ank=20250624;20250625042869

Årsredovisning för

Cibus Sweden Real Estate AB

559229-6643

Converting food into yield

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseordförande i Cibus Sweden Real Estate AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 18 juni - 2025. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 18 juni 2025

Christian Fredrixon

ank=20250624;20250625042870

Årsredovisning för

Cibus Sweden Real Estate AB

559229-6643

Cibus
Converting food into yield

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-7
Underskrifter	8

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/311ece79-5461-4476-adb6-36438258f734

visma sign
www.vismasign.com

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Cibus Sweden Real Estate AB, 559229-6643, upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Verksamheten består av att direkt eller indirekt förvalta, förädla och förvärva fastigheter i Norden med hyresgäster inom dagligvaruhandeln. Bolaget med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Cibus Nordic Real Estate AB (publ) org. nr 559135-0599 med säte i Stockholm. Bolagets redovisningsvaluta är Euro och om inget annat anges uppges alla belopp i Euro.

Per den 31 december 2024 bestod Cibus fastighetsportfölj i Sverige av 133 fastigheter, med uthyrningsbar area om 177 401 kvm. I Sverige var fastighetsportföljens genomsnittliga återstående löptid i slutet av 2024 ca. 5 år. 100 procent av hyresintäkterna härrör från fastigheter där Coop, ICA, Lidl eller Axfood är ankarhyresgäst och deras genomsnittliga duration var 5,6 år. I Sverige ligger majoriteten av fastigheterna i södra och mellersta Sverige. Merparten kategoriseras som mellanstora livsmedelsbutiker, butikstypen som svarar för merparten av livsmedelshandeln i Sverige.

Inga personer har varit anställda i bolagen och ingen ersättning utgått.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget förvärvat dotterbolaget Cibus Fragum AB. I övrigt har inga väsentliga inträffat under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt	**2024-01-01-2024-12-31**	**2023-01-01-2023-12-31**	**2022-01-01-2022-12-31**
Resultat efter finansiella poster	-138 317	986	533 625
Soliditet, % (1)	40,6	30	25

(1) Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital	**Bundet eget kapital Aktie-kapital**	**Fritt eget kapital Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt eget kapital**
Vid årets början	4 780	30 559 729	-	30 564 509
Erhållna aktieägartillskott		14 195 894		14 195 894
Disposition enl årsstämmobeslut				
Årets resultat			-8 816	-8 816
Vid årets slut	**4 780**	**44 755 623**	**-8 816**	**44 751 587**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/311ece79-5461-4476-adb6-36438258f734

visma sign
www.vismasign.com

ank=20250624-20250625042871

Resultatdisposition	**Belopp i Euro**
Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel	
Balanserat resultat	44 755 623
Årets resultat	-8 816
Totalt	**44 746 807**
Förslag till behandling av resultatet	
Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten överförs i ny räkning	44 764 807
Summa	**44 764 807**

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/311ece79-5461-4476-adb6-36438258f734

visma sign
www.vismasign.com

Resultaträkning

Belopp i Euro	*Not*	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-111	-111
Summa rörelsekostnader		-111	-111
Rörelseresultat		-111	-111
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	*2*	1 924 737	1 937 001
Räntekostnader och liknande resultatposter	*3*	-2 062 943	-1 935 904
Summa finansiella poster		-138 206	1 097
Resultat efter finansiella poster		-138 317	986
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		129 501	4 176 810
Lämnade koncernbidrag		-	-4 177 796
Summa bokslutsdispositioner		129 501	-986
Resultat före skatt		-8 816	-
Skatter		-	-
Årets resultat		-8 816	-

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/311ece79-5461-4476-adb6-36438258f734
visma sign
www.vismasign.com

ank=20250624-20250625042872

Balansräkning

Belopp i Euro	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	*4*	45 362 931	31 079 473
Fordringar hos koncernföretag	*5*	60 941 105	63 085 797
Summa finansiella anläggningstillgångar		106 304 036	94 165 270
Summa anläggningstillgångar		106 304 036	94 165 270
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		3 950 381	7 604 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1	-
Summa kortfristiga fordringar		3 950 382	7 604 559
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 992	1 234
Summa kassa och bank		1 992	1 234
Summa omsättningstillgångar		3 952 374	7 605 793
SUMMA TILLGÅNGAR		110 256 410	101 771 063

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/311ece79-5461-4476-adb6-36438258f734

visma sign
www.vismasign.com

Balansräkning

Belopp i Euro	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		4 780	4 780
Summa bundet eget kapital		4 780	4 780
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		44 755 623	30 559 729
Årets resultat		-8 816	-
Summa fritt eget kapital		44 746 807	30 559 729
Summa eget kapital		44 751 587	30 564 509
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	*6*	61 624 966	63 085 797
Summa långfristiga skulder		61 624 966	63 085 797
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		3 879 857	8 120 757
Summa kortfristiga skulder		3 879 857	8 120 757
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 256 410	101 771 063

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/311ece79-5461-4476-adb6-36438258f734

visma sign
www.vismasign.com

ank=20250624;20250623048873

Noter

Belopp i Euro om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag ("K2").

Värderingsprinciper
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Ränteintäkter, koncernföretag	1 923 020	1 937 001
Ränteintäkter, övriga	1 717	-
Summa	**1 924 737**	**1 937 001**

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Räntekostnader, koncernföretag	-1 932 915	-1 935 767
Valutakursjusteringar	-130 028	-137
Summa	**-2 062 943**	**-1 935 904**

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	*2023-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	31 079 473	21 651 832
-Förvärv	6 005 910	-
-Erhållna aktieägartillskott	8 277 548	9 427 641
Redovisat värde vid årets slut	**45 362 931**	**31 079 473**

Dotterföretag	*Org. nr*	*Säte*	*Kapital-/rösträttsandel*
Cibus Malum AB	559229-6650	Stockholm	100%
Cibus Fragum AB	559482-5118	Stockholm	100%
Cibus Pirum AB	559289-0015	Stockholm	100%

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	*2023-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	63 085 797	62 930 000
-Tillkommande fordringar	13 306 134	-
-Reglerade fordringar	-2 027 891	155 797
-Reglering av aktieägartillskott	-13 422 935	-
Redovisat värde vid årets slut	**60 941 105**	**63 085 797**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/311ece79-5461-4476-adb6-36438258f734

visma sign
www.vismasign.com

Not 6 Skulder till koncernföretag

	2024-12-31	*2023-12-31*
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	61 624 966	63 085 797

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 8 Koncernuppgifter

Cibus Sweden Real Estate AB är ett helägt dotterbolag till Cibus Nordic Real Estate AB (publ) org. nr 559135-0599 med säte i Stockholm. Cibus Nordic Real Estate AB (publ) är moderbolag i koncernen och upprättar koncernredovisning.

I enlighet med undantaget i Årsredovisningslagen 7 kap. 2 § omfattar inte årsredovisningen någon koncernredovisning.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/311ece79-5461-4476-adb6-36438258f734

visma sign
www.vismasign.com

ank=20250624-20250625043874

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Christian Fredrixon
Styrelseordförande

Pia-Lena Olofsson
Styrelseledamot

Lauri Tiensuu
Styrelseledamot

Peter Lövgren
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/311ece79-5461-4476-adb6-36438258f734

visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES ALLEKIRJOITUKSET UNDERSKRIFTER SIGNATURER UNDERSKRIFTER

This documents contains 9 pages before this page
Dokumentet inneholder 9 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 9 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 9 sider før denne side
Detta dokument innehåller 9 sidor före denna sida

Christina Pia-Lena Olofsson
Cibus Nordic Real Estate AB (publ), SE559135059901, Kungsgatan 56, 11122, Stockholm
3b468f62-568d-4060-91b9-bbbb2ea9002b - 2025-06-13 14:24:38 UTC +03:00
BankID / Freja eID - ed2b1270-a297-4576-829f-3f3aa2ffd194 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Lauri Samuel Tiensuu
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Cibus Sweden Real Estate AB
45b9625a-0d44-40e8-a152-4690aa7fc173 - 2025-06-13 14:29:34 UTC +03:00
BankID / MobileID - e0b4881c-95e6-4d72-be19-2b14bc07baa5 - FI
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Bert Peter Lövgren
Cibus Nordic Real Estate AB (publ), SE559135059901, Kungsgatan 56, 11122, Stockholm
19be4644-eea0-45b6-8cea-b25b5f4da030 - 2025-06-13 16:00:03 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 5c091896-86bb-48c5-a924-916b5a266a2f - SE
Representative - Nimenkirjoitusoikeus - Firmateckningsrätt - Representant - Repræsentant

CHRISTIAN FREDRIXON
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Cibus Nordic Real Estate AB
54f60740-2f9b-415c-82fd-99d2ebd97169 - 2025-06-13 16:20:13 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 42acaeaa-de16-4ab3-8a11-83de35b24d71 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Kent Fredrik Kroon
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: PricewaterhouseCoopers AB
996b84f3-252a-497b-a246-772c4debd87e - 2025-06-14 19:34:23 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 664db6bc-e8a6-4c64-8c84-28bd83d94b4d - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/311ece79-5461-4476-adb6-36438258f734

visma sign
www.vismasign.com

ank=20250624;20250625042875

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Cibus Sweden Real Estate AB, org.nr 559229-6643

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Cibus Sweden Real Estate AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Cibus Sweden Real Estate ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Cibus Sweden Real Estate AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Cibus Sweden Real Estate AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Cibus Sweden Real Estate AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Cibus Sweden Real Estate AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID	*2025-06-14 16:41:21 UTC*
Undertecknare	Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Fredrik Kroon

Fredrik Kroon

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250624-20250623043876

Cibus

Converting food into yield

24

Årsredovisning

1 januari 2024– 31 december 2024

visma sig
www.vismasign.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db

20250827401873

Innehållsförteckning

Inledning

Detta är Cibus Nordic 3
Året i korthet 4
Tidslinje 5
Kommentar från VD 7

Strategisk inriktning 9

Affärsidé och mål 9

Cibus som investering 10

Att investera i Cibus 10
Aktien & aktieägare 11
Utdelning 13
Fastighetsmarknadsöversikt 14
Ekonomi 17

Verksamhet 19

Intjäningsförmåga 19
Hyresgäster och hyresavtalsstruktur 20
Fastighetsbestånd 21
Geografiskt läge 23
E-handelns inverkan på Cibus affärsmodell 24
Cibus portfölj pro forma inkl Forum Estates och övriga förvärv 25

Finansiering 26

Hållbarhet 29

Vi tillhandahåller hållbara marknadsplatser 29
ESRS 2 Allmänna upplysningar 30
Miljö 40
Sociala frågor 47
Ansvarsfullt företagande 55
Appendix för hållbarhetsrapport 58

EPRA -Nyckeltal 67

Lagstadgad hållbarhetsrapport 68

Risk och riskhantering 69

Bolagsstyrning 71

Bolagsstyrningsrapport 71
Styrelse, ledning och revisor 79

Finansiella rapporter 81

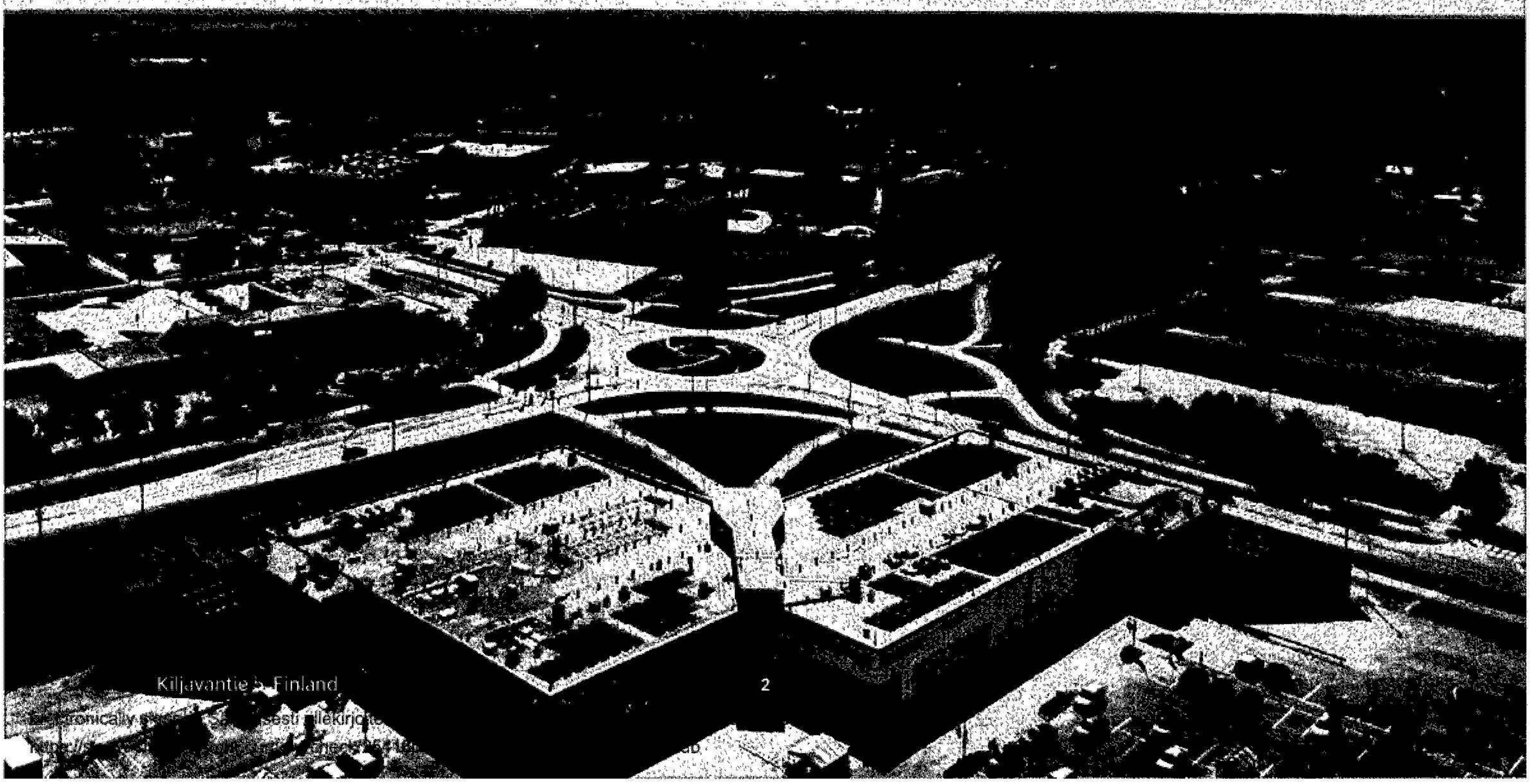
Förvaltningsberättelse 82
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat 87
Koncernens rapport över finansiell ställning 88
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital 89
Koncernens rapport över kassaflöden 90
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat 91
Moderbolagets balansräkning 92
Moderbolagets förändring i eget kapital 93
Moderbolagets kassaflödesanalys 94

Redovisningsprinciper och noter 95

Revisionsberättelse 114

Definitioner och avstämning nyckeltal 118

Fastighetslista 120



Kiljavantie 5, Finland

20250822201894

Detta är Cibus

Cibus Nordic Real Estate AB (publ) "Cibus" affärsidé är att förvärva, utveckla och förvalta högkvalitativa fastigheter i Europa med välrenommerade livsmedelsbutiker och dagligvarukedjor som ankarhyresgäster för att kunna ge en god utdelning månadsvis till våra aktieägare.

2,4

fastighetsvärde, miljarder EUR[1]

1,3

uthyrningsbar area, miljoner KVM[1]

0,90

Föreslagen utdelning per aktie, EUR

7,7

Direktavkastning, %[2]

Cibus är specialiserat på att äga och förvalta 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 konjunktursoberoende natur och motståndskraft mot den negativa effekten av e-handeln.

Per den 31 december 2024 ägde Cibus en nordisk fastighetsportfölj om totalt 483 fastigheter. Efter periodens utgång förvärvades Forum Estates som äger 149 fastigheter i Beneluxregionen samt tillträdes ytterligare 9 fastigheter i Danmark och en fastighet i Norge. Med dessa förvärv som tillträddes innan 19 februari 2025 så är antalet fastigheter pro forma 642 fastigheter varav 264 fastigheter i Finland, 133 i Sverige, 73 i Danmark och 23 i Norge, 131 i Belgien, 17 i Holland samt 1 fastighet i Luxemburg. 81% av hyresintäkterna pro forma kommer ifrån hyresgäster inom livsmedels-och dagligvaruhandeln och 94% av fastigheterna är ankrade av en hyresgäst inom livsmedels- och dagligvaruhandeln. Se sidan 25 för mer information om pro forman.

Total uthyrningsbar area pro forma var 1,3 miljoner kvm. De största hyresgästerna pro forma var Kesko (22 % av hyresintäkterna), Tokmanni (14 %), Coop Sverige (8 %), S-gruppen (5 %), Rema 1000 (4 %) och Lidl (4 %).

Portföljen utgör ett strategiskt distributionsnätverk med utlämningsställen för andra varor handlade online. Egenskaperna ger en högre stabilitet och lägre risk jämfört med andra handelsfastigheter, vilket visade sig inte minst under Covid-19 pandemin, men även under tider med hög inflation.

Bolaget strävar efter att ge sina aktieägare en god månatlig utdelning som ska öka på sikt. Detta uppnås genom en god lönsamhet i den underliggande fastighetsportföljen tillsammans med tilläggsinvesteringar i nya fastigheter.

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

Styrelsen föreslår årsstämman 2025 en oförändrad utdelning om 0,90 EUR (0,90) per aktie fördelat på 12 utbetalningstillfällen.

[1]Pro forma inkl. förvärv kommunicerade under 2024 men tillträdda under 2025. Se mer på sidan 25.

[2]En aktieägare som förvärvade en aktie i Cibus första handelsdagen 2024 erhöll under 2024 en direktavkastninggenom utbetald utdelning på 7,7 %. Källa: Pareto Securities

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

Året i korthet

Helår 2024

Hyresintäkterna uppgick till 122 374 TEUR (119 128) och ökade i huvudsak genom förvärv och av att hyresintäkterna ökar med index (KPI).

Driftnettot uppgick till 116 482 TEUR (114 729), vilket resulterade i en överskottsgrad på 95,2 % (96,3). Då många av våra hyresavtal är triple-net avtal där hyresgästerna står för merparten av fastighetskostnaderna är driftsnettot ett av de viktigaste jämförelsetalen. Beroende på hyresavtalens villkor kan kostnaderna debiteras hyresgästerna direkt eller via Cibus. Detta innebär att bruttohyrorna, kostnaderna och serviceintäkter kan variera över tid, även om driftnettot förblir stabilt.

Förvaltningsresultatet uppgick till 46 859 TEUR (51 932) . Förvaltningsresultatet exklusive kostnader av engångskaraktär samt valutakurseffekt uppgick till 52 394 TEUR.

Periodens resultat efter skatt uppgick till -4 759 TEUR (-19 919) vilket motsvarar -0,12 EUR (-0,41) per aktie. **Orealiserade värdeförändringar** ingår i resultatet och uppgick till -44 705 TEUR (-53 416) på fastigheter och -9 814 TEUR (-21 865) på räntederivat.

Fastighetsportföljens marknadsvärde uppgick till 1 870 101 TEUR (1 797 908). Cibus fastigheter **externvärderas varje kvartal**.

Nyemission om 5 724 614 aktier genomfördes i september 2024 och tillförde 927 MSEK. Medlen har använts för att **finansiera förvärv** som har ökat intjäningsförmågan per aktie.

Refinansiering av obligationer har genomförts av samtliga obligationer med förfall under 2024 och 2025. Genom detta har lånemarginaler sänkts samtidigt som lånens längd har förlängts.

Cibus har under 2024 annonserat totalt **11 förvärv** med en total kommunicerad investeringsvolym om **680 MEUR.**

Styrelsen ämnar föreslå årsstämman 2025 **en oförändrad utdelning om 0,90 EUR** (0,90) per aktie fördelat på 12 utbetalningstillfällen.

Christian Fredrixon tillträdde som VD för bolaget den 15 januari 2024.

Tidslinje

2024

20250822201895

24 JANUARI

Den 24 januari meddelade Cibus att man emitterat seniora icke säkerställda gröna obligationer om totalt 50 MEUR under sitt MTN-program. De nya obligationerna har en löptid om 3 år, löper med en ränta om 3 månaders EURIBOR + 400 baspunkter och har ett slutligt förfall 1 februari 2027.

18 MARS

Den 18 mars meddelades att Cibus överväger att emittera seniora icke säkerställda gröna obligationer och lanserar återköpserbjudande för alla icke säkerställda obligationer som förfaller under 2024 och 2025.

20 MARS

Den 20 mars meddelades att Cibus emitterat seniora icke säkerställda gröna obligationer om 80 MEUR och 700 MSEK under sitt MTN-program. Obligationerna denominerade i EUR har en löptid om 4,0 år och löper med en ränta om 3 månaders EURIBOR + 400 baspunkter och slutligt förfall 2 april 2028. Obligationerna denominerade i SEK har en löptid om 3,5 år och löper med en ränta om 3 månaders STIBOR + 350 baspunkter och slutligt förfall 2 oktober 2027.

21 MARS

Den 21 mars meddelades resultatet av återköpserbjudandet. Bolaget har mottagit återköpsinstruktioner till ett totalt nominellt belopp motsvarande 32,8 MEUR samt 541,3 MSEK.

15 APRIL

På årsstämman den 15 april 2024 omvaldes Patrick Gylling till styrelseordförande och Elisabeth Norman, Victoria Skoglund, Nils Styf och Stefan Gattberg omvaldes till styrelseledamöter.

1 MAJ

Den 1 maj meddelades att styrelsen i Cibus beslutat att lämna ett erbjudande till innehavarna av teckningsoptioner av serie 2020/2024 i bolaget om återköp av 158 604 optioner. Som ett villkor för erbjudandet krävdes att teckningsoptionsinnehavarna återinvesterade återköpsvederlaget i aktier i Cibus genom utnyttjande av de teckningsoptioner som behölls. 1 396 teckningsoptioner utnyttjades för teckning av 1 396 nya aktier i Cibus.

28 MAJ

Den 28 maj meddelades att Cibus undertecknat ett förvärv av sex livsmedelsfastigheter i Sverige för 87,5 MSEK. Tillträde av fem av fastigheterna skedde omgående och den återstående fastigheten tillträddes under tredje kvartalet. Fastigheterna är belägna i Värmland och har en uthyrningsbar area på 8 900 kvm. Pekås i Värmland AB (Coop) är ankarhyresgäst i fem och ICA Sverige AB i en av fastigheterna.

29 MAJ

Den 29 maj tillkännagav Cibus sin avsikt att utnyttja sin rätt att göra en frivillig förtida återlösen av Cibus seniora icke säkerställda gröna obligationer med ISIN SE0013360716 (lånnummer 102). Inlösen skedde i början på juli till par (100% av nominellt belopp). Obligationerna avnoterades ifrån Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer i samband med inlösen.

31 MAJ

Den 31 maj meddelades att det totala antalet aktier och röster i Cibus under maj 2024 hade ökat som ett resultat av utnyttjande av teckningsoptioner av serie 2020/2024. Antalet aktier och röster i Cibus uppgår därmed till 57 247 536 och aktiekapitalet i Cibus uppgår till 572 475,36 EUR per den 31 maj 2024.

22 JULI

Den 22 juli uppdaterade Cibus sitt MTN-program och publicerade ett nytt grundprospekt, godkänt av Finansinspektionen.

13 AUGUSTI

Den 13 augusti meddelade Cibus att bolaget löser in sina gröna obligationer 2022/2025 (ISIN SE0017071517) i förtid. Inlösen sker den 6 september 2024 och inlösenbeloppet var 101,785 procent av obligationernas nominella belopp. Obligationerna avnoteras i samband med inlösen från Nasdaq Stockholm och sista handelsdagen var den 27 augusti 2024.

10 SEPTEMBER

Den 10 september genomförde Cibus en riktad nyemission av cirka 5,7 miljoner aktier, vilket tillförde bolaget cirka 927 miljoner SEK. Teckningskursen fastställdes till 162 SEK per aktie och emissionen var övertecknad med deltagande från flera svenska och internationella institutionella investerare. Som ett resultat av nyemissionen ökade antalet aktier och röster i Cibus med 5 724 614 och aktiekapitalet med 57 246 EUR.

23 SEPTEMBER

Den 23 september meddelade Cibus att bolaget förvärvat fem livsmedelsbutiker i Danmark från Dagrofa ApS för 107,7 MDKK. Fastigheterna, med en yta om cirka 6 400 kvm, är belägna i Aarhus, Esbjerg, Grenå, Helsingör och Tönder. Hyresgäst är dagligvarukedjan Dagrofa, som planerar omfattande renoveringar i fastigheterna. Förvärvet tillträdes den 1 oktober 2024.

23 OKTOBER

Den 23 oktober meddelade Cibus att bolaget förvärvat tre livsmedelsbutiker i Finland för ett underliggande fastighetsvärde om 14,8 MEUR. Fastigheterna innehåller 100 procent dagligvaror, ytan är 5 500 kvm och den genomsnittliga återstående avtalstiden var 12,9 år.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

Tidslinje

29 OKTOBER

Den 29 oktober meddelade Cibus att bolaget förvärvat en livsmedelsfastighet i Borlänge, Sverige för ett underliggande fastighetsvärde om 75 MSEK. Ankarhyresgästen är City Gross, ytan är 11 300 kvm och den genomsnittliga återstående avtalstiden var 5,9 år.

6 NOVEMBER

Den 6 november meddelade Cibus att bolaget begär inlösen av utestående obligationer 2022/2025 (ISIN SE0013360849). Inlösen var 2 december 2024 och inlösensbeloppet var 101,50 procent av obligationernas nominella belopp. Obligationerna avnoterades från företagsobligationslistan på Nasdaq Stockholm i samband med inlösen

11 DECEMBER

Den 11 december meddelade valberedningen att Stefan Gattberg föreslås som ny ordförande. Övriga samtliga ledamöter föreslås till omval. Patrick Gylling avböjde omval som ordförande men står till förfogande som ordinarie ledamot.

18 DECEMBER

Den 18 december meddelade Cibus att man överväger förvärv av det dagligvarufastighetsägande bolaget Forum Estates i Benelux.

