284 932	36 459 344	31 000 000
Resultat per aktie, EUR	1,25	0,95	0,97
Uteslutning av			
-värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-10 644	-6 461	-7 034
-värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	-	-	-425
-värdeförändring räntederivat, orealiserad	-980	357	-
-uppskjuten skatt avseende EPRA-justeringar	2 395	1 257	4 574
<b>Justeringar för att beräkna EPRA-intäkter</b>	<b>-9 229</b>	<b>-4 847</b>	<b>-2 885</b>
<b>EPRA resultat TEUR</b>	<b>41 148</b>	<b>29 750</b>	<b>27 394</b>
<b>EPRA resultat per aktie, EUR</b>	<b>1,02</b>	<b>0,82</b>	<b>0,88</b>

## EPRA vakansgrad, %

TEUR	1 januari – 31 december 2021	1 januari – 31 december 2020	1 januari – 31 december 2019
Beräknat hyresvärde för ledigt utrymme	5 114	3 241	2 954
Uppskattat hyresvärde för hela portföljen	96 562	81 452	56 605
<b>EPRA vakansgrad, %</b>	<b>5,3</b>	<b>4,0</b>	<b>5,2</b>

## Avkastning på eget kapital, %

TEUR	1 januari – 31 december 2021	1 januari – 31 december 2020	1 januari – 31 december 2019
Periodens resultat	51 370	34 597	30 279
Genomsnittligt eget kapital	520 645	395 449	328 680
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>9,9</b>	<b>8,7</b>	<b>9,2</b>

## Belåningsgrad seniorskuld, %

TEUR	1 januari – 31 december 2021	1 januari – 31 december 2020	1 januari – 31 december 2019
Skulder till seniora långgivare	724 180	622 505	403 028
Fastigheternas marknadsvärde	1 499 626	1 272 514	874 813
<b>Belåningsgrad seniorskuld, %</b>	<b>48,3</b>	<b>48,9</b>	<b>46,1</b>

## Belåningsgrad nettoskuld, %

TEUR	1 januari – 31 december 2021	1 januari – 31 december 2020	1 januari – 31 december 2019
Skulder till kreditinstitut	917 860	817 283	538 028
Likvida medel	-51 054	-36 783	-24 746
Nettoskuld	866 806	780 500	513 282
Fastigheternas marknadsvärde	1 499 626	1 272 514	874 813
<b>Belåningsgrad nettoskuld, %</b>	<b>57,8</b>	<b>61,3</b>	<b>58,7</b>

## Räntetäckningsgrad, ggr

TEUR	1 januari – 31 december 2021	1 januari – 31 december 2020	1 januari – 31 december 2019
Driftnetto	76 326	61 395	48 618
Administrationskostnader	-6 385	-6 520	-5 294
Finansiella intäkter	35	34	16
<b>Totalt</b>	<b>69 976</b>	<b>54 909</b>	<b>43 340</b>
Räntekostnader inkl hedingkostnader för räntetak	20 177	16 672	12 833
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>3,5</b>	<b>3,3</b>	<b>3,4</b>



UTVALD HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

Soliditet, %

TEUR	1 januari – 31 december 2021	1 januari – 31 december 2020	1 januari – 31 december 2019
Justerat eget kapital	583 262	458 028	332 869
Balansomslutning	1 570 714	1 323 954	912 742
<b>Soliditet, %</b>	<b>37,1</b>	<b>34,6</b>	<b>36,5</b>

Skuldsättningsgrad, ggr

TEUR	1 januari – 31 december 2021	1 januari – 31 december 2020	1 januari – 31 december 2019
Totala skulder	987 452	865 926	579 873
Eget kapital	583 262	458 028	332 869
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>	<b>1,7</b>	<b>1,9</b>	<b>1,7</b>

Överskottsgrad, %

TEUR	1 januari – 31 december 2021	1 januari – 31 december 2020	1 januari – 31 december 2019
Driftnetto	76 326	61 395	48 618
Hysesintäkter	81 058	65 033	51 530
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>94,2</b>	<b>94,4</b>	<b>94,3</b>

# Kommentarer till den historiska finansiella utvecklingen

Informationen nedan ska läsas tillsammans med avsnitten "Utvald historisk finansiell information" och "Kapitalstruktur, skuldsättning och annan finansiell information" samt Bolagets reviderade koncernredovisningar per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2021, 2020 och 2019 med tillhörande noter, vilka har införlivats i Prospektet genom hänvisning, se avsnittet "Handlingar införlivade genom hänvisning".

Nedanstående information innehåller framåtriktade uttalanden som är föremål för olika risker och osäkerhetsfaktorer. Bolagets faktiska resultat kan komma att avvika väsentligt från vad som förväntas i de framåtriktade uttalandena till följd av många olika faktorer, inklusive men inte begränsat till avsnittet "Riskfaktorer".

## Jämförelse mellan räkenskapsåren 2021 och 2020

### Intäkter

Under räkenskapsåret 2021 uppgick Koncernens hyresintäkter till 81 058 TEUR, en ökning med 16 025 TEUR eller cirka 24,6 procent jämfört med 65 033 TEUR under räkenskapsåret 2020.

Serviceintäkter uppgick under räkenskapsåret 2021 till 12 696 TEUR, en ökning om 3 350 TEUR eller 35,8 procent jämfört med 9 346 TEUR under räkenskapsåret 2020, och utgjordes till stor del av vidarefakturerade kostnader.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,3 procent jämfört med 95,3 procent under 2020. Totalt hyresvärde uppgick under räkenskapsåret 2021 till 94 754 TEUR, en ökning med 13 302 TEUR eller cirka 16,3 procent jämfört med 81 452 TEUR under räkenskapsåret 2020.

### Driftnetto

Driftkostnaderna (inklusive fastighetsskatt) uppgick under räkenskapsåret 2021 till -17 428 TEUR, en ökning om 4 444 TEUR eller cirka 34,2 procent jämfört med -12 984 TEUR under räkenskapsåret 2020. Driftnettot uppgick till 76 326 TEUR, en ökning om 14 931 TEUR eller cirka 24,3 procent jämfört med 61 395 TEUR under 2020, vilket resulterade i en överskottsgrad på 94,2 procent jämfört med en överskottsgrad på 94,4 procent under 2020.

### Finansnetto

Koncernens finansnetto uppgick under 2021 till -22 200 TEUR, en minskning om 813 TEUR eller cirka 3,8 procent jämfört med -21 387 TEUR under 2020 och utgjordes främst av årets räntekostnader om -19 289 TEUR (-16 083) men även av en valutakursförändring om 468 TEUR (0).

Vid räkenskapsårets slut uppgick den genomsnittliga räntan i den totala låneportföljen, inklusive icke säkerställda obligationer och inklusive marginaler och räntesäkringskostnader, till 2,3 procent (2,4).

### Förvaltningsresultat

Under räkenskapsåret 2021 uppgick förvaltningsresultatet till 47 741 TEUR, en ökning om 14 253 TEUR eller cirka 42,6 procent jämfört med 33 488 TEUR under 2020.

### Skatt

Under räkenskapsåret 2021 uppgick Koncernens totala skatt till -7 995 TEUR, varav aktuell skatt och uppskjuten skatt uppgår till -81 TEUR (-21) respektive -7 914 TEUR (-4 974), en skillnad om 3 000 TEUR eller cirka 60,1 procent jämfört med -4 995 TEUR under 2020. Den effektiva skattesatsen uppgick till 13,5 procent (12,6).

### Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under 2021 till 53 261 TEUR, en ökning om 7 336 TEUR eller cirka 16,0 procent jämfört med 45 925 TEUR under 2020.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -179 675 TEUR under räkenskapsåret 2021, en minskning med 212 615 TEUR eller cirka 54,2 procent jämfört med -392 290 TEUR under räkenskapsåret 2020. Minskningen var främst hänförlig till genomförda förvärv av fastigheter.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 140 777 TEUR, en minskning om 217 164 TEUR eller cirka 60,7 procent jämfört med 357 941 TEUR under 2020.

## Jämförelse mellan räkenskapsåren 2020 och 2019

### Intäkter

Under räkenskapsåret 2020 uppgick Koncernens hyresintäkter till 65 033 TEUR, en ökning med 13 503 TEUR eller cirka 26,2 procent jämfört med 51 530 TEUR under räkenskapsåret 2019. Ökningen var främst hänförlig till förvärv, men även av att hyresintäkterna ökade med index.

Serviceintäkter uppgick under räkenskapsåret 2020 till 9 346 TEUR jämfört med 8 661 TEUR under räkenskapsåret 2019 och utgjordes till stor del av vidarefakturerade kostnader. Ökningen om 685 TEUR eller cirka 7,9 procent bestod främst av vidarefakturerbara kostnader i nyförvärvade fastigheter.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,3 procent jämfört med 94,7 procent under 2019 till följd av lägre ekonomisk vakansgrad.

### Driftnetto

Driftkostnaderna uppgick under räkenskapsåret 2020 till -12 984 TEUR, en ökning om -1 411 TEUR eller cirka 12,2 procent jämfört med -11 573 TEUR under räkenskapsåret 2019. Driftnettet uppgick till 61 395 TEUR, en ökning om 12 777 TEUR eller cirka 26,3 procent jämfört med 48 618 under 2019, vilket resulterade i en överskottsgrad på 94,4 procent jämfört med en överskottsgrad på 94,3 procent under 2019. Ökningen av driftnettet var främst hänförlig till förvärv av nya fastigheter samt indexuppräknig av hyror.

### Finansnetto

Koncernens finansnetto uppgick under 2020 till -21 387 TEUR, en ökning om -6 561 TEUR eller cirka 44,3 procent jämfört med -14 826 TEUR under 2019 och utgjordes främst av årets räntekostnader om -16 083 TEUR (-12 175) men även av jämförelsestörande poster om -3 433 TEUR avseende återlösenpremie för förtida inlösen av EUR-obligationen och uppläggningsavgift.

Vid årets slut uppgick den genomsnittliga räntan i den totala låneportföljen, inklusive marginaler och räntesäkringskostnader, till 2,4 procent (2,4).

### Förvaltningsresultat

Under räkenskapsåret 2020 uppgick förvaltningsresultatet till 33 488 TEUR, en ökning om 4 821 TEUR eller cirka 16,8 procent jämfört med 28 667 TEUR under 2019. Ökningen var främst hänförlig till förvärv av nya fastigheter och av att hyresintäkterna ökade med index.

### Skatt

Under räkenskapsåret 2020 uppgick Koncernens totala skatt till -4 995 TEUR, varav aktuell skatt och uppskjuten skatt uppgår till -21 TEUR respektive -4 974 TEUR. Skillnaden om 122 TEUR eller cirka 2,4 procent jämfört med -5 117 TEUR under 2019 var främst hänförlig till högre skattemässiga avskrivningar. Den effektiva skattesatsen uppgick till 12,6 procent (14,4).

### Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under 2020 till 45 925 TEUR, en ökning om 18 824 TEUR eller cirka 69,5 procent jämfört med 27 101 TEUR under 2019. Ökningen var främst hänförlig till kassaflöde från nyförvärvade fastigheter men även mindre bindning av likviditet i rörelsekapitalet.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -392 290 TEUR under räkenskapsåret 2020, en ökning med -340 928 TEUR eller cirka 663,8 procent jämfört med -51 362 TEUR under räkenskapsåret 2019. Ökningen var främst hänförlig till genomförda förvärv av fastigheter.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 357 941 TEUR, en ökning om 334 476 TEUR eller cirka 1 425,4 procent jämfört med 23 465 TEUR under 2019. Ökningen var hänförlig till upptagande av nya lån samt av nyemission.

### Likviditet och finansiell ställning

För räkenskapsåret 2021 uppgick Koncernens likvida medel per balansdagen den 31 december 2021 till 51 054 TEUR, en ökning om 14 271 TEUR jämfört med räkenskapsåret 2020 då likvida medel uppgick till 36 783 TEUR. Eget kapital uppgick per balansdagen den 31 december 2021 till 583 262 TEUR, en ökning om 125 234 TEUR jämfört med 31 december 2020 då eget kapital uppgick till 458 028 TEUR.

För räkenskapsåret 2020 uppgick Koncernens likvida medel per balansdagen den 31 december 2020 till 36 783 TEUR, en ökning om 12 037 TEUR jämfört med räkenskapsåret 2019 då likvida medel uppgick till 24 746 TEUR. Eget kapital uppgick per balansdagen den 31 december 2020 till 458 028 TEUR, en ökning om 125 159 TEUR jämfört med 31 december 2019 då eget kapital uppgick till 332 869 TEUR.

Koncernens räntetäckningsgrad har historisk inte varit föremål för större förändringar. Under räkenskapsåren 2020, 2019, 2018 och 2017 uppgick Koncernens räntetäckningsgrad till 3,3 ggr, 3,4 ggr, 3,4 ggr respektive 2,7 ggr. Orsaken till den historiskt oförändrade räntetäckningsgraden har varit att resultatet i förhållande till räntekostnaderna varit stabilt. Under räkenskapsåret 2021 uppgick Koncernens räntetäckningsgrad till 3,5 ggr jämfört med 3,3 ggr under räkenskapsåret 2020.

