

Cibus

Converting food into yield

Prospekt

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



Prospektets giltighetstid

Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 28 maj 2021. 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 Prospektförordningen, 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 värdepapperen 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 aktierna i Bolaget på den reglerade marknaden Nasdaq Stockholm ("Listbytet"). Med "Bolaget" eller "Cibus" avses i Prospektet Cibus Nordic Real Estate AB (publ) och med "Koncernen" avses den koncern där Bolaget är moderbolag. Se avsnittet "Definitioner" för fler definitioner som används i Prospektet.

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. Investerare 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 Listbytet. 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 iaktta 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", "Utvald 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 förvisa 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 marknadspublikationer 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 marknadspublikationer. 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, Finansinspektionens hemsida, www.fi.se, samt European Securities and Market Authoritys (ESMA) hemsida 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	2
Sammanfattning	4
Riskfaktorer	8
Bakgrund och motiv	13
Marknadsöversikt	14
Verksamhetsbeskrivning	19
Värdering av fastighetsportföljen	28
Utvald historisk finansiell information	39
Kommentarer till den historiska finansiella utvecklingen	47
Kapitalstruktur, skuldsättning och annan finansiell information	51
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	53
Bolagsstyrning	56
Aktiekapital och ägarförhållanden	60
Bolagsordning	64
Legala frågor och kompletterande information	65
Handlingar införlivade genom hänvisning	67
Adresser	69

Cibus-aktien i sammandrag

ISIN-kod:	SE0010832204
Kortnamn:	CIBUS

Finansiell kalender

Delårsrapport andra kvartalet 2021	18 augusti 2021
Delårsrapport tredje kvartalet 2021	11 november 2021
Bokslutskommuniké 2021	24 februari 2022

Övrigt

Förväntad sista dag för handel på Nasdaq First North Premier Growth Market	31 maj 2021
Förväntad första dag för handel på Nasdaq Stockholm	1 juni 2021



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 aktie är SE0010832204.
Behörig myndighet	Prospektet har granskats och godkänts av Finansinspektionen som är den svenska behöriga myndigheten för godkännande av prospekt under Prospektförordningen. Kontaktinformationen till Finansinspektionen är: Finansinspektionen Postadress Box 7821, 103 97 Stockholm Telefonnummer +46 (0)8 408 980 00 finansinspektionen@fi.se www.fi.se Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 28 maj 2021.

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 fyra 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 2020 ägde Bolaget 290 fastigheter i Norden. De viktigaste hyresgästerna är Kesko, Tokmanni, Coop och S-gruppen.																																											
Större aktieägare	Tabellen nedan visar Bolagets tio största aktieägare per den 15 april 2021, inklusive därefter kända förändringar. Bolaget ägs eller kontrolleras inte direkt eller indirekt av någon part. <table><tr><th>Aktieägare</th><th>Antal aktier och röster</th><th>Andel av kapitalet och rösterna (%)</th></tr><tr><td>Fjärde AP Fonden</td><td>3 568 253</td><td>8,92</td></tr><tr><td>BMO Global Asset Management</td><td>2 315 269</td><td>5,79</td></tr><tr><td>Marjan Dragicevic</td><td>1 820 000</td><td>4,55</td></tr><tr><td>Dragfast AB</td><td>1 700 000</td><td>4,25</td></tr><tr><td>Avanza Pension</td><td>1 445 875</td><td>3,61</td></tr><tr><td>Svenska Handelsbanken AB (för PB)</td><td>1 290 976</td><td>3,23</td></tr><tr><td>Sensor Fonder</td><td>946 000</td><td>2,37</td></tr><tr><td>Länsförsäkringar Fonder</td><td>926 452</td><td>2,32</td></tr><tr><td>Nordnet Pensionsfonder</td><td>902 057</td><td>2,26</td></tr><tr><td>Patrick Gylling</td><td>600 000</td><td>1,50</td></tr><tr><td>Totalt tio största aktieägarna</td><td>15 514 88</td><td>38,79</td></tr><tr><td>Övriga aktieägare</td><td>24 485 118</td><td>61,21</td></tr><tr><td>Totalt</td><td>40 000 000</td><td>100,00</td></tr></table>		Aktieägare	Antal aktier och röster	Andel av kapitalet och rösterna (%)	Fjärde AP Fonden	3 568 253	8,92	BMO Global Asset Management	2 315 269	5,79	Marjan Dragicevic	1 820 000	4,55	Dragfast AB	1 700 000	4,25	Avanza Pension	1 445 875	3,61	Svenska Handelsbanken AB (för PB)	1 290 976	3,23	Sensor Fonder	946 000	2,37	Länsförsäkringar Fonder	926 452	2,32	Nordnet Pensionsfonder	902 057	2,26	Patrick Gylling	600 000	1,50	Totalt tio största aktieägarna	15 514 88	38,79	Övriga aktieägare	24 485 118	61,21	Totalt	40 000 000	100,00
Aktieägare	Antal aktier och röster	Andel av kapitalet och rösterna (%)																																										
Fjärde AP Fonden	3 568 253	8,92																																										
BMO Global Asset Management	2 315 269	5,79																																										
Marjan Dragicevic	1 820 000	4,55																																										
Dragfast AB	1 700 000	4,25																																										
Avanza Pension	1 445 875	3,61																																										
Svenska Handelsbanken AB (för PB)	1 290 976	3,23																																										
Sensor Fonder	946 000	2,37																																										
Länsförsäkringar Fonder	926 452	2,32																																										
Nordnet Pensionsfonder	902 057	2,26																																										
Patrick Gylling	600 000	1,50																																										
Totalt tio största aktieägarna	15 514 88	38,79																																										
Övriga aktieägare	24 485 118	61,21																																										
Totalt	40 000 000	100,00																																										
Ledande befattningshavare	Sverker Källgård (född 1968) är verkställande direktör i Bolaget. Övriga medlemmar av koncernledningen är: CFO Pia-Lena Olofsson (1972), Chief Investment Officer Finland Lauri Tiensuu (1986) och Chief Investment Officer Sverige Peter Lövgren (1977).																																											
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 Jan Palmqvist (född 1962) var huvudansvarig revisor för perioden 23 november 2017 - 30 juni 2018, som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet. Deloitte AB med Malin Lüning (född 1980) var huvudansvarig revisor för perioden 1 juli - 31 december 2018, som 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 jan - 31 dec 2020	1 jan - 31 dec 2019	1 jul - 31 dec 2018	23 nov 2017 - 30 jun 2018	1 jan - 31 mar 2021	1 jan - 31 mar 2020
TEUR	Reviderad IFRS	Reviderad IFRS	Reviderad IFRS	Reviderad IFRS	Reviderad IAS 34	Ej reviderad IAS 34
Driftnetto, TEUR	61 395	48 618	23 407	14 114	18 211	13 002
Förvaltningsresultat, TEUR	33 488	28 667	14 674	8 197	11 570	6 840
Periodens resultat, TEUR	34 597	30 279	13 366	32 901	11 171	7 098
Resultat per aktie före och efter utspädning, EUR	0,95	1,0	0,4	1,1	0,28	0,22

Koncernens resultaträkning

	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2018	30 jun 2018	31 mar 2021	31 mar 2020
TEUR	Reviderad IFRS	Reviderad IFRS	Reviderad IFRS	Reviderad IFRS	Reviderad IAS 34	Ej reviderad IAS 34
Summa tillgångar	1 323 954	912 742	847 685	791 885	1 321 456	1 118 418
Summa eget kapital	458 028	332 869	328 680	333 974	467 739	418 510

Koncernens rapport över kassaflöden

	1 jan - 31 dec 2020	1 jan - 31 dec 2019	1 jul - 31 dec 2018	23 nov 2017 - 30 jun 2018	31 mar 2021	31 mar 2020
TEUR	Reviderad IFRS	Reviderad IFRS	Reviderad IFRS	Reviderad IFRS	Reviderad IAS 34	Ej reviderad IAS 34
Kassaflöde från den löpande verksamheten	45 925	27 101	16 312	5 072	5 374	12 273
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-392 290	-51 362	-25 250	-214 950	-935	-176 338
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	357 941	23 465	17 072	227 286	-9 591	191 998
Periodens kassaflöde	11 576	-796	8 134	17 408	-5 152	27 933

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

Koncernens 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 och det kan inte garanteras att varje ökning av driftkostnaderna kan, direkt eller indirekt, 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.

Miljö och miljötekniska risker

Enligt principen i finsk och svensk 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 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 2020 banklån om cirka 622 505 TEUR (403 028) med en genomsnittligt viktad rörlig räntemarginal om 1,7 procent + 3m EURIBOR eller 3m STIBOR beroende på valuta, och en genomsnittligt viktad kreditbindningstid om 2,9 år. Om räntan stiger med en procent skulle effekten på Koncernens resultat före skatt uppgå till cika 3 529 TEUR. Vid en räntehöjning om 2 procent skulle effekten bli cirka 7 892 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. Om långgivare 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 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.

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 uppköpserbjudande har lämnats avseende de erbjudna aktierna under innevarande eller föregående räkenskapsår.

Varje aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma och varje aktieägare har 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.

Om värdepapperen

Rätt till utdelning och behållning vid likvidation

Samtliga aktier ger lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott 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.

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 eftersträvas en årlig höjning av utdelningen på fem procent för kommande år.

Var kommer värdepapperen att handlas?

Ansökan om upptagande till handel på den reglerade marknaden Nasdaq Stockholm

Nasdaq Stockholms bolagskommitté har den 26 maj 2021 bedömt att Bolaget uppfyller Nasdaq Stockholms noteringskrav under förutsättning att sedvanliga villkor uppfylls senast första dag för handel, däribland spridningskravet avseende Cibus aktier. Första dag för handel på Nasdaq Stockholm beräknas vara den 1 juni 2021. 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 volatil

Omsättningen i och priset för Cibus aktie har således historiskt varierat. Vidare har aktien har från tid till annan varit föremål 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 aktier 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

Alltsedan noteringen av Bolagets aktier på Nasdaq First North Growth Market har Cibus ambition varit att Bolagets aktie ska handlas på Nasdaq Stockholm. Sedan noteringen har Bolaget arbetat strategiskt och målinriktat för att bygga en organisation som möter de krav som ställs på ett bolag noterat på Nasdaq Stockholm. Bolagets styrelse anser att en notering av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm är ett naturligt steg i Bolagets uttalade ambition och utvecklingsprocess som skulle öka Bolagets visibilitet bland hyresgäster, Cibus som samarbetspartner samt öka kännedomen om Bolaget bland analytiker och media. I linje med Bolagets uttalade tillväxtstrategi med tilläggsinvesteringar om 50 – 100 MEUR per år förväntas en notering på Nasdaq Stockholm göra Bolagets aktie mer attraktiv som betalningsmedel i samband med potentiella förvärv och möjliggöra investeringar i Bolagets aktier från institutionella aktörer vars fokus är aktier som är upptagna till handel på en reglerad marknad. Det är styrelsens bedömning att detta i förlängningen skapar bättre förutsättningar för framtida värdeskapande för Bolagets aktieägare.

Väsentliga intressekonflikter

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

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 Prospektförordningen 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 baserad 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 låg till medel 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 fastigheternas marknadsvärde och hyresintäkter påverka Koncernens intäkter, resultat eller finansiella ställning negativt. Till exempel uppgick Bolagets hyresintäkter under räkenskapsåret 2020 till 65 033 TEUR. En förändring av hyresintäkterna om +/- fem procent under 2020 skulle inneburi en påverkan på hyresintäkterna om cirka +/- 3 252 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 företag 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 31 december 2020 uppgick till 1 272 513 550 EUR. En förändring av det redovisade marknadsvärdet för Koncernens fastigheter om +/- fem procent hade inneburit en påverkan om cirka +/- 63 625 677 EUR.

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 (CIO Finland) och Peter Lövgren (CIO Sverige) för genomförandet av dess tillväxtstrategi och för att bedriva verksamheten.

Koncernen hade per den 31 december 2020 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

Utbrottet av coronaviruset, covid 19, under första kvartalet 2020 har 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 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 försämrats 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 ökända. 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 försämrats 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 långvariga. 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 försämrats. 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 låg till medel och att den förväntade negativa effekten om risken materialiseras är låg.

Risker relaterade till koncernens hyresgäster

Risker relaterade till befintliga och nya hyresgäster

Koncernens 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 sålunda 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 kan över tid 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 2020 uppgick till -10 023 TEUR (-8 950 TEUR under 2019). Koncernens kontroll över driftkostnaderna är delvis begränsad och det kan inte garanteras att varje ökning av driftkostnaderna kan, direkt eller indirekt, 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 av driftkostnaderna om +/- fem procent av driftkostnaderna för räkenskapsåret 2020 inneburit en påverkan på driftkostnaderna om cirka +/- cirka 501 TEUR och i förlängningen en påverkan på Koncernens redovisade driftnetto om cirka +/- 3 136 TEUR.

Risker relaterade till avsaknaden av eller avslutad hyressäkerhet

Flera av hyresavtalen som Cibus ingått med sin hyresgäster saknar hyressäkerheter eller att avtalade säkerheterna har upphört att gälla. Därför har inte Koncernen säkerhet för samtliga hyresgästers eventuella överträdelser enligt hyresavtalen. Som en följd av detta kan bolag inom Koncernen som agerar som hyresvärdar enligt hyresavtalen erfar 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 att den förväntade negativa effekten om risken materialiseras är låg.

Risker relaterade till miljö

Miljö och miljötekniska risker

Enligt principen i finsk och svensk 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 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 överväldras 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 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 2020 hade Koncernen säkerställda banklån om 622 MEUR med en genomsnittligt viktad rörlig räntemarginal om 1,7 procent och en genomsnittligt viktad kreditbindningstid om 2,9 år. Som säkerhet för de räntebärande skulderna har Cibus ställt pantbrev i fastigheterna. Vidare har Cibus har 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.

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 refinansiering 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 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 2020 banklån om cirka 622 505 TEUR (403 028) med en genomsnittligt viktad rörlig räntemarginal om 1,7 procent + 3m EURIBOR eller 3m STIBOR beroende på valuta, och en genomsnittligt viktad kreditbindningstid om 2,9 år. Om räntan stiger med en procent skulle effekten på Koncernens resultat före skatt uppgå till cika 3 529 TEUR. Vid en räntehöjning om 2 procent skulle effekten bli cirka 7 892 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 och SEK. Under 2020 förvärvade Koncernen en fastighetsportfölj i Sverige vilket har medfört att Cibus har fått en ökad exponering i SEK. Därför är Koncernen utsatt för fluktuationer mellan SEK och EUR. Dessutom ser Koncernen möjlighet att etablera sig på nya marknader, som exempelvis Danmark och Norge. Om Koncernen etablerar sig på dessa marknader eller på en av dessa marknader kan Koncernen exponeras för ytterligare valutarisker på grund av exponering mot andra valutor. Cibus bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg och att den förväntade negativa effekten om risken materialiseras är låg.

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 att 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 aktie har handlas på Nasdaq First North Premier Growth Market. Det pris till vilket aktierna i Cibus har handlats har i ett historiskt perspektiv stundvis varit volatilt. Därutöver har omsättningen i Bolagets aktie vid vissa perioder varit låg. Det högsta respektive lägsta pris till vilket aktien i Cibus har handlades under räkenskapsåret 2020 uppgår till 169,2 SEK (18 september 2020) respektive 107,0 SEK (18 mars 2020) per aktie. Omsättningen i och priset för Cibus aktie har således historiskt varierat. Vidare har aktien har från tid till annan varit föremål 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 volatil handel i Bolagets aktie.

Större aktieägars inflytande och försäljning av aktier i Bolaget

Fjärde AP-fonden, Marjan Dragicevic och Dragfast AB tillhör några av Bolagets större aktieägare vilka, per den 15 april 2021, kontrollerade cirka 8,9 procent, 4,5 procent respektive 4,2 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 öknings 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 aktieägars intressen, och det finns en risk att större aktieägare kommer att utöva sitt inflytande över Bolaget på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägars 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.

Bakgrund och motiv

Cibus är ett fastighetsbolag som sedan juli 2019 varit noterat på Nasdaq First North Premier Growth Market i Stockholm. Cibus affärsidé är att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter av hög kvalitet i Norden med dagligvaruhandelskedjor som ankarhyresgäster. Per den 31 december 2020 ägde Bolaget 290 fastigheter i Norden. De viktigaste hyresgästerna är Kesko, Tokmanni, Coop och S-gruppen.

Alltsedan noteringen av Bolagets aktier på Nasdaq First North Growth Market har Cibus ambition varit att Bolagets aktie ska handlas på Nasdaq Stockholm. Sedan noteringen har Bolaget arbetat strategiskt och målinriktat för att bygga en organisation som möter de krav som ställs på ett bolag noterat på Nasdaq Stockholm. Bolagets styrelse anser att en notering av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm är ett naturligt steg i Bolagets uttalade ambition och utvecklingsprocess som skulle öka Bolagets visibilitet bland hyresgäster, investerare, Cibus som samarbetspartner samt öka kännedomen om Bolaget bland analytiker och media. I linje med Bolagets uttalade tillväxtstrategi med tilläggsinvesteringar om 50 – 100 MEUR per år förväntas en notering på Nasdaq Stockholm även göra Bolagets aktie mer attraktiv som betalningsmedel i samband med potentiella förvärv och möjliggöra investeringar i Bolagets aktier från institutionella aktörer vars fokus är aktier som är upptagna till handel på en reglerad marknad. 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 Listbytet. 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 28 maj 2021

Cibus Nordic Real Estate AB (publ)

Styrelsen

Marknadsöversikt

Uppgifter avseende marknadstillväxt 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.

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

Inledning

Cibus verkar inom den nordiska marknaden, i dagsläget äger Bolaget fastigheter i Finland och Sverige. Övriga nordiska länder är intressanta och Bolaget har ambitionen att växa på nya marknader på medellång sikt.

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 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

Finland¹

Den finländska ekonomin har utvecklats relativt bra under Covid-19 pandemin. BNP-prognoserna för 2020 som publicerades under årets fjärde kvartal har varit mellan -3,0 och -4,5 procent, medan Finlands Bank uppskattar en nedgång -7,3 procent för euroområdet som helhet. Under 2021 beräknas ekonomin återhämta sig och att BNP ökar med 2,8. Under 2022 beräknas BNP öka med 2,5 procent. Tillgång till vaccin och hushållens konsumtion driva tillväxten under 2021 och 2022. Den snabbaste återhämtningen beräknas för privat konsumtion; tjänstesektorn förväntas ge ett tillskott till uppgången i privat konsumtion som väntas öka med 3,6 procent 2021 följt av 3 procent 2022 medan export och industriproduktion är beroende av återhämtning av viktiga handelsnationer för Finland. De förväntas återhämta sig långsammare och det innebär att effekterna kommer senare.

Den finska arbetsmarknaden är trögrörlig och reagerar med en eftersläpning när efterfrågan förändras. Corona-pandemin och de restriktioner som har varit en konsekvens därav samt pandemins effekter på ekonomin bidrar till att arbetslösheten förväntas stiga något under första halvan av 2021 till i genomsnitt 8,0 procent (mätt som årsgenomsnitt, på 7,5 procent under 2021). Pandemin bedöms ha haft begränsad effekt på lönebildning och lönerna beräknas öka med cirka 2 procent per år.