18 DECEMBER

Den 18 december meddelade Cibus även att bolaget förvärvat 31 livsmedelsbutiker i Danmark till ett underliggande fastighetsvärde om 118 MEUR. Den första delen av transaktionen består av 22 fastigheter med tillträde den 19 december 2024. Den andra delen omfattar de resterande nio fastigheterna med tillträde 5 februari 2025. Anledningen till att transaktionen har delats upp i två delar är att respektive hyresgäst för de nio fastigheterna har en förköpsrätt att förvärva sin hyrda fastighet.

20 DECEMBER

Den 20 december meddelade Cibus att bolaget förvärvat tre livsmedelsbutiker, två i Sverige och en i Norge till ett fastighetsvärde om 9,2 MEUR samt avyttrat en fastighet i Sverige om 1,7 MEUR.

Händelser efter periodens utgång

10 JANUARI 2025

Den 10 januari meddelade Cibus att man emitterat seniora icke säkerställda gröna obligationer om 50 MEUR under sitt MTN-program. Obligationerna har en löptid om 4,0 år och löper med en ränta om 3 månaders EURIBOR + 250 baspunkter och slutligt förfall 17 januari 2029.

10 JANUARI 2025

Den 10 januari meddelade valberedningen att Stina Lindh Hök föreslås som ny ledamot i Cibus.

14 JANUARI 2025

Den 14 januari hölls en extra bolagsstämma där bland annat styrelsen fick mandat att genomföra förvärvet av Forum Estates.

27 JANUARI 2025

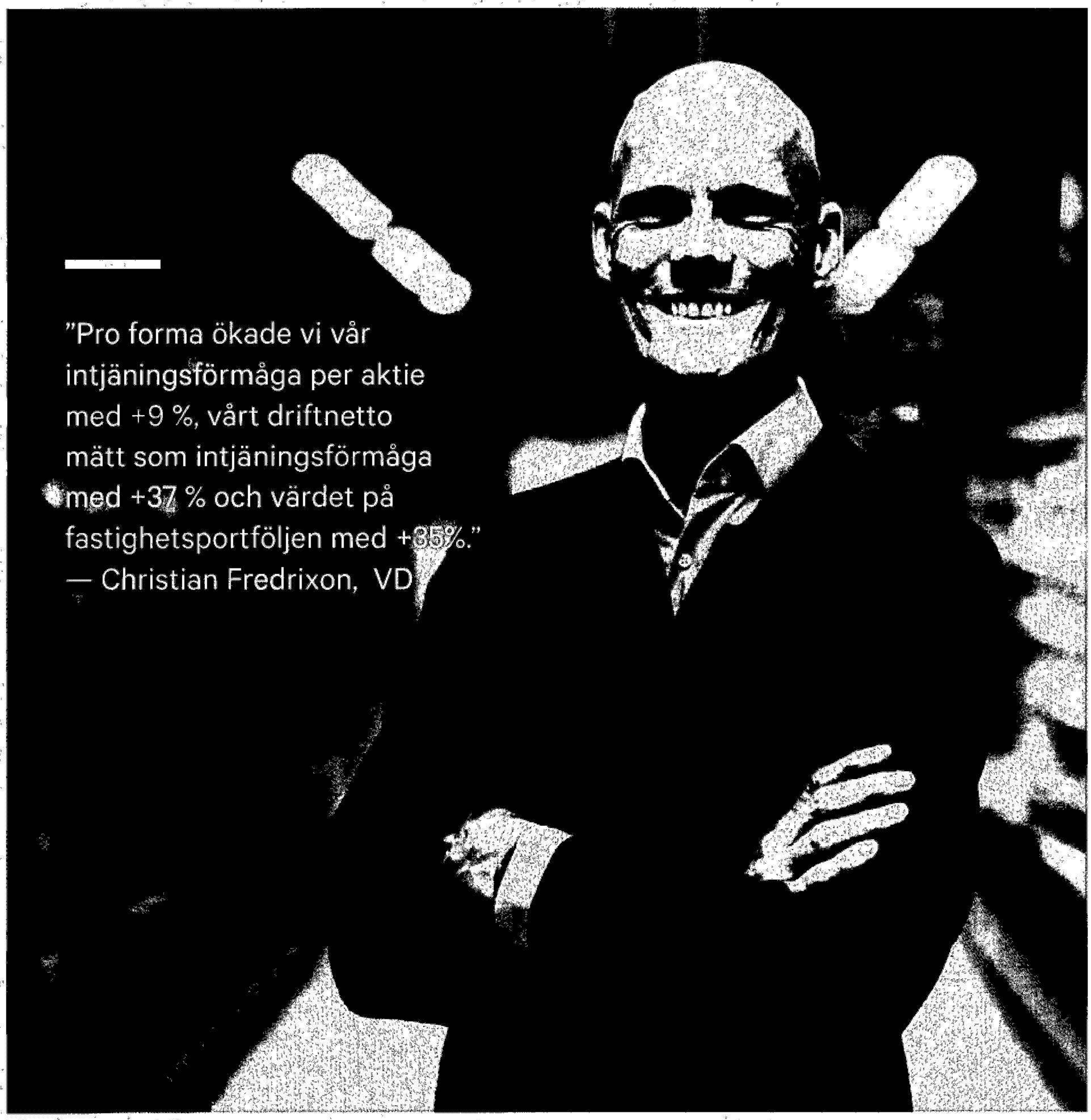
Den 27 januari meddelade Cibus att man genomför förvärvet av samtliga aktier i Forum Estates och beslutar om nyemission av 13 313 895 aktier som vederlag för förvärvet. Apportegendomen har ett sammanlagt värde om 204 MEUR, varav 114 MEUR avser aktierna och 90 MEUR avser lånefordringar. Forum Estate äger och förvaltar fastigheter för livsmedel och dagligvaror i Benelux. Portföljen består av 149 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 508 MEUR.

5 FEBRUARI 2025

Den 5 februari meddelades att samtliga av de nio tidigare kommunicerade fastigheterna i Danmark hade förvärvats och tillträtts.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

20250822201896



Tillväxt tillbaka på agendan

Bolagets slogan "Converting Food into Yield" tycker jag sammanfattar väl vad vi gör och vad som driver oss varje dag – att skapa avkastning genom att investera i dagligvarufastigheter. Vi strävar efter att skapa stabila kassaflöden i alla delar av verksamheten – bl.a. i våra hyresintäkter, våra driftskostnader och i vår finansiering. Vi har valt just dagligvarufastigheter då dagligvaror är en icke-cyklisk bransch med stabila kassaflöden, både genom dagligvarorna i sig och genom solida hyresgäster, indexerade hyror, långsiktiga hyresförhållanden och möjligheten till en väldiversifierad portfölj. Intjäningsförmåga per aktie är ett av våra viktigaste nyckeltal och vår målsättning är att öka detta nyckeltal över tid.

Det jag tycker är särskilt intressant med just dagligvarufastigheter jämfört med många andra fastighetsslag är att kunderbjudandet och innehållet i fastigheten kan ändras nästan över natten genom hyresgästens ständiga anpassningar till sin lokala marknad – ibland ändrar man prisbild, ibland ändrar man sortiment och ibland byter man helt enkelt skylt.

Min bild är att den största skillnaden mellan dagligvarufastigheter och andra fastigheter är att när en hyresgäst lämnar ett enskilt butiksläge, eller även hela butiksnätverk, finns det andra aktörer som står redo att gå in och ta över lägena.

När vi sammanfattar 2024 så annonserade vi 11 förvärv med en total kommunicerad investeringsvolym om 680 MEUR. Av dessa transaktioner så annonserades 637 MEUR under sista veckan i december 2024 och vi avslutade året med Cibus-flaggan i topp. Genom tillträdet i början av 2025 av Forum Estates, del två av den danska portföljen vi annonserade 18 december 2024 och förvärvet i Norge så har vi under året pro forma ökat antalet fastigheter med mer än 40 % till fler än 640 fastigheter och även ökat det underliggande fastighetsvärdet med cirka 35 % till 2,4 miljarder EUR, motsvarande 27 miljarder SEK. Genom dessa förvärv har vi höjt intjäningsförmågan per aktie till 1,04 EUR/aktie* pro forma, vilket är en ökning på 9 % sedan 1 januari 2024.

*Pro forma se mer på sidan 25.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

Första kvartalet 2024

Bra start på året

Under första kvartalet refinansierades samtliga obligationer med förfall under 2024 och 2025. Genom refinansieringen förlängdes löptiderna samtidigt som marginalerna sänktes betydligt. Genom de vidtagna åtgärderna på obligationsmarknaden kunde vi öka vårt fokus på andra värdeskapande åtgärder där vi också kan skapa ökat kassaflöde per aktie för våra investerare.

Andra kvartalet

Fortsatt ökad intjäningsförmåga och ett förvärv

Under andra kvartalet ökade Cibus intjäningsförmågan och förbättrade kassaflödet. Vi strävar efter att skapa stabila kassaflöden i alla delar av verksamheten, och vid rätt tillfälle, öka aktivitetsnivån i transaktionsmarknaden. Efter en period av stiltje genomförde vi ett förvärv i Sverige med en portfölj med 6 fastigheter i Värmland och utvärderar samtidigt fler förvärvstillfällen, både av enstaka fastigheter och portföljer i samtliga av våra nordiska marknader men även i Europa.

Tredje kvartalet

Förvärv och framgångsrik nyemission

Efter att ha byggt upp en stark pipe-line av möjliga förvärv beslutade styrelsen att använda emissionsmandatet omfattande 10% nya aktier och vi genomförde en riktad nyemission på 927 miljoner SEK. Emissionen genomfördes till en rabatt om 2,7% jämfört med stängningskurserna under de tio handelsdagarna som föregick emissionen samt till en premie om 20% till substansvärdet för bolaget. Syftet med emissionen var att stärka likviditeten för att tillvarata tillväxtmöjligheter. Vi tackar för förtroendet från investerare som väljer att stödja våra tillväxtambitioner och därmed kunde bolaget fortsätta att ta tillvara de attraktiva förvärvsmöjligheter som vi ser på marknaden.

I Danmark förvärvade vi en nyrenoverad fastighetsportfölj, s.k. sale and leaseback, om fem fastigheter från dagligvarukedjan Dagrofa. Butiksfastigheterna är tidigare Aldibutiker som Dagrofa förvärvade när tyska Aldi drog sig tillbaka från den danska marknaden. Dagrofa har nu renoverat butikerna och satt sina Meny och Spar koncept på plats och signerat långa hyresavtal. Jag tycker att affären visar på styrkan i våra hyresgästrelationer där våra dagligvaruhyresgäster vet att vi är kunniga och långsiktiga ägare av deras viktigaste operationella infrastruktur – butiksnätet. I Finland förvärvade vi tre moderna dagligvarufastigheter i centrala lägen. Fastigheterna är byggda 2022, 2024 och en uppförs under 2025 och har långa hyresavtal med dagligvaruaktörer. Vi förvärvade vår första stormarknad i Sverige genom City Gross i Borlänge där City Gross har ett långt hyresavtal och fastigheten är nyrenoverad. Axfood har nyligen förvärvat City Gross för att erbjuda ett stormarknadskoncept. Samtliga genomförda affärer under kvartalet ökade vår kassaflödesmässiga intjäningsförmåga per aktie för både nya och gamla aktieägare. Det är nya moderna och nyrenoverade fastigheter som dessutom förlänger vår viktade återstående hyresavtalstid. Utöver vår specialisering mot ett tillgångsslag gör vår starka likviditet oss till en ännu mer attraktiv motpart i potentiella förvärv.

Fjärde kvartalet

Transformativt förvärv i Benelux

Vi är glada över förvärvet av Forum Estates i Benelux, som skedde genom en apportemission. Förvärvet är en strategiskt välmatchad kombination av våra fastighetsportföljer och utöver detta har vi skapat en plattform för ytterligare tillväxt i Kontinentaleuropa. Forum Estates dagligvaruportfölj förvärvades till en direktavkastning om 6,5 %, vilket är en attraktiv nivå i Kontinentaleuropa.

Vi välkomnar medarbetarna i Benelux och de ca. 200 europeiska investerarna i Forum Estates som nya aktieägare i Cibus. Då vi tillträdde förvärvet i slutet av januari kommer den finansiella effekten att synas delvis först i vår rapportering Q1 2025. Att vara i flera marknader samtidigt ser vi som en stor fördel då detta ger oss möjlighet att jämföra investeringsmöjligheter i flera marknader, nu även i Kontinentaleuropa. Vi ställer oss frågan: "Var skapar vi bäst aktieägarvärde?" Under 2024 har vi förvärvat fastigheter i alla våra fyra nordiska länder.

En fin affär som hamnat lite i skuggan av Benelux-förvärvet är vårt förvärv av 31 dagligvarufastigheter i Danmark med ett underliggande fastighetsvärde om 118 MEUR. Alla fastigheterna är moderna och taxonomigodkända och affären bidrar till en ökad intjäning per aktie. Genom affären blir vi en av de största ägarna av dagligvarufastigheter i Danmark. Efter förvärven i Benelux och Danmark står dessa två marknader för ca. 20 respektive 15 % av Cibus driftnetto pro forma. Andelen av driftnettot som härrör från Finland har samtidigt minskat till 51 % pro forma.

Aktivt arbete med kapital- och lånestruktur

Vi upplever ett stort intresse från både obligationsmarknaden och bankmarknaden att finansiera bolaget vilket visar sig i bl.a. genom lägre marginaler både på banklån och på obligationer samt en nordisk storbank som ny långivare. Under året refinansierades cirka 50% av banklånen och detta skedde till marginaler som är lägre än tidigare och i linje med Cibus genomsnittsmarginal. Under fjärde kvartalet har nya banklån för tillträdda förvärv tagits upp och marginalen på dessa lån är lägre än Cibus genomsnittliga bankmarginal.

Cibus har under fjärde kvartalet återköpt den sista av de obligationer som vi under Q1 2024 aviserade att vi hade för avsikt att lösa. Det betyder att Cibus under 2024 har refinansierat samtliga obligationer med marginaler på 4,0-7,0 % och dessa har ersatts med nya marginaler om 3,5-4,0 % och med längre löptid. Efter årets slut genomförde vi en emission av en fyraårig obligation på 50 MEUR till 2,5 % marginal, vilket är hela 1,5 %-enheter lägre marginal än emissionen på samma löptid i mars 2024, vilket jag tycker visar på den attraktivitet som bolaget har på obligationsmarknaden. På ett år har den genomsnittliga räntekostnaden sänkts från 4,5 % till 4,2 % mätt på periodens slut. En hög grad av räntesäkring är viktigt för att skapa de stabila kassaflöden som vi eftersträvar och under året har utnyttjat räntekurvan och ingått flera attraktiva räntesäkringar på nivåer under 2,0 %.

Hållbarhet

Cibus har under 2024 implementerat rapporteringsregelverket CSRD. Vi har i stor utsträckning tillämpat regelverket redan i 2024 års rapport samtidigt som befintliga krav i årsredovisningslagen upprätthålls. Cibus fortsätter utveckla hållbarhetsarbetet i befintligt bestånd tillsammans med våra hyresgäster, framför allt inom energiåtgärder och med vetskapen om att dagligvarufastigheter är en viktig del av samhällets infrastruktur och en del av det offentliga rummet.

Framtidsutsikter

Jag är stolt över vad vårt Cibus-team lyckades åstadkomma under 2024, både inom förvärv, förvaltning och finansiering och vi ser med tillförsikt fram emot 2025. Under året ökade vi vår intjäningsförmåga per aktie under varje kvartal och så även under Q1 2025 pro forma. När vi sammanfattar vad vi åstadkom under 2024 och jämför pro forma ökade vi vår intjäningsförmåga per aktie med +9 %, vårt driftnetto mätt som intjäningsförmåga med +37 % och värdet på fastighetsportföljen med +35 %. Vi genomför nu det viktiga integrationsarbetet av Cibus Forum Estates och vi ser mycket fram emot att jobba tillsammans med våra nya kollegor i Benelux och tillsammans fortsätta "Converting Food into Yield" tillsammans med våra hyresgäster och partners och att se vilka expansionsmöjligheter vi kan agera på i Benelux, i Norden och i övriga Europa.

Stockholm i mars 2025

Christian Fredrixon, VD Cibus Nordic Real Estate

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sig
www.vismasign

Affärsidé och mål

20250822201897

Cibus affärsidé är att förvärva, utveckla och förvalta högkvalitativa fastigheter i Europa med ansedda livsmedels- och dagligvarukedjor som ankarhyresgäster.

Affärsidé

Cibus affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom förvärv, utveckling och förvaltning av högkvalitativa fastigheter i Europa med en tydlig förankring inom dagligvaruhandeln. Det huvudsakliga målet med bolagets affärsidé är att säkerställa och bibehålla portföljens solida kassaflöden för att möjliggöra en god utdelning till sina aktieägare månadsvis. Den strategi som bolaget tillämpar för att uppnå målet innefattar en aktiv och hyresgästnära förvaltning med en strävan att ha finansiellt starka hyresgäster i marknadsledande positioner samt att räntesäkra våra skulder för att hålla snitträntan på en förutsägbar och hållbar nivå.

Fastigheter inom dagligvaruhandeln har i allmänhet två huvudsakliga kännetecken som skiljer dem från de flesta andra typer av handelsfastigheter. Dessa kännetecken är följande:

- Verksamhetens konjunkturoberoende natur
- Fastigheter som gynnas av e-handeln då de agerar som ett distributionsnät för andra varor handlade online

Mål

Cibus har två finansiella mål. Dessa är följande:

- **Att ge en stabil utdelning månadsvis. Målsättningen är att successivt höja den över tid.**
- **Att nettoskuldsättningen skall ligga mellan 55 - 65 %.**

Utdelningsnivån är satt för att tydliggöra den långsiktiga utdelningsförmågan samt för att återspegla bolagets starka kassaflöde och för att ge aktieägarna en stabil och förutsägbara direktavkastning.

Målet med nettoskuldsättningen är satt för att säkerställa att de finansiella riskerna hanteras på ett ändamålsenligt och betryggande sätt.

Hållbarhet

Cibus har ett helhetsperspektiv på hållbarhet. Företaget arbetar för en friskare miljö och social utveckling, samt motarbetar sociala missförhållanden och korruption. Detta resulterar i ett bättre samhälle och gynnar ekonomisk tillväxt. Vid fastighetsaffärer, fastighetsförvaltning samt i övrigt agerande ingår alltid överväganden kring effekten på ett hållbart samhälle i beslutsunderlaget. Hållbarhetsarbetet sker inom tre huvudsakliga områden vilka också utgör viktiga åtaganden för Cibus.

3 långsiktiga åtaganden

Vara en hållbar

samarbetspartner

genom att ha ett högt engagemang för hyresgästerna, erbjuda innovativa upplägg samt ha god ordning i affärerna.

Agera för

klimatet

genom att underlätta för hyresgäster att minska sina och slutkonsumenternas klimatavtryck, samt nå klimatneutralitet till år 2030.

Skapa tillgängliga

marknadsplatser

genom att tillhandahålla marknadsplatser i både tätorter och på mindre orter som ger slutkonsumenterna levande och trygga närsamhällen, säker service, dagligvaror och e-handelsleveranser.

Läs mer på sid 29 Hållbarhet

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

Att investera i Cibus

Cibus investerar och förvaltar livsmedelsbutiker och dagligvaruhandel i Europa. Det långsiktiga målet är att skapa en god avkastning månadsvis till aktieägarna.

Det segment där Cibus är verksamt är generellt stabilt och ger bra avkastning. Dagligvaror och framför allt livsmedel är icke-cykliska produkter och utvecklas stabilt över tid.

Fastighetsportföljer med livsmedelsbutiker och dagligvaruhandel har varit intressanta för institutionella investerare under en längre tid.

I och med börsintroduktionen 2018 öppnade Cibus upp denna marknad för såväl institutionella som privata investerare som kan ta del av den långsiktigt stabila och goda avkastning som segmentet kan erbjuda.

Segmentets attraktivitet generellt samt egenskaper specifika för Cibus fastighetsportfölj kan sammanfattas enligt följande:

- Livsmedels- och dagligvarubranschen är stabil och förutsägbar, vilket vi har sett under Covid-19 pandemin såväl i tider av hög inflation.
- Livsmedels- och dagligvarubranschen är motståndskraftig mot den negativa effekten av e-handel.
- Butiksnätverket bildar ett strategiskt distributionsnät som är idealiskt för post- och andra tjänster, vilket gynnas av ökad e-handel.
- Portföljens stabila kassaflöde som möjliggör den månadsvisa utdelningen.
- Genomsnittlig återstående avtalstid på cirka 5 år.
- Marknadsledande hyresgäster inom daglivaruhandeln såsom Kesko, Tokmanni, Coop Sverige, S-gruppen, Rema 1000, Dagrofa och Lidl som är ankarhyresgäster i cirka 97 % av portföljens fastigheter.
- 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 1,6 % av portföljens driftnetto.
- Strikt kostnadskontroll tack vare den höga kostnadstäckningen från hyresgästerna.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

Aktien & Aktieägare

20250822201898

Börsvärde på balansdagen

11,1 miljarder SEK

Marknad

Nasdaq Stockholm MidCap

Antal aktieägare

55 000

Antal stamaktier på balansdagen

62 972 150

Balansdagens kurs

176,20 SEK

ISIN

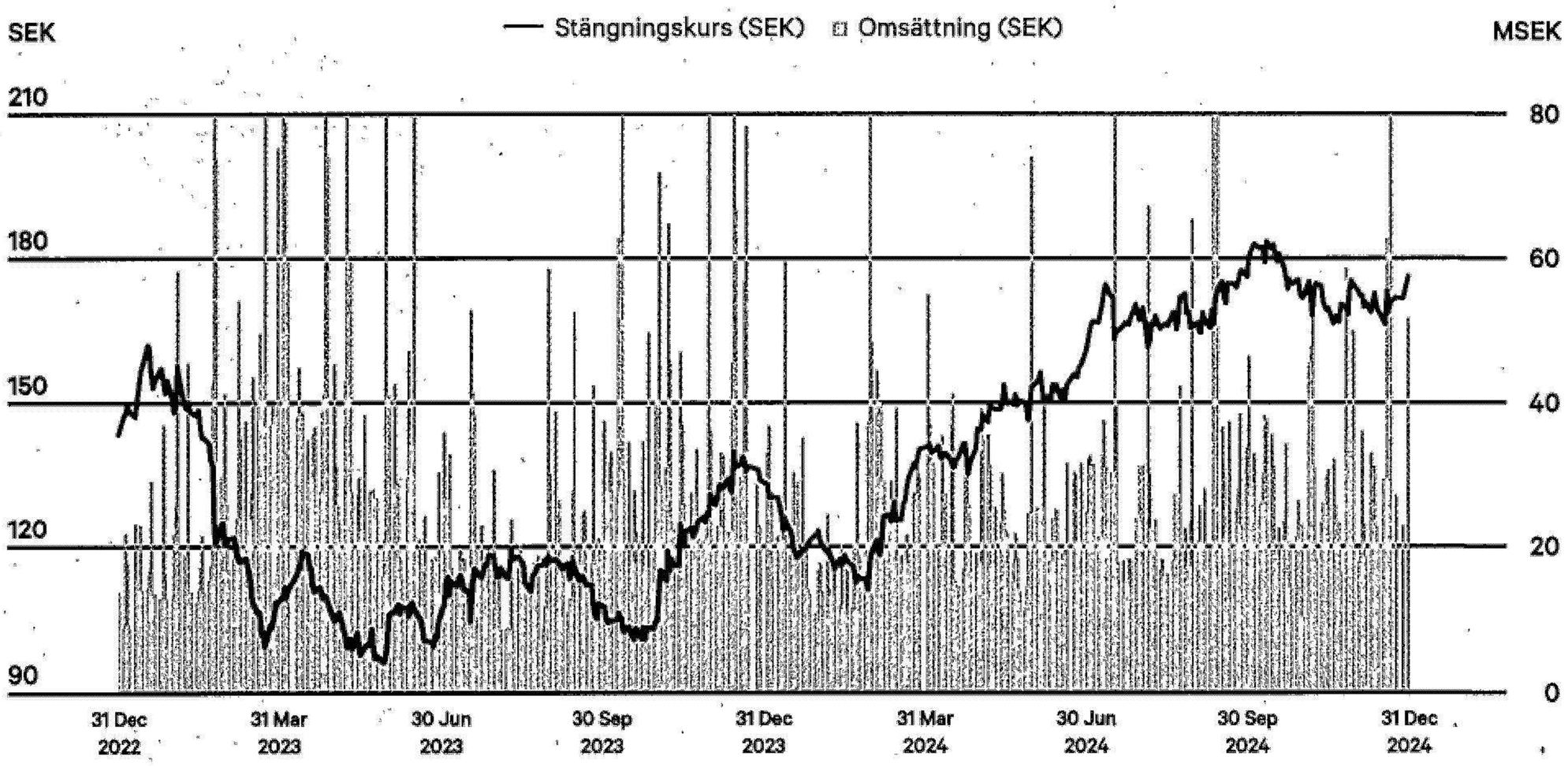
SE0010832204

Cibus är noterat

Cibus är noterat på Nasdaq Stockholm MidCap. Aktien har ISIN SE0010832204.

Aktiekursens utveckling

Slutkurs på Cibus aktie per den 31 december 2024 var 176,20 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på drygt 11,1 miljarder SEK. Den genomsnittliga totala omsättningen under 2024 uppgick till drygt 56 MSEK per dag, varav 27 MSEK var på Nasdaq Stockholm. En aktieägare som förvärvade en aktie i Cibus första handelsdagen 2024 erhöll under 2024 en direktavkastning på 7,7 %. Cibusaktien har haft en positiv utveckling under året och totalavkastningen blev 39 % för helåret 2024. Om utdelningen återinvesterades uppgick totalavkastningen under 2024 till 41 % (Källa: Pareto Securities).



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db

visma sign
www.vismasign.com

Cibus aktieägare

Cibus är noterat på Nasdaq Stockholm MidCap. Cibusaktien har ISIN SE0010832204. Bolaget har cirka 55 000 aktieägare per den 31 december 2024. De 15 största aktieägarna innehar cirka 42% av rösterna. Ingen aktieägare har ett innehav som per den 31 december 2024 uppgick till 10% eller mer av Cibus röster.