Under räkenskapsåren 2020, 2019, 2018 och 2017 uppgick skuldsättningsgraden i Koncernen till 1,9 ggr, 1,7 ggr, 1,6 ggr respektive 1,4 ggr. Den historiska ökningen förklaras av högre skuldsättning på grund av förvärv. Under räkenskapsåret 2021 uppgick Koncernens skuldsättningsgrad till 1,7 ggr jämfört med 1,9 ggr under räkenskapsåret 2020.

Under räkenskapsåren 2020, 2019, 2018 och 2017 uppgick soliditeten i Koncernen till 34,6 procent, 36,5 procent, 38,8 procent respektive 42,2 procent. Den historiska minskningen beror på högre skuldsättning via extern finansiering vid förvärv. Under räkenskapsåret 2021 uppgick Koncernens soliditet till 37,1 procent jämfört med 34,6 procent under räkenskapsåret 2020.

Under räkenskapsåren 2020, 2019, 2018 och 2017 uppgick belåningsgraden avseende Koncernens nettoskuld till 61,3 procent, 58,7 procent, 58,4 procent respektive 57,7 procent. Den historiska ökningen förklaras av högre skuldsättning via extern finansiering vid förvärv. Under räkenskapsåret 2021 uppgick belåningsgraden avseende Koncernens nettoskuld till 57,8 procent jämfört med 61,3 procent under räkenskapsåret 2020.

### Investeringar

Bolaget strävar efter att skapa en stabil och konjunkturoberoende utdelning till sina aktieägare som dessutom ökar över tid och som ska uppnås genom en god lönsamhet i den underliggande fastighetsportföljen. För ytterligare information om Bolagets utdelningspolicy, se avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden – Utdelningspolicy". Bolaget har uppnått det tidigare investeringsmålet, att växa med 50 – 100 MEUR per år i form av tilläggsinvesteringar i nya fastigheter, för samtliga räkenskapsår som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet. Mot bakgrund av att de tidigare investeringsmålen överstigits har Cibus uppdaterat sina tillväxtmål på kort- till medellång sikt. Cibus bedömer att Bolaget kommer att kunna fördubbla sin fastighetsportfölj till mellan 2,5 och 3,0 miljarder EUR i fastighetsvärde samt att kriterierna för investment grade i kreditrating kommer att vara uppfyllda i slutet av 2023.

Nedan framgår Bolagets investeringar för den period som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet fram till och med dagen för Prospektet, samt under rubriken "Pågående och beslutade investeringar" nedan de väsentliga pågående och/eller beslutade investeringar för vilka fasta åtaganden har, per dagen för Prospektet, lämnats.

Bolagets huvudsakliga investeringar består av förvärv av fastigheter samt investeringar i befintliga fastigheter. Samtliga investeringar som framgår av tabellen nedan har gjorts i Finland, Sverige och Norge. Samtliga investeringar finansieras med de medel som är tillgängliga för Bolaget såsom beskrivs i avsnittet "Verksamhetsbeskrivning – Finansiering av verksamheten".

TEUR	1 januari – 31 december 2021	1 januari – 31 december 2020	1 januari – 31 december 2019
Förvärv av fastigheter	-177 150	-386 122	-51 948
Investeringar i befintliga fastigheter	-2 247	-4 262	-1 424

### Pågående och beslutade investeringar

Den 24 mars 2022 offentliggjorde Cibus att Bolaget ingått avtal om förvärv av en fastighetsportfölj bestående av 34 fastigheter med ett fastighetsvärde om cirka 2 080 MDKK (cirka 280 MEUR). Fastigheterna är belägna i Danmark och är uthyrda med en genomsnittlig hyreslängd om 5,3 år med bland annat Coop Danmark, Salling Group, Dagrofa och Reitangruppen som hyresgäster. Den uthyrbara ytan uppgår till cirka 76 600 kvadratmeter. Med detta förvärv bedömer Bolaget att de totala nettoörelseintäkterna på årlig basis, inom ramen för intjäningsförmågan, ökar till 102,2 MEUR efter att transaktionen har genomförts. De förvärvade fastigheterna beräknas tillträdas den 6 april 2022.

Den faktiska köpeskillingen för aktierna beror på den kapitalstruktur den förvärvade koncernen har vid tillträdet och har estimerats till cirka 1 045 MDKK. Tillträdet av de förvärvade fastigheterna är per dagen för Prospektet inte föremål för några villkor. Finansiering av förvärvet sker genom en kombination av extern finansiering, likvid från tillgänglig kassa och en riktad nyemission som genomfördes den 24 mars 2022 i form av ett så kallad accelerated bookbuilding-förfarande. Den externa finansieringen uppgår till omkring 1 300 MDKK.

Utöver vad som anges ovan har Bolaget, per dagen för Prospektet, inga övriga pågående eller beslutade investeringar.

### Väsentliga uppskattningar och bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed måste Cibus företagsledning och styrelse göra bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter och som bedöms vara rimliga under vid var tid rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och antaganden om förutsättningarna förändras.

Nedan framgår de, per dagen för Prospektet, viktigaste antagandena om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder.

#### Värdering av fastigheterna

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En framtida lågkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet av fastigheterna. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga av dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra.

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör tio år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till dess att avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den bedömda marknadshyran. Drift- och underhållskostnader har bedömts utifrån Bolagets verkliga kostnader och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen om 1–2 procent beroende på år. Investeringar har bedömts utifrån det behov som bedöms föreligga. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

#### Förvärv av bolag

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning/administration klassificeras i normalfallet som tillgångsförvärv.

#### Underskottsavdrag

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran.

### Betydande förändringar i koncernens finansiella ställning efter den 31 december 2021 fram till dagen för prospektet

För betydande förändringar avseende Koncernens finansiella ställning efter den 31 december 2021 fram till dagen för Prospektet hänvisas till avsnitten "*Verksamhetsbeskrivning – Finansieringen av verksamheten*", "*Kommentarer till den historiska finansiella utvecklingen – Investeringar – Pågående och beslutade investeringar*" samt till "*Aktiekapital och ägarförhållanden – Aktiekapitalets utveckling*".

Utöver ovanstående har det inte skett några betydande förändringar av Koncernens finansiella ställning efter den 31 december 2021 fram till dagen för prospektet.

# Kapitalstruktur, skuldsättning och annan finansiell information

Tabellerna i detta avsnitt beskriver Bolagets kapitalisering och skuldsättning på koncernnivå per den 31 december 2021. Tabellerna i detta avsnitt ska läsas tillsammans med avsnitten "Utvald historisk finansiell information", "Kommentarer till den historiska finansiella utvecklingen" och Bolagets finansiella information med tillhörande noter som har införlivats i Prospektet genom hänvisning, se avsnittet "Handlingar införlivade genom hänvisning".

## Redogörelse för eget kapital

I tabellen nedan sammanfattas Bolagets kapitalstruktur per den 31 december 2021. Tabellen inkluderar endast räntebärande skulder.

TEUR	31 december 2021
<b>Kortfristiga skulder</b>	
För vilka garanti ställts	2 396
Mot annan säkerhet <sup>1</sup>	–
Utan säkerhet	28 930
<b>Summa kortfristiga skulder</b> (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	<b>31 326</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	
Garanterade	–
Med säkerhet <sup>2</sup>	724 180
Utan garanti/utan säkerhet	231 946
<b>Summa långfristiga skulder</b> (exklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	<b>956 126</b>
<b>Eget kapital</b>	
Aktiekapital	440
Reservfond(er)	507 496
Övriga reserver <sup>3</sup>	62 836
<b>Summa eget kapital</b>	<b>570 772</b>
<b>Totalt</b>	<b>1 558 224</b>

<sup>1</sup>Pant i fastigheter.

<sup>2</sup>Pant i fastigheter.

<sup>3</sup>Inklusive Reserver, Hybridobligation och Balanserat resultat exkl. årets resultat.

## Redogörelse för nettoskuldsättning

I tabellen nedan sammanfattas Bolagets nettoskuldsättning per den 31 december 2021. Tabellen inkluderar endast räntebärande skulder.

TEUR	31 december 2021
A – Kassa och bank	51 054
B – Andra likvida medel	–
C – Övriga finansiella tillgångar	–
<b>D – Likviditet (A + B + C)</b>	<b>51 054</b>
E – Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga finansiella skulder)	-703
F – Kortfristig andel av långfristiga skulder	-2 396
<b>G – Kortfristig finansiell skuldsättning (E + F)</b>	<b>-3 099</b>
<b>H – Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G - D)</b>	<b>47 955</b>
I – Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument)	-911 494
J – Skuldinstrument	-391
K – Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	–
<b>L – Långfristig finansiell skuldsättning (I + J + K)</b>	<b>-911 885</b>
<b>M – Total finansiell skuldsättning (H + L)</b>	<b>-863 930</b>

## Rörelsekapitalutlåtande

Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för att tillgodose Bolagets behov under den kommande tolv månadersperioden. Med rörelsekapital avses Bolagets förmåga att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsåtaganden när dessa förfaller till betalning.

## Trender

Förutom trenderna som beskrivs i avsnittet "Marknadsöversikt – Marknadstrender" bedömer Bolaget att det, per dagen för Prospektet, inte finns några kända trender avseende produktion, försäljning, lager, kostnader och försäljningspriser under perioden från utgången av det senaste räkenskapsåret fram till dagen för Prospektet. Bolaget känner inte till att det skett några betydande förändringar av Koncernens finansiella resultat under perioden från utgången av den senaste räkenskapsperiod för vilken finansiell information har offentliggjorts fram till dagen för Prospektets godkännande. Bolaget känner inte heller till några offentliga, ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder som, direkt eller indirekt, väsentligt påverkat eller väsentligt skulle kunna påverka Koncernens verksamhet och utsikter under innevarande räkenskapsår.

# Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

## Styrelse

Per dagen för Prospektet består Bolagets styrelse av fem ledamöter, inklusive styrelseordföranden, vilka valts för tiden intill slutet av årsstämman 2022. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst åtta styrelseledamöter utan styrelsesuppleanter. Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress i avsnittet "Adresser" nedan.

Oberoende i förhållande till:

Namn	Befattning	Ledamot sedan	Bolaget och dess ledning	Större aktieägare
Patrick Gylling	Styrelseordförande	2018	Ja	Ja
Elisabeth Norman	Styrelseledamot	2018	Ja	Ja
Victoria Skoglund	Styrelseledamot	2021	Ja	Ja
Jonas Ahlblad	Styrelseledamot	2018	Ja	Ja
Stefan Gattberg	Styrelseledamot	2020	Ja	Ja

### PATRICK GYLLING (FÖDD 1975)

Styrelseordförande

**Utbildning:** Ekonomie magister från Hanken School of Economics.

**Bakgrund:** Patrick Gylling har varit med och byggt upp Cibus portfölj och har stor erfarenhet från mer än sextio fastighetstransaktioner som totalt omfattar cirka tre miljarder euro. Patrick och hans team har tidigare utsetts till bästa finska utvecklare och investeringsförvaltare av Euromoney. Tidigare erfarenhet inkluderar grundandet av fastighetsbolaget Sirius Capital Partners och HGR Property Partners. Vidare har Patrick haft nyckelpositioner i Sveafastigheter, Morgan Stanley och Advium Corporate Finance. Han är för närvarande styrelseledamot i Livränteanstalten Hereditas Ab.

**Pågående uppdrag:** VD och styrelseordförande i Oy Sirius Capital Partners Ab samt VD och styrelseledamot i Golden Oriol Investments Oy och Oriolidae Invest Ab.

**Avslutade uppdrag (senaste fem åren):** VD i Gyllbon Ab.

**Innehav i Bolaget (inklusive närstående):** Per dagen för Prospektet äger Patrick Gylling, via Oriolidae Invest Ab, 500 000 aktier i Bolaget. Patrick Gylling äger inga teckningsoptioner i Bolaget.

### ELISABETH NORMAN (FÖDD 1961)

Styrelseledamot

**Utbildning:** Kandidatexamen från Uppsala universitet.

**Bakgrund:** Elisabeth Norman har över 30 års erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen, som innefattar styrelsepositioner i bolag på Nasdaq Stockholm och Nasdaq First North Growth Market. Hon har tidigare varit engagerad i ett antal styrelser, till exempel det noterade fastighetsbolaget NP3 Fastigheter AB (publ), Bygga Bo i Pajala AB (ägs av Balder och PEAB) och Amasten Fastighets AB (publ). Elisabeth Norman är för närvarande styrelseordförande i fastighetsbolagen Nivika Fastigheter AB (publ) och Enköping Hyresbostäder samt styrelseledamot i ByggPartner i Dalarna Holding AB (publ), Sveriges Allmännyttan AB och Björnrike Syd Utvecklings AB. Elisabeth Norman har tidigare erfarenhet av fastighetsutveckling inom retail. Vidare har Norman tidigare erfarenhet som delägare och VD i RSD samt många års erfarenhet av att genomföra hållbarhetsprogram för bolag i noterad miljö.

