

**UNDANTAGSDOKUMENT AVSEENDE UPPTAGANDE TILL  
HANDEL AV AKTIER I CIBUS NORDIC REAL ESTATE AB (PUBL)  
PÅ NASDAQ STOCKHOLM**

## **VIKTIG INFORMATION**

Detta undantagsdokument ("**Undantagsdokumentet**") har upprättats med anledning av upptagandet till handel av totalt 13 313 895 aktier i Cibus Nordic Real Estate AB (publ), org.nr 559135-0599 (ett svenskt publikt aktiebolag) på Nasdaq Stockholm. Undantagsdokumentet har upprättats i enlighet med artikel 1.5 första stycket ba och bilaga IX i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("**Prospektförordningen**"). Detta Undantagsdokument utgör inte ett prospekt enligt Prospektförordningen och har inte granskats och godkänts i enlighet med artikel 20 i Prospektförordningen.

Med "**Cibus**", "**Bolaget**" eller "**Koncernen**" avses i Undantagsdokumentet, beroende på sammanhanget, Cibus Nordic Real Estate AB (publ), den koncern vari Cibus är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen.

### **Överlåtelsebegränsningar**

Undantagsdokumentet har enbart upprättats med anledning av ansökan om upptagande till handel av totalt 13 313 895 aktier i Cibus på Nasdaq Stockholm och innehåller inget erbjudande om att teckna eller på annat sätt förvärva aktier eller annat finansiellt instrument i Bolaget, vare sig i Sverige eller i någon annan jurisdiktion. Undantagsdokumentet eller till Undantagsdokumentet hänförligt material får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras i USA, Kanada, Japan, Australien, Belarus, Hongkong, Ryssland, Schweiz, Singapore, Sydafrika, Sydkorea 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 Undantagsdokumentet uppmanas av Bolaget att skaffa information om och att iaktta sådana restriktioner.

Aktierna i Bolaget har inte registrerats och kommer inte 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 Undantagsdokumentet. Att påstå motsatsen är en brottslig handling i USA.

### **Framåtriktad information**

Undantagsdokumentet innehåller viss framåtriktad information som återspeglar Cibus aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avses", "bedöms", "förväntas", "kan", "planerar", "tror", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligt skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information. Faktorer som kan medföra att Cibus framtida resultat och utveckling avviker från vad som uttalas i framåtriktad information innefattar bland annat, men begränsas inte till, de som beskrivs i avsnittet "*Riskfaktorer specifika för emittenten*". Framåtriktad information i Undantagsdokumentet gäller endast per dagen för Undantagsdokumentets offentliggörande. Cibus lämnar inga utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktad information till följd av ny information, framtida händelser eller liknande omständigheter annat än vad som följer av tillämplig lagstiftning.

### **Presentation av finansiell information**

Viss finansiell och annan information som presenteras i Undantagsdokumentet har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Ingen information i Undantagsdokumentet har 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.