Aktieägare per den 31 december 2024

Namn	Antal aktier	Andel, %
Fjärde AP- fonden	4 628 211	7,3
Länsförsäkringar Fonder	4 434 879	7,0
Vanguard	2 892 281	4,6
Avanza Pension	2 400 011	3,8
BlackRock	2 019 606	3,2
Nordnet Pensionsförsäkring	1 871 893	3,0
Tredje AP-fonden	1 490 000	2,4
Sensor Fonder	1 334 891	2,1
Handelsbanken Fonder	1 197 930	1,9
Columbia Threadneedle	876 984	1,4
Carnegie Fonder	780 672	1,2
First Fondene	764 000	1,2
Marjan Dragicevic	650 000	1,0
State Street Global Advisors	603 002	1,0
American Century Investment Management	556 452	0,9
Summa 15 största aktieägare	**26 500 812**	**42,1**
Aktieägare, övriga	36 471 338	57,9
Totalt	**62 972 150**	**100**

Källa: Modular Finance

Keskustie 1, Finland

Utdelning

Genom att förvärva, utveckla och förvalta våra fastigheter inom livsmedels- och dagligvaruhandeln ger vi en god utdelning till våra aktieägare månadsvis.

Utdelningspolicy

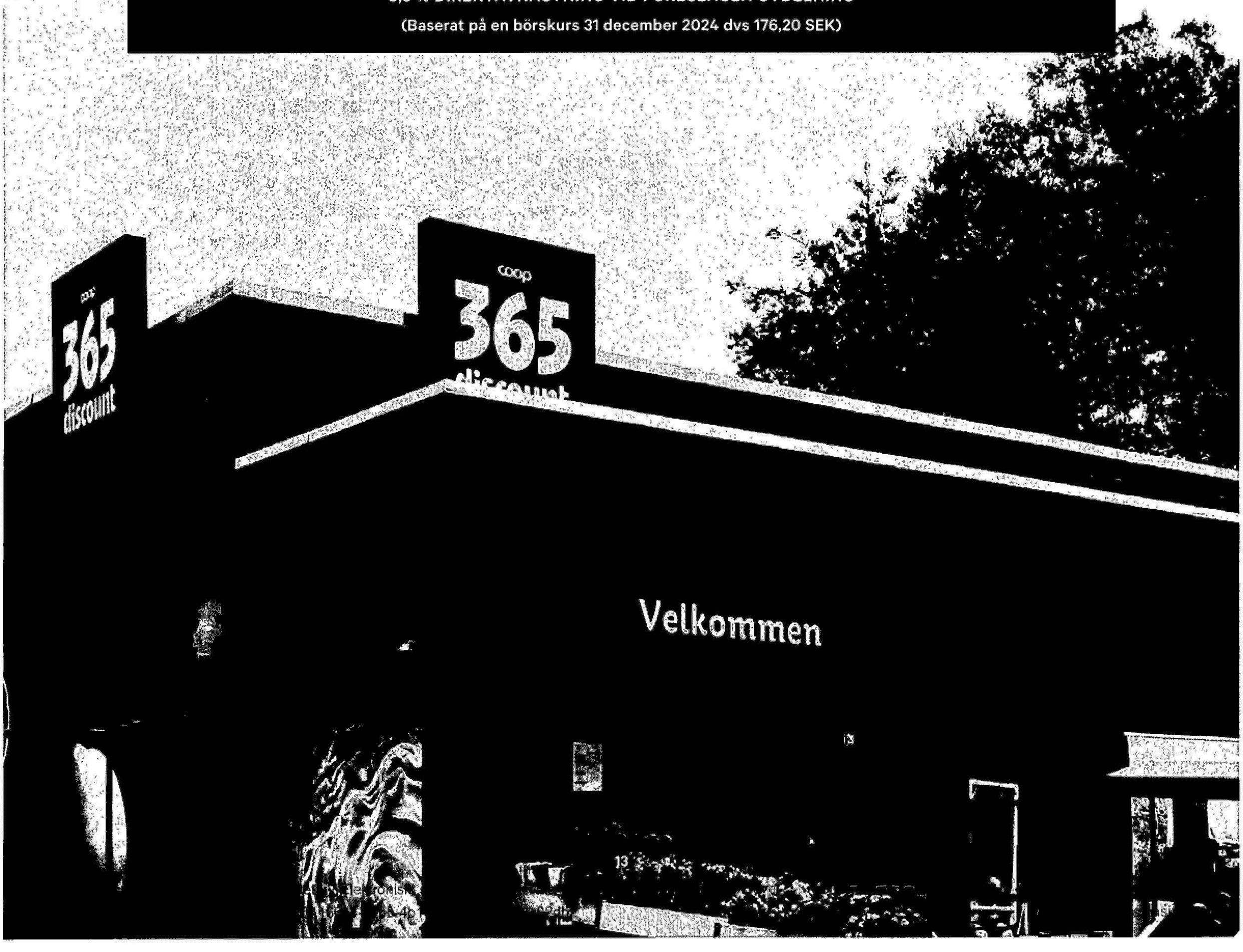
Bolaget gör månadsvisa utdelningar och utdelningen skall öka över tid. Utdelningens nivå är satt för att tydliggöra den långsiktiga utdelningsförmågan för bolaget samt för att återspegla bolagets starka kassaflöde och för att ge aktieägarna en stabil och förutsägbar direktavkastning.

Styrelsens rekommendation till årsstämman gällande utdelning

Styrelsen ämnar föreslå årsstämman 2025 en oförändrad utdelning om 0,90 EUR (0,90) per aktie fördelat på 12 utbetalningstillfällen.

5,9 % DIREKTAVKASTNING VID FÖRESLAGEN UTDELNING

(Baserat på en börskurs 31 december 2024 dvs 176,20 SEK)



20250822001899

Fastighetsmarknadsöversikt

Norden

Den nordiska investeringsmarknaden återhämtade sig under 2024 och, jämfört med året innan, de totala investeringarna ökade med 32% till 27 miljarder EUR. Det största segmentet i Norden var bostäder med 30% av den totala volymen, följt av kontor (26%) samt industri och logistik (24%). Detaljhandeln stod för 9% av den totala volymen. Nordiska banker var aktiva inom omstrukturering och refinansiering av kommersiella fastigheter, och den förväntade krisen uteblev för de nordiska fastighetsinvesterarna under 2024.

Det övergripande finansieringsklimatet har förbättrats avsevärt tack vare återöppningen av obligationsmarknaden i Norden. Obligationsemissioner i Norden under de senaste tolv månaderna, där Sverige stod för den största andelen, uppgick till 13 miljarder EUR, vilket närmar sig rekordnivån från 2021 (över 18 miljarder EUR totalt) och var mer än dubbelt så mycket som under 2023. Finansieringsmarknadens öppnande är en tydligt positiv signal för fastighetsmarknaden som indikerar optimism kring fortsatt återhämtning.

Sverige

Investeringsvolymen i Sverige ökade med 58% jämfört med föregående år och uppgick till 11,4 miljarder EUR under 2024. Jämfört med föregående år var tillväxten under Q4 2024 stark och uppgick till 116%, med en total volym om 4,9 miljarder EUR. Bostäder var det största segmentet med 28% av de totala investeringarna, följt av kontor (27%) samt industri och logistik (19%). Samhällsfastigheter stod för 11% och detaljhandel för 8%, medan hotell uppgick till 3% av de totala investeringarna i Sverige under 2024. Den svenska investeringsmarknaden gynnades av en flexibel inhemsk investerarbas som reagerade snabbt på fallande räntor, och den inhemska kapitalandelen var återigen hög under 2024, medan andelen gränsöverskridande investeringar endast uppgick till 10% av den totala investeringsvolymen – långt under femårssnittet på 24%.

Bland de största affärerna under 2024 ingick de två Castlelake-SBB-affärerna i februari och maj, där parterna grundade och refinansierade ett nytt samriskföretag för samhällsfastigheter, SBB Infrastructure. Andra betydande affärer var Folksams förvärv i Solna i december samt transaktioner av kontorsfastigheter i Stockholms innerstad, t ex Femte Hötorgshuset, del av Urban Escape samt runt Centralstationen. Andra betydande affärer under 2024 var DEKA:s avyttring av Ingelsta stormarknadsfastigheten i Norrköping till det nybildade samriskföretaget mellan RED och Svenska Stadsbyggen, samt Svenska Handelsfastigheters förvärv av detaljhandelsparken i Bromma Blocks, Stockholm från CBRE IM.

Finland

Den finska fastighetsinvesteringsmarknaden vände upp under 2024 och den totala investeringen nådde 2,46 miljarder EUR, en ökning med 8% jämfört med föregående år. Under 2024, var industri och logistik det största segmentet med 27% av de totala investeringarna, följt av bostäder (22%) och samhällsinfrastruktur (22%). Kontor och detaljhandel stod för 12% respektive 9% av den totala investeringen. Internationella investerare fortsatte att vara aktiva på den finska marknaden, och andelen gränsöverskridande kapital var fortsatt hög med mer än hälften av den totala investeringen (58%), något över femårssnittet (53%). Helsingforsregionen stod för mer än hälften av den totala investeringen under 2024.

De största affärerna under 2024 inkluderade Castlelake-SBB-affären i februari, där parterna grundade ett nytt samriskföretag för samhällsinfrastruktur, SBB Infrastructure, samt Blackstones förvärv av en urban logistik portfölj från Nrep i juni och Slättös köp av en bostadsportfölj i Helsingforsregionen från OP i juli. Detaljhandelstransaktionerna varierade mellan olika typer av tillgångar, där de största affärerna omfattade köpcentrum, stormarknadsfastigheter och handelsparker. Bland de största detaljhandelstransaktionerna under 2024 var tre av eQ Commercial Properties Funds affärer, där fonden sålde en stormarknadsfastighet i Esbo till Swiss Life samt avyttrade Citymarket i Salo och Sinikallio köpcentrum i Esbo till Kesko.

Norge

Investeringsvolymen i Norge ökade med 25% från föregående år till 6,1 miljarder EUR år 2024. År 2024 präglades av flera betydande transaktioner, främst drivna av köpare med enbart eget kapital, särskilt inom kontorssegmentet, där familjekontor, pensionsfonder och försäkringsbolag dominerade marknadsaktiviteten. Kontor var det största segmentet med mer än 40% av den totala investeringen, medan industri- och logistiksegmentet också hade en betydande andel av den totala investeringsaktiviteten med 27% under 2024. Handels- och bostadssektorerna stod för 12% respektive 10% av totalen, medan hotellinvesteringar uppgick till 5% av den totala volymen under 2024.

Inom detaljhandelssegmentet kom mer än hälften av investeringsvolymen från undersegmentet detaljhandelslager, vilket belyser efterfrågan på detaljhandelsfastigheter med ankarhyresgäster inom dagligvarusegmentet. Den norska investeringsmarknaden gynnades av en flexibel inhemsk investerarbas som reagerade snabbt på stabiliserade räntor och det inhemska kapitalets andel av den totala investeringen var återigen hög under 2024, medan andelen gränsöverskridande investeringar uppgick till endast 20% av totalen. Bland de största transaktionerna under 2024 var Entras försäljning av sin kontorsportfölj i Trondheim till Reitan-ägda EC Dahls Eiendom, Wilogs försäljning av 49% av sin 130 000 kvm lagerportfölj till Nrep, samt Logisteas förvärv av KMC Properties.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert./ Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

Fastighetsmarknadsöversikt

20250822201900

Danmark

Den danska fastighetsinvesteringsmarknaden återgick till tillväxt under 2024, och de totala investeringarna ökade med 14% från föregående år till 7,1 miljarder EUR, men låg ändå långt under toppnivåerna 2021 och 2022. Bostadssegmentet dominerade investeringsaktiviteten och stod för nästan hälften av alla investeringar under 2024. Industri- och logistiksegmentet fortsatte att vara aktiv med 25% av de totala investeringarna, medan kontors- och detaljhandelssektorerna stod för 14% respektive 7% av investeringarna under 2024. Inhemska köpare var mer aktiva på den danska marknaden under 2024, där 60% av den totala investeringen kom från danska institutioner, i motsats till den historiskt höga andelen gränsöverskridande investeringar i Danmark (femårsnittet för gränsöverskridande investeringar är 54%).

Bland de mest betydande transaktionerna under 2024 var Catenas förvärv av Danmarks största distributionscenter från DSV, Viga Real Estates och Pictet Asset Managements nygrundade samriskföretag som köpte mer än 500 bostadslägenheter från Goldman Sachs, samt Knurs Foundations försäljning av en 50 000 kvm stor bostadsportfölj i centrala Köpenhamn och den danska huvudstadsregionen till Pears Global Real Estate.

Nederländerna (Cibus verksam i landet från 2025)

Under 2024 upplevde den nederländska fastighetsinvesteringsmarknaden en betydande återhämtning och uppnådde en imponerande investeringsvolym på 11 miljarder EUR. Denna återhämtning drevs främst av bostadsinvesteringsmarknaden, som attraherade 37% av det totala kapitalet. Logistiksegmentet följde tätt efter och stod för 27% av den totala investeringsvolymen. Däremot upplevde kontorsmarknaden en historisk låg nivå av kapitaltilldelning och säkrade endast 15% av investeringarna. Samtidigt var detaljhandelsmarknaden fortsatt stabil och bidrog med 10% av den totala investeringsvolymen. En betydande förändring skedde i investerarsammansättningen, där andelen utländska investerare sjönk från 58% till 35%. Denna nedgång berodde främst på en försämrad investeringsmiljö och ökad marknadsosäkerhet. Dock ledde ett kraftigt fall i kapitalmarknadsräntan till en betydande ökning av försäljningsdynamiken, vilket skapade en mer positiv marknadssentiment och ökade förväntningarna inför 2025.

De tre största transaktionerna på den nederländska kommersiella fastighetsmarknaden var alla portföljaffärer under 2024. Den största affären var Glass-portföljen, där den kanadensiska ERES avyttrade 3 000 bostadslägenheter till ett investerarkonsortium lett av TPG Angelo Gordon. En annan betydande transaktion under 2024 tog formen av ett samriskföretag mellan pensionsfonden ABP och Greystar, som förvärvade en av de största bostadsutvecklingarna i Leidens innerstad, med 782 enheter. Inom logistiksegmentet förvärvade Segro tre fullt uthyrda logistiklager med mer än 170 000 kvm uthyrningsbar yta. Bland de mest framstående detaljhandelstransaktionerna 2024 fanns försäljningen av Rokin Plaza i Amsterdam av Vastned till det japanska privata investeringsbolaget TTY Management. Andra betydande affärer var Patrizias försäljning av en portfölj med attraktiva citylägen till DBN Groep och DEKAs försäljning av en detaljhandelspark, Plein Westermaat, i Hengelo till Corum.

Belgien/Luxemburg (Cibus verksam i länderna från 2025)

Investeringsvolymerna i Luxemburg ökade med 9% till 591 miljoner EUR år 2024. Kontorssegmentet var det största segmentet med 363 miljoner EUR och 61% av den totala investeringen, följt av bostäder (37%) och detaljhandel (2%).

Investeringar i belgiska kommersiella fastigheter ökade avsevärt under 2024 till 3,9 miljarder EUR. Vid en närmare granskning stod två stora affärer för hälften av den totala årliga volymen. Dessa var TPG Real Estates förvärv av BE-REIT Intervest Offices & Warehouses och SFPIM:s förvärv av en stor portfölj med Europeiska kommissionens kontor i centrala Bryssel. År 2024 var utmanande för den belgiska marknaden, särskilt för högkvalitativa kontorsfastigheter i Bryssel. Normalt utgör Bryssels kontorsmarknad 40% av den totala marknaden, men den stod för mindre än 30% av investeringsvolymen för andra året i rad, då de institutionella investerarna höll sig på sidlinjen. Trots detta genomfördes flera kontorsaffärer för omvandlingsprojekt. Generellt sett dominerades 2024 av inhemska investerare, opportunistiska affärer och off-market-transaktioner.

Industri- och logistikfastigheter fick den största andelen investerat kapital med ett rekord på 1,24 miljarder EUR, motsvarande 32% av marknaden. Även utan TPG-affären översteg logistiksegmentets investeringar det tioåriga genomsnittet. Andra viktiga transaktioner var Blackstones förvärv av Burstone-portföljen och Palmira Capital Partners förvärv av en skräddarsydd fastighet i Gents hamn. Unikt för denna marknad och ett tecken på dess likviditet var att de största affärerna 2024 alla genomfördes av internationella investerare. Andra stora sektorer presterade i linje med den historiska aktiviteten, med tanke på årets lägre totala investeringsvolym. Dock väckte datacenter betydande intresse under 2024. TINC och Cordiant kom överens om att förvärva en portfölj av Proximus datacenter i den största affären av sitt slag i Belgien. Dessutom förvärvade Penta Infra Nexus Data Centre i Bryssels utkant från utvecklaren Ghelamco.

Källa: CBRE

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

Fastighetsmarknadsöversikt

Diagram 1. Transaktionsvolymer i Norden

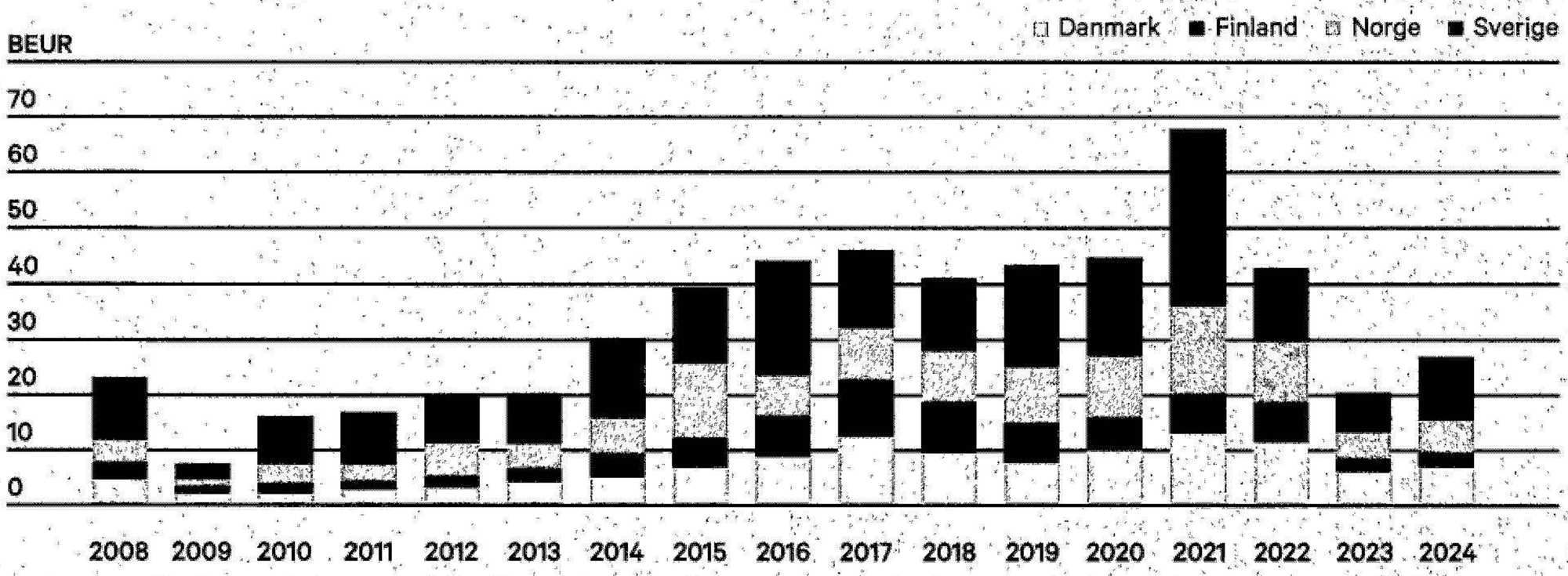
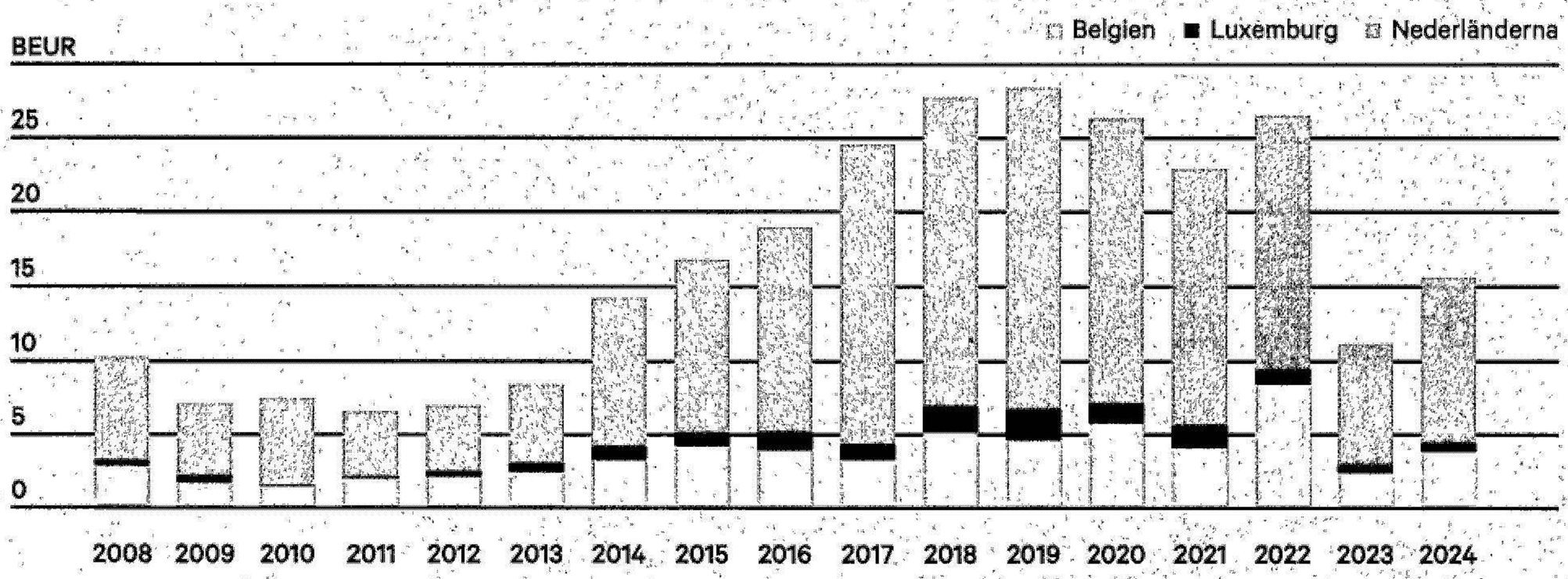


Diagram 2. Transaktionsvolymer i Benelux



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

Ekonomi

20250822201901

Finland

Den finska ekonomin hade ytterligare ett svagt år 2024, med en BNP-minskning på 0,4% till följd av högre räntor och minskad affärsaktivitet. Konsumentprisindexinflationen sjönk ytterligare till 1,6% under 2024, och räntorna började peka nedåt när Europeiska Centralbanken (ECB) inledde sin räntesänkningscykel med sänkningar på totalt 100 baspunkter efter fyra olika penningpolitiska möten. Finlands ekonomi är känslig för ränteförändringar eftersom majoriteten av hushållens och företagens finansiering är kopplad till lån med rörlig ränta. Konsumtionsutgifterna påverkades ännu inte positivt av de lägre lånekostnaderna, eftersom osäkerheten på arbetsmarknaden begränsade återhämtningen under 2024. Arbetslösheten steg till 8,4% under året då företag minskade sina verksamheter för att anpassa sig till den lägre efterfrågan. Ny data visar dock en tydlig förbättring i förtroendeindikatorer i Finland, och näringslivets förtroende har ökat inom flera sektorer, från tjänstesektorn till industrin. Byggsektorn har fortsatt att kämpa med svag efterfrågan från både konsumenter och investerare, vilket har begränsat nybyggandet under 2024. Trots detta tyder den positiva trenden i flera sektorer på en ökande optimism bland företag om framtida ekonomiska förhållanden, vilket drivs av stabil inhemsk efterfrågan och mer gynnsamma exportutsikter. Förbättringen av företagens förtroendeindikatorer är ett lovande tecken för fortsatt ekonomisk tillväxt och investeringar i Finland, trots de fortsatta utmaningarna inom byggsektorn.

(Europeiska kommissionen)

Enligt Europeiska kommissionen förväntas Finlands ekonomi växa med 1,5% under 2025, där inhemsk efterfrågan kommer att vara en viktig faktor efter flera utmanande år. Inflationen förväntas sjunka ytterligare till 1,5% under 2025. Återhämtningen går fortfarande långsamt, men den gradvisa ökningen av export och inhemsk efterfrågan, i kombination med fallande inflation och räntor, kommer att driva tillväxten framåt under 2025.

Sverige

Den svenska ekonomin påbörjade sin gradvisa återhämtning under 2024 och BNP ökade med 0,6% jämfört med föregående år. Den svenska ekonomin är känslig för högre räntor, eftersom en stor del av hushållens och företagens finansiering är kopplad till lån med rörlig ränta. Även om höga räntor och minskad efterfrågan från företag fortsatte att påverka ekonomin, förväntas de fallande räntorna stödja återhämtningen under 2025. Byggaktiviteten var fortsatt dämpad under 2024 men förväntas öka när ränteläget blir mer gynnsamt och lockar tillbaka både utvecklare och hushåll till bostadsmarknaden. Arbetslösheten nådde 8,4% under 2024 då antalet lediga jobb minskade och företag skar ner på personalstyrkan som en följd av den avtagande efterfrågan. Konsumenterna var försiktiga med sina utgifter under 2024, men i takt med att lånekostnaderna sjunker, förväntas disponibla inkomster öka, vilket kan leda till högre konsumtion. Exporten har visat sig vara robust, trots den blygsamma ekonomiska tillväxten i Tyskland, som är Sveriges viktigaste exportmarknad. I november 2024 nådde ett av Sveriges viktigaste konjunkturindex, Konjunkturbarometern, sin högsta nivå på två och ett halvt år, medan Swedbanks Inköpschefsindex redan överstiger 50 – en nivå som vanligtvis signalerar ekonomisk expansion. Inflationen fortsatte att sjunka till 2,8% under 2024, och Riksbanken inledde sin räntesänkningscykel tidigt under året, som en av de första centralbankerna i Europa. Riksbanken ligger före andra centralbanker med sex räntesänkningar och en total minskning av styrräntan med 150 baspunkter i slutet av 2024. Detta kommer att hjälpa den svenska ekonomin att fortsätta sin återhämtning efter den milda lågkonjunkturen under de senaste två åren.

(Europeiska kommissionen)

Sveriges ekonomi förväntas växa med 1,8% under 2025, medan inflationen förväntas falla ytterligare till 1,5%. Arbetsmarknaden förväntas nå botten, och ekonomin kommer att få en skjuts av ökad konsumtion och inhemsk efterfrågan. Återhämtningen av den ekonomiska aktiviteten stöds av fallande räntor, där Riksbanken ligger steget före andra europeiska centralbanker, samtidigt som cykliska sektorer redan ser tecken på återhämtning. Återhämtningen går fortfarande långsamt, men den gradvisa ökningen av export och inhemsk efterfrågan, med stöd av fallande inflation och räntor, kommer att driva tillväxten under 2025.