**Pågående uppdrag:** Styrelseordförande i Aktiebolaget Enköpings Hyresbostäder och Nivika Fastigheter AB (publ). Styrelseledamot i Sveriges Allmännyttan AB, ByggPartner i Dalarna Holding AB (publ) samt ett dotterbolag inom koncernen, Björnrike Syd Utvecklings AB samt flera dotterbolag inom koncernen och Salnecke Slott AB.

**Avslutade uppdrag (senaste fem åren):** Styrelseordförande i VR Bostad Norr 1 AB. Styrelseledamot i ByggaBo i Pajala AB, Amasten Fastighets AB (publ) samt i ett dotterbolag inom koncernen, Kittelfjäll Utveckling AB samt i ett dotterbolag inom koncernen, NP3 Fastigheter AB (publ) och Ruta Ett Entertainment AB.

**Innehav i Bolaget (inklusive närstående):** Per dagen för Prospektet äger Elisabeth Norman 1 500 aktier privat och 7 000 aktier via Salnecke Slott AB i Bolaget. Elisabeth Norman äger inga teckningsoptioner i Bolaget.

#### VICTORIA SKOGLUND (FÖDD 1976)

Styrelseledamot

**Utbildning:** Jur.kand. från Stockholms universitet.

**Bakgrund:** Victoria Skoglund är verksam som advokat och har en Jur.kand. från Stockholms universitet. Victoria har arbetat på olika advokatbyråer sedan 2001 och är per dagen för Prospektet delägare på Advokatfirman Lindahl i Stockholm. Victoria är specialiserad inom publik M&A, aktiemarknadsrätt, bolagsstyrning och associationsrätt.

**Pågående uppdrag:** Styrelseledamot i Bmondo AB, Gastroba utvecklings AB och VIE SPAC AB samt delägare på Advokatfirman Lindahl.

**Avslutade uppdrag (senaste fem åren):** Styrelseledamot, VD och delägare i Advokatfirman Westermarck Anjou AB samt delägare i KANTER Advokatbyrå. Styrelsesuppleant i FE Fonder AB, FredErik Holding AB, Hunky Dory AB, HCMonthan Advokat AB och Karolina Pekkari Advokat AB.

**Innehav i Bolaget (inklusive närstående):** Per dagen för Prospektet äger Victoria Skoglund 1 500 aktier i Bolaget. Victoria Skoglund äger inga teckningsoptioner i Bolaget.

#### JONAS AHLBLAD (FÖDD 1977)

Styrelseledamot

**Utbildning:** Ekonomie magister från Hanken School of Economics.

**Bakgrund:** Jonas Ahlblad har varit med och byggt upp Cibus portfölj och har stor erfarenhet från den nordiska fastighetstransaktionsmarknaden. Han är en av grundarna och CIO för fastighetsbolaget Sirius Capital Partners. Innan han grundade Sirius var Jonas Ahlblad co-chef för investeringar och styrelseledamot i Sveafastigheter. Tidigare erfarenheter inkluderar även grundandet och ledningen av den finska verksamheten i Leimdörfer (idag Nordanö).

**Pågående uppdrag:** VD och styrelseledamot i Salba Holding Oy. Grundare, styrelseledamot och investeringschef för Oy Sirius Capital Partners Ab.

**Avslutade uppdrag (senaste fem åren):** -

**Innehav i Bolaget (inklusive närstående):** Per dagen för Prospektet äger Jonas Ahlblad, via Salba Holding Oy, 110 000 aktier. Jonas Ahlblad äger inga teckningsoptioner i Bolaget.

#### STEFAN GATTBERG (FÖDD 1981)

Styrelseledamot

**Utbildning:** Jur.kand. från Lunds universitet.

**Bakgrund:** Stefan Gattberg har varit involverad i etableringen av Cibus när han var ansvarig för finansiering och introduceringen av Cibus-portföljen på kapitalmarknaden. Under de senaste åren har han lett ett flertal stora transaktioner innefattande reala tillgångar på den nordiska marknaden, som inkluderar både fastigheter och infrastruktur. Gattberg är grundare av Altaal, ett investerings- och rådgivningsbolag med fokus på investeringar i alternativa tillgångar. Gattberg har tidigare erfarenhet som chef för Investment Banking och styrelseledamot för Pareto Securities samt VD på Skuld UK.

**Pågående uppdrag:** Styrelseordförande i Green Yield Nordic RE AB (publ) och Altaal Advisory AB. Styrelseledamot i S.K. Gattberg AB och Altaal AB samt flera dotterbolag inom koncernen.

**Avslutade uppdrag (senaste fem åren):** Styrelseledamot i Conjeco AB (publ), Mälåråsen Fastigheter i Märsta AB, Mälåråsen Fastigheter i Stockholm AB, Kävlinge Fastighets AB, MI Etablering I AB, MI Etablering II AB och Stensö Holding AB.

**Innehav i Bolaget (inklusive närstående):** Per dagen för Prospektet äger Stefan Gattberg 7 743 aktier i Bolaget. Stefan Gattberg äger inga teckningsoptioner i Bolaget.



## Ledande befattningshavare

Namn	Befattning	Anställd sedan
Sverker Källgården	VD	Mars 2019
Pia-Lena Olofsson	CFO & IR-chef	Maj 2019
Lauri Tiensuu	Head of Business Development/ CIO Finland	Januari 2020
Peter Lövgren	CIO Sverige	Augusti 2020
Marcus Kruus	CIO Norge	Mars 2022

### SVERKER KÄLLGÅRDEN (FÖDD 1968)

**Utbildning:** Civilingenjörsexamen Kungliga Tekniska Högskolan.

**Bakgrund:** Sverker Källgården har mer än tjugo års erfarenhet från fastighets- och byggbranschen. Senast som VD för ByggPartner. Under Sverkers ledning noterades ByggPartner på Nasdaq First North. Innan ByggPartner hade Sverker Källgården ledande befattningar i NCC och Hufvudstaden, bland annat som VD för AB Nordiska Kompaniet (NK) i sju år.

**Pågående uppdrag:** Styrelseordförande i Charlottenberg Handelspark AB och styrelseledamot i Källgården&Co AB. Styrelsesuppleant i Anna K konsult AB.

**Avslutade uppdrag (senaste fem åren):** VD för Bygg Partner i Dalarna Aktiebolag och ByggPartner i Dalarna Holding AB (publ) samt styrelseledamot i flera dotterbolag inom koncernen. Styrelseledamot i Fastighets AB Stäket Holding och Britsarvslövet i Falun Aktiebolag.

**Innehav i Bolaget (inklusive närstående):** Per dagen för Prospektet äger Sverker Källgården 5 000 aktier och 186 600 teckningsoptioner<sup>1</sup> i Bolaget.

### PIA-LENA OLOFSSON (FÖDD 1972)

**Utbildning:** Executive MBA University of Warwick och MBA Göteborgs universitet.

**Bakgrund:** Pia-Lena Olofsson är en erfaren CFO och har innehaft positionen i den då Large cap-noterade digitala banken Collector AB (publ). Vidare har Pia-Lena tidigare haft flera ledande befattningar i bland annat Bure Equity AB (publ) och Visma AB.

**Pågående uppdrag:** Styrelseledamot i Charlottenberg Handelspark AB.

**Avslutade uppdrag (senaste fem åren):** CFO (på koncernnivå) för Catena Media Plc (inklusive styrelseledamot i dotterbolag). CFO (på koncernnivå) för Collector AB (publ). Styrelseledamot för Catena Media Sverige AB. Ägare och styrelseledamot för Two Oak Consulting Ltd.

**Innehav i Bolaget (inklusive närstående):** Per dagen för Prospektet äger Pia-Lena Olofsson 5 000 aktier och 120 000 teckningsoptioner<sup>2</sup> i Bolaget.

### LAURI TIENSUU (FÖDD 1986)

**Utbildning:** Magisterexamen inom teknik från Aalto University.

**Bakgrund:** Lauri Tiensuu har lång erfarenhet från Advium Corporate Finance Ltd som rådgivare för kunder i fastighetstransaktioner.

**Pågående uppdrag:** -

**Avslutade uppdrag (senaste fem åren):** -

**Innehav i Bolaget (inklusive närstående):** Per dagen för Prospektet äger Lauri Tiensuu 7 000 aktier och 80 000 teckningsoptioner<sup>2</sup> i Bolaget.

### PETER LÖVGREN (FÖDD 1977)

**Utbildning:** Civilingenjörsexamen Kungliga Tekniska Högskolan.

**Bakgrund:** Peter Lövgren har lång erfarenhet från fastighetsbranschen. Han har varit anställd av Hufvudstaden, som bland annat chef för transaktioner och fastighetschef. Peters senaste anställning var på Genova, som chef för affärsutveckling där han var ansvarig för bolagets transaktioner.

**Pågående uppdrag:** Styrelseledamot i Charlottenberg Handelspark AB samt styrelsesuppleant i Balayage Stockholm AB, Balayage Holding AB, Gnestahöjdens Fastighets AB, Headeducations AB och AnnLöv Fastighets AB.

**Avslutade uppdrag (senaste fem åren):** Styrelseledamot i Genova Viby Fastighets AB och Genova Viby Holding AB samt styrelsesuppleant i Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB.

**Innehav i Bolaget (inklusive närstående):** Per dagen för Prospektet äger Peter Lövgren 1 000 aktier och 80 000 teckningsoptioner<sup>2</sup> i Bolaget.

### MARCUS KRUUS (FÖDD 1975)

**Utbildning:** Civilingenjörsexamen Chalmers Tekniska Högskola och MBA från Göteborgs universitet.

**Bakgrund:** Marcus har sammantaget över 20 års erfarenhet av att arbeta med fastighetsinvesteringar, affärsutveckling, projektutveckling och investeringsrådgivning på den europeiska bygg- och fastighetsmarknaden.

**Pågående uppdrag:** Styrelseledamot i Aquilion Real Estate AB och styrelseordförande i Aquilion AB samt verkställande direktör i CTV Properties AB (publ).

**Avslutade uppdrag (senaste fem åren):** Tidigare ledande positioner inkluderar Fund Manager och Direktör på Obligo Investment Management med ansvar för företagets verksamhet i Luxemburg. Innan sin anställning på Obligo arbetade Marcus som investeringsdirektör och förvaltningschef på Realkapital Partners samt som Marknads- och affärsutvecklingschef på NCC.

**Innehav i Bolaget (inklusive närstående):** Per dagen för Prospektet äger inte Marcus Kruus några aktier eller teckningsoptioner i Bolaget.

<sup>1</sup>Teckningsoptionerna har utfärdats i enlighet med villkoren i Teckningsoptionsprogram 2019 som beskrivs närmare i avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden – Konvertibler, teckningsoptioner m.m. – Teckningsoptionsprogram 2019".

<sup>2</sup>Teckningsoptionerna har utfärdats i enlighet med villkoren i Teckningsoptionsprogram 2020 och Teckningsoptionsprogram 2021 som beskrivs närmare i avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden – Konvertibler, teckningsoptioner m.m. – Teckningsoptionsprogram 2020" och "Aktiekapital och ägarförhållanden – Konvertibler, teckningsoptioner m.m. – Teckningsoptionsprogram 2021".

## Övrig information om styrelse och ledande befattningshavare

Det finns inga familjeband mellan någon av styrelseledamöterna eller ledande befattningshavare. Inga av Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har några privata intressen som skulle kunna strida mot Bolagets intressen. Som beskrivs ovan har dock flera styrelseledamöter och ledande befattningshavare ekonomiska intressen i Bolaget genom sina aktie- och/eller optionsinnehav. Inga av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har valts till följd av en särskild överenskommelse med större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter.

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna i Bolaget har under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) varit ställföreträdare för ett företag som försatts i konkurs eller ofrivillig likvidation, eller varit föremål för konkursförvaltning, (iii) av reglerings- eller tillsynsmyndighet (inklusive erkända yrkessammanslutningar) bundits vid, eller varit föremål för påföljd på grund av, brott, eller (iv) förbjudits av domstol att vara medlem i en emittents förvaltnings-, lednings- eller tillsynsorgan eller från att utöva ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

## Revisor

Enligt Bolagets bolagsordning ska en revisor eller ett registrerat revisionsbolag utses för granskning av Bolagets årsredovisning samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Bolagets revisor är KPMG AB, med Mattias Johansson (född 1973) som huvudansvarig revisor sedan årsstämman 2019. Mattias Johansson är auktoriserad revisor och medlem i FAR. KPMG ABs besöksadress är Vasagatan 16, 111 20 Stockholm (postadress box 382, 101 27 Stockholm).

Deloitte AB med Malin Lüning (född 1980) var huvudansvarig revisor för perioden 3 december 2018 – 2 maj 2019, som delvis omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet. Deloitte ABs besöksadress är Rehnsgatan 11, 113 57 Stockholm.

# Bolagsstyrning

Cibus är ett svenskt publikt aktiebolag vars aktier har varit noterade på Nasdaq Stockholm sedan den 1 juni 2021. Bolagets aktier var dessförinnan noterade på Nasdaq First North Growth Market sedan 9 mars 2018 och Nasdaq First North Premier Growth Market sedan 15 juli 2019. Från och med noteringen på Nasdaq First North Premier Growth Market har bolagsstyrningen i Bolaget grundats på svensk lag. Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"), Nasdaq First North Growth Markets regelverk för emittenter samt interna regler och föreskrifter. Sedan noteringen på Nasdaq Stockholm har Bolaget fortsatt tillämpa samma lagar och regler avseende bolagsstyrningen i Bolaget, med undantaget att Bolaget tillämpat "Nasdaq Nordic Main Market Rulebook for Issuers of Shares" istället för Nasdaq First North Growth Markets regelverk för emittenter.