Effekterna av lågkonjunkturen orsakade av Covid-19 pandemin har mildrats av ekonomiska åtgärder och därmed har regeringens finanspolitiska ställning kraftigt försämrats. Detsamma gäller dock för en majoritet av länderna i euroområdet. Efter flera år med försök att förbättra budgetsaldot och minska den offentliga skuldsättningen har pandemin fått skuldkvoten att stiga rejält. Den offentliga skulden bedöms öka återigen, dock till något lägre nivåer än vad som initialt befarades. Underskottet bedöms förbättras till knappt 3 procent av BNP 2022. En viktig uppgift för regeringen är fortsatt de svårlösta frågorna om stagnerande produktivitet och minskande arbetskraft.

Under 2021 bedöms investeringar i den privata sektorn att öka med 1,8 procent och under 2022 till 2,5 procent när aktiviteten i den privata sektorn förväntas öka. Bostadsinvesteringar bedöms öka och vända från ett flerårigt fall.

¹SEB, Nordic Outlook, Februari 2021, [https://webapp.sebgroup.com/mb/mbllib.nsf/alldocsbyunid/0A91DEA2B46731A5C1258668004E4F88/\\$FILE/no_feb_2021_sv.pdf](https://webapp.sebgroup.com/mb/mbllib.nsf/alldocsbyunid/0A91DEA2B46731A5C1258668004E4F88/$FILE/no_feb_2021_sv.pdf)

Sverige^{1,2}

Sverige har gynnats av en god omvärldskonjunktur och låga räntor, men efter flera år av god tillväxt och en stark konjunktur växer den svenska ekonomin nu långsammare. Det beror främst på att den inhemska efterfrågan har försvagats: bostadsbyggandet fortsätter att minska och hushållens konsumtion utvecklas svagare än tidigare. Kommande år väntas tillväxten i inhemska efterfrågan bli något högre, men samtidigt dämpas ökningstakten i exporten. Innan coronapandemin prognostiserade Finansdepartementet en stigande tillväxt om 1,1 procent år 2020, följt av 1,6 procent under år 2021.

Under andra kvartalet år 2020 inträffade ett mycket brant fall i den svenska ekonomin till följd av Covid-19. Även den svenska ekonomiska aktiviteten dämpades av pandemins andra våg, men effekterna på den svenska ekonomin bedöms hitintills vara mindre än vid virusets utbrott. Det första kvartalet 2021 väntas BNP-tillväxten bli negativ, men därefter övergå till en tydlig återhämtning när smittspridningen förväntas avta och restriktionerna lättas. Takten i vilken återhämtningen sker kommer i hög grad att avgöras av hur effektivt vaccinationerna dämpar pandemin, när och i vilken takt regeringarna lättar på restriktionerna samt hur hushåll och företag reagerar på detta. I Riksbankens prognos antas att större delen av den vuxna befolkningen i Sverige och de viktigaste svenska handelspartners vaccinerats under första halvåret 2021, och att restriktionerna samtidigt gradvis kan lättas. Många hushåll väntas då återgå till ungefärligen de levnads- och konsumtionsvanor de hade före pandemins utbrott och de tjänsteföretag som lyckats överbrygga krisen bedöms snabbt kunna öka sin produktion. I genomsnitt väntas BNP öka med lite drygt 3 procent per år 2021–2023 och under hösten 2021 förväntas BNP vara tillbaka på samma nivå som före krisen.

Till skillnad från den breda nedgången i svenska produktion som följde som en konsekvens av pandemins utbrott våren 2020 har den andra vågens nedgång hitintills varit koncentrerad till ett mindre antal tjänstebranscher. Under pandemins andra våg under hösten 2020 har industriproduktionen och även handeln som helhet hållit emot väl jämfört med pandemins utbrott. Försäljning i sedan tidigare hårt drabbade branscher, som hotell och restauranger, har dock minskat kraftigt i takt med att verksamheterna har belagts med alltför restriktioner och människor uppmanats att hålla sig hemma.

I takt med att konjunktoren under år 2019 gick in i en fas med lägre tillväxt har också arbetsmarknaden svalnat av. Under början av år 2020 bedömdes dock en historiskt hög andel av den arbetsföra befolkningen vara sysselsatt. Covid-19 satte dock djupa spår i utvecklingen och arbetslösheten sköt i höjden under våren och sommaren år 2020. Arbetsmarknaden förbättrades under hösten, men restriktionerna som infördes mot slutet av 2020 och början av 2021 väntas leda till återhållsam efterfrågan på arbetskraft under första kvartalet 2021. Arbetslösheten förväntas stiga till 8,7 procent under första kvartalet 2021 när företagen avvaktar med nyrekryteringar, för att därefter gradvis börja sjunka.

BNP-tillväxt, årlig procentuell förändring	2019	2020	2021E	2022E
Norden	1,5	-2,7	3,0	3,8
Sverige	1,3	-2,6	2,8	4,8
Norge	0,9	-1,3	3,4	2,8
Danmark	2,9	-4,0	3,0	4,5
Finland	1,1	-3,3	2,8	2,5

¹ 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)

² Sveriges Riksbank – Penningpolitisk rapport, februari 2021, <https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ppr/svenska/2021/210210/penningpolitisk-rapport-februari-2021.pdf>

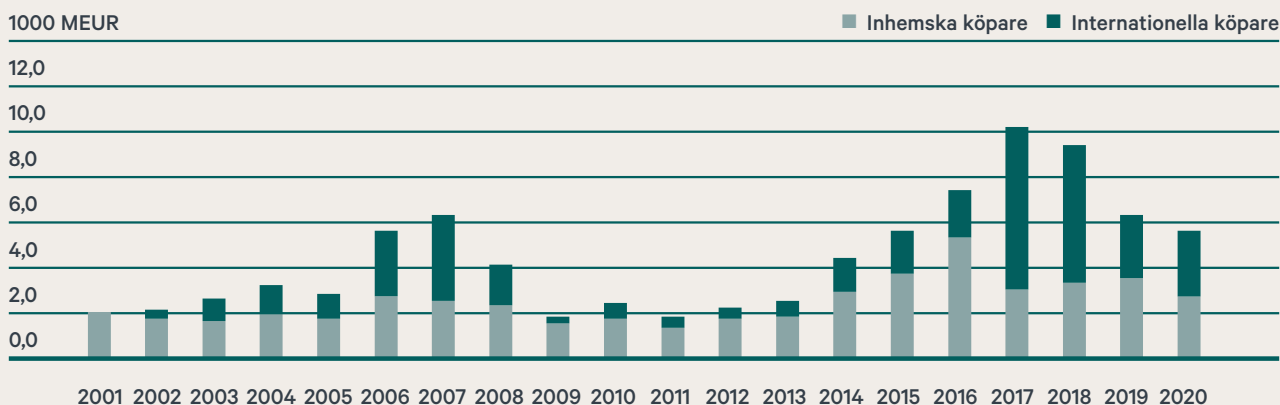
Nordiska fastighetsmarknaden¹

Norden som fastighetsmarknad har varit mindre påverkad av Covid-19 än övriga Europa tack vare starka ekonomier, sunda offentliga finanser och väl fungerade kapitalmarknader. Det är mycket aktivitet på den nordiska transaktionsmarknaden med en stabil volym på nära 42 miljarder EUR 2020, Covid-19 till trots, drivet av ett starkt andra halvår 2020. Volymen i 2020 var bara 8 procent lägre än under rekordåret 2019.

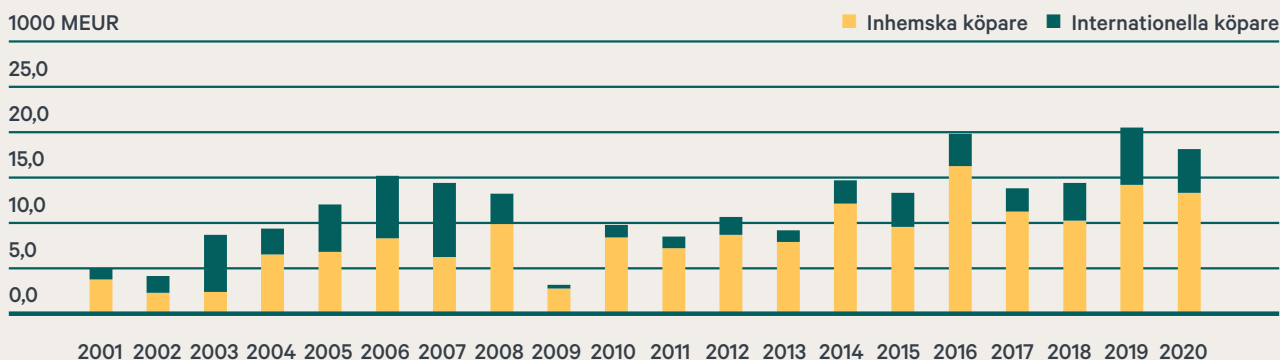
I Finland började år 2020 med ett starkt första kvartal med 2,6 miljarder EUR, den högsta volymen för första kvartalet något år och tredje största kvartalet någonsin. Detta var i huvudsak tack vare fyra individuella megaaffärer. I mars tystnade marknaden då pandemin började sprida sig också i Finland, och således låg andra och tredje kvartalets volym under en miljard EUR första gången sedan våren 2015. Det fjärde kvartalet var aktivare med en volym av 1,5 miljarder EUR, och helårsvolym låg på 5,6 miljarder EUR, 13 procent lägre än 2019. Samhällsfastigheter var det största segmentet med 23 procent andel, följt av bostäder vars andel sjönk från 23 procent i 2019 till 18 procent i 2020. Utländska investerares andel av transaktionsvolymen var 52 procent, vilket var tredje största inom de senaste tio åren.

Den totala transaktionsvolymen för Sverige 2020 exklusive villkorade affärer var cirka 16 procent lägre än föregående rekordår, men ändå på historiskt sett höga nivåer om cirka 182,8 miljarder SEK. Utländska investerare stod under 2020 för cirka 27 procent av transaktionsvolymen, vilket är två procentenheter lägre än samma period föregående år, men fortfarande historiskt sett högt. Stockholmsområdet stod för störst andel av den totala transaktionsvolymen med 37 procent. Göteborg stod för cirka 8 procent och Malmö för 9 procent av volymen. Övriga större städer i Sverige svarade för cirka 28 procent. Resten av landet stod för 19 procent. Bostäder var det segment som omsatte mest och stod för 33 procent av den totala transaktionsvolymen 2020. Kontor omsatte 16 procent och samhällsfastigheter omsatte 13 procent av transaktionsvolymen. Övriga fastigheter stod för 10 procent, Handelssegmentet stod för 9 procent och Logistik/Industri för 18 procent.

Transaktionsvolymen på den finska marknaden



Transaktionsvolymen på den svenska marknaden



¹ Pangea Property Outlook 2021, Real Real estate momentum continues as recovery commences, January 2021; KTI Finland, The Finnish Property Market, 2021.

Marknaden för livsmedels- och dagligvaruhandeln

Finland¹

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 46 procent respektive 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 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, nästa 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 jämfört med 2018. 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.

Sverige

I Sverige har marknaden för dagligvaruhandeln ökat stadigt och varit motståndskraftig mot ekonomiska nedgångar. Under 2018 hade dagligvaruhandeln en nettoomsättning på cirka 300 miljarder kronor. Samtidigt fortsätter tillväxten på nätet att vara stark med en genomsnittlig årlig tillväxt om drygt 28 procent de senaste fem åren, även om e-handelsandelen om 2 procent var lägre än i någon annan bransch i detaljhandeln. 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. Av branschens butiker var drygt 60 procent anslutna till en kedja under 2018, vilket var i linje med den genomsnittliga branschen och över 90 procent av branschens omsättning kom från de kedjeanslutna butikerna.²

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.³

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.⁴ ICA är ett noterat bolag och ICA:s verksamhet drivs tillsammans med ICA-handlare, vilka var och en äger och driver sin egen butik. Coop ägs av sin 3,5 miljoner medlemmar i 29 konsumentföreningar. Axfood är ett noterat bolag med varumärken som Willys, Hemköp och Tempo.

¹ KTI Finland, The Finnish Property Market, 2021.

² Svensk handel, Läget i handeln – 2020 års rapport om branschens ekonomiska utveckling.

³ Svensk dagligvaruhandel, Dagligvaruindex, helår och december 2020.

⁴ <https://www.axfood.se/om-axfood/marknad-och-trender/den-svenska-dagligvaruhandeln/>.

Marknadstrender

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

- Makroekonomin i Norden är fortsatt stark
- Livsmedels- och dagligvarubranschen är stabil och förutsägbar
- E-handels effekt på livsmedels- och dagligvarubranschen

Makroekonomin i Norden är fortsatt stark

I Finland beräknas tillgång till vaccin och hushållens konsumtion driva tillväxten till cirka 2,2 och 2,5 procent under 2021 respektive 2022, vartefter tillväxten bedöms falla till 1,5 procent under 2023.¹ I Sverige prognostiserar Riksbanken att BNP-tillväxten under 2021 ska uppgå till 3,7 procent och 3,7 procent år 2022.²

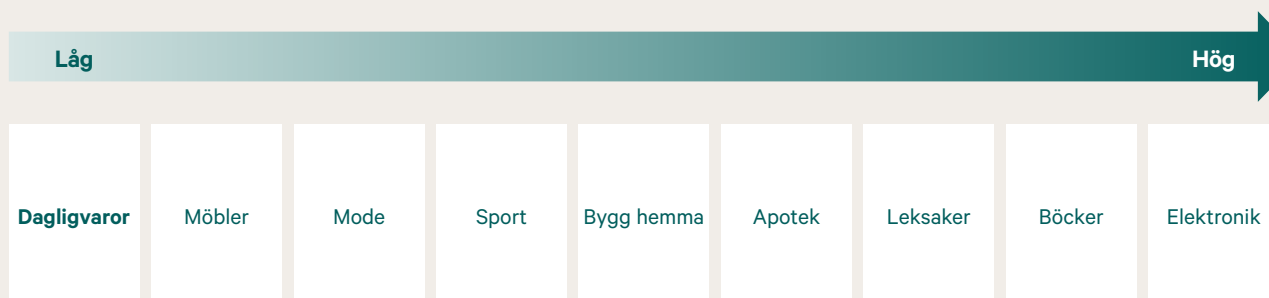
Livsmedels- och dagligvarubranschen är stabil och förutsägbar

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.³

E-handels effekt på livsmedels- och dagligvarubranschen⁴

Den fysiska detaljhandeln är under tryck från e-handeln då allt fler konsumenter väljer att handla över nätet. Enligt Handelsrådet bedömer man att den bransch inom handel som kommer påverkas störst av e-handel är elektronik och böcker medan den som påverkas minst är dagligvaror. Detta bekräftas av PostNord som säger att kläder och skor, skönhets- och hälsoprodukter samt hemelektronik de segment där e-handeln tagit störst marknadsandelar. Ett segment där näthandel hittills inte slagit igenom är livsmedelshandeln. Detta beror på att många livsmedelskunder vill se produkterna de köper och välja den bästa varan själva. Det beror också på de låga marginaler och höga kostnader för packning och distribution av ofta kylida livsmedel ut till kunden som gör det olönsamt för handlaren att leverera varan. Kunder som handlar på nätet ombuds 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 trafiken till butiken ökar. I Finland och Danmark är det vanligt med paketboxar i entrén till utlämningsstället medan Sverige och Norge har mer manuell hantering. Detta är dock en trend som växer och allt tyder på att det kommer bli vanligare i hela Norden. Dagligvarumarknaden är motståndskraftig mot e-handel och kan i själva verket gynnas av e-handeln tack vare det distributionsnät som butikerna tillhandahåller.

Amazons effekt på olika typer av detaljhandel



Konkurrenssituation

Bolagets konkurrenssituation präglas av relativt få aktörer i Norden, samt att flertalet är institutionellt ägda. Cibus är näst störst på marknaden och det redovisade värdet av Koncernens förvaltningsfastigheter i balansräkningen per 31 december 2020 uppgick till 1 272 513 550 EUR.

Storleksmässigt är Trophi den konkurrenten som är störst på marknaden med ett fastighetsvärde under 2019 som uppgick till 13,8 miljarder SEK. 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.

Utöver Cibus är endast ett annat bolag noterat – Tre Kronor Property Investment som är noterat på Nasdaq First North Growth Market. Under 2019 ägde Tre Kronor Property Investment fastigheter till ett värde av 2,4 miljarder SEK. Tre Kronor Property Investment grundades av Catella Asset Management och drivs och administreras fortfarande av Catella Asset Management. Tre Kronor Property Investment har fastigheter i Sverige och Norge och köper kontinuerligt mindre fastighetsenheter.

Svenska Handelsfastigheter hade 2019 ett bestånd om 8,6 miljarder SEK. 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.

Ancore äger ICA-fastigheter och är ett bolag som ägs av ICA Fastigheter tillsammans med Alecta. Ancore är såvitt Bolaget känner till inte aktiva på transaktionsmarknaden men kan köpa från ICA:s balansräkning. Bolaget har ingen egen organisation. Secore är ett annat bolag som har en liknande struktur som Ancore och ägs av ICA Fastigheter tillsammans med AP1.

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

¹ Finlands Bank, <https://www.suomenpankki.fi/sv/medier-och-publikationer/pressmeddelanden/2020/finlands-ekonomi-aterhamtar-sig-efter-pandemin-men-forutsattningarna-for-tillvaxt-ar-svaga/>, hämtad 2021-05-17.

² Sveriges Riksbank, Penningpolitisk rapport, April 2021, <https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ppr/svenska/2021/210427/penningpolitisk-rapport-april-2021.pdf>, hämtad 2021-05-17.

³ Axfood, <https://www.axfood.se/om-axfood/marknad-och-trender/den-svenska-dagligvaruhandeln/>, hämtad 2021-05-17.

⁴ Handelsrådet, Vad händer när Amazon kommer?, <https://handelsradet.se/wp-content/uploads/2018/04/Vad-ha-CC%88nder-na-CC%88r-Amazon-kommer.pdf>, hämtad 2021-04-26.

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 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 tilläggsinvesteringar i nya fastigheter med 50 – 100 MEUR per år.

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 2020 uppgick till 1 272 513 550 EUR och Koncernen hade en uthyrningsbar area om 744 039 kvm.

Per den 31 december 2020 ägde Bolaget en fastighetsportfölj om totalt 290 fastigheter, varav 178 fastigheter i Finland och 112 fastigheter i Sverige. De största hyresgästerna var Kesko (motsvarande 42 procent av driftsnettot), Tokmanni (24 procent), Coop (15 procent), S-gruppen (8 procent) och Lidl (3 procent). Dessutom var ytterligare 4 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 och fastigheterna ligger till stor del i regioner som Bolaget bedömer har en god befolkningstillväxt.

Historik

2017	Cibus grundades den 23 november.
2018	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 avgick Rickard Backlund som styrelseordförande för Cibus och ersattes av den nuvarande styrelseordförande Patrick Gylling.
2019	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.
2020	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 ¹ (Eng. triple net) med Coop. Den 29 maj signerade Cibus ett avtal om förvärv av 18 dagligvarufastigheter uthyrda till S-gruppen, Kesko och Tokmanni Cibus i Finland med tillträde den 2 juni. Den 3 juni placerade Cibus ett seniorett 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 EUR 14,5 MEUR. Fastigheterna var fullt uthyrda med S-gruppen som ankarhyresgäst med tillträde den 1 juli. 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.
2021	Den 14 april offentliggjorde Cibus att Bolaget köpt tre fastigheter i Sverige för 34,5 MSEK med ICA Sverige som ankarhyresgäst i alla fastigheterna. Den 29 april offentliggjorde Cibus att Bolaget köpt en fastighet i Rauma, Finland för 5,3 MEUR. Tokmanni är ankarhyresgäst. På årsstämman den 15 april 2021 valdes Victoria Skoglund till ny styrelseledamot och ersatte Johanna Skogestig som lämnade styrelsen.