INFORMATION OM BOLAGET	
<i>Allmänt om Cibus</i>	<p>Cibus Nordic Real Estate AB (publ), org.nr. 559135-0599, är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades i Sverige och registrerades hos Bolagsverket den 23 november 2017. Cibus är registrerat i Sverige och föremål för svensk rätt. Bolagets aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Cibus styrelse har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.</p> <p>Bolagets adress är Kungsgatan 56, 111 22 Stockholm, Sverige.</p> <p>Bolagets LEI-kod är 549300PW36MFK96GCR23.</p> <p>Bolagets webbplats är <a href="http://www.cibusnordic.com">www.cibusnordic.com</a>.</p>
ANSVARIG FÖR INFORMATIONEN I UNDANTAGSDOKUMENTET	
<i>Ansvarig för informationen i Undantagsdokumentet</i>	Styrelsen för Bolaget är ansvarig för informationen i Undantagsdokumentet. Såvitt styrelsen känner till överensstämmer den information som lämnas i Undantagsdokumentet med de faktiska sakförhållandena och Undantagsdokumentet utelämnar ingen uppgift som skulle kunna påverka dess innebörd.
BEHÖRIG MYNDIGHET	
<i>Behörig myndighet</i>	Finansinspektionen är behörig myndighet i hemmedlemsstaten i enlighet med artikel 20 i Prospektförordningen. Undantagsdokumentet har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen. Undantagsdokumentet utgör inte ett prospekt i den mening som avses i Prospektförordningen. För Undantagsdokumentet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av Undantagsdokumentet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras exklusivt av svensk domstol.
CIBUS RAPPORTERINGSSKYLDIGHET OCH SKYLDIGHET ATT OFFENTLIGGÖRA INFORMATION	
<i>Intyg avseende rapporteringsskyldighet och skyldighet att offentliggöra information</i>	Bolaget intygar att de skyldigheter avseende rapportering och offentliggörande av information som följer av direktiv 2004/109/EG, förordning (EU) nr 596/2014 samt, i förekommande fall, den delegerade förordningen (EU) 2017/565, har efterlevts under hela den period då Bolagets aktier varit upptagna till handel.
<i>Var Bolagets offentliggjorda information och senaste prospekt finns tillgänglig</i>	<p>Den obligatoriska informationen som Cibus offentliggör i enlighet med Bolagets skyldigheter att offentliggöra löpande information finns tillgänglig på Bolagets webbplats, <a href="http://www.cibusnordic.com">www.cibusnordic.com</a>.</p> <p>Bolagets senaste prospekt finns tillgängligt på Bolagets webbplats, <a href="http://www.cibusnordic.com">www.cibusnordic.com</a>.</p>
SKÄLET TILL EMISSIONEN	
<i>Bakgrund och motiv</i>	Den 17 januari 2025 offentliggjorde Cibus att det ingått bindande avtal med aktieägare i Forum Estates Holding BV (" <b>Forum Estates</b> ") om att förvärva Forum Estates. Forum Estates är en ägare och förvaltare av fastigheter för livsmedel och dagligvaror baserad i Benelux. Forum Estates fastighetsportfölj består av 149 fastigheter med en total uthyrningsbar yta på cirka 276 000 kvm och har ett underliggande fastighetsvärde om cirka 508 MEUR.

	<p>Som del av vederlaget för förvärvet av Forum Estates har styrelsen för Cibus den 27 januari 2025, med stöd av bemyndigandet från den extra bolagsstämman den 14 januari 2025, beslutat om att emittera 13 313 895 aktier till säljarna i Forum Estates ("<b>Apportemissionen</b>"). De nyemitterade aktierna beräknas tas upp till handel på Nasdaq Stockholm omkring den 29 januari 2025. Apportemissionen innebär en ökning av det totala antalet aktier från 62 972 150 till 76 286 045 och en ökning av aktiekapitalet från 629 721,50 EUR till 762 860,45 EUR.</p>
--	--

**RISKFaktorER SPECIFIKA FÖR EMITTENTEN**

<p><i>Risikfaktorer specifika för Bolaget</i></p>	<p><i>En investering i värdepapper är förenad med ett antal risker. I enlighet med Prospektförordningen är de riskfaktorer som anges i detta avsnitt begränsade till sådana risker som bedöms vara specifika för emittenten. Bedömningen är baserad på information som finns tillgänglig per dagen för Undantagsdokumentet.</i></p> <p><b>Risker relaterade till förändringar på fastighetsmarknaden</b></p> <p>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 livsmedels- och dagligvarukedjor 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.</p> <p>Koncernen bedriver sin verksamhet i Norden och särskilt i Finland, Sverige, Danmark och Norge. Per den 30 september 2024 ägde Cibus en nordisk fastighetsportfölj om totalt 452 fastigheter, varav 262 fastigheter är belägna i Finland, 131 fastigheter är belägna i Sverige, 37 fastigheter är belägna i Danmark och 22 fastigheter är belägna i Norge. Följaktligen är Koncernens fastighetsportfölj särskilt riskutsatt för makroekonomiska faktorer som påverkar de delar av Norden som Koncernen är verksam i. Tillgång och efterfrågan av fastigheter, och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar, varierar mellan olika geografiska marknader och fastighetskategorier och kan därför utvecklas olika inom sådana geografiska marknader och fastighetskategorier. Det finns en risk att efterfrågan faller och att marknadens avkastningskrav därmed ökar inom de geografiska marknader och fastighetskategorier där Koncernen är verksam. Detta kan leda till ökade vakanser, lägre framtida hyresnivåer och/eller sjunkande marknadsvärden på Koncernens fastigheter. Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Cibus verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p><b>Risker relaterade till genomförda eller framtida förvärv</b></p> <p>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</p>
---	---