Bolag som tillämpar Koden måste inte följa samtliga regler som anges i Koden, utan har möjlighet att välja alternativa lösningar som bolaget bedömer passar bättre för bolaget och dess verksamhet förutsatt att eventuella avvikelser redovisas, att den alternativa lösningen beskrivs och orsakerna förklaras ("Följ eller förklaraprintipen") i bolagsstyrningsrapporten. Per dagen för Prospektet förväntar sig inte Bolaget att rapportera några avvikelser från Koden i bolagsstyrningsrapporten för räkenskapsåret 2022.

## Bolagsstämma

I enlighet med aktiebolagslagen är bolagsstämman Bolagets högsta beslutsfattande organ. På bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, till exempel fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av Bolagets vinst, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen och VD, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelsen och revisorerna.

Utöver årsstämman kan extra bolagsstämma sammankallas. I enlighet med Bolagets bolagsordning utfärdas kallelse till årsstämma respektive extra bolagsstämma där frågor om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma utfärdas tidigast sex veckor och senast tre veckor före stämman. Kallelse till såväl årsstämma som extra bolagsstämma sker genom annonsering i *Post- och Inrikes Tidningar* samt genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets webbplats. Att kallelse skett annonseras i Svenska Dagbladet.

### Rätt att närvara vid bolagsstämma

Alla aktieägare som är direktregistrerade i den av Euroclear förda aktieboken sex (6) bankdagar före bolagsstämman och som har meddelat Bolaget sin avsikt att delta i bolagsstämman senast det datum som anges i kallelsen till bolagsstämman, har rätt att närvara vid bolagsstämman och rösta för det antal aktier de innehar. Normalt brukar aktieägare kunna registrera sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka anges i kallelsen till stämman.

### Initiativ från aktieägare

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste skicka in en skriftlig begäran till styrelsen. Begäran ska normalt ha tagits emot av styrelsen senast sju veckor före bolagsstämman.

## Valberedning

Enligt Koden ska Bolaget ha en valberedning som har till syfte att lämna förslag beträffande ordföranden på bolagsstämmor, kandidater till styrelseledamöter (inklusive ordföranden), arvoden och övrig ersättning till varje styrelseledamot samt ersättning för utskottsarbete, val av och ersättning till externa revisorer samt förslag till valberedning för den nästföljande årsstämman. Valberedningens förslag redovisas i kallelse till årsstämman.

Enligt beslut på årsstämman 2021 ska Cibus ha en valberedning bestående av totalt fyra ledamöter, där en av medlemmarna ska vara styrelsens ordförande. De tre största ägarna utser vardera en representant som inte är ledamot i Bolagets styrelse att tillsammans med ordförande utgöra valberedning för tiden intill dess att ny valberedning utsetts. De största aktieägarna kommer endast att vara representerade i valberedningen om de så önskar. Ägarförändringar som skett närmare än två månader innan årsstämman ska inte beaktas.

Valberedningen utser en av medlemmarna till ordförande i valberedningen. Bolagets styrelseordförande får inte utses till ordförande i valberedningen. Sammansättningen av valberedningen ska offentliggöras senast sex månader före nästa årsstämma. Valberedningens ledamöter erhåller inte något arvode. Valberedningens arbete ska innefatta framläggande av förslag till bolagsstämman avseende styrelse, styrelseordförande och revisor. Valberedningen ska även lägga fram rekommendationer till bolagsstämman rörande de arvoden som ska betalas till styrelsen och revisorerna samt principerna för att utse en ny valberedning. Vidare, i den mån det anses nödvändigt, förbereder och föreslår valberedningen ändring av valberedningsinstruktionen.

Inför årsstämman den 20 april 2022 består valberedningen av följande ledamöter:

- Olof Nyström, representerandes Fjärde AP-fonden (valberedningens ordförande);
- Markus Dragicevic, representerandes Dragfast AB;
- Johannes Wingborg, representerandes Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (publ); och
- Patrick Gylling, styrelseordförande i Cibus.

## Styrelse

Styrelsen är högsta beslutande organ efter bolagsstämman.

Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för Bolagets förvaltning och organisation, vilket betyder att styrelsen är ansvarig för att bland annat fastställa mål och strategier, säkerställa att fastställda mål utvärderas, fortlöpande utvärdera Bolagets finansiella ställning och resultat samt utvärdera den operativa ledningen. Styrelsen ansvarar också för att säkerställa att årsredovisningen och koncernredovisningen samt delårsrapporterna upprättas i rätt tid. Dessutom utser styrelsen VD.

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år, eller på annat sätt om så krävs. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner och fördelningen av arbete mellan styrelseledamöter och kommittéer samt VD. På det konstituerande styrelsemötet fastställer styrelsen även instruktionen för VD innefattande instruktioner för finansiell rapportering.

Styrelsen sammanträder enligt ett årligen fastställt schema. Utöver dessa möten kan ytterligare styrelsemöten sammankallas för att hantera frågor som inte kan hänskjutas till ett ordinarie styrelsemöte.

Utöver styrelsemöten har styrelseordföranden och VD en fortlöpande dialog rörande ledningen av Bolaget och Koncernen.

Styrelseledamöterna väljs varje år på årsstämman för tiden fram till slutet av nästa årsstämma. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen till den del den väljs av bolagsstämman bestå av lägst tre ledamöter och högst åtta ledamöter. Per dagen för Prospektet består Bolagets styrelse av fem ordinarie stämموvalda ledamöter som presenteras mer detaljerat i avsnittet ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisor – Styrelse”. Styrelseordförande väljs av årsstämman och har ett särskilt ansvar för ledningen av styrelsens arbete och för att styrelsens arbete är välorganiserat och bedrivs på ett effektivt sätt.

#### Revisions- och ersättningsutskott

Cibus har inte inrättat något separat revisions- eller ersättningsutskott. Styrelsen har istället beslutat att styrelsen i sin helhet ska fullgöra de uppgifter som ankommer på sådana utskott. Styrelsen har antagit instruktioner för vilket arbete och vilka åtgärder som ska utföras av styrelsen i detta avseende.

I egenskap av revisionsutskott innefattas bland annat att överse bolagets finansiella rapportering och effektiviteten i Bolagets interna kontroll och riskhantering. Arbete inriktas även på kvaliteten och riktigheten i Koncernens finansiella redovisning och därtill tillhörande rapportering. Vidare övervakas hur redovisningsprinciper och krav på redovisning utvecklas, och andra väsentliga frågor som har samband med Bolagets finansiella redovisning diskuteras. Vidare utvärderas revisorernas arbete, kvalifikationer och oberoende och särskilt följs upp om revisorn tillhandahåller Bolaget andra tjänster än revisionstjänster. I egenskap av ersättningsutskott ingår bland annat att utvärdera tillämpliga ersättningsprogram och ersättningsstrukturer.

Styrelseledamöterna presenteras i avsnittet ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisor – Styrelse”.

#### VD

VD är underordnad styrelsen och ansvarar för Bolagets löpande förvaltning och den dagliga verksamheten. Arbetsfördelningen mellan styrelse och VD anges i arbetsordningen för styrelsen och VD-instruktionen. VD ansvarar även för att upprätta rapporter och sammanställa information från bolagsledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsemöten. I enlighet med riktlinjerna för finansiell rapportering är VD ansvarig för Bolagets finansiella rapporter och ska därmed säkerställa att styrelsen erhåller tillräcklig information för att fortlöpande kunna bedöma Bolagets finansiella ställning. VD och övriga ledande befattningshavare presenteras i avsnittet ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisor – Ledande befattningshavare”.

#### Intern kontroll

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att Cibus har en tillfredställande intern kontroll. VD ansvarar för att det finns ett betryggande system för intern kontroll som täcker väsentliga risker inom den operativa verksamheten. Cibus har byggt upp organisationen och arbetat med att etablera styrdokument och kontrollsystem. Styrelsen fastställer årligen styrdokument i form av VD-instruktion och riktlinjer. VD-instruktionen ger anvisningar och klargör vilka beslut som fattas av styrelsen och vilka som fattas av den verkställande direktören. Mot bakgrund av Cibus verksamhet, organisationsstruktur samt hur den finansiella rapporteringen i övrigt har organiserats bedömer styrelsen att det inte finns något behov av en särskild granskningsfunktion i form av internrevision.

Styrelsen utvärderar löpande den finansiella rapporteringen varje kvartal och omfattar Bolagets finansiella ställning, fastighetsportföljen, skuldsättningen, utdelningskapacitet och andra viktiga förhållanden. Ansvaret att upprätthålla en effektiv kontrollmiljö och det löpande arbetet med internkontroll och riskhantering åligger verkställande direktören och CFO som rapporterar till styrelsen. Styrelsen har en kontinuerlig dialog med Bolagets revisor kring omfattning och kvalitet av Bolagets finansiella rapportering samt utvärdering av effektiviteten på den interna kontrollen och styrningen.

#### Riskbedömning

Bolaget följer upp och uppdaterar kontinuerligt riskanalysen avseende bedömning av risker vilka kan leda till fel i den finansiella rapporteringen. Detta sker främst genom dokumenterade processer för intern kontroll och styrning samt kontakter mellan verkställande direktör och CFO samt ekonomi/ finansfunktion. En gång om året genomför ledningen en workshop med styrelsen för att identifiera de områden där risken för strategiska, finansiella eller operationella fel är förhöjd. I enlighet med riskpolicyn analyserar styrelsen minst en gång per år utfallet av Bolagets riskbedömning och riskhantering för att säkerställa att den omfattar alla väsentliga riskområden. Hållbarhetsfrågor är en löpande del av riskanalysen och bedömningen.

#### Kontrollaktiviteter

Cibus har fastställt ett antal kontrollåtgärder som både är av förebyggande natur och åtgärder som syftar till att undvika förluster eller felaktigheter i den finansiella rapporteringen. Varje kvartal upprättas finansiella rapporter för Koncernen. Där görs detaljerade genomgångar om hur varje fastighet presterar. Särskild analys görs av driftnetto, uthyrningsgrad, kostnadsuppföljning, investeringar, kassaflöde och finansiering. På dessa möten läggs särskild vikt vid att eventuella problemställningar följs upp och att en korrekt finansiell rapportering säkerställs. Kontrollerna sker på flera nivåer i Bolaget för att säkerställa att felaktigheter blir rättade.

Kontrollmiljön skapas genom hur verksamheten organiseras, företagskultur, regler och riktlinjer, kommunikation och uppföljning. Huvuduppgiften för ledningen och dess medarbetare är dels att implementera, vidareutveckla och upprätthålla Cibus kontrollrutiner, dels utföra intern kontroll inriktad på affärskritiska frågor. Styrelsen i egenskap av revisionsutskott utvärderar och bedömer den interna effektiviteten. Bolagets revisor granskar varje år ett urval av kontroller och processer och rapporterar eventuella förbättringsområden till bolagsledningen och styrelse. Det har per dagen för Prospektet inte framkommit något som tyder på att kontrollsystemet inte har fungerat på avsett vis.

#### Ersättning till styrelsen, VD och övriga ledande befattningshavare

##### Ersättning till styrelsen

Till styrelsens ordförande och andra styrelseledamöter i Bolaget utgår arvode enligt bolagsstämmans beslut. På årsstämman den 15 april 2021 beslutades om styrelsearvode till samtliga styrelseledamöter exklusive styrelseordföranden om totalt 11 875 EUR per månad, motsvarande totalt 142 500 EUR. Vidare beslutades att styrelsearvode om totalt 57 000 EUR ska utgå till styrelseordföranden, motsvarande 4 750 EUR per månad. Bolagets styrelseledamöter har inte rätt till några förmåner efter det att de avgått som ledamöter i styrelsen.

##### Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Nedanstående riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i Koncernen antogs av årsstämman den 24 april 2020.

**Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i Cibus Nordic Real Estate AB (publ)**

Riktlinjerna omfattar VD, CFO samt övriga medlemmar av koncernledningen. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas och förändringar som görs i redan avtalad ersättning, efter det att riktlinjerna antagits. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutats av bolagsstämman.

**Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet**

Bolagets affärsstrategi är att förvärva, utveckla och hantera fastigheter av hög kvalitet i Norden med dagligvaruhandelskedjor som ankarhyresgäster. En framgångsrik implementering av Bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av Bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, förutsätter att Bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att Bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Riktlinjerna ska möjliggöra att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

I Bolaget har det inrättats ett långsiktigt teckningsoptionsprogram för VD. Det har beslutats av bolagsstämman och omfattas därför inte av dessa riktlinjer. Av samma skäl omfattas inte heller de långsiktiga teckningsoptionsprogram som årsstämman 2020 och som årsstämman 2021 antog. De prestationskrav som används för att bedöma utfallet av programmen har en tydlig koppling till affärsstrategin och därmed till Bolagets långsiktiga värdeskapande, inklusive dess hållbarhet. Programmen uppställer vidare krav på egen investering och viss flerårig innehavstid. Rörlig kontanterersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja Bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet.