Norge

Den norska ekonomin har upplevt måttlig tillväxt sedan mitten av 2022, påverkad av successiva räntehöjningar, hög inflation och dämpad internationell efterfrågan, vilket tillsammans har hämmat den ekonomiska aktiviteten. Under 2024 växte Norges BNP med 2,4%, stöttad av en expansiv finanspolitik och styrkan i olje- och gassektorn. Norges Bank har sedan 2021 höjt styrräntan avsevärt för att bekämpa den höga inflationen och har hållit den på 4,5% sedan slutet av 2023. De högre räntorna har kylt ner ekonomin och lett till sjunkande inflation. Arbetslösheten har ökat något från de låga nivåerna i 2022 till 4%, medan inflationen sjönk till 3,2% i slutet av 2024. Tidigare under 2024 meddelade Norges Bank att den räknar med att sänka styrräntan i mars 2025, vilket skulle ha en positiv effekt på tillväxten. Framöver förväntas en ökning av den reala löneutvecklingen, tillsammans med lägre räntor och fortsatt tillväxt i den offentliga efterfrågan, stimulera ekonomisk aktivitet och stärka Norges ekonomiska tillväxt.

(Norges Bank)

Norges BNP förväntas växa med 2,4% under 2025, stöttad av energisektorns styrka, ökad konsumentefterfrågan och stabiliserade räntor. Inflationen beräknas sjunka till 2,6% under 2025, medan arbetsmarknaden förväntas förbli stram, med en arbetslöshet under 4%. Norges Banks styrränta förväntas ligga på 4,1% vid slutet av 2025.

Danmark

Den danska ekonomin har presterat bättre än många andra länder under såväl Covid-19-pandemin och perioden med hög inflation, särskilt jämfört med euroområdet. Danmarks BNP växte med 2,7% under 2024, drivet av den starka utvecklingen inom läkemedelssektorn, som har varit en central tillväxtmotor för den danska ekonomin de senaste åren. Enligt det danska ekonomi departementet stod läkemedelsindustrin återigen för mer än hälften av BNP-tillväxten under 2024. Fallande energikostnader och dämpade prisökningar på varor har lett till en snabb nedgång i inflationen under året, vilket har sänkt både den totala inflationen och kärninflationen till nivåer under Danmarks Nationalbanks mål på 2%. Vid slutet av 2024 låg den totala inflationen på 1,4%, medan kärninflationen sjönk till en nivå strax under den totala inflationen. Danmarks Nationalbank sänkte styrräntan fyra gånger under 2024, vilket gav en styrränta på 2,60% i december. Marknadsförväntningarna tyder på att räntorna kommer att fortsätta sjunka under 2025, och med en stabil EUR/DKK-växelkurs kommer Danmarks Nationalbank sannolikt att följa ECB:s framtida räntesänkningar utan att förändra räntedifferensen. Till skillnad från många andra europeiska ekonomier ser Danmarks framtidsutsikter mer positiva ut, främst tack vare läkemedelssektorns fortsatta styrka. Samtidigt har den långsammare tillväxten på viktiga exportmarknader, som Tyskland och Sverige, skapat viss osäkerhet för den danska ekonomin.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

Ekonomi

(Europeiska kommissionen)

Den danska BNP-tillväxten kommer att dämpas något men förbli stark under 2025, med en tillväxt på 2,5%. Inflationen kommer att vara under kontroll och betydligt lägre än i andra europeiska länder. Den starka läkemedelsindustrin kommer fortsatt att stödja den danska ekonomin och arbetsmarknaden framöver.

Nederländerna (Cibus verksam i landet från 2025)

Den nederländska ekonomin upplevde ett utmanande år 2024, med en stagnerande BNP-tillväxt på grund av hög kärninflation och geopolitiska osäkerheter. Nederländernas BNP ökade med blygsamma 0,1% under året, och arbetslösheten steg till 3,8% när företag anpassade sig till förändrade förhållanden. Den totala inflationen förblev hög, främst drivet av en löne-prisspiral och höjda punktskatter på alkohol och tobak. ECB:s räntesänkningar gav en viss lättnad, men konsumentutgifterna ökade inte märkbart på grund av fortsatt osäkerhet. Trots lägre lånekostnader stärktes dock konsumentförtroendet av löneökningar och ökad köpkraft. Den nederländska ekonomin kommer att fortsätta växa, men globala geopolitiska spänningar skapar betydande osäkerhet och utgör ett växande hot mot ekonomin. Ändå är framtidsutsikterna positiva, främst på grund av ökad inhemsk efterfrågan. Konsumtionsutgifterna förväntas öka särskilt under andra halvåret 2025, tack vare högre hushållsinkomster.

(Europeiska kommissionen)

Den nederländska ekonomin förväntas växa med 1,6% under 2025, främst drivet av ökad inhemsk efterfrågan. Konsumtionsutgifterna väntas stiga, särskilt under andra halvåret, till följd av högre hushållsinkomster. Inflationen beräknas dock stanna kvar över det önskade målet på 2% för att ligga på 2,5% under 2025. Globala geopolitiska spänningar fortsätter att utgöra en risk för ekonomin, vilket skapar osäkerhet kring handelsflöden och ekonomisk tillväxt.

Belgien/Luxemburg (Cibus verksam i länderna från 2025)

Den belgiska ekonomin visade sig vara relativt motståndskraftig under 2024, med en förväntad tillväxt på 1,0%, vilket var högre än genomsnittet i Europa. Privatkonsumtion bidrog till tillväxten, tack vare en ökning av hushållens disponibla inkomster genom automatisk indexering. Offentliga investeringar och konsumtion påverkade också tillväxten positivt, särskilt genom ökad aktivitet inom infrastruktur, försvarsprogram och sjukvård. Tjänste- och byggsektorerna upplevde en positiv tillväxttrend. Däremot var företagsinvesteringarna mer återhållsamma på grund av den allmänna ekonomiska osäkerheten och den svaga efterfrågan, samtidigt som nettoexporten föll med 4,7% över flera sektorer. Utsikterna för nya handelstullar kan ytterligare försvåra en återhämtning. Industrisektorn tyngdes av en normalisering av läkemedelsproduktionen och nedläggningar av produktionsanläggningar, särskilt inom fordonsmontering. Arbetsmarknaden förblev relativt stabil, med en arbetslöshet på 5,8% vid slutet av året, en marginell ökning jämfört med föregående år. Sysselsättningstillväxten har dock avtagit, med endast 13 000 nya jobb skapade under 2024. Den nya koalitionsregeringen förväntas fokusera på strukturella reformer för att öka sysselsättningen samt genomföra en skattereform. I genomsnitt steg konsumentpriserna (HKPI) med 4,3% under 2024, en av de högsta nivåerna i Europa. Kärninflationen var dock betydligt lägre. Inflationsökningen berodde främst på högre energipriser efter att stödpaket löpt ut, samt i viss mån på högre livsmedelspriser från ökade punktskatter.

Luxemburgs BNP växte med måttliga 1,4% under 2024, medan den totala inflationen sjönk till 2,2%. Arbetslösheten ökade något till 5,8% under året.

(Europeiska kommissionen)

Trots vissa nedsiderisker, särskilt inom investeringar och handel, förväntas Belgiens BNP växa med 1,2% under 2025. Generellt beräknas arbetslösheten förbli stabil på 5,7%, och sysselsättningen i landet väntas öka. Europeiska kommissionen förutspår en dämpning av konsumentpriserna under 2025 och att den totala inflationen minskar till 2,9%. Luxemburgs BNP-tillväxt väntas öka till 2,3% under 2025, stödd av sjunkande räntor och ökad ekonomisk aktivitet i andra europeiska länder. Inflationen förväntas stabiliseras ytterligare, och arbetslösheten förväntas minska något i takt med att arbetsmarknaden får medvind från den ökade ekonomiska aktiviteten.

Tabell 1. BNP-tillväxt

BNP-tillväxt	2021	2022	2023	2024	2025F*
Belgien	6,2	4,2	1,3	1,0	1,2
Luxemburg	7,2	1,4	-1,1	1,4	2,3
Nederländerna	6,2	5,0	0,1	0,9	1,6
Danmark	7,4	1,5	2,5	2,7	2,5
Finland	2,7	0,8	-1,2	-0,4	1,5
Norge	4,0	3,3	0,1	2,4	2,4
Sverige	5,7	1,6	0.0	0,6	1,8

Källa: CBRE Research, *Prognoser för 2025 är hämtade från Europeiska kommissionen (november 2024), utom för Norge där prognosen hämtats från Norges Bank (december 2024).

Prognoskällor:

https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies_en

https://www.norges-bank.no/en/news-events/news-publications/Reports/Monetary-Policy-Report/2024/mpr-42024/web-report-mpr-42024/

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

20250822201902

Intjäningsförmåga

Den aktuella intjäningsförmågan presenteras härmed baserad på den fastighetsportfölj som Cibus ägde per 1 januari 2025 för de kommande tolv månaderna.

Intjäningsförmågan är inte en prognos utan en ögonblicksbild vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, finansieringskostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller inga estimat för den kommande perioden vad gäller utveckling av hyror, uthyrningsgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i tusental euro (TEUR)	1 jan 2024	1 apr 2024	1 jul 2024	1 okt 2024	1 jan 2025	Förändring (1 jan 2025 - 1 jan 2024)
Hyresintäkter	121 600	121 900	122 500	122 900	130 300	
Fastighetskostnader	-7 800	-7 800	-7 800	-7 800	-8 000	
Driftnetto	**113 800**	**114 100**	**114 700**	**115 100**	**122 300**	**+7 %**
Administrationskostnader	-8 520	-8 520	-8 550	-8 620	-9 830	
Finansnetto*	-51 510	-51 300	-50 950	-50 370	-50 600	
Förvaltningsresultat	**53 770**	**54 280**	**55 200**	**56 110**	**61 870**	
Kostnader hybridobligation	-2 600	-2 600	-2 540	-2 460	-2 260	
Förvaltningsresultat plus kostnader hybridobligation	**51 170**	**51 680**	**52 660**	**53 650**	**59 610**	
Justering ej kassapåverkande poster	3 155	3 155	2 840	2 840	2 650	
Summa förvaltningsresultat exkl ej kassapåverkande poster plus kostnader hybridobligation	**54 325**	**54 835**	**55 500**	**56 490**	**62 260**	
Förvaltningsresultat per aktie exkl ej kassapåverkande poster plus kostnader hybridobligation EUR**	**0,95**	**0,96**	**0,97**	**0,99**	**0,99**	**+4 %**

*Tomträttsavgäld ingår i enlighet med IFRS16 bland finansiella kostnader. I finansiella kostnader ingår även förutbetalda uppläggningsavgifter som inte påverkar kassaflödet framöver.
**Nyemission har genomförts genom en riktad emission vid utnyttjande av teckningsoptioner 1 april 2024 på 1 396 aktier. Totalt antal aktier är därefter 57 247 536 aktier. Den 10 september 2024 genomfördes en riktad emission om 5 724 614 aktier som tillförde bolaget 82 074TEUR som skall användas för förvärv. Då inget av dessa medel var utnyttjade per 1 oktober 2024 användes det gamla antalet aktier vid beräkning av förvaltningsresultat per aktie. Intjäningsförmåga per aktie per den 1 januari 2025 är beräknat på det nya antalet aktier (62 972 150 aktier).

Följande information utgör grunden för den uppskattade intjäningsförmågan:

- Hyresintäkterna baseras på undertecknade hyresavtal på årsbasis (inklusive tillägg och eventuella hyresrabatter inte av engångskaraktär) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 1 januari 2025 utifrån gällande hyresavtal.
- Fastighetskostnader efter underhållshyror och andra underhållsrelaterade tillägg baserade på ett normalt verksamhetsår med underhåll. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration. Fastighetsskatt beräknas utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden. Fastighetsskatt ingår i posten fastighetskostnader.
- Centrala administrationskostnader beräknas utifrån den aktuella organisationen och fastighetsportföljens storlek. Kostnader av engångskaraktär, prestationsbaserade ersättningar mm är inte medtagna.
- Vid omräkning av den svenska verksamheten har växelkursen 11,50 SEK/EUR, för den norska verksamheten har växelkursen 11,50 NOK/EUR och för den danska verksamheten har växelkursen 7,44 DKK/EUR använts för intjäningsförmågan.

Driftnetto i jämförbart bestånd

	TEUR	% effekt
Driftnetto 1 januari 2024	**113 800**	
Effekt av förändringar i fastighetskostnader	410	+0,4 %
Effekt av förändringar i beläggning	-2 145	-1,9 %
Effekt av indexuppräkning och andra hyreshöjningar	2 179	+1,9 %
Effekt av övriga förändringar	-224	-0,2 %
Jämförbart bestånd 1 januari 2025	**114 020**	**+0,2 %**
Valutaeffekt	-40	0,0 %
Förvärvade/sålda fastigheter	8 320	+7,3 %
Driftnetto 1 januari 2025	**122 300**	**+7,5 %**

Kommentarer avseende den aktuella intjäningsförmågan

Intjäningsförmågan gällande förvaltningsresultat per aktie exkl ej kassapåverkande poster har för de kommande tolv månaderna per 2025-01-01 jämfört med tolvmånadersperspektivet per 2024-01-01 ökat med 4 %. Detta på grund av högre hyresintäkter till följd av förvärv.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db

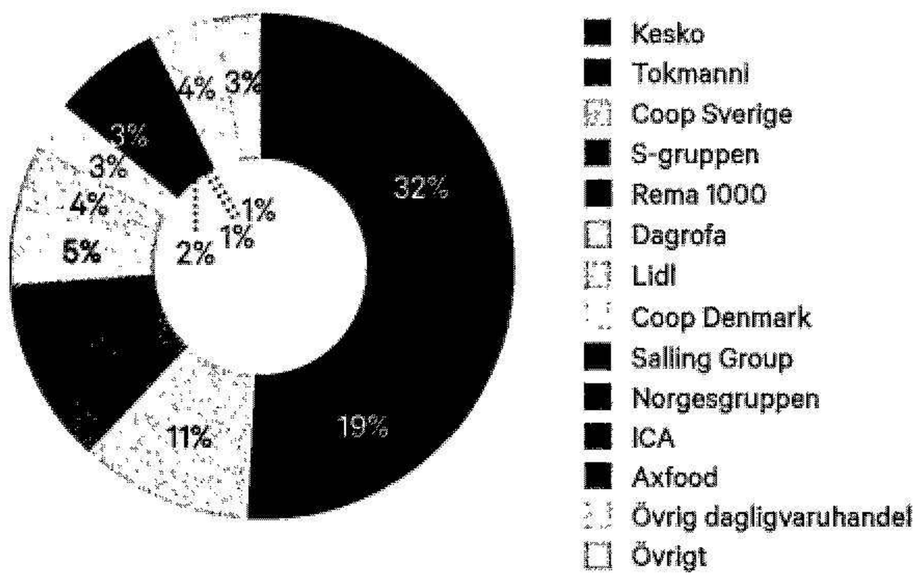
visma sign
www.vismasign.com

Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

Hyresgäster

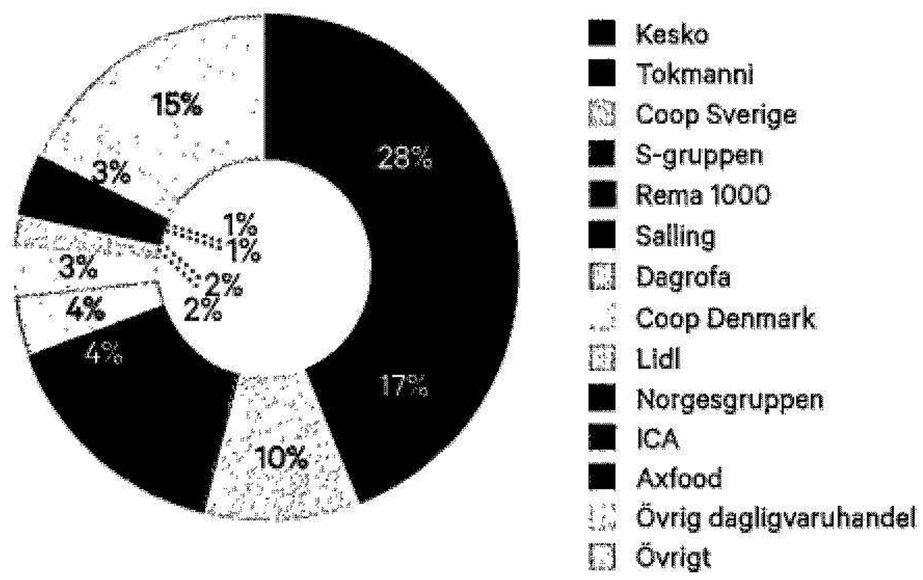
Cirka 97% av driftnettot härrör från dagligvarufastigheter. De största hyresgäster är Kesko, Tokmanni, Coop Sverige, S-gruppen, Rema 1000, Dagrofa och Lidl. Bland övriga hyresgäster inom dagligvaruhandeln finns Norgesgruppen, Coop Danmark, Salling Group, ICA och Axfood. I diagrammen nedan visas hur driftnettot är fördelat mellan fastigheter där de olika dagligvarukedjorna är ankarhyresgäst, samt hur hyresintäkter är fördelat mellan hyresgäster.

Driftnetto per fastighetens ankarhyresgäst



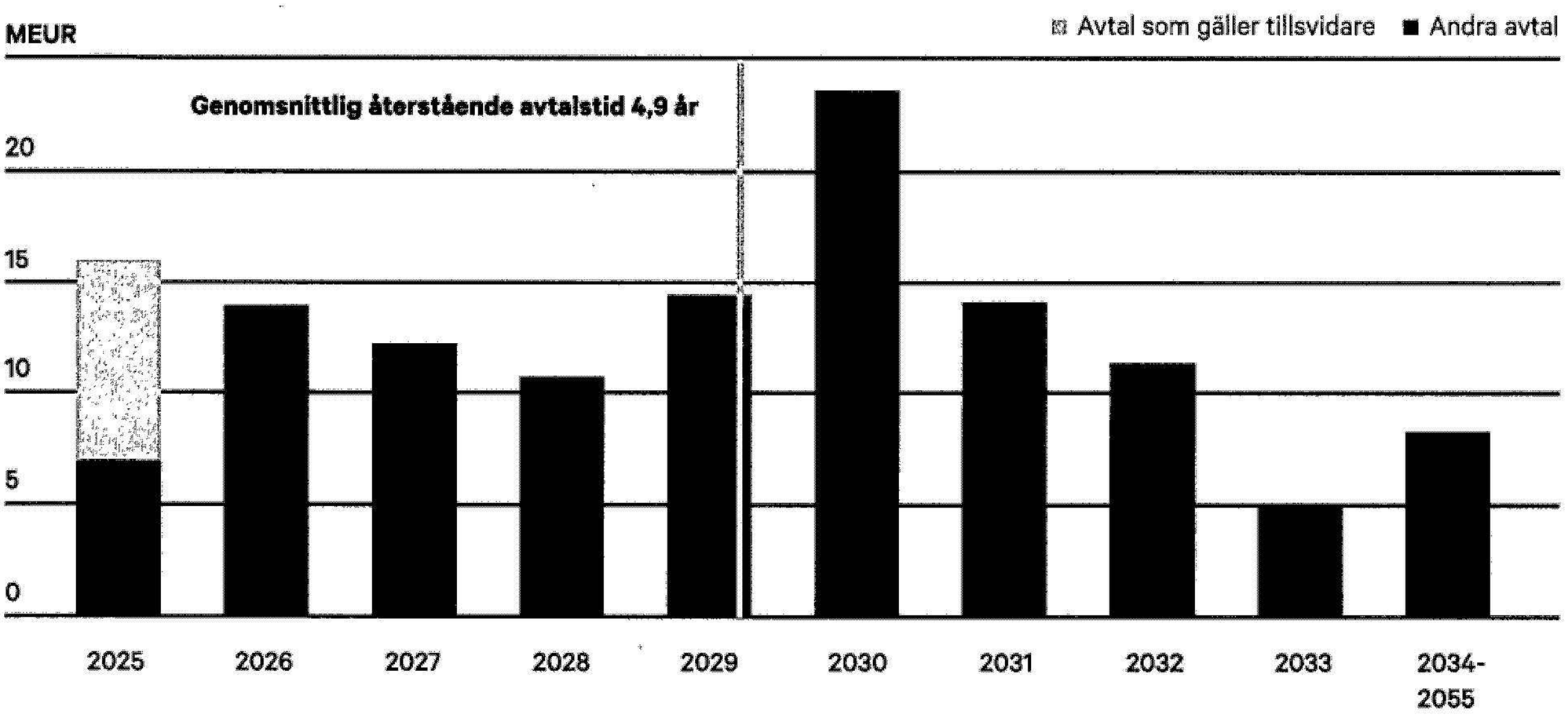
Grafen visar hur driftsnettot fördelar sig på fastigheter där de olika dagligvaru- och dagligvarukedjorna är ankarhyresgäster.

Hyresintäkter per hyresgäst



Sammanfattning av hyresavtalen

Nedan går det att utläsa att hyresavtalens förfallostruktur är väl fördelad över de kommande åren. Det typiska hyresavtalet innehåller en option för hyresgästen att förlänga avtalet, vanligen i tre eller fem år, till samma villkor som det gällande hyresavtalet. 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 den genomsnittliga återstående avtalstiden hittills varit relativt stabil över tiden. Portföljens genomsnittliga återstående avtalstid var 4,9 år.



Ungefär 57 % av de hyresavtal vars löptid skulle ta slut under 2025 gäller tillsvidare, vilket betyder att hyresgästen, och i vanliga fall även hyresvärden kan säga upp dem. Sådana hyresavtal är typiska med mindre hyresgäster 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 rullat redan en längre period, och man kan anta att varken hyresvärden eller hyresgästen kommer att säga upp avtalet inom en nära framtid.

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

Fastighetsbestånd

20250822201903

Allmän översikt

Per den 31 december 2024 bestod Cibus fastighetsbestånd av 483 relativt moderna butiksfastigheter, belägna i olika tillväxtregioner i Finland, Sverige, Norge och Danmark. Ungefär 68 % av portföljens driftnetto härrör sig från fastigheter i Finland, 14 % från fastigheter i Danmark, 14 % från fastigheter i Sverige och 4 % från fastigheter i Norge.

Cirka 97 % av de sammanlagda hyresintäkterna härrör från dagligvaruhandelsfastigheter. Fastigheterna upplevs som väl lämpade för verksamheten av de största dagligvarukedjor i Norden. Ankarhyresgästerna står för 84 % av hyresintäkterna och har genomsnittlig återstående avtalstid på 5,4 år.

Ankarhyresgäst	Antal fastigheter, st	Uthyrbar area, kvm	Återstående löptid, år	Ankarhyregästens återstående löptid, år	Ankarhyresgästens andel av hyran
Kesko	146	277 709	4,1	4,4	93 %
Tokmanni	53	241 029	4,5	4,8	85 %
Coop Sverige	116	130 474	5,2	5,5	95 %
S-gruppen	38	68 857	6,0	6,5	80 %
Rema 1000	21	30 537	5,9	6,8	80 %
Dagrofa	12	33 889	4,1	6,1	80 %
Lidl	7	42 138	5,8	7,3	75 %
Coop Danmark	13	22 427	5,7	6,4	88 %
Salling	15	17 757	8,0	8,2	97 %
Norgesgruppen	10	13 476	7,4	7,8	92 %
ICA	12	16 722	3,7	3,7	95 %
Axfood	4	19 725	7,2	7,9	79 %
Övrig dagligvaruhandel	16	47 917	4,4	5,3	80 %
Övrig handel	20	67 214	2,7	n/a	n/a
Portföljen total	**483**	**1 029 869**	**4,9**	**5,4**	**84 %**

Fastighetsbestånd i Finland

Per den 31 december 2024 bestod Cibus fastighetsbestånd i Finland av 264 butiksfastigheter med en uthyrningsbar area om 710 400 kvm. Fastighetsportföljens genomsnittliga återstående löptid per den 31 december 2024 i Finland var 4,5 år. Över 90 procent av driftnettot i Finland kommer från fastigheter där Kesko, Tokmanni, S-gruppen eller Lidl är ankarhyresgäst. Bland övriga hyresgäster inom dagligvaruhandeln finns till exempel HalpaHalli. Ankarhyresgästerna stod för drygt 84 % av hyresintäkterna från dagligvaruhandelsfastigheter och hade duration på 4,9 år. Koncernens fastigheter i Finland ligger i över 120 olika orter, majoriteten i södra och sydvästra delen av landet. Fastighetsportföljen omfattar fastigheter belägna i alla av Finlands tio största städer, vilket skapar en sund plattform.

Fastighetsbestånd i Sverige

Per den 31 december 2024 bestod Cibus fastighetsportfölj i Sverige av 133 fastigheter, med uthyrningsbar area om 177 400 kvm. I Sverige var fastighetsportföljens genomsnittliga återstående löptid i slutet av 2024 ca. 5,1 år. 100 procent av driftnettot härrör från fastigheter där Coop, ICA, Axfood eller Lidl är ankarhyresgäst och deras genomsnittliga duration var 5,6 år. I Sverige ligger majoriteten av fastigheterna i södra och mellersta Sverige.

Fastighetsbestånd i Norge

Per den 31 december 2024 bestod Cibus norska fastighetsbestånd av 22 butiks- och dagligvarufastigheter med en uthyrningsbar area om ca 29 000 kvm. Den norska portföljens genomsnittliga återstående löptid på hyreskontrakten var 6,9 år i slutet av 2024. Största ankarhyresgästerna är Norgesgruppen (Kiwi, Spar och Meny), REMA 1000 och Coop Norge som tillsammans står för 87 % av de årliga hyresintäkterna. De flesta fastigheterna i Cibus norska portfölj är belägna i södra Norge i eller i närheten av städer som Drammen, Halden, Kristiansand, Moss och Sandefjord. Övriga fastigheter är lokaliserade i Stavangerregionen, Trondheimsregionen samt i Bodöregionen.