teknisk karaktär, myndighetsbeslut, förekomst av en tvist relaterad till ett förvärv samt tillstånd för en fastighet. Nyligen offentliggjorda förvärv inkluderar förvärvet av 31 livsmedelsbutiker i Danmark till en köpeskilling om cirka 118 MEUR samt förvärvet av tre livsmedelsbutiker, två i Sverige och en i Norge för en köpeskilling om cirka 9,2 MEUR.

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 verksamhet, resultat och finansiella ställning.

#### **Risker relaterade till förvärvet av Forum Estates**

Förvärvet av Forum Estates i Benelux, exponerar Cibus för ett flertal risker. Inför förvärvet av Forum Estates har Cibus genomfört olika due diligence-undersökningar i syfte att identifiera och utvärdera de risker som Forum Estates är föremål för. Det finns en risk för att dessa undersökningar inte har varit tillräckliga för att identifiera alla eventuella risker i Forum Estates. Cibus har gjort vissa antaganden och ställningstaganden baserat på sin due diligence av fastigheterna och tillgångarna som förvärvats, inklusive antaganden om framtida hyresintäkter och rörelsekostnader. Dessa antaganden innefattar osäkerhetsfaktorer och kan visa sig vara felaktiga, exempelvis till följd av framtida bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden, dolda fel eller tekniska brister, vilket kan innebära att Koncernen inte uppnår alla förväntade fördelar med förvärvet av Forum Estates. Förväntade skalfördelar och kostnadsbesparingar kan utebli eller uppnås senare än förväntat. Vidare har Bolaget genom förvärvet av Forum Estates i Benelux etablerat sig på en ny geografisk marknad, vilket exponerar Bolaget för ytterligare risker som regionen är föremål för, så som makroekonomiska faktorer, till följd av den geografiska expansionen. Dessa förhållanden eller faktorer kan ha en negativ inverkan på Koncernens resultat.

#### **Risker relaterade till avkastningen på fastigheterna**

Koncernens verksamhet utgörs framför allt av förvärv, utveckling, ägande, förvaltning och försäljning av fastigheter, främst inom segmentet för livsmedels- och dagligvarufastigheter. 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 verksamhet, resultat och finansiella ställning negativt. Till exempel uppgick Bolagets hyresintäkter under räkenskapsåret 2023 till cirka 119 128 TEUR. En förändring av hyresintäkterna om +/- 10 procent under 2023 skulle innebära en påverkan på hyresintäkterna om cirka 11 900 TEUR. Under räkenskapsåret 2023 härrörde cirka 70

procent av Koncernens driftnetto från fastigheter i Finland, vilket gör Koncernen särskilt beroende av hyresintäkterna från Koncernens finska fastigheter.

#### **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 företag inom dagligvarubranschen med främst livsmedelskedjor som hyresgäster, kan värderingar av fastigheterna vara föremål för betydande osäkerheter. Det finns en risk att uppskattningarna från värderingsutlåtanden 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 Koncernens förvaltningsfastigheter uppgick till cirka 1 763 521 TEUR per den 30 september 2024. En förändring av det redovisade marknadsvärdet för Koncernens fastigheter om +/- fem procent hade inneburit en resultatpåverkan före skatt om cirka +/- 88 200 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. Dessutom omfattas Koncernen av olika lokala lagar och regler i Finland, Sverige, Danmark och Norge. 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.

#### **Risker relaterade till hyresgäster**

Koncernen har ingått hyresavtal med olika hyresgäster där cirka 80 procent av fastigheterna är uthyrda till ankarhyresgäster såsom Kesko, Tokmanni, S-gruppen, Coop, Dagrofa, Lidl och 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). Om någon av ankarhyresgästerna inte kan fullgöra sina förpliktelser enligt hyresavtalen skulle detta påverka Koncernens finansiella ställning negativt.