**Formerna av ersättning m.m.**

Ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig samt får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontanterersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontanterersättning ska kunna mätas under en period om ett eller flera år. Den rörliga kontanterersättningen får uppgå till högst 50 procent av den sammanlagda fasta kontantlönen under mätperioden. Pensionsförmåner, inklusive sjukförsäkring, ska vara premiebestämda, i den mån befattningshavaren inte omfattas av förmånsbestämd pension enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser. Pensionspremierna för premiebestämd pension får uppgå till högst 30 procent av den pensionsgrundande inkomsten. Beträffande anställningsförhållanden som lyder under andra regler än svenska får, såvitt avser pensionsförmåner och andra förmåner, vederbörliga anpassningar ske för att följa sådana tvingande regler eller fast lokal praxis, varvid dessa riktlinjers övergripande ändamål så långt som möjligt ska tillgodoses.

**Upphörande av anställning**

Vid uppsägning från Bolagets sida får uppsägningstiden vara högst tolv månader. Fast kontantlön under uppsägningstiden och avgångsvederlag får inte sammantaget överstiga ett belopp motsvarande den fasta kontantlönen för två år. Vid uppsägning från befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader, utan rätt till avgångsvederlag. Därutöver kan ersättning för eventuellt åtagande om konkurrensbegränsning utgå. Sådan ersättning ska kompensera för eventuellt inkomstbortfall och ska endast utgå i den utsträckning som den tidigare befattningshavaren saknar rätt till avgångsvederlag. Ersättningen ska baseras på den fast kontantlönen vid tidpunkten för uppsägningen och utgå under den tid som åtagandet om konkurrensbegränsning gäller, vilket ska vara högst sex månader efter anställningens upphörande.

**Kriterier för utbetalning av rörlig kontanterersättning**

Den rörliga kontanterersättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller icke-finansiella. De kan också utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar Bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling. När mätperioden för uppfyllelse av kriterierna för utbetalning av rörlig kontanterersättning har avslutats ska det bedömas respektive fastställas i vilken utsträckning som kriterierna har uppfyllts. Styrelsen ansvarar för sådan bedömning såvitt avser rörlig kontanterersättning till VD, och VD ansvarar för bedömningen i förhållande till övriga ledande befattningshavare. Uppfyllande av finansiella kriterier ska fastställas baserat på den av Bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

**Lön och anställningsvillkor för anställda**

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för Bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

**Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna**

Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer när det uppkommer behov av väsentliga förändringar och åtminstone vart fjärde år, och förslaget ska läggas fram för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Styrelsen ska även följa upp och utvärdera program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Bolaget. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte VD eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna.

**Frågående av riktlinjerna**

Styrelsen får besluta att tillfälligt frångå riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose Bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa Bolagets ekonomiska bärkraft.

**Ersättning till VD och ledande befattningshavare**

Ersättning till VD och övriga ledande befattningshavare är föremål för årlig översyn i enlighet med Bolagets gällande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

## Ersättningar under 2021

Nedanstående tabell visar redovisade kostnader under räkenskapsåret 2021 avseende ersättningar till styrelseledamöter och ledande befattningshavare.

TEUR	Styrelsearvode	Pensionskostnader	Sociala kostnader inkl. löneskatt	Summa
<b>Styrelsen</b>				
Patrick Gylling	-57	-	-12	<b>-69</b>
Elisabeth Norman	-29	-	-9	<b>-37</b>
Victoria Skoglund	-29	-	-9	<b>-37</b>
Jonas Ahlblad	-29	-	-6	<b>-35</b>
Stefan Gattberg	-29	-	-9	<b>-37</b>
<b>Summa styrelsen</b>	<b>173</b>	<b>-</b>	<b>45</b>	<b>215</b>

EUR	Fast ersättning	Rörlig ersättning	Pension	Andra förmåner	Extraordinära poster	Total ersättning	Andel fast respektive rörlig ersättning, % <sup>1)</sup>
<b>Ledande befattningshavare</b>							
Sverker Källgården, VD	280 097	103 515	84 029	11 137	-	478 778	76 / 24
Pia-Lena Olofsson, CFO	225 470	85 400	60 877	8 954	-	380 701	75 / 25
Lauri Tiensuu, Head of Business Development/ CIO Finland	207 648	90 000	52 535	-	-	350 183	74 / 26
Peter Lövgren, CIO Sverige	138 134	29 576	30 389	258	-	198 357	85 / 15
<b>Summa ledande befattningshavare</b>	<b>851 349</b>	<b>308 491</b>	<b>227 830</b>	<b>20 349</b>	<b>-</b>	<b>1 408 019</b>	<b>N/A</b>

1) Pension som i sin helhet avser fast ersättning och är premiebestämd, redovisas som fast ersättning.

Ingen ledande befattningshavare har rätt till ersättning i händelse av att anställningen avslutas (med undantag för lön och eventuella förmåner enligt anställningsavtal under uppsägningstiden). Bolaget har därutöver inga avsatta eller aktiverade belopp för pensioner eller liknande förmåner i händelse av att en ledande befattningshavare lämnar sin tjänst.

## Revision

Revisorn ska granska Bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och VD:s förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman. Bolagets revisor presenteras närmare i avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor – Revisor".

Koncernens kostnader för ersättning till Bolagets revisor för räkenskapsåret 2021 uppgick till sammanlagt 554 TEUR.

# Aktiekapital och ägarförhållanden

## Allmän information

Per dagen för Prospektet får aktiekapitalet enligt Bolagets bolagsordning vara lägst 250 000 EUR och högst 1 000 000 EUR, och antalet aktier ska vara lägst 25 000 000 och högst 100 000 000. Per balansdagen den 31 december 2021 uppgick Bolagets aktiekapital till 440 000 EUR fördelat på 44 000 000 aktier innebärandes ett kvotvärde om 0,01 EUR per aktie.

Per dagen för Prospektet (det vill säga före Fondemissionen) uppgår Bolagets aktiekapital till 484 000 EUR fördelat på 48 400 000 aktier med ett kvotvärde om 0,01 EUR per aktie. Bolaget har före Fondemissionen endast ett aktieslag. ISIN-koden för Bolagets befintliga aktie är SE0010832204.

Aktierna i Bolaget är denominerade i EUR och har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara. Inget offentligt uppköpserbjudande har lämnats avseende Bolagets aktier under innevarande eller föregående räkenskapsår.

Inför årsstämman som hålls den 20 april 2022 har styrelsen för Cibus föreslagit att aktieägarna ska besluta om att Bolaget ska genomföra en fondemission av Stamaktier av serie D. Enligt styrelsens förslag till beslut om Fondemissionen ska fyra (4) befintliga aktier berättiga till en (1) Stamaktie av serie D. Aktiekapitalet kommer enligt förslaget att ökas genom att beloppet tillförs från fritt eget kapital. Aktieägare kommer att erhålla Stamaktier av serie D i förhållande till sitt befintliga innehav av Stamaktier av serie A och förutsätter således inga åtgärder från aktieägares sida. Årsstämman föreslås besluta att avstämningsdagen för Fondemissionen ska vara den 11 maj 2022.

För att möjliggöra Fondemissionen har Bolagets styrelse även föreslagit att årsstämman beslutar om följande ändringar av Bolagets bolagsordning (i) justera gränserna för antalet aktier och aktiekapital med innebörden att aktiekapitalet ska vara lägst 550 000 EUR och högst 2 200 000 EUR samt att antalet aktier ska vara lägst 55 000 000 och högst 220 000 000; (ii) införa det nya aktieslaget Stamaktier av serie D och (iii) byta namnet på befintliga aktier till Stamaktier av serie A.

Genom Fondemissionen kommer 12 100 000 Stamaktier av serie D att emitteras, vilket kommer att öka aktiekapitalet med 121 000 EUR. Omedelbart efter Fondemissionen kommer Bolagets aktiekapital uppgå till 605 000 EUR fördelat på totalt 60 500 000 aktier, varav 48 400 000 kommer utgöras av Stamaktier av serie A och 12 100 000 kommer utgöras av Stamaktier av serie D, alltså med ett kvotvärde om 0,01 EUR per aktie. I samband med namnbytet på Bolagets befintliga aktier till Stamaktier av serie A, kommer ISIN-koden för aktien att ändras till SE0017615693. I samband härmed kommer även kortnamnet (ticker) för Bolagets befintliga aktie ändras till "CIBU A". ISIN-koden för Bolagets stamaktie av serie D är SE0017615701 och kortnamnet (ticker) för Bolagets stamaktie av serie D kommer vara "CIBU D".

Stamaktier av serie A kommer fortsatt vara denominerade i EUR och vara emitterade i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara. Stamaktier av serie D kommer vara denominerade i EUR och ha emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga aktier kommer vara fullt betalda och fritt överlåtbara.

## Vissa rättigheter förenade med aktierna

Rättigheter förenade med aktier emitterade av Bolaget, inklusive de som följer av Bolagets bolagsordning, kan endast ändras enligt de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551).

## Rösträtt

Per dagen för Prospektet berättigar varje aktie i Bolaget innehavaren till en röst på bolagsstämma och varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.

Efter genomförandet av Fondemissionen och införandet av det nya aktieslaget, Stamaktier av serie D, och antagandet av den nya bolagsordningen, kommer Stamaktier av serie A berättiga aktieägaren till en (1) röst på bolagsstämma och varje Stamaktie av serie D kommer berättiga till en tiondels (1/10) röst på bolagsstämma. Varje aktieägare kommer fortsatt ha rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.

## Företrädesrätt till nya aktier m.m.

Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler vid en kontantemission eller en kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen.

## Rätt till utdelning och behållning vid likvidation

Upplöses bolaget ska samtliga stamaktier ha lika rätt till utbetalning ur bolagets behållna tillgångar. Efter genomförandet av Fondemissionen och införandet av det nya aktieslaget, Stamaktier av serie D, och antagandet av den nya bolagsordningen, kommer Stamaktier av serie D dock endast ha rätt till högst elva (11) EUR per aktie.

Beslut om vinstutdelning i aktiebolag fattas av bolagsstämman. Rätt till utdelning tillfaller den som på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är registrerad som innehavare av aktier i den av Euroclear förda aktieboken. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna som ett kontant belopp per aktie genom Euroclear, men betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear, kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet och begränsas i tiden genom regler om tioårig preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Alla aktier i Bolaget ska ha lika rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan. Efter genomförandet av Fondemissionen och införandet av det nya aktieslaget, Stamaktier av serie D, och antagandet av den nya bolagsordningen, kommer Stamaktier av serie D ha rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på Stamaktier av serie A, dock högst 0,08 euro per aktie och månad och under förutsättning att utdelning beslutas om. Om utdelningen per Stamaktie av serie D understiger 0,08 euro ska utdelningsbegränsningen om 0,08 euro höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit 0,08 euro per månad kan delas ut vid senare tillfälle, om tillräcklig utdelning på aktierna beslutas, varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till 0,08 euro. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning ska vara den sista vardagen i respektive kalendermånad eller sådan annan dag som bolagsstämman (eller styrelsen enligt bemyndigande från bolagsstämman) beslutar om.

Det finns inga restriktioner avseende rätten till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Med förbehåll för begränsningar ålagda av banker och clearingsystem i berörd jurisdiktion görs utbetalningar till sådana aktieägare på samma sätt som till aktieägare i Sverige. Aktieägare som inte har skattemässig hemvist i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt.

### **Tillämpliga regler vid uppköpserbudanden m.m.**

I händelse av att ett offentligt uppköpserbudande lämnas avseende aktierna i Bolaget tillämpas följande regler när Bolagets aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm: lag (1991:980) om handel med finansiella instrument, lag (2006:451) om offentliga uppköpserbudanden på aktiemarknaden ("LUA") samt Nasdaq Stockholms Takeover-regler av den 1 januari 2021.

Om styrelsen eller VD i Cibus, på grund av information som härrör från den som avser att lämna ett offentligt uppköpserbudande avseende aktierna i Bolaget, har grundad anledning att anta att ett sådant erbjudande är nära förestående, eller om ett sådant erbjudande har lämnats, får Bolaget enligt 5 kap 1 § LUA endast efter beslut av bolagsstämman vidta åtgärder som är ägnade att försämbra förutsättningarna för erbjudandets lämnande eller genomförande. Bolaget får oaktat detta söka efter alternativa erbjudanden.

Vidare ska den som inte innehar några aktier eller innehar aktier som representerar mindre än tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i Bolaget och genom förvärv av aktier i Bolaget, ensam eller tillsammans med någon som är närstående, uppnår ett aktieinnehav som representerar minst tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i Bolaget omedelbart, enligt 3 kap. 1 § LUA, offentliggöra hur stort hans eller hennes aktieinnehav i Bolaget är och, inom fyra veckor därefter, lämna ett offentligt uppköpserbudande avseende resterande aktier i Bolaget (så kallat budpliktsbud).