Fastighetsbestånd i Danmark

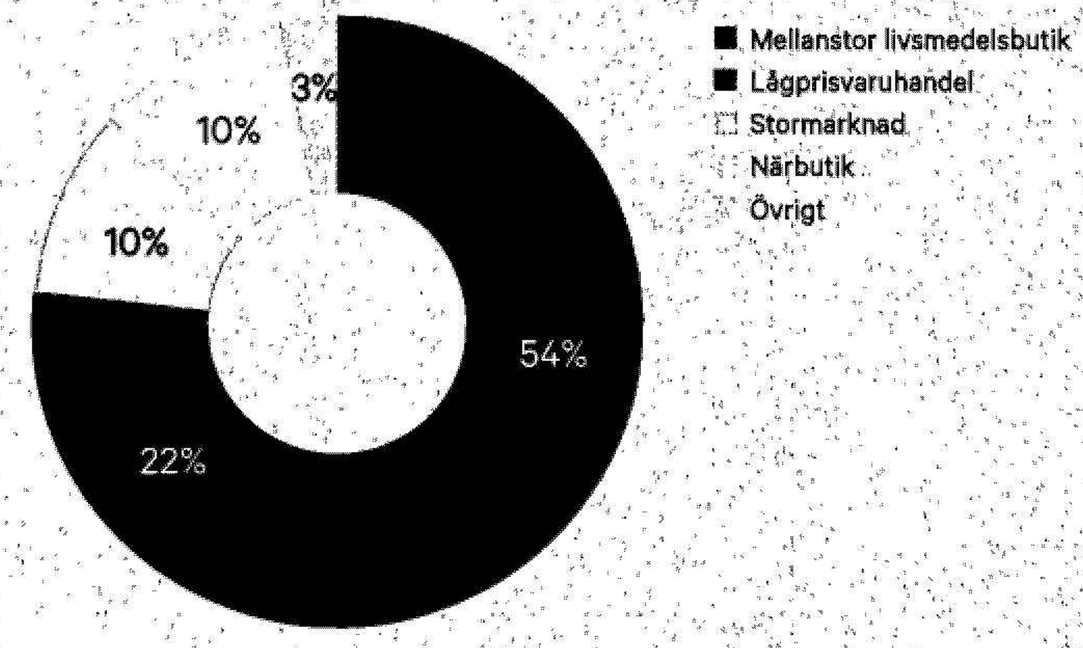
Per den 31 december 2024 bestod Cibus danska fastighetsbestånd av 64 handelsfastigheter med en uthyrningsbar yta om 113 100 kvm. Den genomsnittliga återstående löptid på hyreskontrakten i slutet av 2024 i Danmark var 5,5 år. De största hyresgästerna är Rema 1000, Dagrofa med butiksvarumärken Spar och Meny, Salling Group med butiksvarumärke Netto, samt Coop Danmark. De fyra ankarshyresgäster står för ungefär 81 % av hyresintäkter. Majoriteten av fastigheter ligger i Köpenhamnsområde och övriga Själland.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

Portföljdiversifiering

Ingen enskild fastighet i portföljen svarar för en större andel än 1,6 % av portföljens totala driftnetto, vilket eliminerar vikten av en enskild fastighet.

Medelstora livsmedelsbutiker (1 000-3 000 kvm) svarar för merparten av livsmedelshandeln i Finland, Sverige, Danmark och Norge och utgör den butikstyp som dominerar portföljen.



Nyckeltal

Uppgifterna nedan är baserade på intjäningsförmågan per den 1 januari 2025. Det årliga driftnettot uppskattas till omkring 122,3 MEUR (aktuell intjäningsförmåga) baserat på den portföljen och antalet fastigheter som Cibus ägde per den 1 januari 2025.

Antal fastigheter	483
Total uthyrningsbar area, tusen kvm	1 030
Uthyrningsbara area/fastighet, kvm	2 132
Driftnetto (aktuell intjäningsförmåga), MEUR	122,3
Driftnetto EUR/kvm (uthyrd area)	128
WAULT (genomsnittlig återstående avtalstid), år	4,9

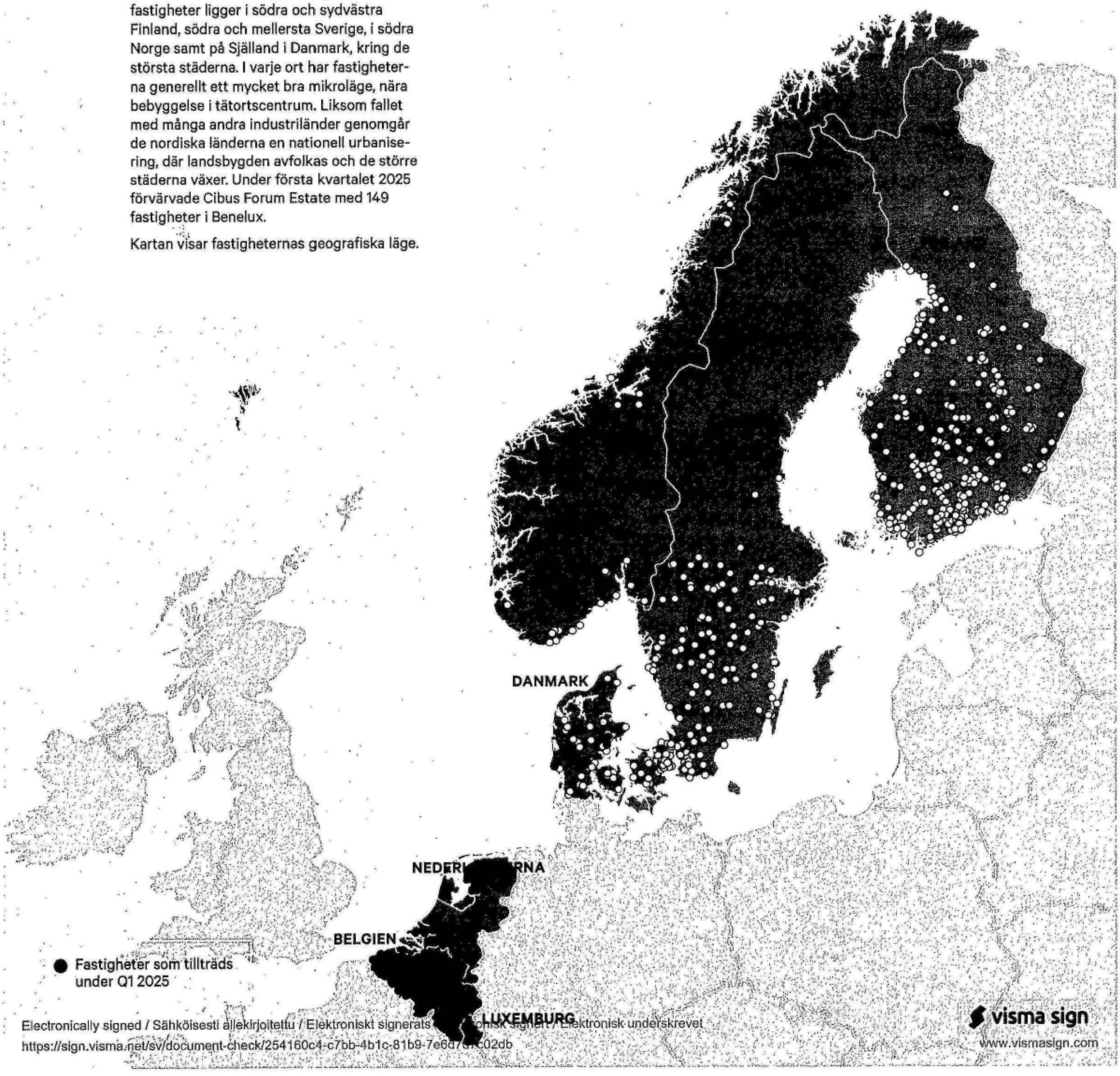
20250822201904

Geografiskt läge

Portföljen är diversifierad med bra täckning i hela Norden och fr o m 2025 även i Benelux.

Fastighetsportföljen har en stark koncentration till tillväxtorter, och majoriteten av fastigheter ligger i södra och sydvästra Finland, södra och mellersta Sverige, i södra Norge samt på Själland i Danmark, 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 de nordiska länderna en nationell urbanisering, där landsbygden avfolkas och de större städerna växer. Under första kvartalet 2025 förvärvade Cibus Forum Estate med 149 fastigheter i Benelux.

Kartan visar fastigheternas geografiska läge.



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d1c02db
visma sign
www.vismasign.com

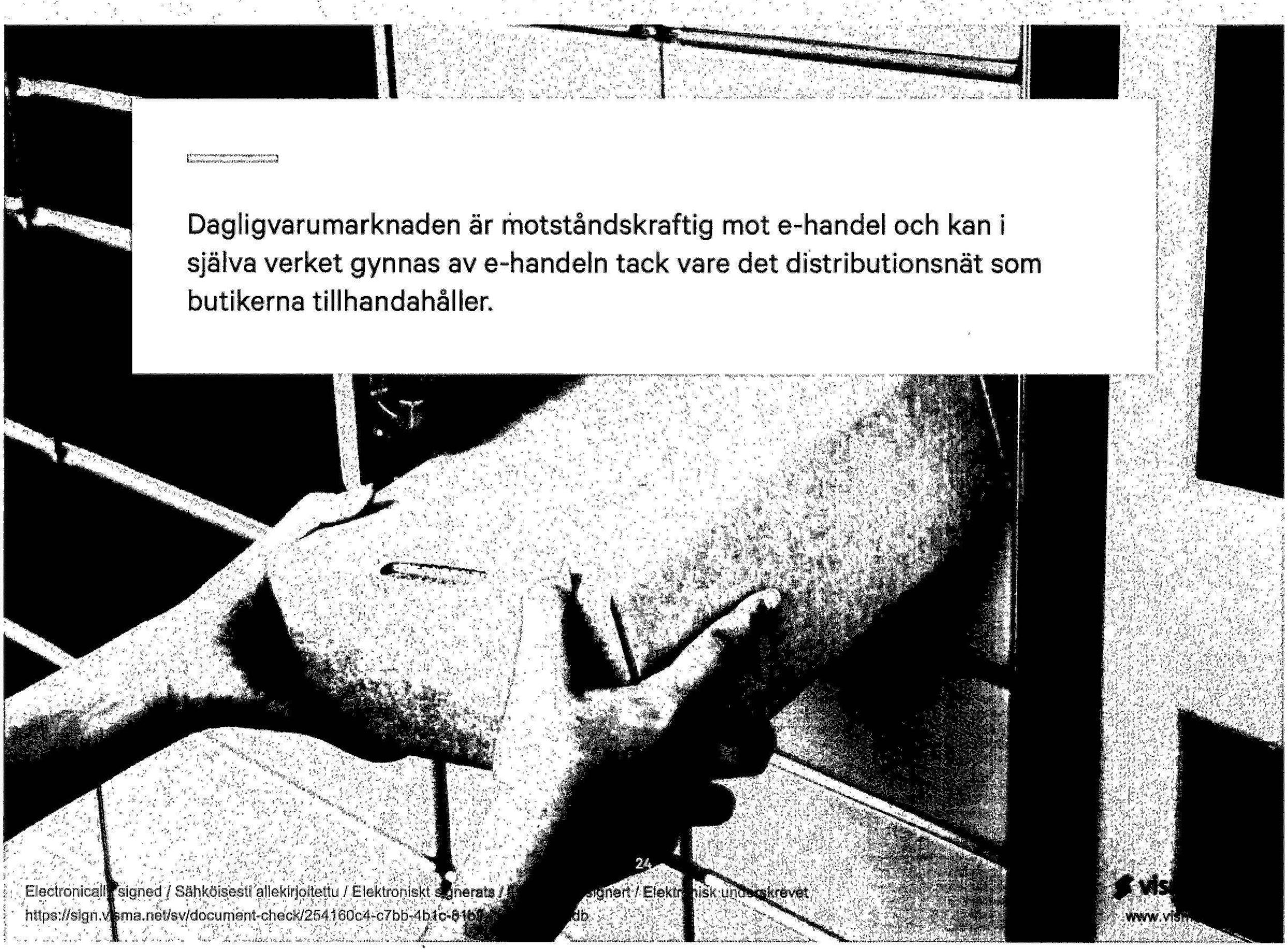
E-handelns inverkan på Cibus affärsmodell

Den fysiska detaljhandeln har varit under tryck från e-handeln då allt fler konsumenter väljer att handla över nätet. Detta gäller dock inte segmentet livsmedelshandel och dagligvaror där e-handelns andel av den totala handelsvolymen i Norden är fortsatt relativ låg av total volym. Lägst volym av e-handel har Norge med 2,2 % e-handel av total livsmedelhandel. Finlands andel är 3,1 % och Sveriges andel ligger fortsatt stabilt på 4,1%. Högst andel e-handel av livsmedel har Danmark med 6,5% av total handel. Då ingår en del onlinehandel av alkoholhaltiga drycker.

Onlinehandel för livsmedel har länge präglats av dålig lönsamhet. Dagligvarubranschen har låga marginaler och höga kostnader för packning och distribution av ofta kylda livsmedel ut till konsument som gör det olönsamt för butiken/e-handlaren att leverera varan hem till konsumenten. Oavsett hur effektivt varuplocket är blir det dyrt att köra hem varorna till kunden. En kostnad som troligen inte kommer att gå ner med tanke på uppmärksamheten runt arbetsmiljön för varubuden och med tanke på ökad hänsyn till transporternas klimateffekter. Mervärdet som hemleveransen innebär är inget som fler än några procentenheter av kunderna är villiga att betala för.

Kunder som handlar livsmedel på nätet uppmanas ofta att hämta ut varorna i anslutning till butiken, så kallad click & collect för att hålla nere transportkostnaderna. Click-& collects andel av e-handeln ligger mellan 40-50% av total e-handeln i Norden. Undantaget är Norge där click & collects andel är 30% till följd av aktören Oda's förhållande stora andel av online e-handel. Livsmedelsbutikerna är ofta ett distributionsnät för övrig e-handel. När kunderna hämtar sina livsmedel hos butiken är det naturligt att även hämta övrig e-handel. Detta är något som livsmedelsbutikerna ser som positivit då antalet potentiella kunder till den fysiska livsmedelsbutiken ökar. Oaktad hur de framtida köpmönster kommer se ut för den fysiska handeln och e-handel så lär Cibus affärsmodell stå stark.

Källa: Sverige Dagligvaruhandeln (2024), Finland PTY & Ada insights (2024), Norge Dagligvarufasiten (2023) och Danmark Statistics och Denmark & Statista (2023). Nils Bohlin



Dagligvarumarknaden är motståndskraftig mot e-handel och kan i själva verket gynnas av e-handeln tack vare det distributionsnät som butikerna tillhandahåller.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-816b-...db
www.visma

20250822201905

Cibus portfölj pro forma inkl Forum Estates och övriga förvärv

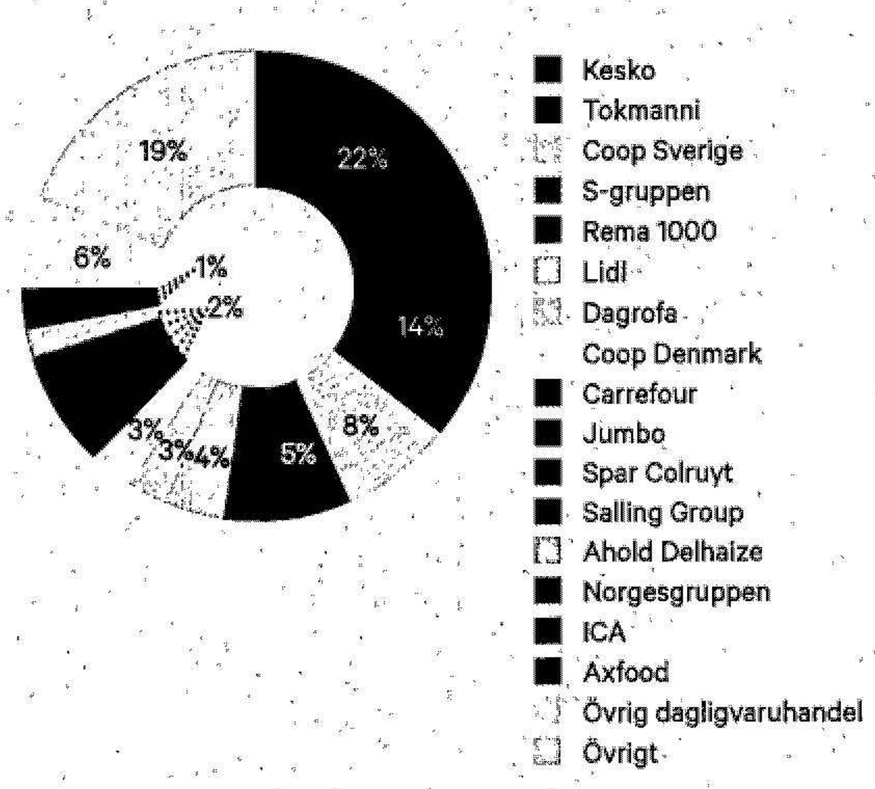
Nedan visas Cibus fastighetsportfölj pro forma Q4 2024 inklusive förvärv tillträdda senast den 19 februari 2025.

Informationen nedan utgår ifrån Cibus portfölj per sista december 2024 och adderar alla förvärv tillträdda senast den 19 februari 2025 inklusive förvärvet av Forum Estates. Antal fastigheter uppgår pro forma till 642 fastigheter till ett fastighetsvärde om 2,4 miljarder EUR. Driftnettot utgår ifrån Cibus intjäningsförmåga med tillägg för tillträdda förvärv senast den 19 februari 2025. Med dessa förvärv ökar driftnettot med 37% till 155,7 MEUR och kassapåverkat resultat per aktie inkl kostnader hybridobligation med 9% till 1,04 EUR per aktie jämfört med 1 januari 2024. Genom dessa förvärv får Cibus portfölj en ökad diversifiering. Förvärven innebär även en ökad hyresgästdiversifiering och inkluderar de stora livsmedelshandlarna i Europa. Andelen av Cibus driftnetto som kommer ifrån dagligvaruhyresgäster blir efter förvärven 81 % (tidigare 84). 94 % (tidigare 97) av Cibus fastigheter har en dagligvaruhyresgäst som ankarhyresgäst.

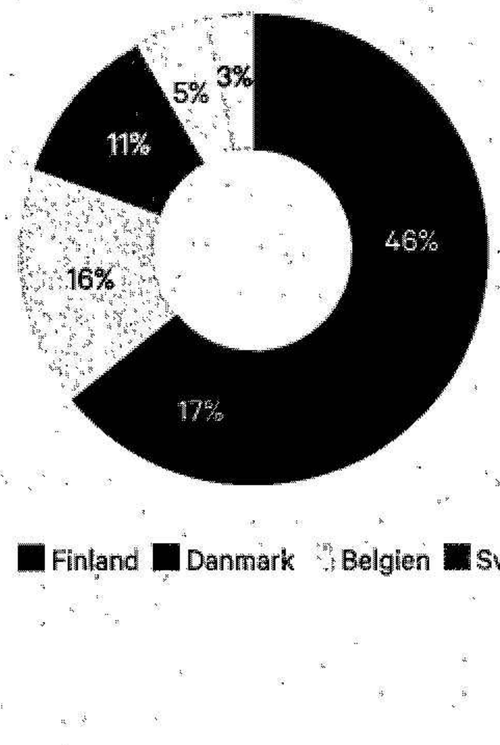
Intjäningsförmåga pro forma

TEUR	1 jan 2024	1 jan 2025	1 Jan 2025 + förvärv	Jämfört med 1 jan 2024
Hyresintäkter	121 600	130 300	166 300	
Fastighetskostnader	-7 800	-8 000	-10 600	
Driftnetto	**113 800**	**122 300**	**155 700**	**+37 %**
Administrationskostnader	-8 520	-9 830	-13 350	
Finansnetto	-51 510	-50 600	-63 770	
Förvaltningsresultat	**53 770**	**61 870**	**78 580**	
Kostnader hybridobligation	**-2 600**	**-2 260**	**-2 260**	
Förvaltningsresultat plus kostnader hybridobligation	**51 170**	**59 610**	**76 320**	
Justering ej kassapåverkande poster	**3 155**	**2 650**	**2 650**	
Summa kassapåverkat resultat inkl kostnader hybridobligation	**54 325**	**62 260**	**78 970**	
Kassapåverkat resultat per aktie inkl kostnader hybridobligation EUR* **	**0,95**	**0,99**	**1,04**	**+9 %**
Antal utestående aktier	57 246 140	62 972 150	76 286 045	

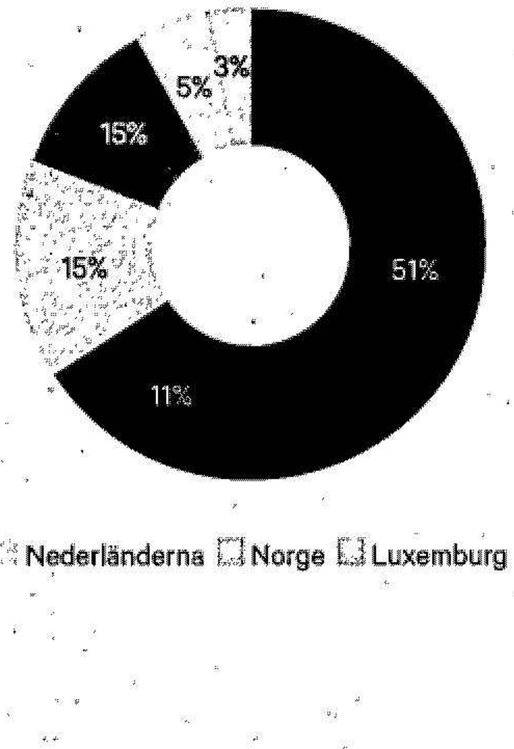
Hyresintäkter per hyresgäst



Fastighetsvärde per land



Driftnetto per land



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

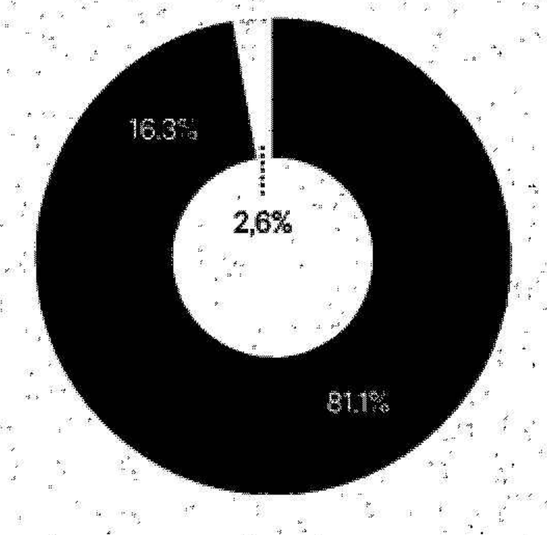
Finansiering

Cibus finansieras genom stamaktier från aktieägarna, säkerställda lån från nordiska banker och institut, icke-säkerställda obligationslån samt hybridobligationslån.

Räntebärande skulder

Cibus upplåning sker genom säkerställda banklån i EUR, DKK, SEK samt NOK och icke-säkerställda obligationer i EUR och SEK. Per den 31 december 2024 uppgick de räntebärande skulderna till 1 138 121 TEUR (1 065 972) med en utgående genomsnittlig ränta om 4,2 % (4,5), en genomsnittlig kapitalbindningstid om 2,4 år och en genomsnittlig räntebindningstid om 2,2 år. Under 2024 har de räntebärande skulderna ökat med 72 149 TEUR med hänsyn tagen till valutakursförändringar, varav 43 270 TEUR avser ökad volym obligationer och 28 879 TEUR avser ökad volym banklån.

- Banklån 947 180 TEUR
- Obligationer 190 941 TEUR
- Hybridobligationer 30 000 TEUR



Cibus finanspolicy anger att nettobelåningsgraden ska hållas i intervallet 55-65% och att räntetäckningsgraden ska överstiga 2,0 gånger. I villkoren som reglerar utestående obligationer finns kovenanter som innebär att räntetäckningsgraden ska överstiga 1,50 gånger och att nettobelåningsgraden ska understiga 70%. Vid utgången 2024 var nettobelåningsgraden 58,1 % och räntetäckningsgraden 2,2 gånger.

Stora delar av den räntebärande skulden är räntesäkrad vilket medför att exponeringen mot rörliga räntor är begränsad. De löpande räntekostnaderna från den räntebärande skulden är trögrörliga och målet för räntetäckningsgraden bedöms kunna uppnås även vid stigande marknadsräntor, allt annat lika.

Banklån

Cibus har goda relationer med ett flertal nordiska banker och 81,1% av Cibus externa finansieringskällor utgörs av banklån. Per den 31 december 2024 hade koncernen säkerställda banklån om 947 180 TEUR (918 301) med en genomsnittlig viktad kreditmarginal om 1,6 % och en genomsnittligt viktad kapitalbindningstid om 2,3 år. Som säkerhet för banklånen har Cibus bland annat ställt pant i fastigheterna.

För samtliga banklån med en återstående löptid understigande 12 månader pågår diskussioner om refinansiering, vilket vid utgången av 2024 rör totalt 120 808 TEUR. Cibus upplever goda marknadsförutsättningar att förlänga befintliga banklån med stort intresse bland långivarna att öka sina engagemeng. Bedömningen är att refinansieringen av den vid årsskiftet kortfristiga bankskulden är slutförd runt halvårskiftet 2025.

Under tredje kvartalet 2024 refinansierades ett banklån om 82 637 TEUR med en ny 3-årig löptid och med en lägre kreditmarginal än föregående löptid. Under fjärde kvartalet 2024 refinansierades vidare banklån om totalt 383 815 TEUR, varav ca 8 299 TEUR avser ökad lånevolym hänförlig till finansiering av förvärv. De nya lånen har har även de en 3-årig löptid (varav 180 000 TEUR har förlängningsoptioner om ytterligare 2 år) med lägre genomsnittlig kreditmarginal än innan och som ligger i linje med Cibus genomsnittsmarginal. Intresset att finansiera Cibus är stort och vi har i slutet av året välkomnat en ny långivare som är en av de större nordiska bankerna.

I och med de förvärv som tillträtts under främst under fjärde kvartalet har även nya banklån tagits upp motsvarande 57 341 TEUR med löptider mellan 3-5 år och kreditmarginaler understigande Cibus genomsnittliga kreditmarginal.

20250822201906

Obligationer och hybridobligationer

16,3 % av Cibus externa finansieringskällor består av icke säkerställda obligationer till ett nominellt belopp om 190 941 TEUR (147 671). Utöver det har Cibus ett hybridobligationslån om 30 000 TEUR (30 000), vilket motsvarar 2,6 % av den externa finansieringen. Hybridobligationen redovisas som eget kapital. Samtliga utestående obligationer är emitterade under bolagets MTN-program och är noterade på Nasdaq Stockholm Corporate Bond list.