¹ Nettohyresavtal eller "triple net" innebär att hyresgästen, utöver hyran betalar de flesta kostnader som belöper på fastigheten.

Finansiella mål

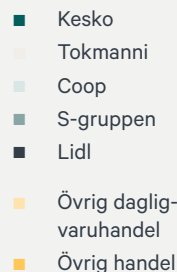
Cibus har två finansiella mål. Dessa är följande:

- Att öka utdelningen till aktieägarna med 5 procent per år.
- Att nettoskuldsättningen skall ligga mellan 55 - 65 procent.

Verksamheten

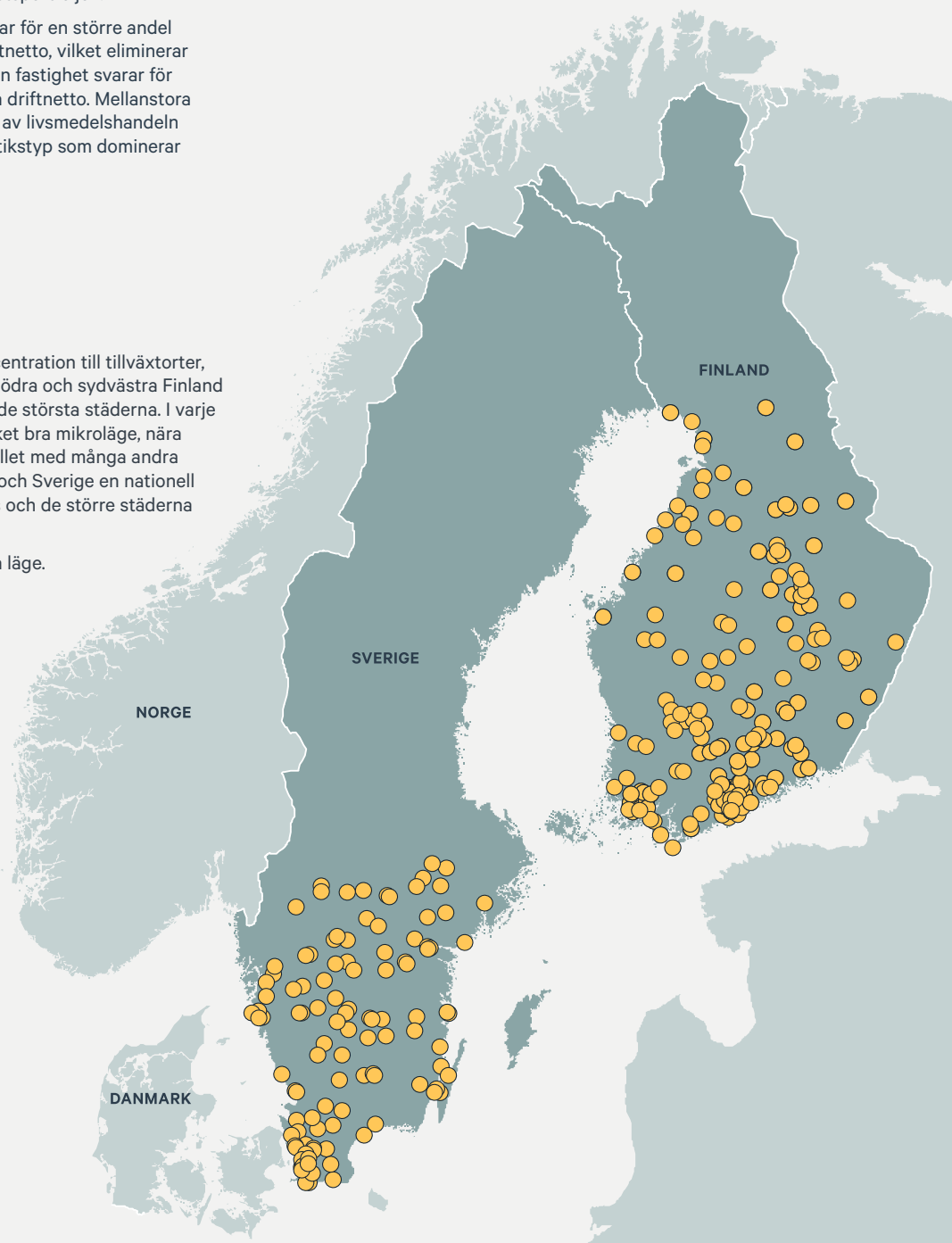
Cibus fastighetsportfölj består av drygt 290 strategiskt belägna livsmedels- och dagligvarubutiker i Finland och Sverige förvaltas enligt en renodlad nordisk och livsmedelsförankrad strategi. Cibus drar nytta av sin expertis och rykte som en pålitlig partner till ledande livsmedelskedjor där Bolaget ser möjligheter inom branschen. Mellanstore livsmedelsbutiker, som kännetecknas av ett brett sortiment av livsmedel och dagligvaror samtidigt som den är mindre till storlek och mer lättillgänglig 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 2,5 procent av portföljens totala driftnetto, vilket eliminerar vikten av en enskild fastighet. Endast en fastighet svarar för mer än 2,0 procent av portföljens totala driftnetto. Mellanstore livsmedelsbutiker svarar för merparten av livsmedelshandeln i Finland och Sverige och utgör den butikstyp som dominerar portföljen.



Fastighetsportföljen har en stark koncentration till tillväxtorter, och majoriteten av fastigheter ligger i södra och sydvästra Finland och södra och mellersta Sverige, kring de största städerna. I varje ort har fastigheterna generellt ett mycket bra mikroläge, nära bebyggelse i tätortscentrum. Liksom fallet med många andra industriländer genomgår både Finland och Sverige en nationell urbanisering, där landsbygden avfolkas och de större städerna växer.

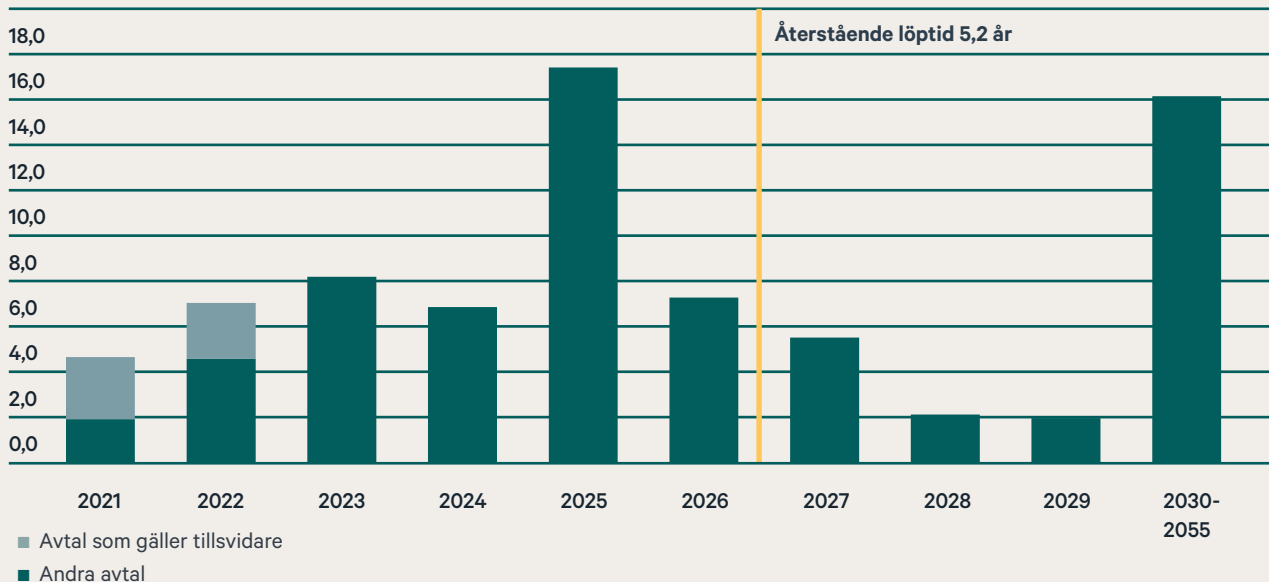
Kartan visar fastigheternas geografiska läge.



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 2020 är 5,5 år.

MEUR



Ungefär 61 procent av de hyresavtal vars löptid tar slut under 2021 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 2020 bestod Cibus fastighetsbestånd i Finland av 178 relativt moderna butiksfastigheter. Fastighetsportföljens genomsnittliga återstående löptid per den 31 december 2020 i Finland är 4,8 år. Cirka 90 procent av driftnettot i Finland härrörde från fastigheter där Kesko, Tokmanni, S-gruppen eller Lidl är ankarhyresgäst. Bland övriga hyresgäster inom dagligvaruhandeln finns HalpaHalli och oberoende handlare. Ankarhyresgästerna stod för drygt 85 procent av hyresintäkterna från dagligvaruhandelsfastigheter och hade duration på 5,2 år.

Koncernens fastigheter i Finland ligger i över 100 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 2021 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. triple net), vilket innebär att risken förknippad med driftkostnader är betydligt lägre för fastighetsägaren då hyresgästen bär dessa kostnader enligt hyresavtal.

Fastighetsbestånd

Per den 31 december 2020 bestod Cibus fastighetsbestånd av 290 relativt moderna butiksfastigheter, belägna i Finland och Sverige. Ungefär 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 88 procent av hyresintäkterna från dagligvaruhandelsfastigheter och har duration på 6,0 år.

Ankarhyresgäst	Antal fastigheter	Uthybar area, kvm	Duration	Ankarhyresgästens duration	Ankarhyresgästens andel av hyran
Kesko	84	258 147	4,1	4,4	91%
Tokmanni	46	220 103	5,1	5,4	83%
Coop	111	118 357	9,3	9,4	98%
S-gruppen	29	50 928	7,3	7,9	78%
Lidl	5	20 911	7,9	9,2	85%
Övrig dagligvaruhandel	7	38 200	5,5	6,4	76%
Övrig handel	8	37 393	3,8	n/a	n/a
Portföljen totalt	290	744 039	5,5	6,0	88%

Koncernens fastigheter ligger i över 100 olika städer i Finland, varav omkring två tredjedelar i södra och sydvästra delen av landet och den största andelen i Helsingforsområdet. Fastighetsportföljen omfattar fastigheter belägna i nio av Finlands tio största städer, vilket diversifierar riskerna.

Region typer	Historisk tillväxt 1990-2015
Stadskärna	+21,0 % 
Övriga innerstan	+22,9 % 
Närorter	+27,5 % 
Förorter	+6,9 % 
Landsbygd	-14,7 % 
Glesbygd	-29,6 % 

Verksamheten i Sverige

Per den 31 december 2020 ägde Bolaget en fastighetsportfölj om 112 fastigheter i Sverige, med uthyrningsbar area om 119 400 kvm. I Sverige var fastighetsportföljens genomsnittliga återstående löptid i slutet av 2020 cirka 9,2 år. Den största hyresgästen var Coop och cirka 99 procent av driftnettot härrör från fastigheter med Coop som ankarhyresgäst. Bland övriga ankarhyresgäster fanns ICA som hyr en fastighet. Ankarhyresgästerna stod för drygt 98 procent av hyresintäkterna och hade duration på 9,4 år. I Sverige ligger alla fastigheter i södra och mellersta Sverige. Majoriteten kategoriseras som mellanstora livsmedelbutiker, butikstypen som svarar för merparten av livsmedelshandeln i Sverige.

I samband med förvärvet av Coop-fastigheter har Cibus tecknat tioåriga nettohyresavtal (Eng. 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 förvärvsstrategi. 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

Styrkor, konkurrensfördelar och möjligheter

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

- Koncernens butiksnätverk bildar ett strategiskt distributionsnät som är idealiskt för post- och andra tjänster, vilket gynnas av ökad e-handel
- Koncernen har en hög och ökad månadsvis utdelning, med en måttlig belåningsgrad (LTV) om 61 procent inklusive obligationslånet per den 31 december 2020
- Koncernen har en viktad genomsnittlig kvarvarande hyreslängd (WAULT) på 5,5 år
- Koncernen har ingått avtal med marknadsledande och lönsamma hyresgäster
- 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 2,5 procent av fastighetsportföljens driftsnetto
- 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

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.

Koncernen har en hög och ökad månadsvis utdelning, med en måttlig belåningsgrad (LTV) på 61 procent inklusive obligationslånet per den 31 december 2020

Sedan starten har Cibus varit ett högutdelande bolag och målsättningen är att Cibus-aktien skall vara en av börsens attraktivaste investering. Som ett led mot detta infördes hösten 2020 månadsvis utdelningar som första bolag på de nordiska börserna.

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

Hyreslagstiftningen i Sverige och Finland skiljer sig åt då man i Finland inte har något indirekt besittningsskydd. Det betyder att 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 5 år. I Sverige skrevs nya 10-åriga hyresavtal med Coop vid förvärvet av den portföljen.

Koncernen har ingått avtal med marknadsledande och lönsamma hyresgäster

Ungefär 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 88 procent av hyresintäkterna från dagligvaruhandelsfastigheter och har duration på 6,0 år.

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 mellan 4,5-5,5 år för Koncernen.

Ingen enskild fastighet står för mer än 2,5 procent av fastighetsportföljens driftsnetto

Ingen enskild fastighet i portföljen svarar för en större andel än cirka 2,5 procent av portföljens totala driftsnetto, vilket reducerar beroende av en enskild fastighet. Endast en fastighet svarar för mer än 2,0 procent av portföljens totala driftsnetto.

Strikt kostnadskontroll tack vare den höga kostnadstäckningen

Merparten av Cibus hyresavtal är så kallade nettohyresavtal (Eng. 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.

Förvärvsstrategi

Cibus strategi är att äga, förvalta och utveckla fastigheter inom livsmedels- och dagligvaruhandeln. I dagsläget bedriver Koncernen sin verksamhet i Finland och Sverige där strategin är att förvärva portföljer eller enstaka fastigheter som kompletterar den befintliga portföljen. Övriga nordiska länder är intressanta och marknaderna följs aktivt. Sannolikt tas första steget in på en ny marknad genom förvärv av en portfölj för att få en kritisk massa på marknaden. Detta gjordes när Bolaget etablerade sig på den svenska marknaden i och med köpet av 111 fastigheter av Coop. Bolaget har ett tillväxtmål om 50 – 100 MEUR årligen.

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 närsamhällen 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 Erbjuder 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 hyresgäster
Slutkonsumenter	Tillgänglighet till kollektivtrafik och närservice, säkra marknadsplatser, klimatsmarta lösningar	Indirekt engagemang via hyresgäster
Investorerare	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 de 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 affärsetiska 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 elkonsumention 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 ett femtontal av fastighetsbeståndet 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 uträtta 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 kommer att redovisas i Bolagets hållbarhetsrapport i årsredovisningen för 2020.

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.

Initialt har Cibus valt nedanstående mål.

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

Affärsetik och visseblåsarfunktion

Affärsetik för oss betyder att våra kunder och samarbetspartners skall hanteras professionellt. Vi skall alltid uppfattas som raka och lätta att samarbeta med. Återkommande kunder och långa hyresavtal med gott samarbete med våra hyresgäster är ett av våra fokusområden. Affärsetik är också en del av att bidra till hållbart samhälle. Cibus har en uppförandekod som grundar sig i våra 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 visseblåsarfunktion 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 ett starkt och sundt företagskultur. Cibus företagskultur präglas av en stark värdegrund med kärnvärdena 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 Källgård, CFO och IR-chef Pia-Lena Olofsson och Chief Investment Officer Sverige Peter Lövgren, vilka samtliga är baserade i Sverige. Även 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 2020 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 2020 var sjukfrånvaron noll procent och inga arbetsrelaterade olyckor inträffade.

Vidare eftersträvar Cibus en jämn könsbalans i organisationen. Bland medarbetarna var 40 procent kvinnor och 60 procent män vid utgången av 2020. Åldersfördelningen bland medarbetare var vid utgången av 2020 67 procent mellan 30 och 50 år samt 33 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 2020 hade Koncernen säkerställda banklån om 622 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 2,9 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.

Bolaget bedömer att det inte har skett några väsentliga förändringar av Bolagets låne- och finansieringsstruktur efter den 31 december 2020 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. Både Newsec Sverige och Newsec Finland har samtyckt till att värderingsutlåtandena har tagits in i Prospektet.

Newsec Sveriges och Newsec Finlands bedömning av marknadsvärdet för hela beståndet av förvaltningsfastigheter uppgick per 31 december 2020 till 202 431 000 EUR avseende de svenska förvaltningsfastigheterna och till 1 070 370 000 EUR avseende de finska förvaltningsfastigheterna. Det redovisade värdet av Koncernens förvaltningsfastigheter i balansräkningen per 31 december 2020 uppgick till 1 272 513 550 EUR. Skillnaden beror främst på att nyförvärven i Sverige värderades till anskaffningsvärde istället för till det högre marknadsvärdet (försiktighetsprincip) när det värderades första gången. Efter det första redovisade värdet, anskaffningsvärdet, används marknadsvärderingen. Bolaget bedömer att efter värderingsutlåtandena utfärdats har inga materiella förändringar avseende värderingarna ägt rum.

Sådan information som hämtats från tredje man har återgivits korrekt och såvitt Bolaget kan känna till och kan 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.



Newsec Advice 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 556305-7008

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 114 registerfastigheter/tomträtter i Sverige, se fastighetslista i bilaga, med värdetidpunkt 31 december 2020. Värderingarna utfördes i december 2020. Värderingarna avser de enskilda fastigheterna och eventuella portföljpremier-/rabatter 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 2 031 900 TSEK, motsvarande 202 431 TEUR (kurs 10,0375 per 2020-12-31).

111 av objekten innehas med äganderätt och 3 med tomträtt. Objekten upplåtna med tomträtt har ett värde om 70 900 TSEK, motsvarande 7 064 TEUR, vilket motsvarar 3,5% av det totala värdet.

Samtliga registerfastigheter/tomträtter utom en (Berg 1:25 i Jönköping) har besiktigats under december 2019.

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 objektens 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 rapports 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 2020 till **2 031 900 000 SEK (två miljarder trettioen miljoner nio hundra tusen kronor)** motsvarande **202 431 000 EUR (tvåhundra två miljoner fyrahundra trettioen tusen euro)**.