Under ett offentligt uppköpserbudande eller budpliktsbud står det aktieägarna fritt att bestämma huruvida de önskar avyttra sina aktier i det offentliga uppköpserbudandet eller budpliktsbudet. Om det offentliga uppköpserbudandet eller budpliktsbudet medför att den som lämnat erbjudandet uppnår ett innehav om minst nio tiondelar av aktierna i Bolaget så är denne berättigad att lösa in resterande aktieägares aktier i enlighet med de allmänna reglerna om tvångsinlösen i 22 kap. aktiebolagslagen (2005:551).

Aktierna i Bolaget är inte föremål för något erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Inga offentliga uppköpserbudanden har heller lämnats avseende aktierna under innevarande eller föregående räkenskapsår.

### **Befintliga bemyndiganden**

Extra bolagsstämman den 17 februari 2022 beslutade att bemyndiga styrelsen att besluta om nyemission av aktier, vid ett eller flera tillfällen, under tiden fram till nästkommande årsstämma, med eller utan företrädesrätt för bolagets aktieägare. Högst 4 400 000 aktier kan emitteras med stöd av bemyndigandet. Bemyndigandet utnyttjades till fullo den 24 mars 2022 och är således till fullo utnyttjat per dagen för Prospektet.

Årsstämman den 15 april 2021 beslutade att bemyndiga styrelsen att besluta om nyemission av aktier, med eller utan företrädesrätt för bolagets aktieägare. Bemyndigandet utnyttjades dels den 30 september 2021, dels den 7 december 2021 och är per dagen för Prospektet till fullo utnyttjat.



### Utdelningspolicy

Styrelsen i Cibus har den 16 december 2020 antagit en utdelningspolicy med en avsikt att utdelningarna ska vara månatliga. Enligt Bolagets utdelningspolicy eftersträvas en årlig höjning av utdelningen på fem procent för kommande år.

I samband med genomförandet av Fondemissionen, införandet av det nya aktieslaget, Stamaktier av serie D, och antagandet av den nya bolagsordningen kommer Bolagets utdelningspolicy att ändras. Enligt den nya utdelningspolicyen kommer en årlig höjning av utdelningen på fem procent på Stamaktier av serie A för kommande år att eftersträvas. Enligt bolagsordningen ska Stamaktier av serie D ha rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på Stamaktier av serie A, dock högst 0,08 euro per aktie och månad och under förutsättning att utdelning beslutas om. Om utdelningen per Stamaktie av serie D understiger 0,08 euro ska utdelningsbegränsningen om 0,08 euro höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit 0,08 euro per månad kan delas ut vid senare tillfälle, om tillräcklig utdelning på aktierna beslutas, varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till 0,08 euro. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning ska vara den sista vardagen i respektive kalendermånad eller sådan annan dag som bolagsstämman (eller styrelsen efter bemyndigande) beslutar om.

De genom Fondemissionen nyemitterade Stamaktierna av serie D berättigar till utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som inträffar närmast efter det att nyemissionen har registrerats vid Bolagsverket och aktierna har blivit införda i den av Euroclear förda aktieboken, samt för samtliga efterföljande perioder, under förutsättning att utdelning beslutas.

Den utdelning på Stamaktier av serie D som ska utbetalas närmast efter första gången som Stamaktier av serie D ges ut av Bolaget ska dock motsvara det sammanlagda utdelningsbeloppet som ägaren skulle ha varit berättigad till om Stamaktier av serie D hade ägts redan vid tidpunkten för avstämningsdagen i april 2022.

Nedan tabell anger total utdelning som beslutats av årsstämman av Cibus under de räkenskapsår som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet.

Stämma	Beslutad utdelning per aktie	Totalt beslutad utdelning, EUR
Årsstämman 15 april 2021	0,94 EUR (0,78 EUR baserat på Bolagets antal aktier per dagen för Prospektet)	37 600 000 EUR
Extra bolagsstämman 14 september 2020	0,67 EUR (0,52 EUR baserat på Bolagets antal aktier per dagen för Prospektet)	25 004 400 EUR
Årsstämman 24 april 2020	0,22 EUR (0,17 EUR baserat på Bolagets antal aktier per dagen för Prospektet)	8 210 400 EUR

### Central värdepappersförvaring

Bolagets aktier är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register hanteras av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm. Inga aktiebrev utfärdas för Bolagets aktier. Kontoförande institut är Euroclear.

### Aktiekapitalets utveckling

Nedanstående tabell visar aktiekapitalets utveckling under den period som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet, inklusive därefter kända förändringar.

Registreringsdatum	Händelse	Antal aktier		Aktiekapital (EUR)		Teckningskurs
		Förändring	Totalt	Förändring	Totalt	
25 mars 2022	Nyemission	4 400 000	48 400 000	44 000	484 000	217,00 SEK
9 december 2021	Nyemission	2 000 000	44 000 000	20 000	440 000	246,00 SEK
30 november 2021	Nyemission	2 000 000	42 000 000	20 000	420 000	189,37 SEK
3 december 2020	Nyemission	2 680 000	40 000 000	26 800	400 000	156,00 SEK
5 mars 2020	Nyemission	6 220 000	37 320 000	62 200	373 200	142,50 SEK
31 januari 2018	Minskning <sup>1)</sup>	- 6 000 000	31 100 000	-60 000	311 000	-
31 januari 2018	Nyemission	31 100 000	37 100 000	311 000	371 000	10,00 EUR
23 november 2017	Nybildning	-	6 000 000	-	60 000	-

<sup>1)</sup> Minskning genom indragning av aktier. Minskningens ändamål var återbetalning till aktieägare.

Såvitt Bolagets styrelse känner till finns det inte några aktieägaravtal eller andra avtal mellan Bolagets aktieägare som syftar till att gemensamt påverka Bolaget. Bolagets styrelse känner inte heller till några avtal eller motsvarande som kan leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

## Konvertibler, teckningsoptioner m.m.

Per dagen för Prospektet har Koncernen tre utestående incitamentsprogram som riktar sig till anställda och nyckelpersoner med syfte att säkerställa samstämmiga incitament mellan aktieägare och personer som verkar i Bolaget och som beskrivs i mer detalj nedan. Utöver nedanstående teckningsoptioner och personaloptioner har Bolaget, per dagen för Prospektet, inga andra utestående teckningsoptioner, konvertibler eller andra finansiella instrument som kan berättiga till teckning av nya aktier eller på annat sätt påverka aktiekapitalet i Bolaget.

Om samtliga teckningsoptioner som innehas och som kan komma att tecknas av teckningsoptionsinnehavarna utnyttjas för teckning av aktier, kommer antalet aktier att öka med 466 600 aktier och aktiekapitalet att öka med 4 666 EUR, vilket innebär en utspädning om 0,96 procent baserat på antalet aktier per dagen för Prospektet.

### Teckningsoptionsprogram 2019

På årsstämman den 11 april 2019 beslutades att inrätta ett teckningsoptionsprogram om 186 600 teckningsoptioner till Bolagets verkställande direktör Sverker Källgården. Varje teckningsoption ger rätt att teckna en ny aktie i Bolaget. Samtliga teckningsoptioner tecknades för och innehas av Sverker Källgården. Teckningskursen är satt till genomsnittskursen för Cibusaktien den 16 – 29 maj 2019 och uppgår till 10,70 EUR per aktie. Teckning kan tidigast ske den 15 april 2022 till och med den 15 juni 2023 och mellan följande perioder: 15 april 2022 – 15 juni 2022, 15 augusti 2022 – 15 september 2022, 15 oktober 2022 – 15 december 2022, 15 januari 2023 – 15 mars 2023 och 15 april 2023 – 15 juni 2023. Syftet med teckningsoptionsprogrammet är att stärka kopplingen mellan verkställande direktörens arbete och aktieägarvärde.

Om samtliga teckningsoptioner som innehas av teckningsoptionsinnehavaren utnyttjas för teckning av aktier, kommer antalet aktier att öka med 186 600 aktier och aktiekapitalet att öka med 1 866 EUR, vilket innebär en utspädning om 0,39 procent baserat på antalet aktier per dagen för Prospektet.

### Teckningsoptionsprogram 2020

På årsstämman den 24 april 2020 beslutades att inrätta ett teckningsoptionsprogram om 160 000 teckningsoptioner för Cibus bolagsledning, exklusive Bolagets verkställande direktör. Varje teckningsoption ger rätt att teckna en ny aktie i Bolaget. Samtliga teckningsoptioner tecknades för och innehas av personer i bolagsledningen. Teckningskursen är satt till genomsnittskursen för Cibusaktien den 18 – 25 maj 2020 och uppgår till 12,20 EUR. Teckning kan tidigast ske den 17 april 2023 till och med den 14 juni 2024 och mellan följande perioder: 17 april 2023 – 16 juni 2023, 14 augusti 2023 – 15 september 2023, 16 oktober 2023 – 15 december 2023, 15 januari 2024 – 15 mars 2024 och 15 april 2024 – 14 juni 2024. Syftet med teckningsoptionsprogrammet, och skälen för avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, är att stärka kopplingen mellan bolagsledningen och aktieägarvärde.

Om samtliga teckningsoptioner som innehas av teckningsoptionsinnehavarna utnyttjas för teckning av aktier, kommer antalet aktier att öka med 160 000 aktier och aktiekapitalet att öka med 1 600 EUR, vilket innebär en utspädning om 0,33 procent baserat på antalet aktier per dagen för Prospektet.

### Teckningsoptionsprogram 2021

På årsstämman den 15 april 2021 beslutades att inrätta ett teckningsoptionsprogram om 120 000 teckningsoptioner för Cibus bolagsledning, exklusive Bolagets verkställande direktör. Varje teckningsoption ger rätt att teckna en ny aktie i Bolaget. Samtliga teckningsoptioner tecknades för och innehas av personer i bolagsledningen. Teckningskursen är satt till genomsnittskursen för Cibusaktien den 18 – 28 juni 2021 och uppgår till 20,0 EUR. Teckning kan tidigast ske den 15 april 2024 och senast den 9 juni 2025 och mellan följande perioder: 15 april 2024 – 10 juni 2024, 12 augusti 2024 – 16 september 2024, 14 oktober 2024 – 9 december 2024, 13 januari 2025 – 10 mars 2025 och 14 april 2025 – 9 juni 2025. Syftet med teckningsoptionsprogrammet, och skälen för avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, är att stärka kopplingen mellan bolagsledningen och aktieägarvärde.

Om samtliga teckningsoptioner tecknas och utnyttjas för teckning av aktier kommer antalet aktier att öka med 120 000 aktier och aktiekapitalet att öka med 1 200 EUR, vilket innebär en utspädning om 0,25 procent baserat på antalet aktier per dagen för Prospektet.

Teckning av aktier kan dock inte ske under sådan period då handel med aktier i Cibus är förbjuden enligt förordning (EU) nr 596/2014 av den 16 april 2014 om marknadsmissbruk (marknadsmissbruksförordningen) eller annan vid var tid gällande motsvarande lagstiftning.

## Ägarstruktur

Tabellen nedan visar Bolagets tio största aktieägare per dagen för Prospektet. Bolaget ägs eller kontrolleras inte direkt eller indirekt av någon part.

Aktieägare	Antal aktier och röster	Andel av kapitalet och rösterna (%)
Fjärde AP-fonden	3 664 813	7,57
Columbia Threadneedle	2 873 283	5,94
AB Sagax	2 776 973	5,74
Dragfast AB	1 879 000	3,88
Marjan Dragicevic	1 620 000	3,35
Länsförsäkringar Fonder	1 354 474	2,80
BlackRock	1 282 290	2,65
Avanza Pension	1 220 871	2,52
Sensor Fonder	1 096 000	2,26
Vanguard	575 409	1,19
<b>Totalt tio största aktieägarna</b>	<b>18 343 113</b>	<b>37,90</b>
Övriga aktieägare	30 056 887	62,10
<b>Totalt</b>	<b>48 400 000</b>	<b>100,00</b>

## Upptagande av Bolagets Stamaktie av serie D till handel på Nasdaq Stockholm

Genom Fondemissionen emitteras Stamaktier av serie D. Styrelsen i Cibus har ansökt om att Bolagets Stamaktie av serie D ska tas upp till handel på Nasdaq Stockholm när Fondemissionen har genomförts. Bolagets Stamaktie av serie D kommer handlas under kortnamnet (ticker) "CIBU D", under förutsättning att ansökan godkänns. Förväntad första dag för handel i Bolagets Stamaktie av serie D på Nasdaq Stockholm är den 13 maj 2022. Nasdaq Stockholm är en reglerad marknad enligt definitionen i Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/65/EU av den 15 maj 2014 om marknader för finansiella instrument och om ändring av direktiv 2002/92/EG och av direktiv 2011/61/EU.

# Bolagsordning

Bolagsordning för Cibus Nordic Real Estate AB (publ), org. nr 559135-0599, vilken styrelsen föreslagit till årsstämman den 20 april 2022.

## § 1 Firma

Bolagets firma är Cibus Nordic Real Estate AB (publ). Bolaget är publikt.

## § 2 Säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholms kommun.

## § 3 Verksamhet

Bolaget ska direkt eller indirekt äga och förvalta fast egendom vars huvudsakliga inriktning är handel.

## § 4 Aktiekapital

Aktiekapitalet skall utgöra lägst 550 000 euro och högst 2 200 000 euro.