Under 2024 har marknadsförutsättningarna varit goda och Cibus har arbetat aktivt med sin obligationsfinansiering. I februari emitterades en grön icke säkerställd obligation om 50 000 TEUR med 3 års löptid till 3M Euribor + 4,00 %. Den följdes sedan upp i mars med två ytterligare emissioner av gröna icke säkerställda obligationer, en om 80 000 TEUR med 4 års löptid till 3M Euribor + 4,00 % och en om 700 000 TSEK med 3,5 års löptid till 3M Stibor + 3,50 %. Det har även skett återköp, bland annat genom ett återköpserbjudande i samband med emissionen i mars men även genom köp i andrahandsmarknaden. Under tredje kvartalet påkallade Cibus förtida återbetalning av utestående belopp av MTN-lån 102 om 18 200 TEUR och MTN-lån 103 om 136 250 TSEK. Under fjärde kvartalet påkallades sedan förtida återbetalning av återstoden av MTN-lån 104 om 19 700 TEUR. I och med dessa åtgärder har Cibus refinansierat hela obligationsportföljen under året. Under inledningen av 2025 emitterades ytterligare en ny grön icke säkerställd obligation om 50 000 TEUR med 4 års löptid till 3M Euribor + 2,50 % (ISIN SE0013362035).

Cibus har ett gällande basprospekt till MTN-programmet vilket godkändes av Finansinspektionen den 22 juli 2024 och är giltigt 12 månader efter detta datum. Tabellen nedan redogör för utestående obligationer per 2024-12-31.

Utestående obligationer och hybridobligationer

Typ	MTN lån	Förfall	ESG	Valuta	Emitterat belopp	Eget innehav	Utestående belopp	Referensränta	Kredit-marginal	ISIN
Hybridobligation	101	-*	-	EUR	30 000 000	0	30 000 000	3M Euribor	4,75%	SE0013360344
Obligation	105	2027-02-01	Grön	EUR	50 000 000	0	50 000 000	3M Euribor	4,00%	SE0013361334
Obligation	106	2028-04-02	Grön	EUR	80 000 000	0	80 000 000	3M Euribor	4,00%	SE0021921665
Obligation	107	2027-10-02	Grön	SEK	700 000 000	0	700 000 000	3M Stibor	3,50%	SE0021921673

* Första inlösendag 2026-09-24.

Räntekänslighetsanalys

Med hänsyn tagen till räntesäkringar som har en återstående löptid under 12 månader är den momentana säkringsgraden vid utgången av året 97%, eller omvänt är exponeringen mot rörliga räntor 3%.

Baserat på redovisad intjäningsförmåga och med beaktandet av befintliga lån som löper med fast ränta samt övriga räntesäkringar blir resultateffekten vid en ökning av marknadsräntan med 1 %-enhet ungefär -1 100 TEUR och för en ökning med 2 %-enheter ungefär -2 000 TEUR årligen. 1 %-enhets lägre marknadsränta påverkar resultatet ungefär +1 600 TEUR och 2 %-enheter ungefär +5 600 TEUR årligen.

Kapital- och räntebindningsstruktur

Nedanstående tabell åskådliggör förfalloprofilen för kapital- och räntebindningen. Kapitalbindningens förfallostruktur inkluderar inte löpande amorteringar. Räntebindningens förfalloprofil innefattar räntesäkringar, inkl upphandlade med framtida start, i form av räntetak, ränteswappar samt lån som löper med fast ränta.

	Kapitalbindning				Räntebindning			
	Säkerställda banklån		Obligationslån		Totalt upplåning		Total upplåning	
Intervall	TEUR	Genomsnittlig marginal	TEUR	Genomsnittlig marginal	TEUR	Andel %	TEUR	Andel %
0-1 år	120 808	1,7%	0	-	120 808	11%	239 756	21%
1-2 år	179 234	2,1%	0	-	179 234	16%	152 348	13%
2-3 år	600 871	1,4%	110 941	3,7%	711 812	63%	699 750	61%
3+ år	46 267	0,9%	80 000	4,0%	126 267	11%	46 267	4%
Summa	**947 180**	**1,6%**	**190 941**	**3,8%**	**1 138 121**	**100%**	**1 138 121**	**100%**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

Förfallostruktur för räntesäkringar

I tabellerna nedan redogörs för samtliga ingångna och gällande räntesäkringar per 2024-12-31.

Räntetak

Belopp TEUR	Räntetak	Förfallodatum
30 000	3M Euribor 0,50%	2025-06-16
105 000	3M Euribor 3,50%	2025-06-16
90 000	3M Euribor 1,50%	2025-07-14
93 950	3M Euribor 2,00%	2025-09-30
50 600	3M Euribor 0,00%	2025-12-10
86 000	3M Euribor 2,00%	2026-01-30
35 000	3M Euribor 2,00%	2026-12-29
29 000	3M Euribor 2,00%	2027-12-13
519 550		

Belopp TSEK	Räntetak	Förfallodatum
572 220	3M Stibor 0,25%	2025-03-04
110 000	3M Stibor 0,25%	2026-01-08
30 000	3M Stibor 3,50%	2026-01-08
712 220		

Belopp TNOK	Räntetak	Förfallodatum
120 000	3M Nibor 2,50%	2025-10-15
90 000	3M Nibor 2,50%	2025-12-22
72 275	3M Nibor 4,00%	2026-11-30
282 275		

Ränteswappar

Belopp TEUR	Betalar fast	Erhåller rörligt	Förfallodatum
20 000	2,94%	3M Euribor	2027-07-01
90 000	2,96%	3M Euribor	2027-07-15
35 000	3,03%	3M Euribor	2027-07-15
30 000	2,97%	3M Euribor	2027-09-29
70 000	2,97%	3M Euribor	2027-11-28
245 000			

Belopp TSEK	Betalar fast	Erhåller rörligt	Förfallodatum
100 000	3,20%	3M Stibor	2026-01-08
50 000	3,19%	3M Stibor	2026-01-08
435 000	3,48%	3M Stibor	2027-07-15
265 000	2,89 %	3M Stibor	2027-10-02
850 000			

Räntetak med framtida start

Belopp TEUR	Räntetak	Startdatum	Förfallodatum
67 500	1,90%	2025-06-16	2027-12-30
67 500			

Belopp TSEK	Räntetak	Startdatum	Förfallodatum
210 000	1,90%	2025-07-15	2027-09-15
210 000			

Ränteswappar med framtida start

Belopp TEUR	Betalar fast	Startdatum	Förfallodatum
67 500	2,06%	2025-06-16	2027-12-30
38 000	1,99%	2025-09-30	2027-12-30
105 500			

Belopp TSEK	Betalar fast	Startdatum	Förfallodatum
450 000	1,99%	2025-03-04	2027-09-15
111 000	1,86%	2025-03-04	2027-09-15
561 000			

ctronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
s://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db

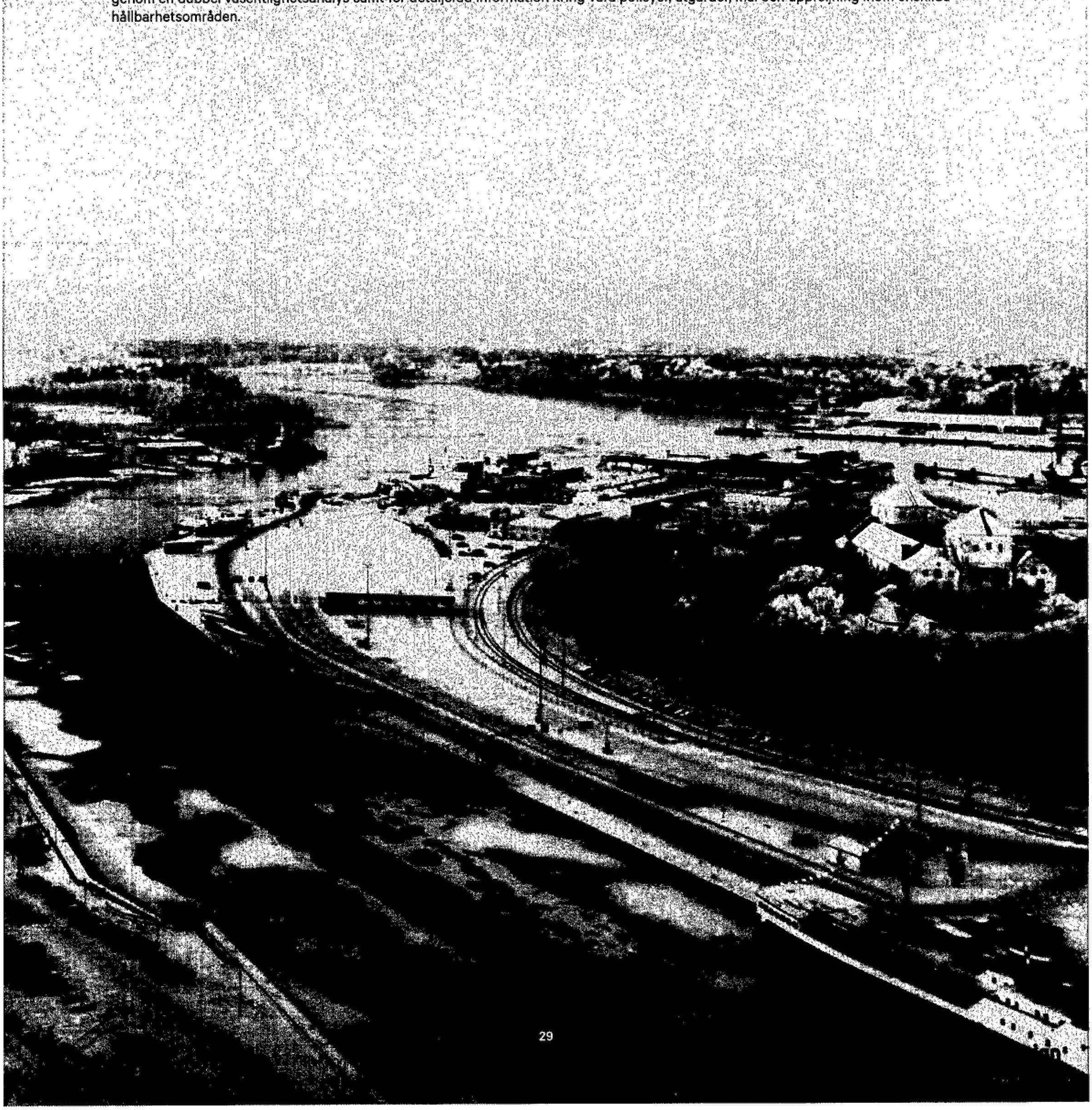
visma sign
www.vismasign.com

Vi tillhandahåller hållbara marknadsplatser

20250822201907

Cibus målsättning är att vårt fastighetsägande i lättillgängliga och klimatsmarta marknadsplatser ska bidra till utveckling och förbättring för människor, miljön och samhället. Vi utgår från att verksamheten gör avtryck i miljön och på människor, och att det sätt vi agerar på internt och i affärstransaktioner påverkar relationer med affärspartners, investerare, kunder och medarbetare. Inom tre strategiska hållbarhetsområden: miljön, människor och affärsetik, gör vi därför särskilda prioriteringar för att nå vår målsättning.

I denna hållbarhetsrapport redogör vi för hur vi styr hållbarhetsarbetet, hur vi identifierat vår påverkan och risker och möjligheter genom en dubbel väsentlighetsanalys samt för detaljerad information kring våra policyer, åtgärder, mål och uppföljning inom enskilda hållbarhetsområden.



ESRS 2 Allmänna upplysningar

BP-1, BP-2

Om hållbarhetsrapporten

Cibus har frivilligt under 2024 börjat rapportera hållbarhetsarbetet i enlighet med CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) och dess rapportstandard ESRS (European Sustainablity Reporting Standards). Vi har i största möjliga utsträckning tillämpat regelverket i 2024 års rapport samtidigt som den ska möta befintliga krav i årsredovisningslagen. Strukturen och åtskilliga upplysningar såsom genomförandet av dubbel väsentlighetsanalys skiljer sig från tidigare rapporter.

Rapporten omfattar Cibus verksamhet på konsoliderad nivå i enlighet med den finansiella rapporteringen och exkluderar förvärv i exempelvis Benelux som slutförts efter årsskiftet. Cibus hela värdekedja har beaktats vid väsentlighetsanalysen, samt i relevanta fall vid fastställandet av policyer, åtgärder, mål och mått.

I årsjämförelser av nyckeltal har inga justeringar skett av förvärv. Inga undantag har utnyttjats för informationsgivning avseende viss information kring immateriella rättigheter, know-how eller innovationer (ESRS1, avsnitt 7.7), eller upplysningskravet 19a.3 och 29a.3 i 2013/34/EU. Framåtblickande uppgifter är preliminära.

Cibus rapporterar också sitt hållbarhetsarbete i enlighet med EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines (4 edition, 2024).

Rapportkvaliteten på klimatutsläpp och energiförbrukning förbättras ständigt. Faktisk energiförbrukning samt energimix i såväl egna energiinköp som hyresgästernas inköp utgör i allt högre grad grund för beräkningar. I den finska fastighetsportföljen som utgör Cibus enskilt största marknad baseras utsläpp och förbrukning i mycket hög grad på faktiska data.

Revideringar av tidigare rapporterade uppgifter	**Förklaring sida**
Energiförbrukning i fastigheter för år 2023	ESRS E1 s 45
GHG beräkning Scope 3, kat 13 hyresgästers energiinköp, för år 2023 (beräkningsmetod)	ESRS E1 s 44

Upplysningskrav enligt ESRS i andra delar av officiella årsredovisningen	**Sida, del av årsredovisning**
GOV-1	
§21a Antal styrelseledamöter,	78, bolagsstyrningsrapport
§21b Information om arbetstagarrepresentanter	78, bolagsstyrningsrapport
§21c Styrelsens erfarenheter och kompetens	78, 79 bolagsstyrningsrapport
§21e Andel oberoende styrelseledamöter	78, bolagsstyrningsrapport
§22a Medlemmar i styrelse och ledning	79-80, bolagsstyrningsrapport
§22b Valberedningens urvalskriterier, styrelsens arbetsordning och VD-instruktion	74-75, 78, bolagsstyrningsrapport
GOV-3	
§29 a Incitamentssystem	85, förvaltningsberättelsen
GOV-5	
§36 Upplysning om huvuddelar i sitt system för riskhantering och intern kontroll med avseende på processen för hållbarhetsrapportering	75-76, bolagsstyrningsrapport
SBM-1	
§40 b Nettointäkter	83, förvaltningsberättelsen
§42 a Affärsmodell	83, förvaltningsberättelsen
G1.GOV-1	
§5 a Ansvar för affärsetik hos styrelse och ledning	74-75, bolagsstyrningsrapport
§5 b Sakkunskaper inom ledning och styrelse avseende affärsetiska frågor.	78-80, bolagsstyrningsrapport

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

20250822201908

Styrning av hållbarhetsarbetet

GOV-1, GOV-2

Styrelse och ledning

	Antal medlemmar	Andel kvinnor, %	Andel män, %	Andel kvinnor i förhållande till män
Styrelse[1]	5	40%	60%	67%
Företagsledning	6	33%	67%	50%

Not: 1) Sedan årsstämma 2024.

Organisatorisk styrning av hållbarhetsarbetet

Styrelse

Revisionsutskott (beredande)

- Är ytterst ansvarig för Cibus agerande inom affärsetik, miljöpåverkan samt påverkan i sociala frågor.
- Beslutar årligen om Cibus väsentliga påverkan, risker och möjligheter utifrån väsentlighetsanalys, hållbarhetsrelaterade policyer och riktlinjer, mål samt strategi.
- Övervakar due diligence och andra processer som syftar till hantering av hållbarhetspåverkan. Tillser att hållbarhetsrelaterade risker, såsom klimatrisker, hanteras genom anpassningar i strategi och affärsmodell samt att tillräckliga finansiella resurser avsätts.
- Följer årligen upp utfall av beslutade hållbarhetsmål.
- Dedikerar årligen ett styrelsemöte till hållbarhetsfrågor då resultat från intressentdialoger diskuteras.
- Avger årlig hållbarhetsrapport.

Revisionsutskottet bereder styrelsebeslut och rapportering relaterat till hållbarhet, följer utvecklingen på redovisningskrav, och följer regelbundet upp effektiviteten i internkontroll och riskhantering avseende väsentliga nyckeltal.

Ersättningutskott (beredande)

Ersättningsutskottet bereder förslag till incitamentsystem med koppling till hållbarhetsresultat.

Cibus hela styrelse utgår både revisions- och ersättningsutskott.

information om resultat kring mål, processer mm

VD

- Ansvarar för och säkerställer att hållbarhetsarbetet inom affärsetik, miljöpåverkan samt påverkan i sociala frågor följer givna policyer och riktlinjer, och tillsammans med hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter utgör en del av Cibus övergripande affärsstrategi.
- Beslutar årligen om åtgärdsplaner och resurser relaterat till hållbarhet i affärsverksamheten.
- Följer upp utfall mot beslutade hållbarhetsmål, interna hållbarhetsfrågor samt andra väsentliga KPI med ledningsgruppen.
- Presenterar utfall i förhållnde till interna hållbarhetsprocesser såsom riskhantering, personalhantering, leverantörshantering, miljöprocesser, compliance med mera för styrelsen

Väsentlighets-analys, uppföljning och hållbarhets-rapportering.

CFO

information om resultat kring mål, processer mm

COO

Implementering av hållbarhet

- Redovisar årsvis utfallet av beslutade hållbarhetsmål, uppföljning av interna hållbarhetsfrågor såsom medarbetarfrågor samt utfall av övriga hållbarhetsprocesser för ledningsgrupp och styrelse.
- Ansvarar för genomförande v väsentlighetsanalys.
- Rapporterar och följer upp i årlig hållbarhetsrapport, inklusive taxonomin.
- Bidrar till Revisionsutskottets beredning av styrelsebeslut relaterat till hållbarhet.
- Mottagare av samtliga utredda visselblåsarärenden.
- Säkerställer compliance samt avstämning med revisorer.

- Ansvarar för Cibus omställningsplan dvs de åtgärder och insatser med vilka Cibus ska nå klimatneutralitet.
- Ansvarar för att Cibus väsentliga hållbarhetsfrågor integreras vid förvärv och i löpande förvaltning.

Extern expertis

CIO Sverige | **CIO Danmark, Norge** | **CIO Finland**

- För årlig kunddialog med ankarhyresgäster.
- Utvärderar ankarhyresgästers hållbarhetsambitioner.
- Utvärderar leverantörer.
- Integrerar hållbarhetsaspekter vid förvärv.

Hållbarhetsexpertis och väsentliga frågeställningar under 2024

Några av de hållbarhetsfrågor som Cibus ledning och styrelse särskilt behandlade under 2024 var fokus på hållbarhetslänkad finansiering samt förberedelser för hållbarhetsrapportering i enlighet med CSRD.

Styrelseledamöters erfarenheter från övriga styrelseuppdrag samt nytillträdd vd från andra fastighetsbolag med höga hållbarhetsambitioner bidrar till Cibus samlade hållbarhetskompetens. Extern expertis stödde genomförandet av dubbel väsentlighetsanalys, upprättandet av rapport enligt rapporteringsstandard ESRS, bolagsstyrningsfrågor samt utveckling av Cibus transitionsplan för netto-noll klimatutsläpp.

Rekrytering av en Head of Sustainability med ansvar för strategiskt och operativt hållbarhetsarbete planeras att ske under 2025.
(för G1.GOV-1 §5 a,b, se Bolagsstyrningsrapport s 74-75)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

Policyer och tredjepartsåtaganden

Cibus har identifierat sex av de 17 globala målen som tillsammans ska bidra till att avskaffa extrem fattigdom, minska ojämlikhet och orättvisor i världen, främja fred och rättvisa samt lösa klimatkrisen.

- Miljö och klimat: Delmål 7:2, 13:1
- Människor: Delmål 5:5, 11:3
- Affärsetik: Delmål 12:6, 16:5

GLOBALA MÅLEN
för hållbar utveckling

WE SUPPORT
UN GLOBAL COMPACT

VD ansvarar för implementeringen av samtliga policyer. Nedanstående policyer finns tillgängliga för intressenter på engelska på Cibus hemsida https://www.cibusnordic.com/investors/corporate-governance/policies/.

Policyer relaterade till hållbarhet	Innehåll och omfattning	Tredjepartsåtaganden
Sustainability policy and Corporate Social Responsibility	Övergripande styrdokumentet för Cibus hållbarhetsarbete och övriga hållbarhetsrelaterade policyer såsom Code of Conduct, Environmental Policy, Whistleblower Policy. Riktar sig till Cibus, omfattar också de med vilka Cibus gör affärer. Tydliggör hur Cibus involverar, för dialog med och beaktar nyckelintressenters insikter, hur Cibus bidrar till social och miljömässig utveckling i hela värdekedjan. Redogör för Cibus principer, övergripande processer och kriterier kring ansvarsfullt företagande vid förvärv, förvaltning och inköp inom affärsetik, miljö och sociala aspekter, att dessa ska omfatta hela värdekedjan (medarbetare, partners, leverantörer, konsumenter, arbetstagare i värdekedjan, påverkade samhällen). Redogör för mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, diskrimineringsgrunder. Redogör för hur Cibus ska säkerställa en attraktiv arbetsplats präglad av jämställda möjligheter, dialog med medarbetare samt uppföljningen av detta.	Ansluter till — Global Compacts 10 principer (Cibus rapporterar framsteg enligt GCs krav, vi tillämpar försiktighetsprincipen kring miljömässiga utmaningar och medverkar inte i projekt där risk finns för att det bryta mot eller kränk GCs principer). — UN Guiding Principles on Business and Human Rights inklusive stödja och respektera internationellt erkända principer för mänskliga rättigheter och arbetsvillkor såsom ILOs konventioner samt också FNs konvention mot korruption. Följa lagar och regelverk.
Code of Conduct	Policy riktar sig till Cibus medarbetare och styrelse, omfattar också de med vilka Cibus gör affärer. Sammanfattar de värderingar, principer och riktlinjer avseende bland annat respekt för mänskliga rättigheter, anti-diskriminering, inkludering och hållbar utveckling som Cibus verksamhet ska bedrivas inom. Redogör för visselblåsarkanalen för misstänkta brott mot dessa principer. Redogör för grunder, exempel och hantering av mutor, korruption, intressekonflikter samt arbetet mot detta.	se "Sustainability policy and Corporate Social Responsibility".
Environmental Policy	Policy tydliggör Cibus åtagande att förebygga, mildra och åtgärda negativ miljöpåverkan och främja miljömässiga fördelar, tillämpa försiktighetsprincipen kring miljöutmaningar, skydda verksamhet från miljöpåverkan samt säkerställa att Cibus negativa miljöpåverkan i värdekedjan minimeras, till fördel för nyckelintressenter. Adresserar hur Cibus ska hantera sitt klimatarbete för att långsiktigt nå klimatneutralitet i enlighet med 1,5-gradersmålet i Parisavtalet, främja en cirkulär ekonomi samt undvika utarmningen av naturresurser. Cibus ska agera transparent mot intressenter genom rapportering.	— SBTi – minska klimatutsläpp med 42 procent till 2030. se "Sustainability policy and Corporate Social Responsibility".
Whistleblower policy	Redogör för hanteringen av Cibus visselblåsarfunktion där anmälaren, anonym och evigt skyddad, kan rapportera överträdelser mot Cibus Code of Conduct och andra regelverk. Samtliga visselblåsarärenden rapporteras till styrelsen.	
Diversity Policy	Avser Cibus anställda och styrelse. Redogör för Cibus strävan mot mångfald och jämställda utvecklingsmöjligheter. Tydliggör Cibus nolltolerans mot diskriminering.	se "Sustainability policy and Corporate Social Responsibility".
Green Procurement Policy	Avser leverantörer och partners. Tydliggör Cibus utvärdering och prioritering av leverantörer i syfte att bidra till Cibus mål att bedriva en klimatneutral verksamhet. Policy ska ingå i samarbetsavtal.	se "Sustainability policy and Corporate Social Responsibility".

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

20250822201909

GOV-3

Incitamentsystem

För samtliga ledande befattningshavare har Cibus ett incitamentsprogram där hållbarhetsrelaterade prestationer ingår. Incitamentsystemen följer av bolagsstämman beslutade riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare. En sjättedel dvs 16,7 procent av den rörliga ersättningen är kopplad till hållbarhetsmål för klimatet som utgörs av att en konkret plan för koldioxidutsläpp med tydliga målsättningar ska etableras under 2025.

GOV-5

Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering

För riskhantering och internkontroll av hållbarhetsrapportering har Cibus etablerat ett antal processer.

Utfall i beslutade hållbarhetsmål, uppföljning av interna hållbarhetsfrågor samt utfall av övriga hållbarhetsprocesser sammanställs inför årsredovisning. Datasammanställningar av energiförbrukning och klimatavtryck i fastigheterna görs av en extern part och kontrolleras av COO som stämmer av med övrig ledningsgrupp. Förklaringar till skillnader i utfall jämfört med tidigare år övervägs och stäms av mot hållbarhetsplan och -mål. Inför beslut av hållbarhetsrapport sker en övergripande avstämning med revisorer.

Vi har samma styrning av hållbarhetsrapport som för finansiell rapportering. Revisionsutskottet bereder hållbarhetsrapporten innan den tas upp till beslut hos styrelsen. I revisionsutskottets arbete ingår fokus på kvalitet och riktighet i koncernens rapportering. I sin årliga revisionsrapport som även presenteras muntligt för styrelsen, presenterar revisorerna sina observationer från revisionen samt sin analys av företagets internkontrollprocesser.

(för GOV-5 §36, se även Bolagsstyrningsrapport s 75-76)

SBM-1

Vår strategi och affärsmodell

Cibus förvärvar, förädlar och förvaltar högkvalitativa fastigheter inom mat- och dagligvaruhandel i Europa. Våra hyresgäster utgjordes vid utgången av 2024 i huvudsak av ledande livsmedels- och dagligvaruhandlare i Finland, Sverige, Danmark och Norge. I partnerskap med dessa utvecklar vi fastigheterna till marknadsplatser för slutkonsumenter. De butiker vi finansierar har strategiska goda lägen, till stor del i regioner med god befolkningstillväxt, och nås enkelt av människor där de i trygga miljöer får tillgång till dagligvaror, utlämningsställen för varor handlade online och annan service utan att behöva företa långa bilresor.