Stockholm 2021-01-20

Newsec Advice AB



Annika Drotz

MRICS, Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga Fastighetslista:

Fastighet	Kommun	Värdetidpunkt	Tomträtt
Starrkärr 1:68	Äle	2020-12-31	
Äringsås 19:25	Alvesta	2020-12-31	
Prästgårdet 2:21	Ärboga	2020-12-31	
Motorn 3	Äskersund	2020-12-31	
Elefanten 4	Bjuv	2020-12-31	
Gästgivaren 18	Borgholm	2020-12-31	
Byttorpsklint 7	Borås	2020-12-31	
Holmens Gärd 3	Borås	2020-12-31	
Ärlöv 6:7	Burlöv	2020-12-31	
Tågarp 21:146	Burlöv	2020-12-31	
Tågmästaren 1	Eksjö	2020-12-31	
Torshälla 5:42	Eskilstuna	2020-12-31	
Lippizanern 2	Eslöv	2020-12-31	
Vittskövle 2	Eslöv	2020-12-31	
Stridshästen 1	Falkenberg	2020-12-31	
Boktryckaren 15	Falköping	2020-12-31	
Kjusorna 13	Finspång	2020-12-31	T
Örresta 2:153	Flen	2020-12-31	
Krokodilen 17	Gislaved	2020-12-31	
Ätterås 3:139	Gislaved	2020-12-31	
Backa 39:1	Göteborg	2020-12-31	T
Biskopsgården 830:907	Göteborg	2020-12-31	
Jämbrott 126:11	Göteborg	2020-12-31	T
Kalleback 8:2	Göteborg	2020-12-31	
Fyllinge 20:481	Halmstad	2020-12-31	
Husan 4	Halmstad	2020-12-31	
Mörmon 5:69	Hammarö	2020-12-31	
Trossen 1	Helsingborg	2020-12-31	
Flugsvampen 8	Herrljunga	2020-12-31	
Klammern 3	Hjo	2020-12-31	
Kiosken 2	Hultsfred	2020-12-31	
Triangeln 3	Hässleholm	2020-12-31	
Borgvik 1	Hörby	2020-12-31	
Förrådet 1	Höör	2020-12-31	
Importen 1	Jönköping	2020-12-31	
Talltitan 1	Jönköping	2020-12-31	
Syrenen 10	Kalmar	2020-12-31	
Visiret 1	Kalmar	2020-12-31	
Kvarnen 1	Karlshamn	2020-12-31	
Skolgårdet 2	Karlskoga	2020-12-31	
Kvartermästaren 4	Karlstad	2020-12-31	
Strandslutet 1	Karlstad	2020-12-31	
Vägskalet 18	Katrineholm	2020-12-31	
Brisen 6	Kristianstad	2020-12-31	
Karlsholm 1:18	Kristinehamn	2020-12-31	
Sockerbruket 1	Kävlinge	2020-12-31	
Fylgia 3	Köping	2020-12-31	
Hermelinen 4	Landskrona	2020-12-31	
Rutan 1	Landskrona	2020-12-31	
Bjursnäs 2:35	Laxå	2020-12-31	
Gösen 1	Lidköping	2020-12-31	
Mosstorven 1	Lidköping	2020-12-31	
Centralen 5	Lilla Edet	2020-12-31	
Grävlingen 1	Linköping	2020-12-31	
Ritboken 1	Linköping	2020-12-31	
Björken 5	Ljungby	2020-12-31	
Bjärred 31:6	Lomma	2020-12-31	

Fastighet	Kommun	Värdetidpunkt	Tomträtt
Trossen 1	Lund	2020-12-31	
Ripan 15	Malmö	2020-12-31	
Storhög 3	Malmö	2020-12-31	
Insekten 27	Mariestad	2020-12-31	
Markaryd 14:7	Markaryd	2020-12-31	
Hyveln 8	Mjölby	2020-12-31	
Buggen 1	Motala	2020-12-31	
Ängen 1	Mönsterås	2020-12-31	
Älgutrum 20:21	Mörbylånga	2020-12-31	
Gluggen 2	Norrköping	2020-12-31	
Härbärgat 3	Norrköping	2020-12-31	
Konduktören 3	Norrköping	2020-12-31	
Konduktören 4	Norrköping	2020-12-31	
Kassörskan 1	Nybro	2020-12-31	
Blomberg 5	Nässjö	2020-12-31	
Blomberg 12	Nässjö	2020-12-31	
Osby 192:106	Osby	2020-12-31	
Älvarsberg 4	Oskarshamn	2020-12-31	
Loket 1	Oxelösund	2020-12-31	
Stensötan 8	Perstorp	2020-12-31	
Laxen 3	Sjöbo	2020-12-31	
Tulpanen 21	Skövde	2020-12-31	
Stanstorp 1:534	Staffanstorp	2020-12-31	
Surahammar 10:585	Surahammar	2020-12-31	
Södra Svalöv 9:237	Svalöv	2020-12-31	
Svedala 25:15	Svedala	2020-12-31	
Säffle 3:3	Säffle	2020-12-31	
Hantverkaren 2	Sävsjö	2020-12-31	
Havren 1	Södertälje	2020-12-31	
Island 1	Sölvesborg	2020-12-31	
Sparven 3	Tibro	2020-12-31	
Macken 1	Trelleborg	2020-12-31	
Trädgårdsmästaren 1	Trelleborg	2020-12-31	
Silkesfjärilen 8	Trollhättan	2020-12-31	
Soltomta 3	Töreboda	2020-12-31	
Stockrosen 2	Ulricehamn	2020-12-31	
Götastrand 1:18	Vaggeryd	2020-12-31	
Stationen 1	Vetlanda	2020-12-31	
Äbbörren 21	Vimmerby	2020-12-31	
Skövde 1:177	Vårgårda	2020-12-31	
Linjalen 3	Vänersborg	2020-12-31	
Sadelmakaren 2	Värnamo	2020-12-31	
Kolven 2	Västervik	2020-12-31	
Rullstenen 7	Västervik	2020-12-31	
Ängsviolen 2	Västerås	2020-12-31	
Hälleflintan 1	Växjö	2020-12-31	
Överskötaren 1	Växjö	2020-12-31	
Lotsen 8	Ystad	2020-12-31	
Påskliljan 1	Ängelholm	2020-12-31	
Tegelslageriet 5	Örebro	2020-12-31	
Vindflöjeln 7	Örebro	2020-12-31	
Sparven 10	Örkelljunga	2020-12-31	
Vildgäsen 5	Lund	2020-12-31	
Bofinken 1	Mariestad	2020-12-31	
Sjöryd 1:141	Mullsjö	2020-12-31	
Svenljunga 1:48	Svenljunga	2020-12-31	
Berg 1:25	Jönköping	2020-12-31	

1.1 Utlåtande

1.1.1 Mål och syfte

Newsec Advisory Finland Oy har bedömt marknadsvärdet av 178 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 178 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 2021
- Förteckning över lediga fastigheter
- Reserveringar för investeringar avseende åren 2021-2026

Informationen har antagits vara korrekt för de fall informationen framstått 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 december 2020 och värderingsutlåtandet är daterat 31 december 2020. Tillgångar numrerade 172-181 har värderats per den 31 oktober 2020.

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 2020, till

EUR 1 070 370 000

(en miljard-sjuttio-miljoner-trehundrasjuttio-tusen euro)

Säkerheten i värderingen är +/- 15%.

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, 3 februari 2021



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



Panu Jantunen
Authorised property valuer (AKA)
panu.jantunen@newsec.fi
+358 50 351 8890



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

Portfölj	#	Tillgång	Objekt
Cibus Grocery Finland Oy	1	KM Nöykkiö	Kiinteistö Oy Espoon Oxfotintie 1
Cibus Grocery Finland Oy	2	KM Kuurinmäki	Kiinteistö Oy Espoon Kuurinmäki
Cibus Grocery Finland Oy	3	KSM Lähdekeskus	Kiinteistö Oy Espoon Lähdekeskus
Cibus Grocery Finland Oy	4	KSM Forssa	Kiinteistö Oy Forssan Centrum
Cibus Retail Finland 2 Oy	5	KSM Hämeenkyrö	Kiinteistö Oy Hämeen Varala
Cibus Retail Finland 2 Oy	6	KSM Hattulan Portti	Kiinteistö Oy Hattulan Sipilänkulma
Cibus Retail Finland 2 Oy	7	KM Suomenlinna	Kiinteistö Oy Viaporin Sofiankulma
Cibus Retail Finland 2 Oy	8	KM Kalasatama	Asunto Oy Helsingin Zeniitti
Cibus Retail Finland 2 Oy	9	KSM Tilikka	Kiinteistö Oy Tilkan Paletti
Cibus Grocery Finland Oy	10	KM Roihuvuori	Roihuvuoren Liiketalot Oy
Cibus Grocery Finland Oy	11	KM Käpylä	Kiinteistö Oy Käpylän Terveystalo
Cibus Grocery Finland Oy	12	KSM Haagamarket	Kiinteistö Oy Etelä-Haagan Liiketalo
Cibus Grocery Finland Oy	13	KM Heikinlaakso	Kiinteistö Oy Helsingin Nummitie 2
Cibus Grocery Finland Oy	14	KM Mellunmäki	Kiinteistö Oy Helsingin Rukatunturitie 2 liiketalo
Cibus Grocery Finland Oy	15	KM Töyrynummi	Kiinteistö Oy Helsingin Pertunpellontie 4
Cibus Grocery Finland Oy	16	KM Hyvinkää Munckinkatu	Kiinteistö Oy AKR VT
Cibus Grocery Finland Oy	17	KM Ii	Kiinteistö Oy Iin Kisatie 1
Cibus Retail Finland 2 Oy	18	KCM Mehevä	Kiinteistö Oy Iisalmen Eteläntie 4
Cibus Grocery Finland Oy	19	Komppi	Kiinteistö Oy Ikaalisten Portti
Cibus Retail Finland 2 Oy	20	KSM Joutsa	Kiinteistö Oy Joutsan Kauppapaikka
Cibus Grocery Finland Oy	21	KSM Kaarina	Kiinteistö Oy Kaarinan Hovirinnantie 5
Cibus Retail Finland 1 Oy	22	Kajaanin Kauppapuisto	Kiinteistö Oy Kajaanin Kauppapuisto
Cibus Retail Finland 1 Oy	23	K-rauta Kajaani	Kiinteistö Oy Kajaanin Kauppapuisto
Cibus Grocery Finland Oy	24	KM Kaustinen	Kiinteistö Oy Kaustisten Terveystie 3
Cibus Grocery Finland Oy	25	KSM Keuruu	Kiinteistö Oy Keuruuntie 17
Cibus Grocery Finland Oy	26	KSM Kotka	Kiinteistö Oy Kotkan Keskuskatu 11
Cibus Grocery Finland Oy	27	KM Puijonlaakso	Kiinteistö Oy Puijonlaakson Palvelukeskus
Cibus Grocery Finland Oy	28	KCM Lahti	Kiinteistö Oy Lahden Kauppakatu 13
Cibus Retail Finland 2 Oy	29	KM Päivänsäde	Kiinteistö Oy Päivänsäde
Cibus Retail Finland 2 Oy	30	Kespro Lappeenranta	Kiinteistö Oy Lappeenrannan Myllymäenkatu 35
Cibus Retail Finland 2 Oy	31	KSM Lapua	Kiinteistö Oy Lapuan Alangonportti
Cibus Retail Finland 1 Oy	32	KM Laukaa	Kiinteistö Oy Laukaan Laukaantie 25
	33	SOLD	
Cibus Grocery Finland Oy	34	KSM Muhos Uusi	Kiinteistö Oy Muhoksen Valtatie 18
Cibus Grocery Finland Oy	35	JOINED WITH ASSET 34	
Cibus Grocery Finland Oy	36	KSM Ukko-Pekka	Kiinteistö Oy Naantalin Venekuja 5
Cibus Grocery Finland Oy	37	KSM Naantalin Center	Kiinteistö Oy Naantalin Center
Cibus Grocery Finland Oy	38	KSM Nastola	Kiinteistö Oy Nastolan Muurarintie 3
Cibus Grocery Finland Oy	39	KSM Orimattila	Orimattilan Markkinatalo Oy
Cibus Grocery Finland Oy	40	KSM Oulainen	Kiinteistö Oy Oulaistenkatu 15
Cibus Grocery Finland Oy	41	KSM Reimari	Kiinteistö Oy Kyrksundet Fast. Ab
Cibus Grocery Finland Oy	42	KM Pielavesi	Kiinteistö Oy Pielaveden Puustellintie 21
Cibus Grocery Finland Oy	43	KM Polvijärvi	Kiinteistö Oy Polvijärven Jääskeläntie 2
Cibus Grocery Finland Oy	44	KCM Porvoo	Kiinteistö Oy Runeberginkatu 33

Cibus Grocery Finland Oy	45	KSM Popsi	Kiinteistö Oy Raaseporintie 14
Cibus Grocery Finland Oy	46	KSM Karjaa	Kiinteistö Oy Karjaan Ratakatu 59
Cibus Grocery Finland Oy	47	KSM Riihimäki	Kiinteistö Oy Riihimäen Peltosaarenkatu 1
Cibus Grocery Finland Oy	48	KSM Vaakalintu	Kiinteistö Oy Vaakalintu
Cibus Grocery Finland Oy	49	KM Ristiina	Kiinteistö Oy Ristiinan Kitereentie 1 Kiinteistö Oy Savonlinnan Tulliportinkatu 6-10
Cibus Retail Finland 1 Oy	50	KCM Savonlinna	
Cibus Grocery Finland Oy	51	KSM Siilinjärvi	Kiinteistö Oy Siilinjärven Sorakuja 4
Cibus Grocery Finland Oy	52	KM Simpele	Kiinteistö Oy Rautjärven Roihankatu 18
Cibus Retail Finland 2 Oy	53	KSM Suomussalmi	Kiinteistö Oy Suomussalmen Risteentie 12 Kiinteistö Oy Suonenjoen Rautalammintie 17
Cibus Grocery Finland Oy	54	KSM Suonenjoki	
Cibus Grocery Finland Oy	55	KM Sysmä	Kiinteistö Oy Sysmän Särkilahdentie 4
Cibus Grocery Finland Oy	56	KM Kompis	Kiinteistö Oy Taalintehtaan Hertsbölientie 1
Cibus Grocery Finland Oy	57	KM Taivalkoski	Kiinteistö Oy Taivalkosken Talonpojantie 1 Kiinteistö Oy Tampereen Peltolamminkatu 10
Cibus Grocery Finland Oy	58	KM Peltolampi	
Cibus Retail Finland 2 Oy	59	KM Vuores	Asunto Oy Tampereen Kokinpellonrinne 2
Cibus Grocery Finland Oy	60	KM Pohtola	Kiinteistö Oy AKR VT
Cibus Grocery Finland Oy	61	KSM Villilä	Kiinteistö Oy Villilän Ratakiskonkatu 7
Cibus Retail Finland 1 Oy	62	KM Nykarleby	Fastighets Ab Sollefteågatan 9
Cibus Grocery Finland Oy	63	KSM Vaala	Kiinteistö Oy Vaalan Vaalantie 28
Cibus Retail Finland 2 Oy	64	KM Vaasan Laiva	Kiinteistö Oy Vaasan Laiva
Cibus Grocery Finland Oy	65	KM Valtimo	Kiinteistö Oy Valtimon Käpyläntie 2
Cibus Retail Finland 1 Oy	66	KSM Herkkupähkinä	Variston Liikekeskus Oy
Cibus Retail Finland 2 Oy	67	KM Rekola	Kiinteistö Oy Rekolan Liikekeskus Kiinteistö Oy Vantaan Kartanonkosken Kauppakulma
Cibus Retail Finland 2 Oy	68	KM Kartanonkoski	
Cibus Grocery Finland Oy	69	KSM Korso	Kiinteistö Oy Minkkikuja 4
Cibus Grocery Finland Oy	70	KSM Hakunila	Hakunilan Keskus Oy
Cibus Grocery Finland Oy	71	KCM Varkaus	Kiinteistö Oy Varkauden Relanderinkatu 30
Cibus Grocery Finland Oy	72	KCM Ylivieska	Kiinteistö Oy Ylivieskan Savarinkatu 2
Cibus Grocery Finland Oy	73	KSM Ylöjärvi	Kiinteistö Oy Soppeenmäen Market
Cibus Retail Finland 2 Oy	74	Tokmanni Forssa	Kiinteistö Oy Forssan Miemolantie 2
Cibus Retail Finland 1 Oy	75	Tokmanni Tuulos	Kiinteistö Oy Kanta-Hämeen Liikekeskus
Cibus Retail Finland 2 Oy	76	Tokmanni Hamina	Kiinteistö Oy Haminan Rautatienkatu 14
Cibus Retail Finland 2 Oy	77	Tokmanni Harjavalta	Kiinteistö Oy Valajan Kulma
Cibus Retail Finland 1 Oy	78	Tokmanni Hollola	Kiinteistö Oy Kiltatie 10
Cibus Retail Finland 1 Oy	79	Tokmanni Iisalmi	Kiinteistö Oy Iisalmen Meijerinkatu 3
Cibus Retail Finland 2 Oy	80	Tokmanni Ilmajoki	Kiinteistö Oy Ilmajoen Huhdantie 1
Cibus Retail Finland 1 Oy	81	Tokmanni Järvenpää	Kiinteistö Oy Järvenpään Supercenter
Cibus Retail Finland 1 Oy	82	Tokmanni Kajaani	Kiinteistö Oy Kajaanin Kasarminkatu 18
Cibus Retail Finland 2 Oy	83	Tokmanni Kemi	Kiinteistö Oy Kemin Kauppakeskus
Cibus Retail Finland 1 Oy	84	Tokmanni Kiuruvesi	Kiinteistö Oy Kiuruveden Tulotie 10
Cibus Retail Finland 2 Oy	85	Tokmanni Anjalankoski	Kiinteistö Oy Anjalankosken Spännärintie 2
Cibus Retail Finland 1 Oy	86	Tokmanni Kuusankoski	Kiinteistö Oy Kiltatie 10
Cibus Retail Finland 1 Oy	87	Tokmanni Kuhmo	Kiinteistö Oy Kuhmon Rajakatu 36
Cibus Retail Finland 2 Oy	88	Tokmanni Kuopio	Kiinteistö Oy Kuopion Volttikatu 4