## § 5 Antalet aktier

Antalet aktier skall vara lägst 55 000 000 och högst 220 000 000.

Aktier skall kunna ges ut i två slag betecknade stamaktier av serie A och stamaktier av serie D. Stamaktier av serie A och stamaktier av serie D betecknas nedan gemensamt aktier.

Varje stamaktie av serie A berättigar till en (1) röst vid bolagsstämmor och varje stamaktie av serie D berättigar till en tiondels (1/10) röst vid bolagsstämmor. Samtliga aktieslag får emitteras till ett belopp motsvarande högst 100 procent av aktiekapitalet.

## Vinstutdelning på aktier

Alla aktier ska ha rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan. Om utdelning beslutas ska stamaktier av serie D ha rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktier av serie A, dock högst 0,08 euro per aktie och månad.

Om utdelningen per stamaktie av serie D understiger 0,08 euro ska utdelningsbegränsningen om 0,08 euro höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit 0,08 euro per månad kan delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på aktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till 0,08 euro. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning ska vara den sista vardagen i respektive kalendermånad eller sådan annan dag som bolagsstämman (eller styrelsen enligt bemyndigande från bolagsstämman) beslutar om.

Den utdelning på stamaktier av serie D som ska utbetalas närmast efter första gången som stamaktier av serie D ges ut av bolaget ska dock motsvara det sammanlagda utdelningsbeloppet som ägaren skulle ha varit berättigad till om stamaktier av serie D hade ägts redan vid tidpunkten för avstämningsdagen i april 2022.

## Bolagets upplösning

Upplöses bolaget ska samtliga aktier ha lika rätt till utbetalning ur bolagets behållna tillgångar. Stamaktier av serie D ska dock endast ha rätt till högst elva (11) euro per aktie.

## Emissioner

Vid sådan nyemission av aktier som sker mot kontant betalning eller genom kvittning har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna på det sättet att en gammal aktie ska ge företrädesrätt till en ny aktie av samma slag, att aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna ska erbjudas samtliga ägare av aktier samt att, om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut, aktierna ska fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Vid sådan nyemission av aktier som sker mot kontant betalning eller genom kvittning av endast ett aktieslag har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Vid sådan emission av teckningsoptioner eller konvertibler som sker mot kontant betalning eller genom kvittning har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om emission av aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får, när stamaktier av både serie A och serie D finns utestående, ske endast genom utgivande av stamaktier av serie A och stamaktier av serie D. Det inbördes förhållandet mellan de stamaktier av serie A och stamaktier av serie D som ges ut genom fondemissionen och redan utgivna stamaktier av serie A och stamaktier av serie D ska vara oförändrat. Fondaktierna ska fördelas mellan aktieägarna i förhållande till det antal aktier av samma aktieslag som de förut äger. Vad nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

## § 6 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre (3) och högst åtta (8) ledamöter utan suppleanter.

## § 7 Revisor

För granskning av bolagets årsredovisning samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning ska en revisor eller ett registrerat revisionsbolag utses.

## § 8 Rätt att deltaga i bolagsstämma

För att få deltaga i stämman skall aktieägare anmäla sig hos bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

Aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren gjort anmälan härom enligt föregående stycke.

## § 9 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker ska bolaget genom

annonsering i Svenska Dagbladet upplysa om att kallelse skett.

#### **§ 10 Ärenden på årsstämman**

På årsstämma ska följande ärenden förekomma:

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller flera justeringsmän.
4. Prövning om stämman blivit behörigen sammankallad.
5. Godkännande av förslag till dagordning.
6. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt i förekommande fall koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse.
7. Beslut angående:
  - a. Fastställelse av resultaträkning och balansräkning samt i förekommande fall koncernresultaträkning och koncernbalansräkning;
  - b. Dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen samt i förekommande fall den fastställda koncernbalansräkningen;
  - c. Ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter och verkställande direktören.
8. Fastställande av arvoden åt styrelse och revisor.
9. Val av:
  - a. Styrelse;
  - b. Revisorer och eventuella revisionssuppleanter när så skall ske.
10. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

#### **§ 11 Räkenskapsår**

Bolagets räkenskapsår ska vara 1 januari - 31 december.

#### **§ 12 Avstämningsförbehåll**

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

#### **§ 13 Poströstning**

Styrelsen får inför en bolagsstämma besluta att aktieägarna skall kunna utöva sin rösträtt per post före bolagsstämman.

---

**Antagen på årsstämma den 20 april 2022**

# Legala frågor och kompletterande information

## Finansinspektionens godkännande av Prospektet

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner Prospektet enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EU) 2017/1129. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för emittenten som avses i Prospektet eller något slags stöd för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet. Investerares bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

Prospektet har upprättats med anledning av upptagande till handel av 12 100 000 Stamaktier av serie D som kommer emitteras genom Fondemissionen. Stamaktierna av serie D är föremål för ansökan om upptagande till handel på Nasdaq Stockholm. Prospektet innehåller inte något erbjudande om att teckna eller på annat sätt förvärva aktier eller andra finansiella instrument i Cibus, vare sig i Sverige eller i någon annan jurisdiktion.

## Allmän bolagsinformation

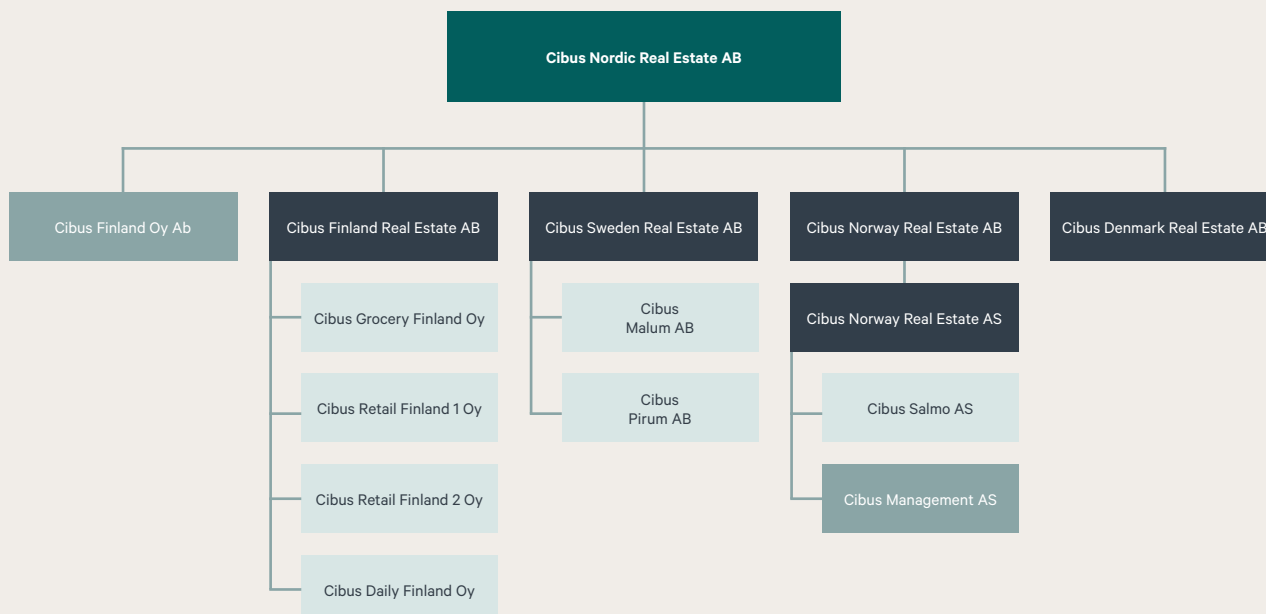
Cibus Nordic Real Estate AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades i Sverige och registrerades hos Bolagsverket den 23 november 2017. Bolagsrätt Sundsvall AB är Bolagets stiftare. Bolagets företagsnamn registrerades den 19 februari 2018. Cibus organisationsnummer är 559135-0599 och styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län. Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med den svenska aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets identifieringskod för juridiska personer (LEI) är 549300PW36MFK96GCR23. Bolaget har sitt huvudkontor på adressen Kungsgatan 56, 111 22 Stockholm, och kan nås på telefonnummer +46 708 580 453. Bolagets webbplats är [www.cibusnordic.com](http://www.cibusnordic.com). Observera att informationen på Bolagets hemsida inte ingår i Prospektet såvida inte denna information införlivas i Prospektet genom hänvisning.

## Legal koncernstruktur

Cibus Nordic Real Estate AB är moderbolag i Koncernen. Cibus Sweden Real Estate AB, organisationsnummer 559229-6643, Cibus Denmark Real Estate AB, organisationsnummer 559318-4616, Cibus Norway Real Estate AB 559332-0509, Cibus Finland Real Estate AB, organisationsnummer 559121-3284 och Cibus Finland Oy Ab, organisationsnummer 3003070-2 är Cibus direkta dotterbolag. Cibus Sweden Real Estate AB är ägare till aktierna i Cibus Malum AB, organisationsnummer 559229-6650 och Cibus Pirum AB, organisationsnummer 559289-0015. Cibus Finland Real Estate AB är ägare till aktierna i Cibus Grocery Finland Oy, Cibus Retail Finland 1 Oy, Cibus Retail Finland 2 Oy och Cibus Daily Finland Oy. Cibus Norway Real Estate AB är ägare till aktierna i Cibus Norway Real Estate AS och Cibus Management AS.

Alla fastigheter ägs av dotterbolag till Cibus. Verksamheten bedrivs av Cibus dotterbolag och alla Koncernens tillgångar och intäkter avser Bolagets indirekta dotterbolag och Bolaget är därmed beroende av dessa dotterbolag för att generera intäkter och vinst.

Per 31 december 2021 bestod Koncernen av totalt 376 svenska, norska och finska dotterbolag, varav 147 svenska aktiebolag, 18 norska bolag och 211 finska bolag, inklusive 50 gemensamt ägda fastighetsbolag, så kallade MRECs. En förenklad legal koncernstruktur presenteras nedan.



## Väsentliga avtal

Bolaget har inte, under den senaste tvåårsperioden från dagen för Prospektet, ingått några väsentliga avtal utanför Bolagets normala verksamhet eller som i övrigt innehåller en rättighet eller skyldighet som är väsentlig för Koncernen som helhet.

## Avtal med hyresgäster

Cibus är part till en stor mängd hyresavtal. De viktigaste hyresgästerna består av matvarubutiker och aktörer inom dagligvaruhandeln i Finland, Sverige och Norge. Det typiska hyresavtalet innehåller en option för hyresgästen att förlänga avtalet, vanligen i tre eller fem år, vilken vanligtvis utnyttjas. Eftersom optionerna oftast utnyttjas, och ungefär samma antal hyresavtal förlängs årligen, har hyresavtalens genomsnittliga längd hittills varit relativt stabil. Portföljens genomsnittliga återstående löptid per den 31 december 2021 var 5,0 år.

## Tvister och myndighetsförfaranden

Bolaget är inte, och har inte heller varit, part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden, skiljeförfaranden eller förlikningsförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden eller sådana som Bolaget är medvetna om kan uppkomma) under de senaste 12 månaderna som nyligen haft eller skulle kunna få betydande effekter på Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

## Immateriella rättigheter

### Figurmärke

Bolaget har ansökt om varumärkesskydd för figurmärket "CIBUS". Bolaget har inga immateriella rättigheter som bedöms vara väsentliga för Bolagets verksamhet.

## Försäkringar

Per dagen för Prospektet bedömer Cibus att dess försäkringskydd är tillfredställande med avseende på verksamhetens art och omfattning. Det finns dock inga garantier att Koncernen inte kommer att drabbas av förluster som inte täcks av försäkringar eller att Koncernens försäkringar kommer att kunna förnyas till samma villkor och kostnad som tidigare varit möjligt.

## Transaktioner med närstående

För information om transaktioner med närstående som utförts under den period som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet hänvisas till respektive not i Bolagets finansiella rapporter enligt nedan.

- för räkenskapsåret 2021, se not 21 i den reviderade årsredovisningen per och för räkenskapsåret 2021;
- för räkenskapsåret 2020, se not 22 i den reviderade årsredovisningen per och för räkenskapsåret 2020;
- för räkenskapsåret 2019, se not 22 i den reviderade årsredovisningen per och för räkenskapsåret 2019.

De finansiella rapporter som hänvisas till ovan har införlivats i Prospektet genom hänvisning, se avsnittet "Handlingar införlivade genom hänvisning".

För perioden efter den 31 december 2021 fram till dagen för Prospektet har inga transaktioner med närstående ägt rum.

## Intressen i Noteringen

Bolaget bedömer att det inte finns några väsentliga intressekonflikter inom ramen för Noteringen.

## Kostnader i samband med Fondemissionen och Noteringen

Bolagets kostnader hänförliga till Fondemissionen och Noteringen beräknas uppgå till cirka 385 TEUR, motsvarande cirka 4 MSEK. Kostnaderna är huvudsakligen relaterade till legal rådgivning och kostnader för revisorer.

Roschier Advokatbyrå AB är Cibus legala rådgivare i samband med Fondemissionen och Noteringen och kommer för denna rådgivning att erhålla sedvanlig ersättning. Den legala rådgivaren har även, från tid till annan, tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, Bolaget legal rådgivning inom ramen för den dagliga verksamheten i samband med andra transaktioner.