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

Cibus vid utgången av 2024:

- 483 fastigheter
- 1 029 869 kvm
- 97 % av driftsnettot från fastighetsbestånd huvudsakligen uthyrt till mat- och dagligvarubutiker

Driftsnetto 116 482 TEUR under helåret 2024.

För verksamheten har Cibus en egen mindre organisation bestående av elva personer, samt ett antal leverantörer inom rådgivning, administration, fastighetsskötsel och fastighetsservice. Vi har fullt inflytande över verksamheten i vår organisation exempelvis vilka förvärv som genomförs. Vidare kontrollerar vi vilka leverantörer som anlitas, såsom för fastighetsutveckling och energiförsörjning i de fall detta regleras av hyresavtalen. I fastigheterna, som vid förvärv är uthyrda på långa kontrakt, har vi liten eller ingen operativ kontroll över uppvärmning, användning av köldmedier eller transporter till och från fastigheterna. Vi råder heller inte direkt över hyresgästernas erbjudande av varor, öppettider och service till slutkonsumenterna. I vår strategi ingår därför att verka för en hållbar utveckling också där vi inte äger besluten genom att ha ankarhyresgäster med egna höga hållbarhets- och klimatambitioner och genom dialog och samarbeten understödja deras hållbarhetsarbete, vilket bland annat innebär att vi tillsammans utvecklar klimatsmarta marknadsplatser. (se ESRS G1 "Hållbarhetssamtal", s 56)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

SBM-2

Intressentdialoger

Primära intressent-grupper	Hur vi för dialoger	Intressenternas insikter och förväntningar 2024	Exempel på insatser
Medarbetare	— Medarbetarsamtal, årliga. — Interna möten, regelbundna. — Medarbetarundersökning, årliga. — Utbildningar i regelverk och policyer, årliga samt vid behov.	— Goda arbetsförhållanden med utvecklingsmöjligheter. — Flexibla arbetsplatsarrangemang. — Adekvata löner. — En långsiktig arbetsgivare som agerar ansvarsfullt.	— 61 timmars utbildning 2024. — Friskvårdsbidrag och hälsoundersökningar. — Verksamhetsstyrda löner. — Incitamentsystem som inkluderar miljömässiga aspekter.
Investerare	— Enskilda möten och presentationer, vid behov. — Kvartalspresentationer. Årsstämma.	— Ambitiösa klimatmål samt cirkulärt synsätt. Hög energieffektivitet. Fastighetsbestånd med motståndskraft mot klimatförändringar. — Säkerställd social hållbarhet i värdekedjan såsom mänskliga rättigheter och adekvata löner, ökad service och dialog med lokalsamhällen. — Transparens för stärkt trovärdighet. Bibehålla stark affärsetik.	— Omställningsplan och klimatmål godkänd av SBTi. — Rapportering enligt EPRA Sustainability Best Practice Recommendations. — Årlig genomgång av policyer med medarbetare.
Hyresgäster	— Hyresgästmöten, vid behov samt vid förvärv. — Hållbarhetsdialog, årlig. — Kundundersökning, vid behov.	— Förnybar energi via hyresavtal, utbyggnad av solpaneler. Ökad energieffektivitet och motståndskraft mot klimatförändringar i fastigheterna. — Ökad service och dialog med närsamhällen. — Engagemang, snabba tillstånd för om- och utbyggnad.	— Inköp av 100% fossilfri elektricitet till hyresgäster. — Uppgraderingar av fastigheter till högre energiklasser genom bl a byte till LED.
Leverantörer och affärspartners	— Leverantörsupphandling, vid behov. — Rapportering och feedback, kvartalsvis.	— Förbättrad energieffektivitet, tillämpa ett cirkulärt synsätt vid renoveringar. — Medvetenhet kring adekvata löner och mänskliga rättigheter i värdekedjan, och en tydlig transparens kring exempelvis CSDDD. — Stark affärsetik.	— Rättvis utvärdering och uppföljning av leverantörer. — Rättvisa betalningsrutiner.
Miljön	— Indirekt via vetenskapliga bevis, studier.	— Neutral miljöpåverkan.	— Investeringar i solpaneler, utbyte av olje- och gaspannor mot bergvärme. — Renoveringar för att förlänga fastigheternas livslängd.
Anställda i värdekedjan	— Indirekt via leverantörer, vid leverantörsutvärdering. — Indirekt via hyresgäster, vid årliga hållbarhetssamtal med hyresgäster.	— Säkerställda goda arbetsvillkor, exempelvis adekvata löner och respekt för mänskliga rättigheter.	— Prioritering av leverantörer som möter våra krav på goda arbetsvillkor. — Visselblåsarfunktion.
Närsamhällen	— Indirekt via hyresgäster, vid årliga hållbarhetssamtal med hyresgäster.	— Tillgång till handel och servicefunktioner, exempelvis elbilsladdning.	— Avtal om laddinfrastruktur i 50 nya butikslägen 2024. — Investeringar i dagligvarubutiker som utgör en social infrastruktur.
Slutkonsumenter	— Indirekt via hyresgäster, vid årliga hållbarhetssamtal med hyresgäster.	— Tillgänglighet till säkra marknadsplatser. — Tillgång till handel och service.	— Uppföljning av möjliga skadeincidenter i hållbarhetssamtal med hyresgäster.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

20250827091910

Vårt hållbarhetsarbete utgår från hur vi påverkar människor och miljön i hela värdekedjan. Vi har två kategorier intressenter. Dels de som direkt och indirekt påverkas av vår verksamhet i värdekedjan eller som kan inverka på vår måluppfyllnad, såsom anställda, hyresgäster och miljön. Dels av användare av vår hållbarhetsinformation såsom investerare. Regelbundet hålls dialoger med olika intressentgrupper, antingen direkt eller via representanter exempelvis konsumenter som besöker butiker och vars synpunkter framkommer via hyresgästerna. De hjälper oss att bedöma allvarligheten och nyttan i vår påverkan, värdera hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter samt tillvarata hur intressenterna uppfattar våra hållbarhetsinsatser. Vår återkoppling om våra hållbarhetsprioriteringar och åtgärder sker i samband med dessa dialoger samt via andra kommunikationskanaler exempelvis kvartals- och årsrapportering.

Anpassningar av strategin

Resultaten från intressentdialogerna återrapporteras till ledningen och styrelsen minst en gång årligen. De ger upphov till strategianpassningar och nya processer i affärsmodellen. Under 2024 genomförde vi i samband med dubbla väsentlighetsanalysen särskilda djupintervjuer med investerare, leverantörer samt hyresgäster, vars insikterna kommer att bidra till vårt strategiska hållbarhetsarbete framgent, såsom:

Miljön- För att framtidssäkra fastighetsbeståndet och möta klimatmål är det avgörande med tillräckliga investeringar i energieffektivitet och klimatanpassning.

Människor- Vårt miljöfokus och starka affärsetik bör kompletteras med dialoger med närsamhällena.

Affärsetik- För att stärka förtroendet bör vi utnyttja vårt inflytande över vissa intressenter och på så sätt säkerställa en mer transparent rapportering.

Vår värdekedja

	UPPSTRÖMS			EGEN VERKSAMHET		NEDSTRÖMS
VÄRDE KEDJA	**Utvinning, produktion och transport av material**	**Planering**	**Byggnation**	**Fastighets-förvaltning och underhåll**	**Användning av fastigheterna samt verksamhet**	**Rivning och sluthantering**
AKTIVITETER VÄRDEKEDJAN	Drift i stenbrott, gruvor, skogs-avverkning. Materialförädling. Service, entreprenörer. Logistik och transport av material. Tillverkning av byggkomponenter.	Arkitekter och ritningar för detalj-handelsfastigheter. Konstruktions-ritningar. Undersökning av mark och geologi. Tillstånds-myndigheter. Stadsplanering. Tillstånd.	Byggnads-entreprenörer. Elektriker, VVS, uppvärmning, ventilation, AC. Skydd och säkerhet. Inredning. Avfallshantering.	Cibus verksamhet: Anställda i två länder. Fastighets-underhåll: tjänsteleverantörer. Byggnads-entreprenörer: för renoveringar. Hyresgästers tjänster: avfallshantering, utomhusmiljö. Övriga leverantörer: revision, jurister, admin. Banker: lånefinansiering	Hyresgäster: daglig handelsverksamhet, övriga tjänster. Användare: hyresgästers anställda och konsumenter. Energiförvaltning: energioptimering, uppföljning. Regelefterlevnad: säkerhet och miljömässig efterlevnad i fastigheterna. Försäkringsbolag: fastighets- och ansvarsförsäkring	Rivningsfirmor: rivning av fastigheter. Avfallshantering och material-återvinning. Miljökonsulter. Ombyggnation, återvinning av plats eller fastighet.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

SBM-3

Väsentliga hållbarhetsfrågor

Nedanstående visar vår väsentliga påverkan på samhället och miljön samt hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter, utifrån 2024 års väsentlighetsanalys. Kopplingen till Cibus strategi och affärsmodell, vår motståndskraft samt hållbarhetsmål och agerande presenteras under ämnesstandarder ESRS E1, E5, S1, S2, S3, S4 samt G1 i denna rapport.

MILJÖN

Påverkan Risk Möjlighet	Uppströms	Cibus egen verksamhet	Nedströms	Tidshorisont: Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Klimatförändringar						
Faktisk positiv påverkan		Cibus tillhandahålla energieffektiva och koldioxidsnåla byggnader för sina hyresgäster genom att i största möjliga utsträckning köpa och installera förnybar energi.		x		
Faktisk negativ påverkan	Omvandlingen av skog och annan natur till bebyggd miljö orsakar markförändringsrelaterade klimatutsläpp.				x	
Faktisk negativ påverkan		I Cibus fastigheter sker ständigt energiförbrukning (elektricitet, uppvärmning, kyla).		x		
Risk		I fastighetsportföljen finns ett stort investeringsbehov för att nå taxonomikravet på gröna fastigheter som antingen kräver högre investeringstakt eller resulterar i sämre finansieringsvillkor.			x	
Risk		För att nå klimatneutralitet till år 2030 behöver butikerna byta ut sina förorenande köldmedier. Särskilt i mindre butiker kan detta öka risken för vakanser och lägre intäkter i Cibus.			x	
Resursförbrukning						
Faktisk positiv påverkan		Cibus förlänger fastigheternas livslängd och undviker behovet av nybyggnation genom att bevara fastigheternas prestanda via exempelvis regelbundna renoveringar. Samtidigt ökas fastigheternas energi- och yteffektivitet.		x		
Faktisk negativ påverkan	Byggnation och renoveringar förutsätter utvinning och produktion av byggmaterial såsom cement, stål, trä, plast och glas vilket orsakar ett indirekt utnyttjande av förnybara och icke-förnybara naturresurser.			x		

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

20250822091911

SOCIALT: MÄNNISKOR OCH SAMHÄLLET

Påverkan / Risk / Möjlighet	Uppströms	Cibus egen verksamhet	Nedströms	Tidshorisont: Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Cibus medarbetare						
Faktisk positiv påverkan		Goda arbetsförhållanden och adekvata löner bidrar till välbefinnandet för Cibus anställda.		x		
Arbetstagare i värdekedjan						
Potentiell negativ påverkan	I det fall arbetstagare har bristande arbetsvillkor, löner eller saknar balans mellan arbete och privatliv kan deras hälsa, säkerhet och välbefinnande påverkas negativt.		I det fall arbetstagare har bristande arbetsvillkor, löner eller saknar balans mellan arbete och privatliv kan deras hälsa, säkerhet och välbefinnande påverkas negativt.	x		
Potentiell negativ påverkan	I det fall leverantörer eller deras underleverantörer brister i att följa Cibus uppförandekod finns risk för ett oetiskt beteende såsom olika typer av tvångs- eller obetalt arbete.				x	
Samhällen						
Faktisk positiv påverkan		Genom att äga fastigheter uthyrda till attraktiva dagligvarukedjor bidrar Cibus till att göra matbutiker och service tillgängliga i olika stadsdelar och på mindre orter.		x		
Potentiell negativ påverkan	Otillräckliga löner till anställda i värdekedjan kan påverka hela samhällen.				x	
Konsumenter och slutanvändare						
Potentiell negativ påverkan			Bristande fastighetsunderhåll eller bristande efterlevnad av säkerhets- eller användningsföreskrifter kan leda till att människor som nyttjar fastigheten utsätts för hälso- eller skaderisker.		x	

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Påverkan / Risk / Möjlighet	Uppströms	Cibus egen verksamhet	Nedströms	Tidshorisont: Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Affärsetik						
Faktisk positiv påverkan	Cibus uppmuntrar och förmår intressenter att anta hållbara metoder vilket förstärker den positiva påverkan på miljön och främjar hållbarhet genom hela värdekedjan.			x		
Faktisk positiv påverkan	Cibus effektiva leverantörshantering ökar leverantörsledets transparens och ansvar.			x		
Faktisk positiv påverkan	Effektiva åtgärder för att motarbeta korruption säkerställer efterlevnaden av nationella och internationella regelverk, vilket minskar legala och finansiella risker.			x		

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

IRO-1

Väsentlighetsanalys

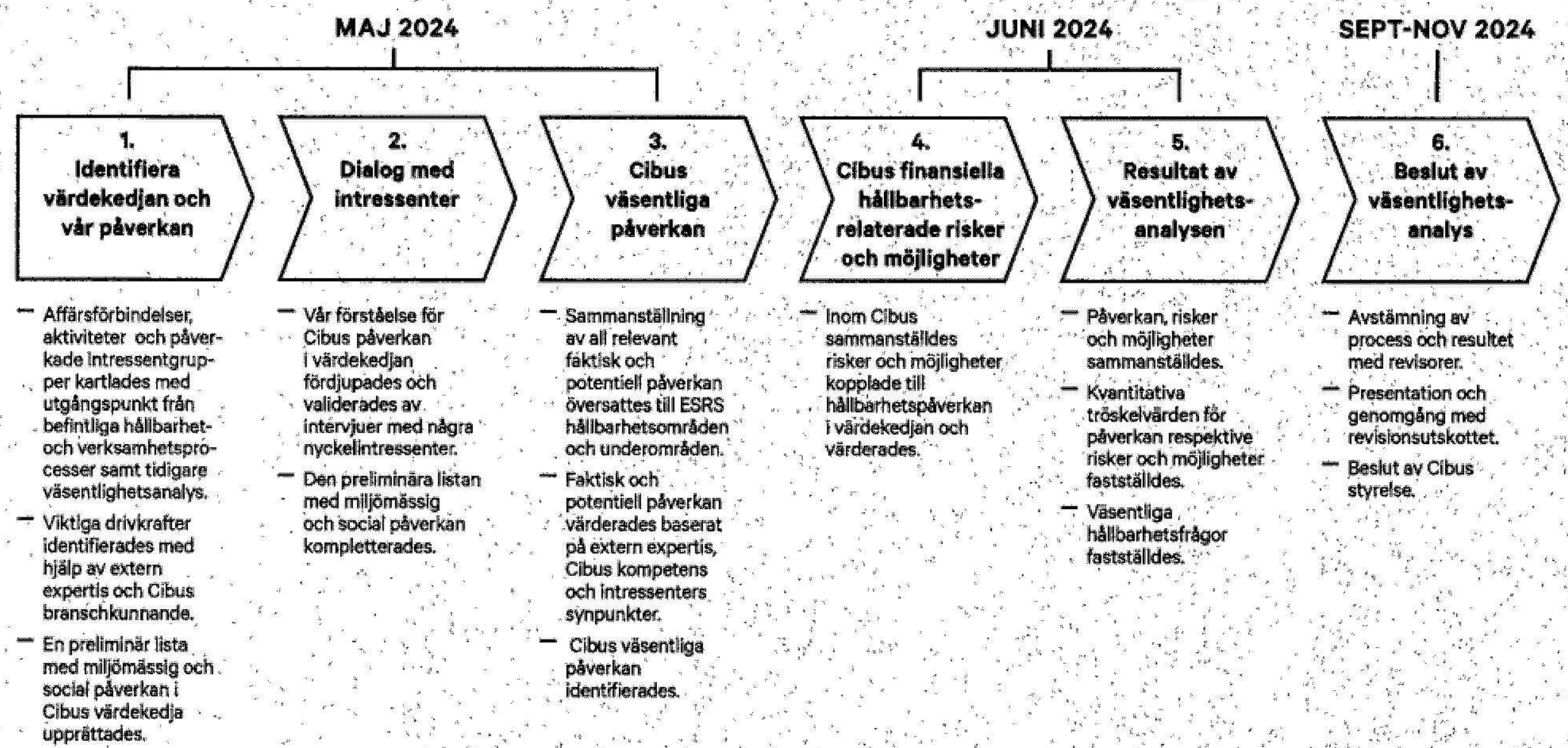
En central del av vår anpassning till CSRD är genomförandet av en dubbel väsentlighetsanalys i enlighet med ESRS och EFRAGs Implementation Guidance Materiality Assessment (December 2023) under 2024 vilket är en mer omfattande process jämfört med tidigare analys. Merparten av Cibus ledningsgrupp deltog vid genomförandet som leddes av en extern konsultfirma.

I analysen identifierade vi områden och aktiviteter i värdekedjan som påverkar miljön, människor och affärsetik och som förorsakas eller understöds av vår verksamhet alternativt kan kopplas till den i kort, medellång och lång sikt. Vi analyserade vårt fastighetsbestånd utifrån en rad olika perspektiv samt deras relation med miljön och människor, såsom dess geografiska lägen, renoveringar och underhållsbehov samt användning. Vi analyserade också på vilket sätt våra affärstransaktioner genomförs samt med vem, och var i värdekedjan de främsta effekterna på miljön, människor och samhället sker. Ett enklare klimatscenario användes (se ESRS E1 "Klimatanalys och risker" s. 41)

Som grund för analysen beaktade vi trender (se nedan), etablerade och nya insikter från hyresgäster och investerare samt resultat från medarbetarundersökningar och medarbetarsamtal. För vissa intressenter såsom närsamhällena och miljön skedde ingen direkt dialog utan vi förlitade oss på vårt branschkunnande, vetenskapliga rapporter samt de insikter vi fått från hållbarhetssamtal med hyresgäster.

Efter att all vår relevanta påverkan samt risker och möjligheter värderats och ett tröskelvärde fastställts, stämde vi av resultat och process med revisorer. Efter godkännande av VD beslutades väsentlighetsanalysen av Cibus styrelse i november 2024. En årlig översyn av analysen kommer att ske.

VÅR PROCESS FÖR DUBBEL VÄSENTLIGHETSANALYS



TRENDER FÖR VÅRT FASTIGHETSÄGANDE

Framtidsfenomen och drivkrafter som kan bidra till större marknadstrender och förändringar i värdekedjan var ett viktigt inslag i väsentlighetsanalysen.

- Cirkularitet- bristen på naturresurser bidrar till utveckling av nya hållbara material, att fastigheter byggs materialeffektivt med modultänk och återanvändning bl a till följd av regleringar samt modern fastighetsplanering.
- Urbanisering- efterfrågan ökar på flexibla byggnader med inslag av natur och biodiversitet, fastigheter med optimerad energianvändning som minskar klimatutsläpp, lättillgängliga butiker för boende.
- Klimatfokus och energitransitionen- användning och investeringar ökar i förnybar energi, nya gröna tekniklösningar möjliggör ökad energieffektivitet i fastigheter.
- Naturkatastrofer- högre krav ställs på fastigheter att klara extremväder.
- Hyresgästers produktivitetsökning- efterfrågan ökar på ytflexibilitet och förbättrad arbetsmiljö.
- Ändrad användning av marknadsplatser- konsumtion via virtuell handel förändrar behov av handelsytor, marknadsplatser som mötesplats ökar i synnerhet i glesbygder.
- Transparenskrav- intressenter ökar krav på korrekt information och att investeringar ger hållbara resultat.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

20250822201912

VÄRDERING OCH TRÖSKELVÄRDE

Effekterna av olika påverkansfrågor poängbedömdes. Negativ påverkan bedömdes utifrån effektens skala, omfattning och återställbarhet vilka poängsattes 1 till 5 och sammanvägdes med lika stor vikt. 1 motsvarar knappt märkbar, isolerad omfattning respektive enkel återställbarhet, och 5 motsvarar mycket betydande, väl utbredd respektive permanent skada. Positiv påverkan bedömdes utifrån effektens skala och omfattning vilka poängsattes 1 till 5 och sammanvägdes med lika stor vikt.

Potentiell påverkan beaktade också sannolikhet för effekten att inträffa som procentuell chans till utfall:

- 25% - mer troligt att påverkan inte sker än att den sker.
- 50%- 50/50 sannolikhet
- 75%- mer troligt att påverkan sker än att den inte sker.
- 100% avser den faktiska påverkan som sker idag.

Ett undantag tillämpades i händelse av potentiell kränkning av mänskliga rättigheter (dvs negativ potentiell påverkan) där allvarlighet (dvs skala, omfattning och återställbarhet) beaktades före dess sannolikhet.

Poängbedömningen baserades på så många objektiva kriterier som möjligt med stöd av statistik och annan data, vetenskaplig konsensus samt intressenters insikter. När relevant data saknades användes egna uppskattningar. Därefter fastställdes ett kvantitativt tröskelvärde för att avgränsa frågorna med störst effekt på människor och miljön.

Risker och möjligheter värderades utifrån dess procentuella effekt på Cibus totala tillgångar och sammanvägdes med sannolikheten, mätt som procentuell chans till utfall, att inträffa på kort och lång sikt. Ett tröskelvärde fastställdes för finansiell väsentlighet. De risker vars bedömda värde överstiger det finansiella tröskelvärdet följs upp inom ramen för Cibus övriga riskprocess. Identifierade väsentliga möjligheter integreras i relevanta interna processer samt affärsplanering och strategi.

RESULTAT

Hållbarhetsfrågor inom sju ESRS hållbarhetsområden identifierades: två miljöområden, fyra sociala områden samt ett inom affärsetik. Inom ESRS E2 Vatten och marina resurser, E3 Föroreningar samt E4 Biologisk Mångfald identifierades inga väsentliga frågor, främst till följd av fastigheternas geografiska lägen där inga finns i närheten av skyddade områden (E4) samt att den verksamhet som bedrivs i Cibus fastigheter uteslutande är livsmedel- och varuhandel (E2, E3).

Hållbarhetsområden	**Väsentlig påverkan**				**Finansiell materialitet**	
	Faktisk positiv	Potentiell positiv	Faktisk negativ	Potentiell negativ	Möjlighet	Risk
E1 Klimatförändringar						
E5 Cirkulära flöden *)						
S1 Egna medarbetare *)						
S2 Medarbetare i värdekedjan *)						
S3 Påverkade samhällen						
S4 Konsumenter och slutanvändare *)						
G1 Ansvarsfullt företagande						
Hållbarhetsområden utan väsentlig påverkan eller finansiell materialitet.						
E2 Vatten och marina resurser						
E3 Föroreningar						
E4 Biologisk mångfald						

Not: *) Nya hållbarhetsfrågor jämfört med tidigare väsentlighetsanalys.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

Miljö

Innehåll **Sida**

EU-taxonomi 40

ESRS E1 Klimatförändringar 41

ESRS E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi 46

EU-taxonomin

Från och med räkenskapsåret 2024 rapporterar Cibus frivilligt utifrån EUs taxonomi, klassificeringssystemet för hållbara aktiviteter.

Grönt fastighetsbestånd utifrån EU-taxonomin

2024 redovisas hur väl fastighetsportföljen motsvarar taxonomins tekniska screeningkritierier för "7.7 Förvärv och ägande av fastigheter" vilket avser energieffektivitet som bidrar till EUs ena klimatmål, "Begränsningar av klimatförändringar". För att tydligt uttala oss om fastigheternas så kallade DNSH (Do No Significant Harm) -kriterium återstår klimatanalyser av individuella fastigheter, vilka påbörjades under 2024. Sociala och affärsetikmässiga frågeställningar, så kallade Minimum Safeguards, anses vara uppfyllda (se ESRS S1-S4 respektive G1).

Cibus taxonomigodkända fastigheter som andel av marknadsvärdet ökade till 49 procent vid utgången av 2024 jämfört med 31 procent ett år tidigare.

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

ESRS E1 Klimatförändringar

Värdekedja			Påverkan, risk & möjlighet	Väsentlig fråga	Tidshorisont		
Uppströms	Cibus	Nedströms			Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Begränsning av klimatförändringar							
	x	x	Faktisk positiv påverkan	Cibus tillhandahålla energieffektiva och koldioxidsnåla byggnader för sina hyresgäster genom att i största möjliga utsträckning köpa och installera förnybar energi.	x		
x	x		Faktisk negativ påverkan	Omvandling av skog och annan natur till bebyggd miljö orsakar markförändringsrelaterade klimatutsläpp.		x	
	x		Risk	I fastighetsportföljen finns ett stort investeringsbehov för att nå taxonomikravet på gröna fastigheter som antingen kräver högre investeringstakt eller resulterar i sämre finansieringsvillkor.		x	
	x		Risk	För att nå klimatneutralitet till år 2030 behöver butikerna byta ut sina förorenande köldmedier. Särskilt i mindre butiker kan detta öka risken för vakanser och lägre intäkter i Cibus.		x	
Energi							
	x	x	Faktisk negativ påverkan	I Cibus fastigheter sker ständigt energiförbrukning (elektricitet, uppvärmning, kyla).	x		

Fastighetssektorn bidrar till en stor del av världens koldioxidutsläpp. I Cibus domineras den av energiinköp för uppvärmning och elförbrukning i våra fastigheter.

Klimatanalys och risker

Klimatförändringarna medför risker över olika tidsperspektiv, dels fysiska i form av exempelvis extremväder och högre medeltemperaturer, dels risker kopplade till omställningen såsom nya regelverk och skatter samt hyresgästers förändrade behov. Riskerna kan ge upphov till finansiella konsekvenser som behöver hanteras i den finansiella och strategiska planeringen. I det fall vi i snabbare takt än andra fastighetsägare kan anpassa vår verksamhet till nya förutsättningar kan klimatförändringar också utgöra möjligheter. I Cibus ansvarar styrelsen för att beakta och i strategin hantera klimatrelaterade risker och möjligheter, och Cibus ledning för att integrera kortsiktiga omställningsrisker och -möjligheter i affärsprocesserna.