Cibus Retail Finland 2 Oy	89	Tokmanni Laitila	Kiinteistö Oy Laitilan Birka
Cibus Retail Finland 1 Oy	90	Tokmanni Lapinlahti	Kiinteistö Oy Lapinlahden Juhani Ahon tie 13
Cibus Retail Finland 1 Oy	91	Tokmanni Loviisa	Kiinteistö Oy Loviisan Heskerintie 17
Cibus Retail Finland 1 Oy	92	Tokmanni Mäntsälä	Kiinteistö Oy Mäntsälän Maisalantie 9
Cibus Retail Finland 2 Oy	93	Tokmanni Mänttä	Kiinteistö Oy Mäntän Pohjaväreenuja 1
Cibus Retail Finland 2 Oy	94	Tokmanni Mäntyharju	Kiinteistö Oy Mäntyharjun Keskustie 18
Cibus Retail Finland 2 Oy	95	Tokmanni Nastola	Kiinteistö Oy Nastolan Kauppakaari
Cibus Retail Finland 2 Oy	96	Tokmanni Nivala	Kiinteistö Oy Tokmanni Nivala
Cibus Retail Finland 1 Oy	97	Tokmanni Nurmijärvi	Kiinteistö Oy Nurmijärven Viirintie 8
Cibus Retail Finland 2 Oy	98	Tokmanni Orimattila	Kiinteistö Oy Orimattilan Vesitornintie 1
Cibus Retail Finland 2 Oy	99	Tokmanni Haukipudas	Kiinteistö Oy Annalanportti
Cibus Grocery Finland Oy	100	Tokmanni Pori	Kiinteistö Oy Porin Isolinnankatu 18
Cibus Retail Finland 2 Oy	101	Tokmanni Savonlinna	Kiinteistö Oy Itäkeskus Savonlinna
Cibus Retail Finland 1 Oy	102	Tokmanni Sotkamo	Kiinteistö Oy Sotkamon Ratatie 37
Cibus Retail Finland 2 Oy	103	Tokmanni Sysmä	Kiinteistö Oy Sysmän Ohrasaarentie 2
Cibus Retail Finland 1 Oy	104	Tokmanni Tuusula	Liikekiinteistöjen Vuokraus TM Oy / Sulantie 1
Cibus Retail Finland 2 Oy	105	Tokmanni Uusikaupunki	Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Ketunkalliontie 5-7
Cibus Retail Finland 1 Oy	106	S-market Tuulos	Kiinteistö Oy Tuuloksen Kauppakeskus
Cibus Grocery Finland Oy	107	SM Herttoniemi	Kiinteistö Oy Herttoniemen Liiketalo
Cibus Retail Finland 1 Oy	108	SM Kangasala	Kiinteistö Oy Kangasalan Vihervarpu
Cibus Grocery Finland Oy	109	Alepa Ahjo	Kiinteistö Oy Keravan Keranapolku 1
Cibus Retail Finland 2 Oy	110	SM Kuusaantori	Kiinteistö Oy Kuusankosken Ostoskeskus
Cibus Retail Finland 1 Oy	111	SOLD	
Cibus Retail Finland 2 Oy	112	SM Rusko	Kiinteistö Oy Ruskon Myllymäentie 2
Cibus Retail Finland 2 Oy	113	Sale Jäkärlä	Kiinteistö Oy Jäkärläntop
Cibus Retail Finland 2 Oy	114	Sale Jyrkkälä	Kiinteistö Oy Turun Jyrkkälänkatu 1
Cibus Retail Finland 2 Oy	115	Sale Lauste	Lausteen Liikekeskus Oy
Cibus Retail Finland 2 Oy	116	Sale Vakka-Suomentie	Kiinteistö Oy Turun Vakka-Suomentie 82
Cibus Retail Finland 2 Oy	117	SM Koroinen	Kiinteistö Oy Turun Gregorius IX:n tie 8-12
Cibus Retail Finland 2 Oy	118	SM Pansio	Kiinteistö Oy Turun Metallikatu 2
Cibus Grocery Finland Oy	119	Alepa Riha	Kiinteistö Oy Riha
Cibus Grocery Finland Oy	120	SM Korso	Kiinteistö Oy Vantaan Mäyräkuja 2
Cibus Retail Finland 2 Oy	121	Lidl Lauttasaari	Kiinteistö Oy Helsingin Heikkiläntie 4
Cibus Retail Finland 1 Oy	122	Metro Tukku Leväsentie	Liikekiinteistöjen Vuokraus TM Oy / Leväsentie 5
Cibus Grocery Finland Oy	123	Minimani Mäntyharju	Kiinteistö Oy Mäntyharjun Reissutie 2
Cibus Retail Finland 2 Oy	124	Halpa-Halli Saarijärvi	Kiinteistö Oy Saarijärven Woodpecker
Cibus Grocery Finland Oy	125	Lidl Savonlinna	Kiinteistö Oy Miekkonien Kauppakeskus
Cibus Retail Finland 2 Oy	126	Lidl Saarijärvi	Kiinteistö Oy Saarijärven Huvi
Cibus Retail Finland 2 Oy	127	Jysk Heinola	Kiinteistö Oy Heinolan Vuohkalliontie 18
Cibus Retail Finland 1 Oy	128	Pohjolan Portti	Kiinteistö Oy Iisalmen Pohjolan Portti
Cibus Grocery Finland Oy	129	Kirkkonummen Ostari	Kirkkonummen Liikekeskus Oy
Cibus Retail Finland 1 Oy	130	Kartanonkatu 4B Kuopio	Kiinteistö Oy Kuopion Kartanonkatu 4B
Cibus Grocery Finland Oy	131	Vantaan Säästötalo	Kiinteistö Oy Vantaan Säästötalo
Cibus Retail Finland 2 Oy	132	KM Kaunismäki	Kiinteistö Oy Mäntsälän Asemakatu 2

Cibus Retail Finland 1 Oy	133	KSM Keuruu	Kiinteistö Oy Keuruun Tervantie 2
Cibus Retail Finland 1 Oy	134	Tokmanni Juva	Kiinteistö Oy Juvan Tulostie 2
Cibus Retail Finland 1 Oy	135	KSM Juva	Kiinteistö Oy Juvan Hiihtäjätie 1
Cibus Retail Finland 1 Oy	136	Tokmanni Tammisaari	Kiinteistö Oy Tammisaaren Oikotie 4
Cibus Retail Finland 1 Oy	137	Tokmanni Hanko	Kiinteistö Oy Hangon Santalantie 21
Cibus Retail Finland 1 Oy	138	Halpa-Halli Siilinjärvi	Keskinäinen Kiinteistö Oy Siilinjärven Halpa-Halli
Cibus Grocery Finland Oy	139	Halpa-Halli Liminka	Kiinteistö Oy Limingan Halpa-Halli
Cibus Grocery Finland Oy	140	Tokmanni Jämsä	Kiinteistö Oy Jämsän Tokmanni
Cibus Grocery Finland Oy	141	Tokmanni Pieksämäki	Kiinteistö Oy Pieksämäen Keskuskatu 35-37
Cibus Grocery Finland Oy	142	Tokmanni Varkaus	Kiinteistö Oy Varkauden Tokmanni
Cibus Grocery Finland Oy	143	Tokmanni Kitee	Kiinteistö Oy Kiteen Tokmanni
Cibus Grocery Finland Oy	144	Tokmanni Virrat	Kiinteistö Oy Virtain Asematie 11
Cibus Grocery Finland Oy	145	Alepa Aurinkolahti	Asunto Oy Helsingin Hopeatiira
Cibus Grocery Finland Oy	146	Alepa Ymmersta	Asunto Oy Espoon Etuhovi I
Cibus Grocery Finland Oy	147	Alepa Pihlajisto Helsinki	Kiinteistö Oy Salpausseläntie 11
Cibus Grocery Finland Oy	148	KM Mariankatu Kokkola	Kiinteistö Oy Kokolan Mariankatu 35
Cibus Grocery Finland Oy	149	Alepa Kulosaari Helsinki	Kulosaaren Ostoskeskus Oy
Cibus Grocery Finland Oy	150	KM Lansa Espoo	Lansantien Liikekiinteistö Oy
Cibus Grocery Finland Oy	151	Alepa Sitratori Helsinki	Kiinteistö Oy Sitratie 7
Cibus Grocery Finland Oy	152	SM Meri-Rastila Helsinki	Kiinteistö Oy Rastilan Liikekeskus
Cibus Grocery Finland Oy	153	SM Oulunkylä Helsinki	Kiinteistö Oy Oulunkylän Kauppagalleria
Cibus Grocery Finland Oy	154	KSM Ahtiala Lahti	Kiinteistö Oy Lahden Alasenkatu 1
Cibus Grocery Finland Oy	155	KSM Viitasaari	Kiinteistö Oy Viitasaaren Postikuja 1
Cibus Grocery Finland Oy	156	KSM Koivula Turku	Kiinteistö Oy Koivulan Liikekeskus
Cibus Grocery Finland Oy	157	SM Kevätkumpu Porvoo	Kiinteistö Oy Kevätkummun Palvelukeskus
Cibus Grocery Finland Oy	158	KSM Torikulma Iisalmi	Kiinteistö Oy Iisalmen Satamakatu 10-12
Cibus Grocery Finland Oy	159	KSM Löytis Nokia	Kiinteistö Oy Nokian Kyninkatu 22
Cibus Grocery Finland Oy	160	KM Saariaitta Kuopio	Kiinteistö Oy Saariportti
Cibus Grocery Finland Oy	161	KM Pirkka Varkaus	Kiinteistö Oy Kommila
Cibus Grocery Finland Oy	162	KM Porkkana Petäjävesi	Petäjäveden Palvelukeskus Oy
Cibus Grocery Finland Oy	163	Tokmanni Kokemäki	Kiinteistö Oy Kokemäen Haapionkatu 19
Cibus Grocery Finland Oy	164	Tokmanni Valkeakoski	Kiinteistö Oy Valkeakosken Apiankatu 6
Cibus Retail Finland 1 Oy	165	S-Market Parainen	Kiinteistö Oy Paraisten Vapparantie 3
Cibus Retail Finland 1 Oy	166	Sale Pulkila	Kiinteistö Oy Siikalatvan Pulkkilantie 2
Cibus Retail Finland 1 Oy	167	S-Market Pyhäjoki	Kiinteistö Oy Pyhäjoen Vanhatie 54
Cibus Retail Finland 1 Oy	168	Sale Pyhäntä	Kiinteistö Oy Pyhäntän Kairantie 5
Cibus Retail Finland 1 Oy	169	Sale Simo	Kiinteistö Oy Simon Ratatie 3
Cibus Retail Finland 1 Oy	170	Sale Ruukki	Kiinteistö Oy Ruukin Siikasavontie 9
Cibus Retail Finland 1 Oy	171	Tokmanni Aura	Kiinteistö Oy Auran Huuskantie 19
Cibus Retail Finland 1 Oy	172	Halpa-Halli Kalajoki	Kiinteistö Oy Kalajoen Merta
Cibus Retail Finland 1 Oy	173	Alepa Tapulinkaupunki	Asunto Oy Palokuja 4
Cibus Retail Finland 1 Oy	174	K-Market Rautatienkatu Lahti	Asunto Oy Lahden Rautatienkatu 9
Cibus Daily Finland Oy	175	Tokmanni Kaarina	Kiinteistö Oy Kaarinan Jännekatu 2-4
Cibus Daily Finland Oy	176	Tokmanni Kangasala	Kiinteistö Oy Kangasalan Mäkirinteentie 4
Cibus Daily Finland Oy	177	Tokmanni Kerava	Kiinteistö Oy Keravan Peltomäenkatu 2-4

Cibus Daily Finland Oy	178	Tokmanni Nokia	Kiinteistö Oy Nokian Nuijamiestentie 9
Cibus Daily Finland Oy	179	S-Market + K-Supermarket Nurmijärvi	Kiinteistö Oy Nurmijärven Kiljavantie 5
Cibus Daily Finland Oy	180	K-Citymarket Päivölä Seinäjoki	Kiinteistö Oy Seinäjoen Päivöläkatu 40
Cibus Daily Finland Oy	181	K-Citymarket Valkeakoski	Kiinteistö Oy Valkeakosken Hakalantie 1

Utvald historisk finansiell information

I de följande tabellerna nedan redovisas Bolagets utvalda historiska finansiella information avseende räkenskapsåren 23 november 2017 – 30 juni 2018, 1 juli – 31 december 2018, 1 januari 31 december 2019 samt 1 januari – 31 december 2020. 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. Den utvalda historiska finansiella informationen nedan innehåller även finansiell information avseende perioden 1 januari – 31 mars 2021, med jämförelsesiffror för motsvarande period 2020. Kvartalsrapporten avseende perioden 1 januari – 31 mars 2021 har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och har reviderats av Bolagets revisor.

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 för räkenskapsåren 23 november 2017 – 30 juni 2018, 1 juli – 31 december 2018, 1 januari 31 december 2019 samt 1 januari – 31 december 2020 samt delårsperioden 1 januari – 31 mars 2021, 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 jan – 31 mar 2021	1 jan – 31 mar 2020	1 jan – 31 dec 2020	1 jan - 31 dec 2019	1 jul - 31 dec 2018	23 nov 2017 - 30 jun 2018
	Reviderad	Ej reviderad	Reviderad	Reviderad	Reviderad	Reviderad
	IAS 34	IAS 34	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS
Hysesintäkter	19 430	14 040	65 033	51 530	24 977	14 756
Serviceintäkter	3 650	2 307	9 346	8 661	3 926	2 748
Driftkostnader	-3 963	-2 707	-10 023	-8 950	-4 492	-2 772
Fastighetsskatt	-906	-638	-2 961	-2 623	-1 004	-618
Driftnetto	18 211	13 002	61 395	48 618	23 407	14 114
Administrationskostnader	-1 697	-1 489	-6 520	-5 294	-2 354	-1 451
Övriga rörelseintäkter	0	–	–	169	1 815	–
Finansiella intäkter	2	6	34	16	370	229
Finansiella kostnader	-4 946	-4 679	-21 421	-14 842	-8 564	-4 695
Förvaltningsresultat	11 570	6 840	33 488	28 667	14 674	8 197
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	193	1 609	6 461	7 034	1 995	30 275
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	-10	59	–	425	-173	–
Värdeförändring räntederivat, realiserad	266	–	-357	-730	-79	-199
Resultat före skatt	12 018	8 508	39 592	35 396	16 417	38 273
Aktuell skatt	–	-255	-21	-543	-789	-70
Uppskjuten skatt	-847	-1 155	-4 974	-4 574	-2 262	-5 302
Periodens resultat	11 171	7 098	34 597	30 279	13 366	32 901¹

¹ Bolaget var vilande fram till 2018-03-07 då fastigheterna tillträdde, varför resultatet avser perioden från tillträdet.

Koncernens rapport över finansiell ställning

TEUR	31 mar 2021	31 mar 2020	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2018	30 jun 2018
	Reviderad IAS 34	Ej reviderad IAS 34	Reviderad IFRS	Reviderad IFRS	Reviderad IFRS	Reviderad IFRS
TILLGÅNGAR						
Anläggningstillgångar						
Förvaltningsfastigheter	1 269 658	1 052 747	1 272 514	874 813	816 478	767 879
Nyttjanderättstillgångar	8 211	5 864	8 218	5 878	–	–
Andra materiella tillgångar	34	44	36	31	–	–
Immateriella tillgångar	64	–	11	–	–	–
Uppskjuten skattefordran	4 570	1 413	3 648	1 304	1 602	1 922
Övriga långfristiga fordringar	143	599	36	224	709	136
Summa anläggningstillgångar	1 282 680	1 060 667	1 284 463	882 250	818 789	769 937
Omsättningstillgångar						
Hysesfordringar	901	600	679	431	422	–
Aktuella skattefordringar	252	–	–	–	–	–
Övriga kortfristiga fordringar	3 062	2 470	453	3 384	2 052	3 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 028	2 861	1 576	1 931	880	1 452
Likvida medel	31 533	51 820	36 783	24 746	25 542	17 408
Summa omsättningstillgångar	38 776	57 751	39 491	30 492	28 896	21 948
SUMMA TILLGÅNGAR	1 321 456	1 118 418	1 323 954	912 742	847 685	791 885
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Eget kapital hänförligt till moderbolags aktieägare						
Aktiekapital	400	373	400	311	311	311
Övrigt tillskjutet kapital	422 244	382 211	422 275	300 794	300 762	300 762
Omräkningsreserv	2 980	-1 567	4 408	–	–	–
Balanserat resultat	30 944	30 395	-3 652	1 485	14 241	–
Periodens resultat	11 171	7 098	34 597	30 279	13 366	32 901
Summa eget kapital	467 739	418 510	458 028	332 869	328 680	333 974
Långfristiga skulder						
Upplåning	807 253	658 374	810 202	535 212	486 132	440 007
Uppskjutna skatteskulder	21 982	14 827	20 294	13 565	9 218	7 252
Räntederivat	1 923	1 998	736	2 163	1 938	1 354
Övriga långfristiga skulder	8 384	6 151	9 296	6 162	232	183
Summa långfristiga skulder	839 543	681 350	840 528	557 102	497 520	448 796
Kortfristiga skulder						
Kortfristig del av upplåning	2 762	570	2 762	–	–	–
Leverantörsskulder	356	312	438	218	190	815
Aktuella skatteskulder	884	101	37	34	863	419
Övriga kortfristiga skulder	765	7 317	3 739	17 362	15 913	3 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 407	10 258	18 422	5 157	4 519	4 163
Summa kortfristiga skulder	14 174	18 558	25 398	22 771	21 485	9 115
Summa skulder	853 717	699 908	865 926	579 873	519 005	457 911
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 321 456	1 118 418	1 323 954	912 742	847 685	791 885

Koncernens rapport över kassaflöden

TEUR	1 jan – 31 mar 2021	1 jan – 31 mar 2020	1 jan – 31 dec 2020	1 jan - 31 dec 2019	1 jul - 31 dec 2018	23 nov 2017 - 30 jun 2018
	Reviderad IAS 34	Ej reviderad IAS 34	Reviderad IFRS	Reviderad IFRS	Reviderad IFRS	Reviderad IFRS
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt	12 018	8 508	39 592	35 396	16 417	38 273
Justeringar för ej kassapåverkande poster:						
-Finansiella poster	393	352	1 625	1 114	1 796	-1 819
-Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	-180	-1 609	-6 461	-7 034	-1 995	-30 275
-Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	266	-59	357	730	79	199
-Orealiserade kursdifferenser	-1 524	-2 827	2 819	-	-	-
Betald skatt	16	126	-609	-930	-152	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	10 989	4 491	37 323	29 276	16 145	6 378
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet						
Förändring av övriga kortfristiga fordringar	-6 122	-928	3 037	-2 528	1 118	-1 885
Förändring av leverantörsskulder	-81	94	220	28	-543	-
Förändring av övriga kortfristiga skulder	588	8 616	5 345	325	-408	579
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 374	12 273	45 925	27 101	16 312	5 072
Investeringsverksamheten						
Förvärv av fastigheter	-315	-175 481	-386 122	-51 948	-22 212	-214 205
Försäljning av fastigheter	-	-	270	2 070	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	-564	-844	-4 262	-1 424	-3 038	-609
Andra investeringar	-56	-13	-2 176	-60	-	-136
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-935	-176 338	-392 290	-51 362	-25 250	-214 950
Finansieringsverksamheten						
Bildande av bolag	-	-	-	-	-	60
Nedsättning aktiekapital	-	-	-	-	-	-60
Nyemission	-	81 479	123 214	-	-	311 000
Emissionskostnader	-40	-	-2 160	-	-	-9 927
Emission av teckningsoptioner	-	-	54	32	-	-
Upptagna lån	-	125 993	454 923	263 348	163 400	135 000
Uppläggningskostnader för lån	-	-142	-2 836	-492	-711	-2 041
Amortering av lån	-351	-590	-175 667	-214 232	-139 397	-206 746
Utdelning	-9 200	-14 742	-39 587	-25 191	-6 220	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 591	191 998	357 941	23 465	17 072	227 286
Periodens kassaflöde	-5 152	27 933	11 576	-796	8 134	17 408
Likvida medel vid periodens början	36 783	24 746	24 746	25 542	17 408	-
Likvida medel vid periodens utgång	31 533	51 820	36 783	24 746	25 542	17 408

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 jan – 31 mar 2021	1 jan – 31 mar 2020	1 jan – 31 dec 2020	1 jan – 31 dec 2019	1 jul - 31 dec 2018	23 nov 2017 - 30 jun 2018
Hysesintäkter ¹⁾	19 430	14 040	65 033	51 530	24 977	14 756
Resultat per aktie före och efter utspädning, EUR ¹⁾	0,28	0,22	0,95	1,0	0,4	1,1
Periodens resultat ¹⁾	11 171	7 098	34 597	30 279	13 366	32 901

Alternativa nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

TEUR (om inget annat anges)	1 jan – 31 mar 2021	1 jan – 31 mar 2020	1 jan – 31 dec 2020	1 jan – 31 dec 2019	1 jul - 31 dec 2018	23 nov 2017 - 30 jun 2018
Driftnetto	18 211	13 002	61 395	48 618	23 407	14 114
Förvaltningsresultat ¹⁾	11 570	6 840	33 488	28 667	14 674	8 197
Likvida medel ¹⁾	31 533	51 820	36 783	24 746	25 542	17 408
Balansomslutning ¹⁾	1 321 456	1 118 418	1 323 954	912 742	847 685	791 885
EPRA NRV per aktie, EUR	12,2	11,6	12,1	11,4	11,1	11,0
EPRA NTA per aktie, EUR	12,2	11,6	12,1	11,4	11,1	11,0
EPRA NDV per aktie, EUR	11,6	11,2	11,6	11,0	10,8	10,7
EPRA resultat, TEUR	11 825	6 585	33 110	27 394	13 806	7 928
EPRA resultat per aktie, EUR	0,30	0,20	0,91	0,88	0,44	0,25
EPRA vakansgrad, %	5,3	4,6	4,0	5,2	4,5	5,0
Avkastning på eget kapital, %	9,7	7,6	8,7	9,2	7,7	9,9
Belåningsgrad seniorskuld, %	48,9	50,2	48,9	46,1	43,4	39,0
Belåningsgrad nettoskuld, %	61,6	58,1	61,3	58,7	58,4	57,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,4	3,3	3,4	3,4	2,7
Soliditet, %	35,4	37,4	34,6	36,5	38,8	42,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	1,7	1,9	1,7	1,6	1,4
Överskottsgrad, %	93,7	92,6	94,4	94,3	93,7	95,6

Operationella nyckeltal

TEUR (om inget annat anges)	1 jan – 31 mar 2021	1 jan – 31 mar 2020	1 jan – 31 dec 2020	1 jan – 31 dec 2019	1 jul - 31 dec 2018	23 nov 2017 - 30 jun 2018
Marknadsvärde fastigheterna	1 269 658	1 052 747	1 272 514	874 813	816 478	767 879
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,7	94,8	95,3	94,7	96,0	95,0
Andel dagligvarufastigheter, %	95,0	93,9	95,0	93,3	94,5	95,6

¹⁾ Reviderat.