## Skattekonsekvenser för investerare

Investerare uppmärksammas på att skattelagstiftningen i Sverige eller i en stat som investeraren har anknytning till eller sin skattehemvist i kan inverka på hur inkomsterna från värdepapperna beskattas. Varje aktieägare bör söka individuell rådgivning för att säkerställa de skattemässiga konsekvenser som kan uppkomma baserat på ägarens specifika situation, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och avtal. För ytterligare information hänvisas till avsnittet "Skattefrågor i Sverige".

## Hemsidor som omnämns i Prospektet

Information som framgår på Bolagets hemsida, eller andra hemsidor som anges i Prospektet, ingår inte i Prospektet och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen såvida denna information inte införlivas i Prospektet genom hänvisning, se avsnittet "Handlingar införlivade genom hänvisning".

## Handlingar tillgängliga för inspektion

Följande dokument är tillgängliga på Bolagets huvudkontor, vardagar under kontorstid, och på Bolagets hemsida, [www.cibusnordic.com](http://www.cibusnordic.com), under Prospektets giltighetstid:

- 1) Bolagets bolagsordning samt registreringsbevis;
- 2) Bolagets reviderade finansiella rapporter som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet;
- 3) Värderingsutlåtandena som återfinns på sidorna 30–41 i Prospektet; samt
- 4) Prospektet.

# Handlingar införlivade genom hänvisning

De delar i nedan angivna dokument som införlivas i Prospektet genom hänvisning utgör en del av Prospektet. De delar av respektive dokument som inte införlivas bedömer Bolaget som antingen inte relevant för en investerare eller så återges informationen på en annan plats i Prospektet. Kopior av Prospektet och de handlingar som införlivats genom hänvisning kan erhållas från Bolaget elektroniskt via Bolagets webbplats, [www.cibusnordic.com](http://www.cibusnordic.com), eller kan erhållas av Bolaget i pappersformat vid Bolagets huvudkontor. Adress till Bolaget återfinns i slutet av Prospektet.

<b>Årsredovisning 2021</b>	<b>Sidhänvisning</b>
Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat	62
Koncernens rapport över finansiell ställning	63
Koncernens rapport över förändring av eget kapital	64
Koncernens rapport över kassaflöden	65
Noter	70–81
Revisionsberättelse	83–86

Cibus årsredovisning för räkenskapsåret 2021 finns på följande länk:

[https://www.bequoted.com/bolag/cibus/download/?file=arsredovisning-2021-94244/Cibus\\_Arsredovisning\\_2021.pdf](https://www.bequoted.com/bolag/cibus/download/?file=arsredovisning-2021-94244/Cibus_Arsredovisning_2021.pdf)

<b>Årsredovisning 2020</b>	<b>Sidhänvisning</b>
Koncernens resultaträkning	49
Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat	49
Koncernens rapport över finansiell ställning	50
Koncernens rapport över förändring av eget kapital	51
Koncernens rapport över kassaflöden	52
Noter	57–69
Revisionsberättelse	70

Cibus årsredovisning för räkenskapsåret 2020 finns på följande länk:

[https://www.bequoted.com/bolag/cibus/download/?file=arsredovisning-2020-84288/Cibus\\_Arsredovisning\\_2020.pdf](https://www.bequoted.com/bolag/cibus/download/?file=arsredovisning-2020-84288/Cibus_Arsredovisning_2020.pdf)

<b>Årsredovisning 2019</b>	<b>Sidhänvisning</b>
Koncernens resultaträkning	42
Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat	42
Koncernens rapport över finansiell ställning	43
Koncernens rapport över förändring av eget kapital	44
Koncernens rapport över kassaflöden	45
Noter	50–61
Revisionsberättelse	62–64

Cibus årsredovisning för räkenskapsåret 2019 finns på följande länk:

[https://www.bequoted.com/bolag/cibus/download/?file=arsredovisning-2020-84288/Cibus\\_Arsredovisning\\_2020.pdf](https://www.bequoted.com/bolag/cibus/download/?file=arsredovisning-2020-84288/Cibus_Arsredovisning_2020.pdf)



# Skattefrågor i Sverige

Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor för aktieägare som aktualiseras i Sverige för obegränsat skattskyldiga fysiska personer och aktiebolag om inte annat anges, med anledning av Fondemissionen och Noteringen. Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning i Sverige och är endast avsedd som allmän information. Sammanfattningen är inte uttömmande och omfattar, exempelvis, inte (i) värdepapper som innehas av handelsbolag eller som innehas som lagertillgångar i näringsverksamhet, (ii) de särskilda reglerna för skattefri utdelning och kapitalvinst, inklusive avdragsförbud för kapitalförlust, i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då aktieägare innehar aktier som anses näringsbetingade, (iii) de särskilda regler som kan bli tillämpliga på innehav i bolag som är eller tidigare har varit s.k. fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av s.k. kvalificerade andelar i fåmansföretag, (iv) värdepapper som förvaras på ett s.k. investeringssparkonto eller ägs via kapitalförsäkring, (v) eller de speciella regler som gäller för skalbolag. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skattskyldiga, t.ex. värdepappersfonder, försäkringsbolag och investmentföretag. Dessa regler berörs inte i denna sammanfattning. Sammanfattningen berör inte heller regler relaterade till utländska skatter. Beskattningen av varje enskild aktieägare beror på dennes speciella situation och varje aktieägare bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

## Aktieägare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige

I detta fall åsyftas med "obegränsat skattskyldiga" i Sverige aktieägare som är (a) en individuell ägare som är bosatt i Sverige eller som har hemvist i Sverige eller varit bosatt i Sverige och har en väsentlig anknytning till Sverige, eller (b) ett aktiebolag som är registrerat i Sverige eller som på grund av sitt säte eller sådana omständigheter anses utgöra en svensk juridisk person.

### Fysiska personer obegränsat skattskyldiga i Sverige

#### Aktier erhållna vid Fondemissionen

Fysiska personer beskattas inte för erhållna aktier i samband med Fondemissionen.

#### Beskattning vid avyttring av aktier

När marknadsnoterade aktier eller andra deläggarrätter säljs eller på annat sätt avyttras kan en skattepliktig kapitalvinst eller en avdragsgill kapitalförlust uppkomma. Uppkomna kapitalvinster beskattas i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. Kapitalvinsten eller kapitalförlusten beräknas i normala fall som skillnaden mellan försäljningsersättningen och omkostnadsbeloppet. Försäljningsersättningen består av ersättningen från försäljningen efter avdrag från försäljningsutgifter.

Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort läggs samman och beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Det bör noteras att Stamaktier av serie A inte anses vara av samma slag som Stamaktier av serie D och att omkostnadsbeloppet för dessa aktieslag därför ska beräknas var för sig. Vid Fondemissionen där aktieägarna erhåller aktier av ett annat slag (Stamaktier av serie D) än de aktier som de tidigare innehaft blir omkostnadsbeloppet för de erhållna Stamaktierna av serie D noll kronor. Omkostnadsbeloppet för de sedan tidigare innehavda aktierna påverkas inte av Fondemissionen. Vid försäljning av marknadsnoterade aktier får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt schablonmetoden till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifterna.

Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier och andra marknadsnoterade deläggarrätter är fullt ut avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster, förutom andelar i värdepappersfonder eller specialfonder som endast innehåller svenska fordringsrätter (s.k. räntefonder). Kapitalförluster som inte kan dras av på detta sätt får dras av med 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital som inte kan dras av mot andra kapitalvinster medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 SEK och med 21 procent av resterande del. Ett sådant underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

#### Överskjutande fondaktierätter

Försäljningen av överskjutande fondaktierätter kommer att ses som en avyttring i enlighet med ovan, det vill säga likviden för fondaktierätterna kommer att behandlas som en kapitalvinst eller kapitalförlust. Omkostnadsbeloppet för fondaktierätterna är noll kr.

#### Byte av namn på befintliga aktier inklusive byte av ISIN-kod

Bytet av namn på befintliga aktier inklusive byte av ISIN-kod är ett administrativt förfarande och ska i sig inte utlösa någon skattekonsekvens då ingen omfördelning av ekonomiska värden mellan aktieägare görs i och med bytet.

#### Beskattning vid utdelning

Fysiska personer beskattas för utdelning i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. För fysiska personer bosatta i Sverige innehålls normalt preliminärskatt på utdelning med förevarande belopp. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear, eller när det gäller förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

### Begränsat skattskyldiga personer

Fysiska personer som endast är begränsat skattskyldiga i Sverige beskattas vanligtvis inte för kapitalinkomster vid avyttring av aktier, men de kan däremot bli föremål för beskattning i sina hemländer. Under vissa särskilda regler kan dock en aktieägare, om denne någon gång under försäljningsåret eller något av de föregående tio åren varit bosatt eller stadigvarande vistats i Sverige bli föremål för beskattning i Sverige. De aktuella aktierna ska ha införskaffats medan aktieägaren var boende eller vistats stadigvarande i Sverige för att reglerna ska vara tillämpliga.

### Aktiebolag obegränsat skattskyldiga i Sverige

#### Aktier erhållna vid Fondemissionen

Aktiebolag beskattas inte för erhållna aktier i samband med Fondemissionen.

#### Beskattning vid avyttring av aktier samt vid utdelning

För aktiebolag beskattas uppkomna kapitalvinster på aktier eller andra delägarätter samt utdelningar i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats på 20,6 procent. Kapitalvinster och kapitalförluster beräknas på samma sätt som för fysiska personer, vilket redogjorts för ovan. Avdragsgilla kapitalförluster på aktier eller andra delägarätter får endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på sådana värdepapper. Om en sådan förlust helt eller delvis inte kan dras av får den samma år dras av mot kapitalvinster på aktier eller andra delägarätter i bolag inom Koncernen under förutsättning att villkoren för att lämna koncernbidrag mellan bolagen är uppfyllda. En kapitalförlust som inte kan utnyttjas ett visst år sparas och kvittas mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden.

#### Överskjutande fondaktierätter

Försäljningen av överskjutande fondaktierätter kommer att ses som en avyttring i enlighet med ovan, det vill säga likviden för fondaktierätterna kommer att behandlas som en kapitalvinst eller kapitalförlust. Omkostnadsbeloppet för fondaktierätterna är noll kr.

#### Byte av namn på befintliga aktier inklusive byte av ISIN-kod

Bytet av namn på befintliga aktier inklusive byte av ISIN-kod är ett administrativt förfarande och ska i sig inte utlösa någon skattekonsekvens då ingen omfördelning av ekonomiska värden mellan aktieägare görs i och med bytet.

### Begränsat skattskyldiga aktieägare

#### Beskattning vid avyttring av aktier

Aktieägare och innehavare av andra delägarätter som är begränsat skattskyldiga i Sverige och vars innehav inte är hänförligt till ett fast driftställe i Sverige kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av sådana värdepapper. Enligt en särskild skatteregel kan dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för svensk beskattning vid försäljning av vissa värdepapper (t.ex. aktier) om de vid något tillfälle under avyttringsåret eller de föregående tio kalenderåren har varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av denna regel kan begränsas av skatteavtal mellan Sverige och andra länder. Utöver eventuell svensk beskattning kan en avyttring av aktier eller andra delägarätter medföra beskattning i innehavarens hemviststat.

#### Överskjutande fondaktierätter

Försäljningen av överskjutande fondaktierätter kommer att ses som en avyttring i enlighet med ovan, dvs likviden för fondaktierätterna kommer att behandlas som en kapitalvinst eller kapitalförlust. Omkostnadsbeloppet för fondaktierätterna är noll kr.

#### Byte av namn på befintliga aktier inklusive byte av ISIN-kod

Bytet av namn på befintliga aktier inklusive byte av ISIN-kod är ett administrativt förfarande och ska i sig inte utlösa någon skattekonsekvens då ingen omfördelning av ekonomiska värden mellan aktieägare görs i och med bytet.

#### Beskattning vid utdelning

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Skattesatsen är 30 procent. Skattesatsen är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal som Sverige ingått med andra länder. Flertalet av Sveriges skatteavtal möjliggör nedsättning av den svenska skatten till avtalets skattesats direkt vid utdelningstillfället om tillräckliga uppgifter om den utdelningsberättigade föreligger. I Sverige verkställs avdraget för kupongskatt normalt av Euroclear, eller beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren. I de fall 30 procent kupongskatt innehållits vid utbetalning till en person som har rätt att beskattas enligt en lägre skattesats, eller för mycket kupongskatt annars innehållits, kan återbetalning begäras hos Skatteverket före utgången av det femte kalenderåret efter utdelningen.

# Adresser

## Bolaget

### **Cibus Nordic Real Estate AB (publ)**

Kungsgatan 56  
111 22 Stockholm  
Sverige

Tel. +46 (0) 761 444 888

## Legal rådgivare till Bolaget

### **Roschier Advokatbyrå AB**

Brunkebergstorg 2  
111 51 Stockholm  
Sverige

## Bolagets revisor

### **KPMG AB**

Vasagatan 16  
111 20 Stockholm  
Sverige