Vidare finns det vissa risker med att skaffa nya hyresgäster. Nya potentiella hyresgäster kan medföra högre motpartsrisker för Koncernen jämfört med tidigare 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 Undantagsdokumentet. Vidare kan Koncernens lokaler behöva renoveras och anpassas för en ny hyresgäst eller flera nya hyresgäster, vilket kan leda till ökade kostnader för

Koncernen. Om sådana risker skulle materialiseras kan det påverka Koncernens finansiella ställning negativt.

#### **Risker relaterade till avsaknaden av eller avslutad hyressäkerhet**

Flera av hyresavtalen som Koncernen ingått med sina hyresgäster saknar hyressäkerheter, alternativt har de avtalade säkerheterna upphört att gälla, och vissa hyresavtal kräver inte att hyressäkerhet tillhandahålls. Koncernen har därför inte säkerhet för samtliga hyresgästers eventuella överträdelser enligt hyresavtalen. Som en följd av detta kan bolag inom Koncernen som agerar som hyresvärdar enligt hyresavtalen erfara oförutsedda förluster på grund av hyresgästers oförmåga eller bristande vilja att fullgöra sina skyldigheter, såsom betalning av hyra. Detta skulle i sin tur kunna ha en negativ påverkan på Koncernens likviditet och förmåga att betala ränta för sina obligationer och lån.

#### **Risker relaterade till ledande befattningshavare och nyckelpersoner**

Cibus har bedrivit verksamhet sedan början av 2018. Bolaget är beroende av sina ledande befattningshavare, det vill säga Christian Fredrixon (VD), Pia-Lena Olofsson (CFO och IR-Chef), Lauri Tiensuu (COO), Peter Lövgren (CIO Sverige), Marcus Kruus (CIO Danmark & Norge) och Iiris Eestilä (CIO Finland) för genomförandet av dess tillväxtstrategi och för att bedriva verksamheten. Koncernen hade per den 30 september 2024 tio anställda. Koncernen är således, på grund av det begränsade antalet anställda, beroende av varje anställd för dess verksamhet. Koncernen har vidare nyckelpersoner och vissa andra konsulter, entreprenörer och andra tjänsteleverantörer med särskild specialistkompetens som Koncernen är beroende av för att framgångsrikt kunna genomföra Koncernens affärsplan. Det finns en risk att Koncernen inte kan upphandla konsult-, förvaltnings- eller andra nödvändiga tjänster på gynnsamma villkor eller överhuvudtaget, vilket skulle påverka Koncernens verksamhet och finansiella ställning negativt.

#### **Risker relaterade till ökade driftkostnader**

Koncernens driftkostnader uppgick till cirka 15 600 TEUR per den 30 september 2024. Koncernens driftkostnader består huvudsakligen av tariffbaserade avgifter som till exempel kostnader för el, vatten, fastighetsskötsel, löpande underhåll och fastighetsadministration. Det finns ett begränsat antal leverantörer avseende sådana tjänster, vilket kan leda till en ökad kostnad för Cibus. Driftkostnaderna kan även påverkas av säsongvariationer och väderförhållanden, såsom längre kalla perioder som resulterar i ökade kostnader, samt andra liknande oförutsägbara händelser som medför ökade driftkostnader i förhållande till Koncernens fastighetsportfölj. Därtill kan inflation och andra indexrelaterade faktorer påverka Koncernens driftkostnader i högre utsträckning än på Koncernens resultat, vilket kan påverka Koncernens resultat negativt såvida sådana kostnader inte kan överföras till Koncernens hyresgäster och kunder. 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 verksamhet, resultat och finansiella ställning negativt. En förändring av driftkostnaderna per den 30 september 2024 om +/- fem procent hade inneburit en resultatpåverkan före skatt om cirka +/- 800 TEUR.