Aktierelaterade nyckeltal

Antal	1 jan – 31 mar 2021	1 jan – 31 mar 2020	1 jan – 31 dec 2020	1 jan - 31 dec 2019	1 jul - 31 dec 2018	23 nov 2017 - 30 jun 2018
Antal utestående aktier	40 000 000	37 320 000	40 000 000	31 100 000	31 100 000	31 100 000
Genomsnittligt antal utestående aktier	40 000 000	32 945 495	36 459 344	31 000 000	31 100 000	31 100 000

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 aktier 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 långivare 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.	Skuldstätningsgrad 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 jan – 31 mar 2021	1 jan – 31 mar 2020	1 jan - dec 2020	1 jan - 31 dec 2019	1 jul - 31 dec 2018	23 nov 2017 - 30 jun 2018
Eget kapital	467 739	418 510	458 028	332 869	328 680	333 974
Återläggning av						
-derivat	1 923	1 998	736	2 163	1 938	1 354
-uppskjuten skatt	17 412	13 414	16 647	12 261	7 616	5 330
-ej utbetald utdelning	–	–	9 200	6 842	6 220	–
Antal utstående aktier	40 000 000	37 320 000	40 000 000	31 100 000	31 100 000	31 100 000
EPRA NRV per aktie, EUR	12,2	11,6	12,1	11,4	11,1	11,0

EPRA NRV per aktie, EUR

TEUR	1 jan – 31 mar 2021	1 jan – 31 mar 2020	1 jan - dec 2020	1 jan - 31 dec 2019	1 jul - 31 dec 2018	23 nov 2017 - 30 jun 2018
Eget kapital	467 739	418 510	458 028	332 869	328 680	333 974
Återläggning av						
-derivat	1 923	1 998	736	2 163	1 938	1 354
-bedömt verkligt värde på uppskjuten skatt	17 412	13 414	16 647	12 261	7 616	5 330
-ej utbetald utdelning	–	–	9 200	6 842	6 220	–
Antal utstående aktier	40 000 000	37 320 000	40 000 000	31 100 000	31 100 000	31 100 000
EPRA NTA per aktie, EUR	12,2	11,6	12,1	11,4	11,1	11,0

EPRA NDV per aktie, EUR

TEUR	1 jan – 31 mar 2021	1 jan – 31 mar 2020	1 jan - dec 2020	1 jan - 31 dec 2019	1 jul - 31 dec 2018	23 nov 2017 - 30 jun 2018
Eget kapital	467 739	418 510	458 028	332 869	328 680	333 974
Återläggning av						
-derivat	1 923	1 998	736	2 163	1 938	1 354
-bedömt verkligt värde på uppskjuten skattefordran	-4 570	-1 413	-3 648	-1 304	-1 602	-1 922
-ej utbetald utdelning	–	–	9 200	6 842	6 220	–
Antal utstående aktier	40 000 000	37 320 000	40 000 000	31 100 000	31 100 000	31 100 000
EPRA NDV per aktie, EUR	11,6	11,2	11,6	11,0	10,8	10,7

EPRA resultat, TEUR

TEUR	1 jan – 31 mar 2021	1 jan – 31 mar 2020	1 jan - dec 2020	1 jan - 31 dec 2019	1 jul - 31 dec 2018	23 nov 2017 - 30 jun 2018
Periodens resultat TEUR	11 171	7 098	34 597	30 279	13 366	32 901
Resultat per aktie, EUR	0,28	0,22	0,95	0,97	0,43	1,06
Uteslutning av						
-värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	-193	-1 609	-6 461	-7 034	-1 995	-30 275
-värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	–	-59	–	-425	173	–
-uppskjuten skatt avseende EPRA-justerings	847	1 155	4 974	4 574	2 262	5 302
Justerings för att beräkna EPRA-intäkter	654	-513	-1 487	-2 885	440	-24 973
EPRA resultat TEUR	11 825	6 585	33 110	27 394	13 806	7 928
EPRA resultat per aktie, EUR	0,30	0,20	0,91	0,88	0,44	0,25

EPRA vakansgrad, %

TEUR	1 jan – 31 mar 2021	1 jan – 31 mar 2020	1 jan - dec 2020	1 jan - 31 dec 2019	1 jul - 31 dec 2018	23 nov 2017 - 30 jun 2018
Beräknat hyresvärde för ledigt utrymme	4 362	3 091	3 241	2 954	2 340	2 350
Uppskattat hyresvärde för hela portföljen	81 938	67 442	81 452	56 605	52 000	47 000
EPRA vakansgrad, %	5,3	4,6	4,0	5,2	4,5	5,0

Avkastning på eget kapital, %

TEUR	1 jan – 31 mar 2021	1 jan – 31 mar 2020	1 jan - dec 2020	1 jan - 31 dec 2019	1 jul - 31 dec 2018	23 nov 2017 - 30 jun 2018
Periodens resultat	11 171	7 098	34 597	30 279	13 366	32 901
Genomsnittligt eget kapital	462 883	375 690	395 448	328 680	328 680	333 974
Avkastning på eget kapital, %	9,7	7,6	8,7	9,2	7,7	9,9

Belåningsgrad seniorskuld, %

TEUR	1 jan – 31 mar 2021	1 jan – 31 mar 2020	1 jan - dec 2020	1 jan - 31 dec 2019	1 jul - 31 dec 2018	23 nov 2017 - 30 jun 2018
Skulder till seniora långivare	620 314	528 479	622 505	403 028	354 350	299 473
Fastigheternas marknadsvärde	1 269 658	1 052 747	1 272 514	874 813	816 478	767 879
Belåningsgrad seniorskuld, %	48,9	50,2	48,9	46,1	43,4	39,0

Belåningsgrad nettoskuld, %

TEUR	1 jan – 31 mar 2021	1 jan – 31 mar 2020	1 jan - dec 2020	1 jan - 31 dec 2019	1 jul - 31 dec 2018	23 nov 2017 - 30 jun 2018
Skulder till kreditinstitut	813 934	663 466	817 283	538 028	502 045	460 437
Likvida mede	-31 533	-51 820	-36 783	-24 746	25 542	17 408
Nettoskuld	782 402	611 646	780 500	513 282	476 503	443 029
Fastigheternas marknadsvärde	1 269 658	1 052 747	1 272 514	874 813	816 478	767 879
Belåningsgrad nettoskuld, %	61,6	58,1	61,3	58,7	58,4	57,7

Räntetäckningsgrad, ggr

TEUR	1 jan – 31 mar 2021	1 jan – 31 mar 2020	1 jan - dec 2020	1 jan - 31 dec 2019	1 jul - 31 dec 2018	23 nov 2017 - 30 jun 2018
Driftnetto	18 211	13 002	61 396	48 618	23 407	14 114
Administrationskostnader	-1 697	-1 489	-6 520	-5 294	-2 354	-1 451
Finansiella intäkter	499	6	34	16	370	229
Räntekostnader inkl hedingkostnader för räntetak	4 919	3 388	16 672	12 833	6 267	4 695
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,4	3,3	3,4	3,4	2,7

UTVALD HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

Soliditet, %

TEUR	1 jan – 31 mar 2021	1 jan – 31 mar 2020	1 jan - dec 2020	1 jan - 31 dec 2019	1 jul - 31 dec 2018	23 nov 2017 - 30 jun 2018
Justerat eget kapital	467 739	418 510	458 028	332 869	328 680	333 974
Balansomslutning	1 321 456	1 118 418	1 323 954	912 742	847 685	791 885
Soliditet, %	35,4	37,4	34,6	36,5	38,8	42,2

Skuldsättningsgrad, ggr

TEUR	1 jan – 31 mar 2021	1 jan – 31 mar 2020	1 jan - dec 2020	1 jan - 31 dec 2019	1 jul - 31 dec 2018	23 nov 2017 - 30 jun 2018
Totala skulder	853 717	699 908	865 926	579 873	519 005	457 911
Eget kapital	467 739	418 510	458 028	332 869	328 680	333 974
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	1,7	1,9	1,7	1,6	1,4

Överskottsgrad, %

TEUR	1 jan – 31 mar 2021	1 jan – 31 mar 2020	1 jan - dec 2020	1 jan - 31 dec 2019	1 jul - 31 dec 2018	23 nov 2017 - 30 jun 2018
Driftnetto	18 211	13 002	61 396	48 618	23 407	14 114
Hysesintäkter	19 430	14 040	65 033	51 530	24 977	14 756
Överskottsgrad, %	93,7	92,6	94,4	94,3	93,7	95,6

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 för perioderna 1 januari - 31 december 2020 och 2019, 1 juli - 31 december 2018 och 23 november 2017 - 30 juni 2018 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 1 januari – 31 mars 2021 och motsvarande period 2020

Intäkter

Koncernes hyresintäkter uppgick under perioden till 19 430 TEUR, en ökning med 5 390 TEUR eller 38,4 procent jämfört med 14 040 TEUR under motsvarande period 2020. Ökningen var främst hänförlig till nyförvärvade fastigheter samt indexuppräknig av befintliga hyror.

Serviceintäkter uppgick under perioden till 3 650 TEUR jämfört med 2 307 TEUR under motsvarande period 2020 och utgjordes till stor del av vidarefakturerade kostnader.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 94,7 procent jämfört med 94,8 procent under motsvarande period 2019.

Driftnetto

Driftkostnaderna uppgick under perioden till -3 963 TEUR, jämfört med -2 707 TEUR under motsvarande period 2020. Skillnaden om -1 256 TEUR var hänförlig till nyförvärvade fastigheter. Driftnettot uppgick under perioden till 18 211 jämfört med 13 002 under motsvarande period 2020, vilket resulterade i en överskottsgrad om 93,7 procent jämfört med en överskottsgrad om 92,6 procent under motsvarande period 2020. Ökningen av driftnettot var främst hänförligt till nyförvärvade fastigheter och indexuppräknig av befintliga hyror.

Förvaltningsresultat

Under perioden uppgick förvaltningsresultatet till 11 570 TEUR, en ökning om 4 730 TEUR eller 69,2 procent jämfört med 6 840 TEUR under motsvarande period 2019. Ökningen var främst hänförlig till vad som beskrivs ovan.

Skatt

Koncernens totala skatt uppgick under perioden till -847 TEUR jämfört med -1 410 TEUR under motsvarande period 2020 och bestod i sin helhet av uppskjuten skatt. Den effektiva skattesatsen uppgick till 7,0 procent.

Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 5 374 TEUR, en minskning om -6 899 eller -56,2 procent jämfört med 12 273 TEUR under 2020. Under perioden har moms på 4,8 MEUR betalats av bolag i Koncernen för koncerninterna transaktioner men inte erhållits tillbaka av det finska skatteverket under samma period. Beloppet har återbetalats under andra kvartalet 2021.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick under perioden till -935 TEUR jämfört med -176 338 under motsvarande period 2020 och utgjordes främst förvärv av fastigheter.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till -9 591 TEUR och bestod i huvudsak av utdelning. Under motsvarande period 2020 uppgick kassaflödet från finansieringsverksamheten till 191 998 TEUR. Skillnaden om -201 589 TEUR var i huvudsak hänförlig till nyemission och upptagna lån under första kvartalet 2020.

Jämförelse mellan perioden räkenskapsåren 2020 och 2019

Intäkter

Under räkenskapsåret 2020 uppgick Koncernes hyresintäkter till 65 033 TEUR, en ökning med 13 503 TEUR eller 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 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 eller 12,2 procent jämfört med -11 573 TEUR under räkenskapsåret 2019. Driftnettet uppgick till 61 395 TEUR, en ökning om 12 777 eller 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 eller 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 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 för till -4 995 TEUR, varav aktuell skatt och uppskjuten skatt uppgår till -21 TEUR respektive -4 974 TEUR. Skillnaden om 122 TEUR eller 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 eller 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 663,8 procent jämfört med -51 362 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 eller 1 425,4 procent jämfört med 23 465 TEUR under 2019. Ökningen var hänförlig till upptagande av nya lån samt av nyemission.

Jämförelse mellan perioden räkenskapsåret 2019 och räkenskapsåret 1 juli 2018 till 31 december 2018

intäkter

Under räkenskapsåret 2019 uppgick Koncernens hyresintäkter till 51 530 TEUR och under räkenskapsåret 1 juli 2018 till 31 december 2018 uppgick Koncernens hyresintäkter till 24 977 TEUR. Ökningen om 26 553 TEUR är främst hänförlig till förvärv, men även av att hyresintäkterna ökade med index.

Under räkenskapsåret 2019 uppgick Koncernens serviceintäkter till 8 661 TEUR och utgjordes till stor del av vidarefakturerade kostnader. Under räkenskapsåret 1 juli 2018 till 31 december 2018 uppgick Koncernens serviceintäkter till 3 926 TEUR. Ökningen om 4 735 var främst hänförlig till förvärv av nya fastigheter.

Under räkenskapsåret 2019 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 94,7 procent och under räkenskapsåret 1 juli 2018 till 31 december 2018 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 96,0 procent. Minskningen om 1,3 procent var hänförlig till en högre ekonomisk vakansgrad.

Driftnetto

Driftkostnaderna under räkenskapsåret 2019 uppgick till -11 573 TEUR och driftnettet uppgick till 48 618 TEUR, vilket resulterade i en överskottsgrad på 94 procent. Under räkenskapsåret 1 juli 2018 till 31 december 2018 uppgick driftkostnaderna till -4 492 TEUR och driftnettet uppgick till 23 408 TEUR, vilket resulterade i en överskottsgrad på 93,7 procent. Ökningen av driftnettet om 25 210 TEUR var främst hänförlig till förvärv av nya fastigheter samt indexuppräknig av hyror.

Finansnetto

Finansnettot under räkenskapsåret 2019 uppgick till -14 826 TEUR och utgjordes främst av periodens räntekostnader om -12 175 TEUR men även av uppläggningsavgifter, kostnader för räntederivat samt tomträttsgäld enligt IFRS 16. Under räkenskapsåret 1 juli 2018 till 31 december 2018 uppgick finansnettot till -8 194 TEUR och utgjordes främst av periodens räntekostnader om -6 267 TEUR. Utöver säkerställda lån finns även en icke säkerställd obligation utgiven om 135 MEUR under räkenskapsåret 2019. Ökningen av finansnettot om 6 632 TEUR var främst hänförlig till räntekostnader för lån för att finansiera nya fastigheter.

Per den 31 december 2019 uppgick den genomsnittliga räntan i den totala låneportföljen, inklusive marginaler och räntesäkringskostnader, till 2,4 procent. Per den 31 december 2018 uppgick den genomsnittliga räntan i låneportföljen, inklusive marginaler, till 2,6 procent. Minskningen av den genomsnittliga räntan var hänförlig till mer förmånliga villkor avseende lån.

Förvaltningsresultat

Under räkenskapsåret 2019 uppgick förvaltningsresultatet till 28 667 TEUR. Under räkenskapsåret 1 juli 2018 till 31 december 2018 uppgick förvaltningsresultatet till 14 674 TEUR. Ökningen om 13 993 TEUR var huvudsakligen hänförlig till förvärv av nya fastigheter och indexuppräknig av hyror.

Skatt

Under räkenskapsåret 2019 redovisade Bolaget en total skatt -5 117 TEUR, varav aktuell skatt uppgick till -543 TEUR och uppskjuten skatt till -4 574 TEUR. Under räkenskapsåret 1 juli 2018 till 31 december 2018 redovisade Bolaget en total skatt om -3 051 TEUR, varav aktuell skatt uppgick till -789 (-70) TEUR och uppskjuten skatt till -2 262 TEUR. Ökningen av den redovisade skatten om -2 066 berodde huvudsakligen på ökad verksamhet.

Kassaflöde

Under räkenskapsåret 2019 uppgick Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten till 27 101 TEUR. Under räkenskapsåret 1 juli 2018 till 31 december 2018 uppgick Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten till 16 312 TEUR. Ökningen om 10 789 TEUR var huvudsakligen hänförlig till förvärv av nya fastigheter och indexuppräknig av hyror.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick under räkenskapsåret 2019 till -51 362 TEUR. Under räkenskapsåret 1 juli 2018 till 31 december 2018 uppgick kassaflödet från investeringsverksamheten till -25 250. Ökningen om 26 112 TEUR var huvudsakligen hänförlig till förvärv av nya fastigheter.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under räkenskapsåret 2019 till 23 465 TEUR. Under räkenskapsåret 1 juli 2018 till 31 december 2018 uppgick kassaflödet från finansieringsverksamheten till 17 072 TEUR. Ökningen om 6 393 TEUR var huvudsakligen hänförlig till ökade lån för att finansiera förvärv av nya fastigheter.

Jämförelse mellan räkenskapsåren 1 juli 2018 till 31 december 2018 och 23 november 2017 till 30 juni 2018

Intäkter

Under räkenskapsåret 1 juli 2018 till 31 december 2018 uppgick Koncernens hyresintäkter till 24 977 TEUR. Under räkenskapsåret 23 november 2017 till 30 juni 2018 uppgick Koncernens hyresintäkter till 14 756 TEUR. Ökningen om 10 221 TEUR var huvudsakligen hänförlig till förvärv av nya fastigheter och indexuppräknig av hyror.

Driftnetto

Under räkenskapsåret 1 juli 2018 till 31 december 2018 uppgick driftkostnaderna till -4 492 TEUR och driftnettot uppgick till 23 408 TEUR, resulterade i en överskottsgrad på 93,7 procent. Under räkenskapsåret 23 november 2017 till 30 juni 2018 uppgick driftkostnaderna till -2 772 TEUR och driftsnettot till 14 114 TEUR, motsvarande en överskottsgrad på 95,6 procent. Ökningen i driftnettot om 9 294 TEUR var huvudsakligen hänförlig till förvärv av nya fastigheter och indexuppräknig av hyror.