#### **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. 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 Föreorenade Områden ("**MIFO-registret**"), som listar vissa föreorenade och potentiellt kontaminerade landområden i Finland respektive Sverige. Där listas fastigheter som varit föreorenade eller att det finns en känd risk för förorening, med avseende på vissa fastigheter eller områden intill fastigheterna. Om myndigheter kräver sanering av föreorenade 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. Ovanstående krav och begränsning av användningen av fastigheterna kan ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

#### **Risker relaterade till refinansiering och befintliga lånevillkor**

Cibus upplåning sker genom säkerställda banklån i EUR, DKK, SEK samt NOK och icke säkerställda obligationer i EUR och SEK. Per den 30 september 2024 uppgick de räntebärande skulderna till 1 097 653 TEUR med en utgående genomsnittlig ränta om 4,4 procent. Under räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2023 minskade de räntebärande skulderna med -73 369 TEUR varav -111 602 avser återbetalning av obligationer, 40 306 TEUR avser netto upptagna banklån samt resterande del är hänförligt till valutakursförändringar.

Per den 30 september 2024 hade Koncernen säkerställda banklån om 886 006 TEUR med en genomsnittligt viktad kreditmarginal om 1,6 procent och en genomsnittligt viktad kapitalbindningstid om 1,4 år. Som säkerhet för banklånen hade Cibus ställt pantbrev i fastigheterna på marknadsmässiga villkor. Per den 30 september 2024 bestod Cibus externa finansieringskällor till 18,8 procent av icke säkerställda obligationer till ett nominellt belopp om 211 647 TEUR. Utöver det har Cibus ett hybridobligationslån om 30 000 TEUR, vilket motsvarar 2,7 procent av Cibus externa finansiering. Samtliga utestående obligationer är emitterade under Bolagets MTN-program och är noterade på Nasdaq Stockholm Corporate Bond list. Under 2025 har Bolaget emitterat seniora icke säkerställda gröna obligationer om 50 000 TEUR.

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. 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 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 30 september 2024 banklån om cirka 886 006 TEUR (jämfört med 923 451 TEUR den 31 december 2023) med en genomsnittligt viktad kreditmarginal om 1,6 procent och en genomsnittligt viktad kapitalbindningstid om 1,4 år. Därutöver har Bolagets icke säkerställda fyraåriga gröna obligation om 50 000 TEUR en rörlig kupongränta om 3M Euribor plus 250 baspunkter.

Av Bolagets räntebärande skulder om 1 097 653 TEUR per den 30 september 2024 är det 391 927 TEUR, motsvarande cirka 36 procent, som räntejusteras inom 12 månader. Beräknat på en räntebärande skuld, där även MTN-lån 104 har återbetalats den 2 december 2024 och med hänsyn till räntesäkringar som har en återstående löptid på under 12 månader, är den nuvarande säkringsgraden 97 procent, vilket omvänt innebär en exponering mot rörliga räntor på 3 procent.

Baserat på Bolagets redovisade intjäningsförmåga och med beaktande av Bolagets befintliga lån som löper med fast ränta som fanns på plats per den 30 september 2024 samt övriga räntesäkringar blir resultateffekten av en ökning av snitträntan med 1 procentenhet cirka -660 TEUR på årsbasis. Vid en ökning av snitträntan om mer än 2 procentenheter blir resultateffekten cirka -1 300 TEUR på årsbasis.

Det föreligger således en risk för att räntehöjningar skulle medföra en ökning av Koncernens ränteförpliktelser, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Vidare innehåller vissa av Koncernens befintliga låneavtal åtaganden som, om de bryts och inte frånfaller, 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 obligationer) 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.

#### **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 långgivare 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 långgivare. Om en tredje parts långgivare som innehar sådan säkerhet som har tillhandahållits av Koncernen 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.

#### **Risker relaterade till Cibus förmåga att fullgöra skuldförpliktelser**

Bolagets förmåga att fullgöra sina skuldförpliktelser (inklusive obligationerna) är bland annat beroende av Koncernens framtida finansiella och operativa prestation, som i sin tur påverkas av rådande ekonomiska förhållanden samt av finansiella, verksamhetsmässiga och regulatoriska faktorer, varav vissa är utanför Bolagets kontroll. Om Koncernens resultatintäkter inte är tillräckliga för att täcka fullgörandet av Koncernens befintliga eller framtida betalningsförpliktelser, kan Koncernen tvingas vidta åtgärder som att minska eller försena sina affärsplaner, förvärv, investeringar eller kapitalutgifter, sälja tillgångar, omstrukturera eller refinansiera befintlig finansiering eller söka ytterligare kapital. Det finns en risk att Koncernen inte kommer kunna genomföra någon av dessa åtgärder på tillfredsställande villkor, eller alls, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