Finansnetto

Under räkenskapsåret 1 juli 2018 till 31 december 2018 uppgick finansnettot till -8 194 TEUR och utgjordes främst av periodens räntekostnader om -6 267 TEUR. Under räkenskapsåret 23 november 2017 till 30 juni 2018 uppgick finansnettot till -4 466 TEUR och bestod av främst av räntekostnader om -4 043 TEUR. Ökningen av finansnettot om 2 224 TEUR var främst hänförlig till räntor på lån för att finansiera förvärv av nya fastigheter.

Per den 31 december 2018 uppgick den genomsnittliga räntan i låneportföljen, inklusive marginaler, till 2,6 procent, jämfört med 2,8 procent under räkenskapsåret 23 november 2017 till 30 juni 2018. Minskningen av den genomsnittliga räntan var främst hänförlig till mer förmånliga villkor avseende lån.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under räkenskapsåret 1 juli 2018 till 31 december 2018 till 14 674 TEUR jämfört med 8 197 TEUR under räkenskapsåret 23 november 2017 till 30 juni 2018. Ökningen om 6 477 TEUR var huvudsakligen hänförlig till förvärv av nya fastigheter och indexuppräknig av hyror.

Skatt

Under räkenskapsåret 1 juli 2018 till 31 december 2018 redovisade Bolaget en total skatt om -3 051 TEUR, att jämföra med -5 372 TEUR under räkenskapsåret 23 november 2017 till 30 juni 2018. Den redovisade skatten om -3 051 TEUR består av aktuell skatt om -789 TEUR respektive och uppskjuten skatt om -2 262 TEUR. Minskningen av den redovisade skatten om 2 321 TEUR berodde huvudsakligen på lägre latent skatt på orealiserade värdeförändringar på fastigheter.

Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under räkenskapsåret 1 juli 2018 till 31 december 2018 till 16 312 TEUR, jämfört med 5 072 TEUR under räkenskapsåret 23 november 2017 till 30 juni 2018. Ökningen om 11 240 TEUR var främst hänförlig till förvärv av nya fastigheter och indexuppräknig.

Kassaflödet från investeringsverksamheten under räkenskapsåret 1 juli 2018 till 31 december 2018 uppgick till -25 250 TEUR jämfört med -214 950 TEUR under räkenskapsåret 23 november 2017 till 30 juni 2018. Minskningen om 189 700 TEUR var främst hänförlig till att Cibus startade sin verksamhet under och den ursprungliga portföljen med 123 fastigheter förvärvades under 2017. Under 2018 var förvärven färre.

Under räkenskapsåret 1 juli 2018 till 31 december 2018 uppgick kassaflödet från finansieringsverksamheten till 17 072 TEUR jämfört med 227 286 TEUR under räkenskapsåret 23 november 2017 till 30 juni 2018. Minskningen om 210 214 TEUR var huvudsakligen hänförlig till att Cibus startade sin verksamhet under 2017 och lån ingicks för att förvärva den första portföljen på 123 fastigheter. Det var inte lika hög förvärvstakt under 2018.

Likviditet och finansiell ställning

Under perioden 1 januari – 31 mars 2021 uppgick Koncernens likvida medel per balansdagen till 31 533 TEUR, en minskning om -26 218 TEUR jämfört med motsvarande period 2020. Eget kapital uppgick per balansdagen 31 mars 2021 till 467 739 TEUR jämfört med 418 510 TEUR jämfört med motsvarande period 2020.

Under räkenskapsåret 2020 uppgick Koncernens likvida medel per balansdagen till 36 783 TEUR, en ökning om 12 037 TEUR jämfört med räkenskapsåret 2019. Eget kapital uppgick per balansdagen för räkenskapsåret 2020 till 458 028 TEUR, en ökning om 125 159 TEUR jämfört med räkenskapsåret 2019.

Per balansdagen för räkenskapsåret 2019 uppgick likvida medel till 24 746 TEUR, vilket motsvarande en minskning om -796 TEUR från räkenskapsåret 1 juli 2018 till 31 december 2018. Eget kapital uppgick per balansdagen för räkenskapsåret 2019 till 332 869 TEUR, en ökning om 4 189 TEUR från räkenskapsåret 1 juli 2018 till 31 december 2018.

Under räkenskapsåret 1 juli 2018 till 31 december 2018 uppgick Koncernens likvida medel per balansdagen till 25 542 TEUR, en ökning med 8 134 TEUR från räkenskapsåret 23 november 2017 till 30 juni 2018 då likvida medel uppgick till 17 408 TEUR. Per respektive balansdagar för räkenskapsåret 1 juli 2018 till 31 december 2018 samt räkenskapsåret 23 november 2017 till 30 juni 2018 uppgick eget kapital till 328 680 TEUR respektive 333 974 TEUR, motsvarade en minskning om 5 294 TEUR.

Koncernens räntetäckningsgrad har historisk inte varit föremål för större förändringar. Under räkenskapsåren 2020, 2019, 2018 och 2017 uppgick till 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 första kvartalet 2021 uppgick Koncernens räntetäckningsgrad till 3,5 ggr jämfört med 3,4 ggr under motsvarande period 2019.

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 första kvartalet 2021 uppgick Koncernens skuldsättningsgrad till 1,8 ggr jämfört med 1,7 ggr under motsvarande period 2019.

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 första kvartalet 2021 uppgick Koncernens soliditet till 35,4 procent jämfört med 37,4 procent under motsvarande period 2019.

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 första kvartalet 2021 uppgick belåningsgraden avseende Koncernens nettoskuld till 61,6 procent jämfört med 58,1 procent under motsvarande period 2019.

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 tillsammans med ett investeringsmål om 50 – 100 MEUR per år i form av tilläggsinvesteringar i nya fastigheter. Bolaget har uppnått investeringsmålet för samtliga räkenskapsår som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet.

Nedan framgår Bolagets investeringar för den period som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet fram till och med dagen för Prospektet.

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

TEUR	1 jan – 31 mar 2021	1 jan – 31 dec 2020	1 jan – 31 dec 2019	1 jul – 31 dec 2018	23 nov 2017 – 30 jun 2018
Förvärv av fastigheter	-315	-386 122	-51 948	-22 212	-214 205
Investeringar i befintliga fastigheter	-564	-4 262	-1 424	-3 038	-609

För perioden efter den 31 mars fram till dagen för Prospektet har Bolaget gjort följande huvudsakliga investeringar vilka avser förvärv av fastigheter i Sverige och Finland:

- cirka 34,5 MSEK avseende tre fastigheter i Sverige. Fastigheterna är fullt uthyrda med ICA Sverige som ankarhyresgästen. Genomsnittlig återstående hyrestiden är cirka 5,5 år; och
- cirka 5,3 MEUR avseende en fastighet i Finland. Fastigheten är fullt uthyrd med Tokmanni som ankarhyresgäst. Genomsnittlig återstående hyrestid är cirka sex år.

Pågående och beslutade investeringar

Som anges ovan har Cibus ett investeringsmål om 50 - 100 MEUR per år. Bolaget har dock, per dagen för Prospektet, inga 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 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 mars 2021 fram till dagen för prospektet

För perioden efter den 31 mars 2021 fram till dagen för Prospektet har inga betydande förändringar skett avseende Koncernens finansiella ställning.

Kapitalstruktur, skuldsättning och annan finansiell information

Tabellerna i detta avsnitt beskriver Bolagets kapitalisering och skuldsättning på koncernnivå per den 31 mars 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 mars 2021. Tabellen inkluderar endast räntebärande skulder.

TEUR	31 mars 2021
Kortfristiga skulder	
För vilka garanti ställts	–
Mot säkerhet ¹⁵	2 762
Utan garanti/utan säkerhet	11 412
Summa kortfristiga skulder (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	14 174
Långfristiga skulder	
För vilka garanti ställts	–
Mot säkerhet ¹⁶	807 253
Utan garanti/utan säkerhet	32 290
Summa långfristiga skulder (exklusive kortfristig del av långfristiga skulder)	839 543
Eget kapital	
Aktiekapital	400
Överkursfond	422 244
Övriga reserver	2 980
Balanserat resultat (inklusive periodens resultat)	42 115
Summa eget kapital	467 739

¹⁵ Avser pant i fastigheter.

¹⁶ Avser pant i fastigheter.

Redogörelse för nettoskuldsättning

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

TEUR	31 mars 2021
A – Kassa och bank	31 533
B – Andra likvida medel	-
C – Övriga finansiella tillgångar	3 963
D – Likviditet (A + B + C)	35 496
E – Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga finansiella skulder)	-1 121
F – Kortfristig andel av långfristiga skulder	-2 762
G – Kortfristig finansiell skuldsättning (E + F)	-3 883
H – Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G - D)	31 613
I – Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument)	-807 253
J – Skuldinstrument	-1 923
K – Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	-
L – Långfristig finansiell skuldsättning (I + J + K)	-809 176
M – Total finansiell skuldsättning (H + L)	-777 563

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 vid Hanken Svenska Handelshögskolan.

Bakgrund: Patrick Gylling har varit med och byggt upp Cibus-portföljen och har omfattande erfarenhet från mer än 60 fastighetstransaktioner som omfattar cirka 3 MdeUR. Han och hans team har tidigare utsetts till bästa utveckling- och investeringschef i Finland av Euromoney. Vidare har Patrick Gylling grundat fastighetsbolaget Sirius Capital Partners och HGR Property Partners. Vidare har han haft ledande positioner i Sveafastigheter och arbetat på Morgan Stanley och Advium Corporate Finance. Han är för närvarande styrelseledamot i Livränteanstalten Hereditas AB.

Pågående uppdrag: VD och partner för Sirius Capital Partners. Styrelseledamot i Vaja Finland Oy Ab, Oriolidae Invest Ab, Oy Golden Oriol Ab och Livränteanstalten Hereditas AB.

Avslutade uppdrag (senaste fem åren): -

Innehav i Bolaget: Per dagen för Prospektet äger Patrick Gylling, via Oriolidae Invest Ab och Oy Golden Oriol Ab, 600 000 aktier i Bolaget. Patrick Gylling äger inga teckningsoptioner i Bolaget.

ELISABETH NORMAN (FÖDD 1961)

Styrelseledamot

Utbildning: Kandidatexamen 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, Bygga Bo i Pajala (ägs av Balder och PEAB) och Amasten. Elisabeth Norman är för närvarande styrelseordförande i de onoterade fastighetsbolagen Nivika Fastigheter och Enköping Hyresbostäder samt styrelseledamot i Byggpartner i Dalarna. Hon har också många års erfarenhet av att genomföra hållbarhetsprogram för bolag i noterade miljö.

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Aktiebolaget Enköping Hyresbostäder och Nivika Fastigheter AB (publ), vice styrelseordförande i Sveriges Allmännyttan AB samt styrelseledamot i Byggpartner i Dalarna AB (publ), Örndalen Exploatering AB och Björnrike Syd Lift AB.

Avslutade uppdrag (senaste fem åren): Styrelseledamot i Amasten Fastighets AB, Kittelfjällslifarna AB, Kid E Media Sweden AB, Kittelfjäll Utveckling AB, NP3 Fastigheter AB, Salnecke Slott AB, ByggaBo i Pajala AB, Björnrike Syd Holding AB, Björnrike Syd Hotellfastighets AB, Kittelfjäll Horeca AB, Amasten Ledning AB och VR Bostad Norr 1 AB.

Innehav i Bolaget: Per dagen för Prospektet äger Elisabeth Norman 1 500 aktier privat och 7 000 aktier via Salnecke Slott HB i Bolaget. Elisabeth Norman äger inga teckningsoptioner i Bolaget.

VICTORIA SKOGLUND (FÖDD 1976)

Styrelseledamot

Utbildning: Jur.kand. från Stockholms universitet.

Bakgrund: Victoria Skoglund har arbetat på olika advokatbyråer sedan 2001 och är per dagen för Prospektet delägare på KANTER Advokatbyrå i Stockholm. Victoria Skoglund är specialiserad inom publika företagsförvärv, aktiemarknadsrätt, bolagsstyrning och associationsrätt. Victoria Skoglund innehar 500 aktier i Bolaget.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot Bmondo Advokat AB, partner KANTER Advokatbyrå och styrelsesuppleant Ålstens Advokatbyrå AB.

Avslutade uppdrag (senaste fem åren): Styrelseledamot och VD Advokatfirman Westermarck Anjou AB och styrelsesuppleant FE Fonder AB, FredErik Holding AB HCMonthan Advokat AB och Karolina Pekkari Advokat AB.

Innehav i Bolaget: Per dagen för Prospektet äger Victoria Skoglund 500 aktier i Bolaget. Victoria Skoglund äger inga teckningsoptioner i Bolaget.

JONAS AHLBLAD (FÖDD 1977)

Styrelseledamot

Utbildning: Ekonomie magister vid Hanken Svenska Handelshögskolan.

Bakgrund: Jonas Ahlblad har varit med och byggt upp Cibus-portföljen och har en omfattande erfarenhet från den nordiska fastighetstransaktionsmarknaden. Han är en av grundarna och CIO för fastighetsbolaget Sirius Capital Partners. Innan han grundade Sirius var Jonas Ahlblad chef för investeringar och styrelseledamot i Sveafastigheter. Han har även tidigare erfarenhet som grundare och i ledningen för den finska verksamheten i Leimdörfer (idag Nordanö).

Pågående uppdrag: Grundare, styrelseledamot och investeringschef för Sirius Capital Partners.

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 Uppsala 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 flertalet stora transaktioner i Norden som inkluderar både fastigheter och infrastruktur. Han är för närvarande aktiv som grundare på Altaal, ett delägarstyrt investeringsbolag som fokuserar på investeringar i alternativa tillgångar. Han har tidigare erfarenhet som chef för Investment Banking och styrelseledamot för Pareto Securities samt VD på Skuld UK.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i flera bolag inom Altaal AB koncernen och S.K. Gattberg AB.

Avslutade uppdrag (senaste fem åren): Styrelseledamot i Mälaråsen Fastigheter i Märsta AB, Conjeco AB (publ), Mälaråsen Fastigheter i Stockholm AB, Fastighets AB Ridskolan, Stenvalvet 265 Jönköping Nenortkele AB, Projektbolag Del Y AB, Bosjö Vindtyget 1 AB, Ikano Vårdboende Haninge AB, Kävlinge Fastighets AB, Mitt Vard Bolag AB, Vårdboende i Västerparken AB, Vårdfastigheter Sverige I AB (publ), Stenvalvet 265 Holding Nenortkele AB, Sydsvenska Hem AB (publ), Sydsvenska Hem Förvärvsbolag 1 AB, Sydsvenska Hem Förvärvsbolag 2 AB, Sydsvenska Hem Förvärvsbolag 3 AB, Sydsvenska Hem Förvärvsbolag 4 AB, Sydsvenska Hem Förvärvsbolag 5 AB, Bosjö Fastigheter AB (publ), Bosjö Fastigheter 1 AB, Nya Centrumfastigheter i Lomma AB, MI Etablering I AB, MI Etablering II AB, Stensö Holding AB, Mälaråsen AB (publ) och Kalmar Eldaren Holding AB.

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): Per dagen för Prospektet äger Stefan Gattberg 5 065 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	CIO Finland	Januari 2020
Peter Lövgren	CIO Sverige	Augusti 2020

SVERKER KÄLLGÅRDEN (FÖDD 1968)

Utbildning: Civilingenjör Kungliga Tekniska Högskolan.

Bakgrund: Sverker Källgården har mer än 20 års erfarenhet från fastighets- och byggbranschen. Senast som VD för ByggPartner. Under hans 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: Styrelseledamot i AnnaK Konsult AB.

Avslutade uppdrag (senaste fem åren): VD för Byggpartner i Dalarna Holding AB (inklusive dotterbolag).

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): Per dagen för Prospektet äger Sverker Källgården 4 260 aktier och 186 600 teckningsoptioner¹ i Bolaget.

PIA-LENA OLOFSSON (FÖDD 1972)

Utbildning: Executive MBA Warwick Business School och MBA Göteborgs Universitet.

Bakgrund: Pia-Lena Olofsson är en erfaren CFO och hade den rollen på den large cap-noterade digitala banken Collector. Vidare har hon tidigare haft flera ledande befattningar i bland annat Bure Equity och Visma.

Pågående uppdrag: Ägare och styrelseledamot för Two Oak Consulting Ltd.

Avslutade uppdrag (senaste fem åren): CFO (på koncernnivå) för Catena Media Plc (inklusive styrelseledamot i dotterbolag). CFO (på koncernnivå) för Collector AB (publ).

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): Per dagen för Prospektet äger Pia-Lena Olofsson 5 000 aktier privat och 1 000 aktier via närstående samt 80 000 teckningsoptioner² i Bolaget.

LAURI TIENSUU (FÖDD 1986)

Utbildning: Magisterexamen inom teknik från Aalto University.

Bakgrund: Lauri Tiensuu har omfattande erfarenhet som rådgivare i fastighetstransaktioner på Advium Corporate Finance Ltd.

Pågående uppdrag: -

Avslutade uppdrag (senaste fem åren): -

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): Per dagen för Prospektet äger Lauri Tiensuu 4 105 aktier och 40 000 teckningsoptioner² i Bolaget.

PETER LÖVGREN (FÖDD 1977)

Utbildning: Civilingenjör Kungliga Tekniska Högskolan.

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

Pågående uppdrag: Styrelsesuppleant i Balayage Stockholm AB, Gnestahöjdens Fastighets AB och AnnLöv Fastighets AB.

Avslutade uppdrag (senaste fem åren): Styrelsesuppleant i Genova Viby Fastighets AB och Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB.

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): Per dagen för Prospektet äger Peter Lövgren 1 000 aktier och 40 000 teckningsoptioner² i Bolaget.

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 Bolaget ha en eller två revisorer med högst två revisorssuppleanter. 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 Jan Palmqvist (född 1962) var huvudansvarig revisor för perioden 23 november 2017 - 30 juni 2018, som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet. Deloitte AB med Malin Lüning (född 1980) var huvudansvarig revisor för perioden 1 juli - 31 december 2018, som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet. Deloitte ABs besöksadress är Rehnsgatan 11, 113 57 Stockholm.

¹ Teckningsoptionerna har utfärdats i enlighet med villkoren i Teckningsoptionsprogram 2019 som beskrivs närmare i avsnittet "Konvertibler, teckningsoptioner m.m. - Teckningsoptionsprogram 2019".

² Teckningsoptionerna har utfärdats i enlighet med villkoren i Teckningsoptionsprogram 2020 som beskrivs närmare i avsnittet "Konvertibler, teckningsoptioner m.m. - Teckningsoptionsprogram 2020".

Bolagsstyrning

Cibus är ett svenskt publikt aktiebolag vars aktier har varit noterade på Nasdaq First North Growth Market sedan 9 mars 2018 och Nasdaq First Premier North Growth Market sedan 15 juli 2019. Från och med noteringen på Nasdaq First Premier North 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. Bolaget kommer i samband med noteringen på Nasdaq Stockholm fortsätta tillämpa samma lagar och regler avseende bolagsstyrningen i Bolaget, med undantaget att Bolaget istället kommer att tillämpa "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 2020.

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 två 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 fem vardagar 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 2019 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.

Inför årsstämman som hölls den 15 april 2021 bestod valberedningen av följande ledamöter:

- Johannes Wingborg, representerandes Länsförsäkringar (ordförande);
- Olof Nyström, representerandes Fjärde AP-fonden;
- Markus Dragicevic, representerandes Marjan Dragicevic; 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, 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”. 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 revisionsutskottet 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 hörande 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”.

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 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 månad 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 driftsnetto, 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 avtalade 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 inrättats ett långsiktigt teckningsoptionsprogram för VD. Det har beslutats av bolagsstämman och omfattas därför inte av dessa riktlinjer. Av samma skäl omfattas inte heller det långsiktiga teckningsoptionsprogram som årsstämman 2020 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 kontantersättning 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 kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning ska kunna mätas under en period om ett eller flera år. Den rörliga kontantersättningen 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 utdelning av rörlig kontantersättning

Den rörliga kontantersättningen 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 kontantersättning har avslutats ska bedömas respektive fastställas i vilken utsträckning som kriterierna har uppfyllts. Styrelsen ansvarar för sådan bedömning såvitt avser rörlig kontantersättning 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 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 frånga 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 2020

Nedanstående tabell visar redovisade kostnader under räkenskapsåret 2020 avseende ersättningar till styrelseledamöter och ledande befattningshavare.

Ersättningar under 2020

Nedanstående tabell visar redovisade kostnader under räkenskapsåret 2020 avseende ersättningar till styrelseledamöter och ledande befattningshavare.

TEUR	Styrelsearvode	Pensionskostnader	Sociala kostnader inkl. löneskatt	Summa
Styrelsen				
Patrick Gylling	-54	–	-17	-71
Elisabeth Norman	-27	–	-8	-35
Johanna Skogestig	-27	–	-8	-35
Jonas Ahlblad	-27	–	-8	-35
Stefan Gattberg	-27	–	-8	-35
Summa styrelsen	162	–	49	211

EUR	Fast ersättning	Rörlig ersättning ¹⁾	Pension	Andra förmåner	Extraordinära poster	Total ersättning	Andel fast respektive rörlig ersättning, % ²⁾
Styrelsen							
Sverker Källgård, VD	240 220	95 359	64 081	–	–	399 659	76/24
Pia-Lena Olofsson, CFO	244 779 ³⁾	98 607	20 651	–	–	364 038	73/27
Lauri Tiensuu, CIO Finland	162 460	–	42 113	–	100 000 ⁴⁾	304 573	100/0
Peter Lövgren, CIO Sverige	45 422	–	8 982	–	–	54 404	100/0
Summa ledande befattningshavare	692 881	193 966	135 827	–	100 000	1 122 674	N/A

1) Posten "Rörlig ersättning" avser bonus enligt anställningsavtal.

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

3) Fast ersättning fram till 1 augusti 2020 utgör konsultarvode där sociala avgifter etc. ingår.

4) Avser sign on bonus enligt avtal i samband med anställning.

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".

Koncernens kostnader för ersättning till Bolagets revisor för räkenskapsåret 2020 uppgick till sammanlagt 690 TEUR, varav 454 TEUR avsåg revisionsuppdraget och 236 TEUR avsåg övriga tjänster.

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 2020 uppgick Bolagets aktiekapital till 400 000 EUR fördelat på 40 000 000 aktier innebärandes ett kvotvärde om 0,01 EUR per aktie. Per dagen för Prospektet uppgår Bolagets aktiekapital till 400 000 EUR fördelat på 40 000 000 aktier med ett kvotvärde om 0,01 EUR per aktie. Bolaget har endast ett aktieslag. ISIN-koden för Bolagets 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 de erbjudna aktierna under innevarande eller föregående räkenskapsår.

Vissa rättigheter förenade med aktierna

Aktierna i Erbjudandet är av samma slag. 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

Varje aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma och varje aktieägare har 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

Samtliga aktier ger lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott 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.

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 uppköpserbjudanden m.m.

I händelse av att ett offentligt uppköpserbjudande 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 uppköpserbjudanden på aktiemarknaden ("LUA") samt Nasdaq Stockholms Takeover-regler av den 1 april 2018.

Om styrelsen eller VD i Cibus, på grund av information som härrör från den som avser att lämna ett offentligt uppköpserbjudande 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 försäkra 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 uppköpserbjudande avseende resterande aktier i Bolaget (så kallat budpliktsbud).

Under ett offentligt uppköpserbjudande eller budpliktsbud står det aktieägarna fritt att bestämma huruvida de önskar avyttra sina aktier i det offentliga uppköpserbjudandet eller budpliktsbudet. Om det offentliga uppköpserbjudandet 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 uppköpsbuderbjudanden har heller lämnats avseende aktierna under innevarande eller föregående räkenskapsår.

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.

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	37 600 000 EUR
Extra bolagsstämman 14 september 2020	0,67 EUR	25 004 400 EUR
Årsstämman 24 april 2020	0,22 EUR	8 210 400 EUR
Årsstämman 11 april 2019	0,84 EUR	26 124 000 EUR
Årsstämman 18 oktober 2018	0,60 EUR	18 660 000 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, 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.

Registrerings-datum	Händelse	Antal aktier		Aktiekapital (EUR)		Teckningskurs
		Förändring	Totalt	Förändring	Totalt	
3 december 2020	Nyemission	2 680 000	40 000 000	26 800	400 000	156 SEK
5 mars 2020	Nyemission	6 220 000	37 320 000	62 200	373 200	142,5 SEK
31 januari 2018	Minskning ¹⁾	- 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 EUR
23 november 2017	Nybildning	-	6 000 000	-	60 000	-

¹⁾ Minskning genom indragning av aktier. Minskningens ändamål var återbetalning till aktieägare.

Såvitt Bolagets styrelse känner till finns 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, respektive 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 3 466 EUR, vilket innebär en utspädning om 1,15 procent baserat på antalet aktier per dagen för Prospektet.

Teckningsoptionsprogram 2019

På årsstämman den 11 april 2019 beslutades att inträtta 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 0,46 procent baserat på antalet aktier per dagen för Prospektet.

Teckningsoptionsprogram 2020

På årsstämman den 24 april 2020 beslutades att inträtta en 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 0,40 procent baserat på antalet aktier per dagen för Prospektet.

Teckningsoptionsprogram 2021

På årsstämman den 15 april 2021 beslutades att inträtta en teckningsoptionsprogram om 120 000 teckningsoptioner för Cibus bolagsledning. Rätt att förvärva teckningsoptioner ska tillkomma de ledande befattningshavarna exklusive Bolagets verkställande direktör. Deltagarna i teckningsoptionsprogrammet ska ha rätt att välja att förvärva teckningsoptioner till ett antal om 10 000, 20 000, 30 000 eller 40 000 teckningsoptioner. Teckning av teckningsoptionerna ska ske inom fyra veckor från dagen för emissionsbeslutet. Marknadsvärdet för teckningsoptionerna har preliminärt bestämts till cirka 0,73 EUR per teckningsoption. Den preliminära värderingen är baserad på ett marknadsvärde på den underliggande aktien om 16,23 EUR¹, vilket motsvarade stängningskursen för Cibus aktie den 19 februari 2021, samt ett antagande om en teckningskurs om 16,23 EUR per aktie. Black & Scholes värderingsmodell har använts för värderingen med antagande om att framtida vinstutdelningar ligger i linje med analytikernas estimat, en riskfri ränta om -0,19 procent och en volatilitet om 20 procent.

Varje teckningsoption ska berättiga till teckning av en aktie i Cibus till en teckningskurs i EUR om 100 procent av den framräknade genomsnittliga volymviktade betalkursen för Cibus aktie på Nasdaq First North Premier Growth Market Stockholm under perioden 17 - 24 maj 2021. Om Cibus har insiderinformation under denna period ska styrelsen äga rätt att senarelägga mätperioden. Teckning av aktier i enlighet med villkoren för teckningsoptionerna kan ske under följande perioder:

- från och med dagen efter offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari - 31 mars 2024 och under en period om två veckor därefter, dock tidigast den 15 april 2024 och senast den 10 juni 2024,
- från och med dagen efter offentliggörande av halvårsrapporten för perioden 1 januari - 30 juni 2024 och under en period om två veckor därefter, dock tidigast den 12 augusti 2024 och senast den 16 september 2024,
- från och med dagen efter offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari - 30 september 2024 och under en period om två veckor därefter, dock tidigast den 14 oktober 2024 och senast den 9 december 2024,
- från och med dagen efter offentliggörande av bokslutskommunikén för perioden 1 januari - 31 december 2024 och under en period om två veckor därefter, dock tidigast den 13 januari 2025 och senast den 10 mars 2025, och
- från och med dagen efter offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari - 31 mars 2025 och under en period om två veckor därefter, dock tidigast den 14 april 2025 och senast den 9 juni 2025.

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.

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 0,30 procent baserat på antalet aktier per dagen för Prospektet.

¹ 163,00 SEK omräknat till EUR baserat på Sveriges Riksbanks officiella SEK/EUR kurs den 19 februari 2021.

Ägarstruktur

Tabellen nedan visar Bolagets tio största aktieägare per den 15 april 2021, inklusive därefter kända förändringar. Bolaget ägs eller kontrolleras inte direkt eller indirekt av någon part.

Aktieägare	Antal aktier och röster	Andel av kapitalet och rösterna (%)
Fjärde AP Fonden	3 568 253	8,92
BMO Global Asset Management	2 315 269	5,79
Marjan Dragicevic	1 820 000	4,55
Dragfast AB	1 700 000	4,25
Avanza Pension	1 445 875	3,61
Svenska Handelsbanken AB (för PB)	1 290 976	3,23
Sensor Fonder	946 000	2,37
Länsförsäkringar Fonder	926 452	2,32
Nordnet Pensionsfonder	902 057	2,26
Patrick Gylling	600 000	1,50
Totalt tio största aktieägarna	15 514 88	38,79
Övriga aktieägare	24 485 118	61,21
Totalt	40 000 000	100,00

Upptagande av Bolagets aktier till handel på Nasdaq Stockholm

Styrelsen i Cibus har ansökt om att Bolagets aktier ska tas upp till handel på Nasdaq Stockholm. 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.

Nasdaq Stockholm AB har den 26 maj 2021 beviljat Bolagets ansökan under förutsättning att sedvanliga villkor uppfylls, däribland att spridningskravet avseende Cibus aktier uppfylls senast första dagen för handel på Nasdaq Stockholm. Beräknad sista dag för handel i Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier Growth Market är den 31 maj 2021 och beräknad första dag för handel på Nasdaq Stockholm är den 1 juni 2021. Bolagets aktie kommer fortsätta att handlas under kortnamnet (ticker) CIBUS på Nasdaq Stockholm.

Bolagsordning

§ 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 250 000 euro och högst 1000 000 euro.

§ 5 Antalet aktier

Antalet aktier skall vara lägst 25 000 000 och högst 100 000 000.

§ 6 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst åtta styrelseledamöter med högst två suppleanter.

§ 7 Revisor

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

§ 8 Rätt att delta i bolagsstämma

För att få delta 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. Godkänna 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 och eventuella styrelsesuppleanter;
 - b. Revisorer och eventuella revisionsuppleanter 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 24 april 2020

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. Investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

Allmän bolagsinformation

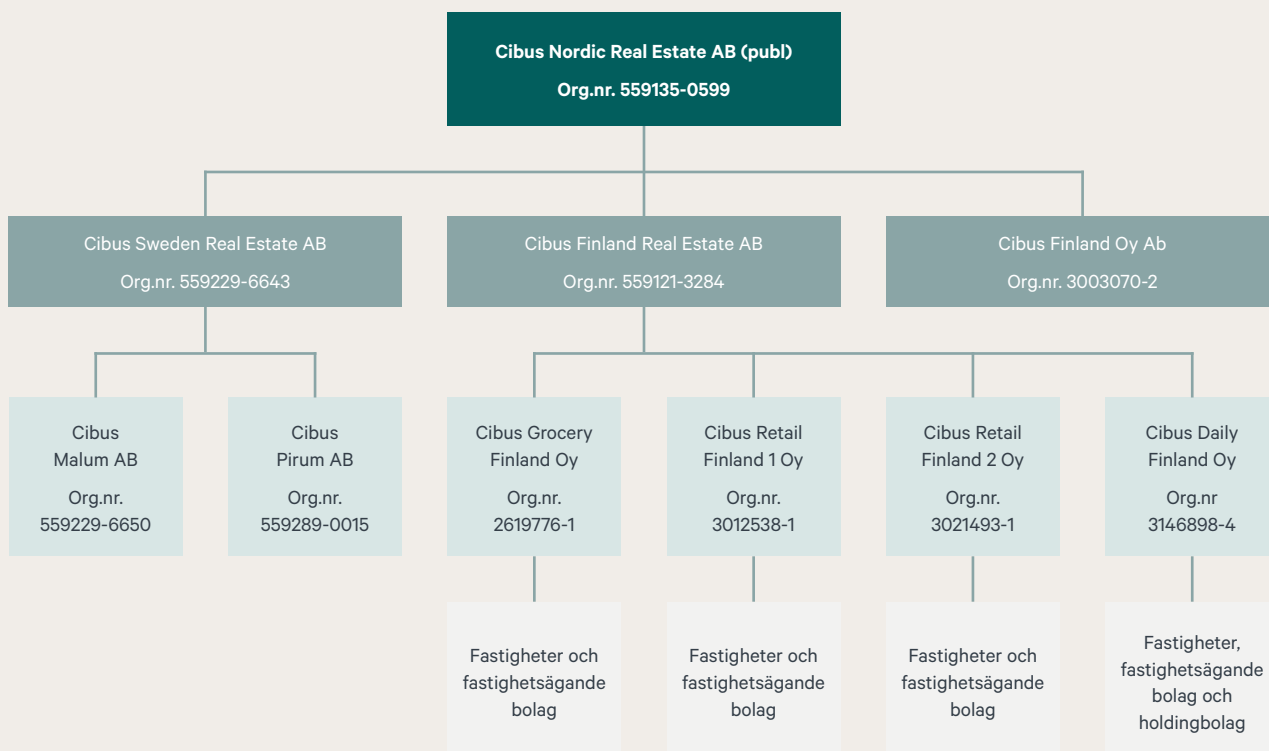
Cibus Nordic Real Estate AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades i Sverige och registrerades hos Bolagsverket den 23 november 2017. Bolagets företagsnamn registrerades den 19 februari 2018. Cibus organisationsnummer är 559135-0599 och styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms 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. 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, Cibus Finland Real Estate AB, och Cibus Finland Oy Ab är Cibus direkta dotterbolag. Cibus Sweden Real Estate AB är ägare till aktierna i Cibus Malum AB och Cibus Pirum AB. 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.

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 mars 2021 bestod Koncernen, utöver moderbolaget, av totalt 309 svenska och finska dotterbolag. Cibus äger 100 procent av kapitalet och röstetalet i 275 av de 309 dotterbolagen och är delägare i 34 av dotterbolagen. De delägda dotterbolagen är så kallade ömsesidiga fastighetsbolag (Mutual Real Estate Companies ("MRECs")). MREC är den vanligaste bolagsformen för fastighetsägande i Finland. 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 Sverige och Finland. 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 2020 var 5,5 år.

Twister 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 converting food into yield". Bolaget har inga immateriella rättigheter som bedöms vara väsentliga för Bolagets verksamhet.

Försäkringar

Per dagen för Prospektet bedömer Cibus att dess försäkringsskydd 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 var 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 perioden 1 januari - 31 december 2020, se 22 i den reviderade årsredovisningen för perioden;
- för perioden 1 januari - 31 december 2019, se not 22 i den reviderade årsredovisningen för perioden;
- för perioden 1 juli - 31 december 2018, se not 22 i den reviderade årsredovisningen för perioden; och
- för perioden 23 november 2017 - 30 juni 2018, se not 22 i den reviderade årsredovisningen för perioden.

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

För perioden efter 31 december 2020 fram till dagen för Prospektet har inga transaktioner med närstående ägt rum.

Intressen i listbytet

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

Kostnader i samband med listbytet

Bolagets kostnader hänförliga till Listbytet beräknas uppgå till cirka 400 000 EUR, motsvarande cirka 4 050 000 SEK.¹ Kostnaderna är huvudsakligen relaterade till skattemässig och legal rådgivning, kostnader för revisorer samt kostnader relaterat till granskningsprocessen avseende Listbytet.

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 värdepapperen 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.

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, under Prospektets giltighetstid:

- 1) Bolagets bolagsordning samt registreringsbevis;
- 2) Bolagets reviderade finansiella rapporter som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet;
- 3) Värderingsutlåtandet som återfinns under rubriken "Värdering av fastighetsportföljen – Värderingsutlåtande avseende Cibus svenska förvaltningsfastigheter";
- 4) Värderingsutlåtandet som återfinns under rubriken "Värdering av fastighetsportföljen – Värderingsutlåtande avseende Cibus finska förvaltningsfastigheter"; samt
- 5) Prospektet.

¹ Beräknat på växelkurs EUR 1 = 10,12.

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, eller kan erhållas av Bolaget i pappersformat vid Bolagets huvudkontor. Adress till Bolaget återfinns i slutet av Prospektet.

Kvartalsrapport avseende perioden 1 januari – 31 mars 2021	Sidhänvisning
Koncernens resultaträkning	21
Koncernens rapport över totalresultat	21
Koncernens rapport över finansiell ställning	22
Koncernens rapport över förändring av eget kapital	23
Koncernens rapport över kassaflöden	24
Noter	27
Oberoende revisors rapport	10

Cibus kvartalsrapport för perioden finns 1 januari – 31 mars 2021 på följande länk:

https://www.bequoted.com/bolag/cibus/download/?file=delarsrapport-q1-2021-85666/Cibus_Q1_2021_Sve.pdf

Årsredovisning 2020	Sidhänvisning
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

Årsredovisning 2019	Sidhänvisning
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

Årsredovisning för perioden 1 juli - 31 december 2018**Sidhänvisning**

Koncernens resultaträkning	43
Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat	43
Koncernens rapport över finansiell ställning	44
Koncernens rapport över förändring av eget kapital	45
Koncernens rapport över kassaflöden	46
Noter	52-71
Revisionsberättelse	72-74

Cibus årsredovisning för perioden 1 juli - 31 december 2018 finns på följande länk:

https://www.bequoted.com/bolag/cibus/download/?file=arsredovisning-2018-69615/Cibus_Arsredovisning_2018.pdf

Årsredovisning för perioden 23 november 2017 - 30 juni 2018**Sidhänvisning**

Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	6
Koncernens rapport över finansiell ställning	7
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	8
Koncernens rapport över kassaflöden	9
Noter	13-24
Revisionsberättelse	25-28

Cibus årsredovisning för perioden 23 november 2017 - 30 juni 2018 finns på följande länk:

https://www.bequoted.com/bolag/cibus/download/?file=arsredovisning-20172018-85607/Cibus_Arsredovisning_2017-18_Sv.pdf

Adresser

Bolaget

Cibus Nordic Real Estate AB (publ)

Kungsgatan 56
111 22 Stockholm
Sverige

Tel. +46 (0) 761 444 888

Legal rådgivare till Bolaget

Baker & McKenzie Advokatbyrå KB

Vasagatan 7
101 23 Stockholm
Sverige

Bolagets revisor

KPMG AB

Vasagatan 16
111 20 Stockholm
Sverige