#### **Risker relaterade till Cibus 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

	<p>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 (2005:551)). Varken Koncernen eller dess tillgångar kan skyddas från några åtgärder av borgenärer till Cibus dotterbolag, vare sig enligt konkurslagstiftning, genom avtal eller på annat sätt. Dessutom kan bristande likviditet eller insolvens i vissa dotterbolag i Koncernen leda till skyldigheter för Koncernen att göra betalningar under moderbolagsgarantier avseende dotterbolagens förpliktelser eller till att korsvisa likviditetsproblem uppstår på vissa lån inom Koncernen. Om Cibus inte får tillräckliga intäkter från sina dotterbolag finns det en risk att Koncernens finansiella ställning kan påverkas negativt.</p> <p><b>Risker relaterade till valutakursförändringar</b></p> <p>Koncernen har en internationell affärsmodell och Bolagets rapporteringsvaluta är EUR. Koncernens primära verksamhet och kassaflöden är denominerade i EUR, SEK, DKK och NOK. Cibus hanterar valutarisk främst genom att matcha fordringar och skulder i samma valuta. Per den 30 september 2024 hade Koncernen inte ingått några valutaderivat eller säkringsarrangemang. Emellertid är cirka 50 procent av Koncernens tillgångar denominerade i DKK och NOK matchade, medan resterande 50 procent är omatchade. För tillgångar denominerade i SEK är cirka 70 procent matchade och resterande omatchade. Därför är Koncernen utsatt för fluktuationer mellan SEK och EUR, NOK och EUR, samt DKK och EUR. Vidare, om Koncernen skulle inträda på nya marknader kan Koncernen bli exponerad för ytterligare valutor som en följd av sådan geografisk expansion av Koncernens verksamhet.</p>
<p><b>INFORMATION OM VÄRDEPAPPEREN</b></p>	
<p><i>Värdepapperens kännetecken</i></p>	<p>Cibus aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm under kortnamnet (tickern) CIBUS och ISIN-kod SE0010832204. Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolagets aktiekapital uppgå till lägst 250 000 EUR och högst 1 000 000 EUR, och antalet aktier ska vara lägst 25 000 000 och högst 100 000 000. Cibus registrerade aktiekapital uppgår per dagen för Undantagsdokumentet till 629 721,50 EUR fördelat på totalt 62 972 150 aktier med ett kvotvärde om 0,01 EUR per aktie. Cibus har endast ett utgivet aktieslag.</p> <p>Varje aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en (1) röst på bolagsstämma. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.</p> <p>Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara.</p> <p>Om Bolaget genom kontant- eller kvittningsemission ger ut nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler, har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sig för sådana värdepapper i förhållande till det antal aktier som de äger sedan tidigare. Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Rätt till utdelning tillfaller personer registrerade som ägare i den av Euroclear förda aktieboken på den av bolagsstämman eller styrelsen fastställda avstämningsdagen.</p> <p>Rättigheterna som är förknippade med aktier utgivna av Bolaget, inklusive de rättigheter som framgår av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med vad som framgår av aktiebolagslagen.</p>

<i>De nyemitterade aktierna</i>	Undantagsdokumentet avser upptagande till handel av högst 13 313 895 aktier (ISIN-kod: SE0010832204). De nyemitterade aktierna beräknas att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm omkring den 29 januari 2025.
---------------------------------	--

#### INFORMATION OM UTSPÄDNING OCH AKTIEINNEHAV EFTER EMISSIONEN

<i>Utspädning och aktieinnehav efter Apportemissionen</i>	<p>Apportemissionen kommer medföra att antalet utestående aktier i Cibus ökar från 62 972 150 till 76 286 045.</p> <p>Apportemissionen utgör inte ett erbjudande till allmänheten, vilket innebär att aktieägare som inte deltar i Apportemissionen kommer att få sin ägarandel utspädd med cirka 17,5 procent genom att 13 313 895 nya aktier emitteras.</p>
---	---

	<b>Före Apportemissionen</b>	<b>Efter Apportemissionen</b>	<b>Utspädning (%)</b>
Antal utestående aktier och röster i Cibus	62 972 150	76 286 045	17,5