PROCESS OCH ANTAGANDEN

Väsentlighetsanalysen 2024 beaktade klimatrisker utifrån händelser i hela värdekedjan, dvs fysiska klimateffekter kan påverka egna fastigheter och omvärlden samt hur arbetet mot klimatförändringar påverkar vår verksamhet och affärsflöden i värdekedjan. Riskerna värderades i termer av möjlig ekonomisk påverkan och sannolikhet att inträffa. Som underlag konsulterades externa experter medan riskerna värderades internt. Analysen omfattade tidshorisonterna kort sikt (0-2 år), medellång sikt (2-5 år) och lång sikt (>5 år).

Parallellt pågår ett mer djupgående arbete med att analysera känsligheten för fysiska klimatrisker i den del av fastighetsportföljen som klassas som grön utifrån EUs taxonomi. Utifrån ett optimistiskt och ett pessimistiskt klimatscenario beaktas individuella fastigheters känslighet för ett antal olika kroniska och akuta fysiska klimatrisker.

STRATEGI

Bakom Cibus väsentliga klimatrelaterade risker och därmed vår klimatstrategi finns två väsentliga drivkrafter för vilka vi har tydliga strategier.

1. EU-regelverkets transparenskrav och taxonomi som tydliggör att energieffektiva fastigheter ger en låg kapitalkostnad (och omvänt hög kapitalkostnad för portföljer med dålig energieffektivitet).
   Under 2024 har Cibus ersatt tidigare grön upplåning med ett ramverk där upplåning sker mot taxonomins tekniska screeningkritierier för 7.7 (se ovan EU-Taxonomin). För Cibus kan en uppgradering av våra fastigheter till höga energiklasser resultera i lägre finansieringskostnad.
2. Hyresgästers åtagande att långsiktigt bedriva en klimatneutral verksamhet innebär att deras klimatförorenande köldmedier successivt måste bytas ut vilket riskerar att försämra vissa butikers lönsamhet, och därmed öka Cibus vakansrisk, i synnerhet i mindre butiker.
   Vår befintliga affärsmodell med nära samarbeten och dialog med hyresgästerna, årliga hållbarhetssamtal samt långa hyreskontrakt ökar våra förutsättningar att redan på ett tidigt stadium identifiera de fastigheter som på sikt kan bli olönsamma att driva vidare, vilket ger oss tid att förbereda och utveckla beståndet. Inom ramen för vår övriga riskhantering kommer Cibus under de närmaste åren att förfina uppskattade kostnader för risker och dess hantering.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

20250822019133

Omställningsplan för att begränsa klimatförändringar

2022 fattade Cibus ett affärsstrategiskt principbeslut att ställa om till en klimatneutral verksamhet i enlighet med 1,5-gradersmålet i Parisavtalet. I samband med detta började en bred omställningsplan utarbetas, där SBTis (Science Based Target Initiative) validering av Cibus klimatmål för SMF omfattande Scope 1 och 2 att till senast 2030 ha minskat utsläpp med 42 procent utgjorde ett led i arbetet. Omställningsplanen har successivt utvecklats och inkluderar också klimatutsläpp från leverantörer, från hyresgästernas energiinköp och bränslen samt våra tjänsteresor.

Åtgärderna i omställningsplanen sker i huvudsak på tre områden, se nedan. Cibus kostnader avseende solcellsanläggningar samt större investeringar för att höja fastigheters energieffektiviseringar uppgick 2024 till 0,93 MEUR.

HÖJD ENERGIEFFEKTIVITET I FASTIGHETERNA

Inom Cibus sker ett kontinuerligt och strategiskt arbete med att uppgradera fastighetsportföljen till högre energiklasser och ökad energieffektivitet. Vid utgången av 2024 utgör 44 procent av Cibus totala fastighetsyta så kallad grön fastighetsyta utifrån definitionen i EU-taxonomin, vilket kan jämföras med 24 procent 2023. Andelen gröna fastigheter väntas öka i takt med Cibus arbete för en klimatneutral verksamhet.

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

VÅRA INKÖP AV FOSSILFRI OCH FÖRNYBAR ENERGI

I de hyreskontrakt där Cibus gör energiinköp, cirka 21 procent av den totala energiförbrukningen i beståndet, förses hyresgäster med 100 procent ursprungsmärkt fossilfri el. Inköpt fjärrvärme utgjordes 2024 av förnyelsebara energislag till 99 procent jämfört med 92 procent året innan.

Vi investerar också i solpaneler och har under 2024 byggt solpaneler på fem av våra fastigheter. I ett fåtal fastigheter i beståndet som har egna olje- och gaspannor sker successiva ersättningar till andra energikällor, exempelvis bergvärme.

OMSTÄLLNING I CIBUS ÖVRIGA VÄRDEKEDJA

Hyresgästernas utsläpp i Scope 3 [illegible] och för att Cibus ska nå klimatneutralitet [illegible] våra hyresgäster köper grön energi, [illegible] utanför Cibus kontroll. Långsiktigt och i linje med [illegible] omställningsplan verkar vi för att reducera [illegible] via incitament, överenskommelser med hyresgäster och hållbarhetssamtal för att [illegible] (se ESRS G1 "Hållbarhetssamtal" s. 56). [illegible] fastighetsyta har hyresgäster med [illegible] antingen nå klimatneutralitet med mål förenliga med Parisavtalets 1,5-gradersmål eller på annat sätt tydligt minska [illegible] klimatavtryck. Merparten gör egna satsningar i form av [illegible] energiförbrukning, dels förnybar energi-kraft [illegible] fastigheternas energibehov. Några exempel:

- Danska Salling Group ska till 2026 [illegible] butiker och till 2027 ha bytt gamla kylmöbler i 725 butiker.
- Finska Kesko/K-Gruppen har de senaste [illegible] butikernas energiförbrukning med 11 procent. Till 2030 ska gruppen vidta så stora energibesparande åtgärder att förbrukningen minskar med ytterligare 10 procent.
- Finska Tokmanni investerar löpande i nya solpanelsanläggningar på sina butiker vilka svarar för cirka tio procent av gruppens elförbrukning.

Vid utgången av 2024 hade våra hyresgäster [illegible] egna solpaneler på 44 fastigheter i Finland samt en i Danmark. Cibus hade investerat i solpaneler på tre fastigheter i Sverige och tre fastigheter i Finland, varav två är fastigheter där även hyresgästen har egna solpaneler. Tillsammans genererar dessa 5 736 MWh årligen och motsvarar en årlig utsläppsminskning med 751 tCO2e.

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

20250822201914

Policy

— Sustainability policy and Corporate Social Reponsibility
— Environmevntal Policy
— Green Procurement Policy for Outsourcing Partners & Suppliers

(se ESRS 2 "Policyer och tredjepartsåtaganden" s. 32)

Cibus ska agera för klimatet och vidta nödvändiga åtgärder för att i enlighet med vårt mål nå klimatneutralitet i enlighet med 1,5-gradersmålet. Energiförbrukning och klimatutsläpp ska minimeras, den klimatnytta som åtgärderna resulterar i ska främjas, klimatrisker ska hanteras. Detta görs genom:

— Satsning på 100 % energi från förnybara källor till hyresgäster.
— Ökad energieffektivitet genom planering och investering.
— Samarbeten med hyresgäster
— Dialog och prioritering vid leverantörsval
— Tillräckliga medel avsätts för riskhantering

Dessa åtgärder och aspekter ska beaktas vid förvärv, nybyggnation, i vår fastighetsförvaltning och inköp samt i våra samtal med hyresgäster. Cibus ska agera transparent mot intressenter genom rapportering.

Mål och nyckeltal

Vi följer upp ett antal nyckeltal som bidrar till omställningen men som inte målsatts. I och med de senaste två årens minskade utsläpp i Scope 2 är klimatmålet som godkänts av SBTi uppnått.

Klimatrelaterade övriga nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Antal fastigheter med solpaneler i Cibus fastighetsbestånd	49	46	43	39	26
Yta i fastigheter med hyresgäster som har en uttalad ambition att minska klimatavtrycket eller nå klimatneutralitet, andel av Cibus totala fastighetsyta m2 (se även ESRS G1 "Hållbarhetssamtal" s. 56)	79%	83%	82%	83%	79%
CO2-utsläppsintensitet i fastighetsportföljen, kgCO2/m2 [1]	28,9	26,0	23,9	20,1	24
Fastigheter med hög energieffektivitet[2], som andel av Cibus totala fastighetsyta m2	44%	24%	14%	15%	16%

Not: 1) KgCO2 från energiförbrukning/m2 fastighetsyta. Från och med 2023 har metoden för beräkningar av energiförbrukning och CO2 förbättrats och CO2-utsläpp för 2023 och 2024 är inte jämförbara med tidigare år. 2021-2024 avser market based data, 2020 avser location based data. 2) 2020 och 2021 avser i Finland EPC A+B, i Sverige energiklass A, B och C. Från 2022 används EU-taxonomins tröskelvärde topp 15% i landet. 2022 avser detta i Finland och Norge EPC A, i Sverige primärenergital 83 eller bättre, i Danmark EPC A och B samt fastigheter byggda efter 2009. 2023 reviderades tröskelvärdena i Finland till E-värde<172 kWhE och i Norge till EPC A och B. 2024 reviderades tröskelvärdena i Finland till EPC A eller E-talet 170, 119 eller 112 kWhE/m2 (beroende på fastighetstyp).

Den finska fastighetsportföljen svarar för cirka tre fjärdedelar av portföljens energiförbrukning. Den ökning av klimatutsläpp i Cibus som redovisas för 2024 jämfört med året innan beror framför allt på använda emissionsfaktorer för att beräkna utsläpp från den del av hyresgästers energiförbrukning som inte är fossilfri. Emissionsfaktorer för residualmix har på samtliga marknader stigit 2024 jämfört med 2023. Mätt som en oförändrad portfölj mellan två år (like-for-like) ökade energiförbrukningen med tre procent. För detaljerad information om energiförbrukning och koldioxidutsläpp per marknad, se Appendix EPRAs hållbarhetsnyckeltal s. 58.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

Klimatutsläpp i koncernen	2024	2023 [4]	% förändring 2024 och 2023	2022	Beräkningsmetod 2024
Scope 1 GHG utsläpp[1]					
Brutto Scope 1 GHG utsläpp (tCO2eq)	680	887	-26%	936	
Utsläpp från bränsleförbränning	424	629	-33%	288	Förbrukning samt extrapolerad data
Fordonsrelaterade utsläpp	0	2	-100%	5	Förbrukning
Utsläpp från köldmedier	237	257	-8%	643	Förbrukning
Procent andel Scope 1 GHG utsläpp från reglerad utsläppshandel (%)	N/A	N/A		N/A	
Scope 2 GHG utsläpp[2]					
Brutto location-based Scope 2 GHG utsläpp (tCO2eq)	4766	4683	2%	4962	Förbrukning samt extrapolerad data
Brutto market-based Scope 2 GHG utsläpp (tCO2eq)	47	83	-44%	2021	Förbrukning samt extrapolerad data
Betydande scope 3 GHG utsläpp[3]					
Totala indirekta brutto GHG utsläpp Scope 3 (tCO2eq)	37606	31020	21%	27836	
1.Inköpta varor och tjänster	3769	3463	9%	3381	Kostnadsbaserad
2. Kapitalvaror	1465	805	82%	1687	Kostnadsbaserad
3. Bränsle- och energirelaterad verksamhet (ej inkluderad i Scope1 eller Scope 2)	2888	2350	23%	2276	Baserat på Scope 1 och Scope 2
6. Tjänsteresor	65	16	302%	6	Avstånds- samt kostnadsbaserad
7. Anställdas pendling	3	N/A	Ny 2024	N/A	Information om medarbetares pendling
8. Tillgångar som leasas uppströms	1	N/A	Ny 2024	N/A	Förbrukning
13. Tillgångar som leasas nedströms	29415	24386	21%	20487	Förbrukning samt extrapolerad data
Totala GHG utsläpp					
Totala GHG utsläpp (location-based) (tCO2eq)	43033	38591	18%	33735	
Totala GHG utsläpp (market-based) (tCO2eq)	38314	31991	20%	30793	

Not: 1) Scope 1: Ca 1/3 utgörs av estimat för bränsleförbränning för liknande fastigheter. Samtliga tjänstefordon utgörs av elbilar. Källor: Defra, 2024. 2) Scope 2: 1% utgörs av estimat. För location-based: I Danmark har förbrukning av fjärrvärme extrapolerats baserat på energiprestandacertifikatet (EPC), elförbrukningen baserats på Motivas förbrukningspriser för liknande fastigheter. I Finland baseras estimat för saknad elförbrukningsdata på Motiva-förbrukningsnivåerna för liknande fastigheter. För market-based: Leverantörsspecifika emissionsfaktorer har använts när information om leverantör eller elprodukt varit tillgänglig. I de fall uppgift om befintlig ursprungsgaranti, emissionsfaktor med värde 0,0 eller 100 % andel förnybar energi har lämnats, har antagits att energin är 100 % fossilfri för utsläppsberäkningen. I de fall något annat värde än 100 % för andelen el har lämnats tillsammans med uppgifter om fossilfri energiprodukt, har andelar av energislag bedömts utifrån landets produktion. Källor: AIB, European Production Mix. Fingrid, Annual emission coefficients of the Finnish electricity system. Statistics Finland, energy method, table 12.3.2.2. 3) Scope 3: Kat 1 och 2- finska emissionsfaktorer har använts, källa: Exiobase 2024. Kat 13- Leverantörsspecifika emissionsfaktorer har använts när leverantör, elprodukt eller emissionsfaktor har angetts. I de fall information om befintlig ursprungsgaranti, emissionsfaktor med värde 0,0 eller 100 % andel förnybar energi har lämnats, har det antagits att energin är 100 % fossilfri för utsläppsberäkningen. Norge: Utsläpp från elförbrukning har beräknats med emissionsfaktor för residualmix av el när leverantören lämnar ursprungsgarantier, trots att dessa ej köpts. Källor: AIB (Association of Issuing Bodies), European Residual mix. Paikallisvoima, district heating emission calculator. Energiföretagen Sverige, fjärrvärmestatistik. 4) Metod för beräkning av GHG för de danska fastigheterna 2023 har reviderats innebärande ökade klimatutsläpp jämfört med vad som tidigare rapporterats.

Biogena utsläpp[1]	2024
Scope 1 biogenic emissions (tCO2eq)	0
Scope 2 biogenic emissions (tCO2eq)	7 526
Scope 3 biogenic emissions (tCO2eq)	15 989

Not: 1) Antaganden: Scope1: Förbrukning av biobränslen och biomassa saknas varför biogena utsläppen är 0 år 2024. Scope 2: Information om exakt andel biomassa är ej tillgänglig, för att beräkna de biogena utsläppen från köpt energi användes andelen biomassa i energiproduktionen i respektive lands genomsnittliga energiproduktionsmix. Scope 3: Transporter- EU/global genomsnittlig andel biobränsle tillämpas. Kat 3- beräkning baseras på Scope 2-data. Kat 13-information om exakt andel biomassa saknas; för att beräkna de biogena utsläppen från köpt energi användes andelen biomassa i energiproduktionen i respektive lands genomsnittliga energiproduktionsmix.

Utsläppsintensitet i hela Cibus[1]	2024	2023	Förändring %
Total GHG utsläpp i relation till intäkter, kgCO2/EUR intäkter			
— varav Scope 2 location based	0,30	0,28	10%
— varav Scope 2 market based	0,27	0,23	18%

Not: 1) Utsläppsintensiteten avser utsläpp från hela Cibus som i sin helhet ingår i bransch med hög klimatpåverkan. Intäkter avser Hyresintäkter + serviceintäkter, se Resultaträkning s 87.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

20250822201915

Energiförbrukning och mix	2024
(1) Energiförbrukning från kol och kolprodukter (MWh)	0,00
(2) Energiförbrukning från råolja och petroliumprodukter (MWh)	38,69
(3) Energiförbrukning från naturgas (MWh)	2 045,29
(4) Energiförbrukning från andra fossila källor (MWh)	0,00
(5) Förbrukning av inköpt eller anskaffad elektricitet, värme, ånga och kyla från fossila källor (MWh)	164,96
(6) Total fossil energiförbrukning (MWh) (summa av rad 1 till 5)	2 248,93
Andel energi från fossila källor i förhållande till total energiförbrukning (%)	**4 %**
(7) Förbrukning från nukleära källor (MWh)	11 273,23
Andel energi från nukleära källor i förhållande till total energiförbrukning (%)	19 %
(8) Energiförbrukning från förnybara källor, inklusive biomassa (inkl industriellt och kommunalt biologiskt avfall, biogas, förnybart väte etc) (MWh)	0,00
(9) Förbrukning av inköpt eller anskaffad elektricitet, värme, ånga och kyla från förnybara källor (MWh)	44 927,99
(10) Förbrukning av egengenererad ej brännbar förnybar energi (MWh)	493,91
(11) Total förnybar och koldioxidsnål energiförbrukning (MWh) (summa av rad 8 till 10)	45 421,90
Andel energi från förnybara och koldioxidsnåla källor i förhållande till total energiförbrukning (%)	**77 %**
Total energiförbrukning (MWh) (summa av rad 6, 7 och 11)	**58 944,06**

Energiintensitet[1]	2024	2023	Förändring %
Total energiförbrukning (motsvarande Scope 1+2 ovan) i relation till intäkter:			
-MWh/TEUR	0,41	0,35	16%
Fastigheternas totala energiförbrukning (motsvarande Scope 1+2+ Scope 3 kat 13) i relation till yta:			
-kWh/m2	260	248	5%

Not: 1) Intäkter avser Hyresintäkter + serviceintäkter, se Resultaträkning s 88.

Energiförbrukning i fastighetsportföljen per marknad, MWh (i egen verksamhet dvs Scope 1+2 samt hyresgästernas förbrukning Scope 3 Kat 13)	2024	2023	Förändring %
Finland	204 113	189 001	187 918
Sverige	35 640	34 572	41 363
Norge	8 803	10 753	9 442
Danmark[1]	19 386	21 763	14 256
TOTALT	267 942	251 356	252 980

Not: 1) Metod för beräkning av hyresgästers energiförbrukning i danska fastigheter har reviderats för 2023 innebärande en viss minskad förbrukning jämfört med tidigare redovisning.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

ESRS E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Värde-kedja			Påverkan	Väsentlig fråga	Tids-horisont		
Uppströms	Cibus	Nedströms			Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Resursinflöden inklusive resursförbrukning							
x	x	x	Faktisk positiv påverkan	Cibus förlänger fastigheternas livslängd och undviker behovet av nybyggnation genom att bevara fastigheternas prestanda via exempelvis regelbundna renoveringar. Samtidigt ökas fastigheternas energi- och yteffektivitet.	x		
x	x		Faktisk negativ påverkan	Byggnation och renoveringar förutsätter utvinning och produktion av byggmaterial såsom cement, stål, trä, plast och glas vilket orsakar ett indirekt utnyttjande av förnybara och icke-förnybara naturresurser.	x		

I tillägg till löpande fastighetsunderhåll renoveras och uppgraderas byggnader utifrån hyresgästers behov eller för att öka energieffektiviteten. Samtidigt förlängs fastigheternas livslängd vilket sparar naturresurser.

Policy

- Sustainability policy and Corporate Social Reponsibility
- Environmental Policy
- Green Procurement Policy for Outsourcing Partners & Suppliers

(se ESRS 2 "Policyer och tredjepartsåtaganden" s. 32)

Fastighetssektorn står för en avsevärd del av världens förbrukning av naturresurser och avfall. Cibus vill som fastighetsägare minimera total resursanvändning, gynna cirkulära flöden och på så sätt förebygga och minska vår negativa miljöpåverkan samt främja miljömässiga fördelar.

Vi förlänger fastigheternas livslängd genom regelbundna renoveringar och fastighetsunderhåll i linje med hyresgästernas intressen och önskemål. Genom löpande dialog med hyresgäster (se ESRS G1 "Hållbarhetssamtal" s. 56) får vi en tydlig uppfattning om deras behov och planer, och kan bidra med yteffektiva ombyggnationer samt i vissa fall också fastighetsbyten.

Vi åtar oss också att verka för ett effektivt resursutnyttjande och hållbara inköp genom att successivt ställa om resursanvändning från nyutvunna råvaror till förnybara och återanvända material. Detta ska åstadkommas genom dialog och samarbeten med hyresgästerna samt utvärdering av leverantörer inom underhåll, planering och byggnation.

Mål och nyckeltal

Mål för cirkulära flöden saknas idag och kommer att utarbetas tidigast 2026.

För den samlade resursförbrukning saknas idag information av tillräcklig kvalitet. Under 2025 ska Cibus utarbeta metoder för att sammanställa informationen.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

Sociala frågor

20250822201916

Innehåll **Sida**

ESRS S1 Egna medarbetare	48
ESRS S2 Arbetstagare i värdekedjan	51
ESRS S3 Påverkade samhällen	53
ESRS S4 Konsumenter och slutanvändare	54

nerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

ESRS S1 Egna medarbetare

Värde-kedja			Påverkan	Väsentlig fråga	Tids-horisont		
Uppströms	Cibus	Nedströms			Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Arbetsvillkor							
	x		Faktisk positiv påverkan	Goda arbetsförhållanden och adekvata löner bidrar till välbefinnandet för Cibus anställda.	x		

Cibus effektiva organisation gör att varje enskild medarbetares engagemang och nyckelkompetens är viktig för företagets utveckling. Samtidigt bidrar verksamheten tidvis till arbetstoppar, stort ansvar och potentiell stress.

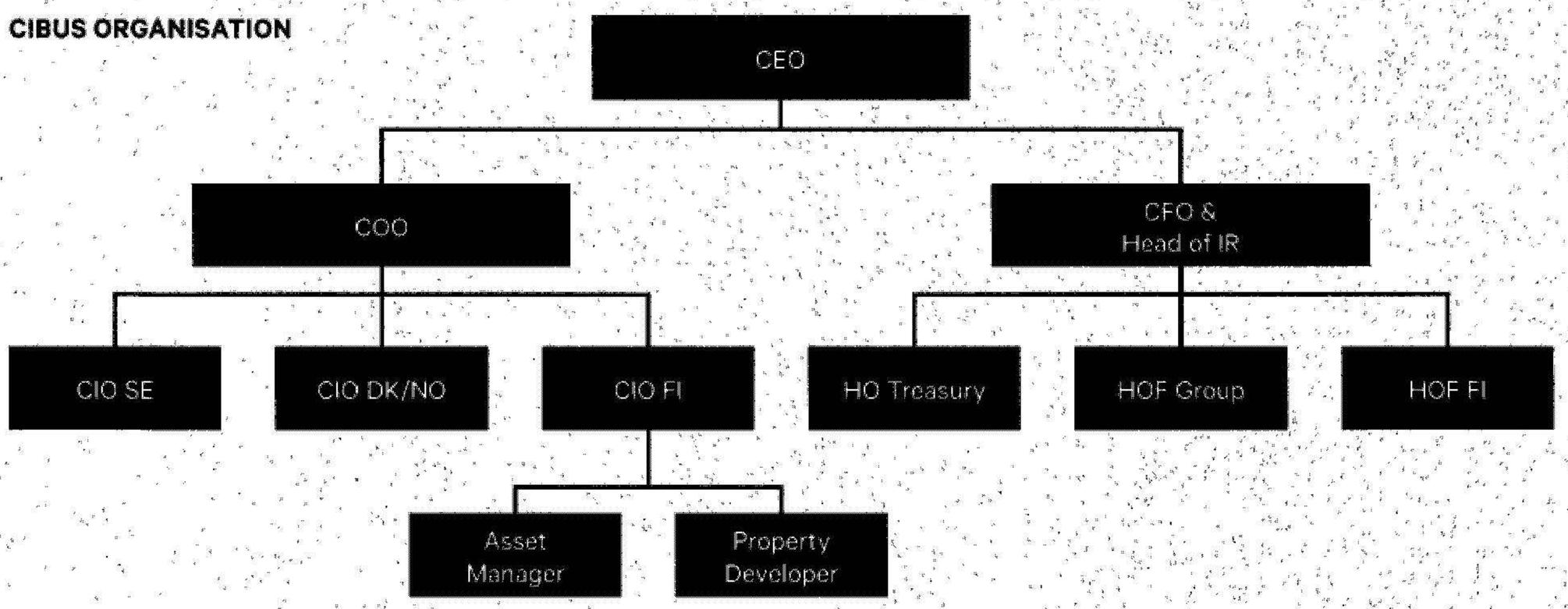
Genom goda arbetsvillkor såsom en bra arbetsmiljö präglad av sunda värderingar med stimulerande arbete till adekvata ersättningsvillkor attraherar och behåller Cibus dessa medarbetare.

Av organisationens elva medarbetare 2024 arbetade fem vid huvudkontoret i Stockholm, en var stationerad i Göteborg och övriga fem var verksamma vid kontoret i Helsingfors, Finland. En effektiv organisation möjliggörs av att stora delar av fastighetsförvaltningen och viss administration är outsourcad.

CFO ansvarar för finans, ekonomi och investerarkontakter, COO ansvarar för investeringar och fastighetsförvaltningen (se ESRS 2 GOV-1, GOV-2 "Organisatorisk styrning av hållbarhetsarbetet" s. 31). Företagets ledningsgrupp och ledande befattningshavare utgörs av VD, CFO, COO samt CIO Sverige, CIO Finland och CIO Danmark & Norge. En medarbetare inom administration är ej anställd utan inhyrd konsult.

Under 2025 planeras en Head of Sustainability rekryteras. Vidare bidrar förvärvet av Forum Estates att organisationen utökas med 12 medarbetare från januari 2025.

CIBUS ORGANISATION



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

20250822201917

Policy

- Sustainability policy and Corporate Social Responsibility
- Code of Conduct
- Diversity Policy

(se ESRS 2 "Policyer och tredjepartsåtaganden" s. 32)

Cibus ska erbjuda sina medarbetare en attraktiv arbetsplats med lika möjligheter, adekvata ersättningar och god arbetsmiljö inklusive en hanterbar arbetsbörda med balans mellan arbete och fritid samt hålla regelbundna medarbetardialoger. Vi eftersträvar bredd och könsbalans, mångfald och inkludering, samt har noll-tolerans mot diskriminering. Cibus saknar specifik policy för förebyggandet av arbetsplatsolyckor.

Goda arbetsvillkor

Med arbetsställen i Sverige och Finland har medarbetare ett starkt arbetsrättsligt och socialt skydd. Cibus följer nationell lagstiftning och arbetsmarknadspraxis avseende bland annat arbetsmiljö, anställningsförhållanden och andra villkor. Alla erbjuds offentligt stöd för sjukdom, arbetslöshet, föräldraledighet och pension.

En organisation präglad av mångfald och inkludering gynnar Cibus utveckling, innovation och tillväxt. En jämn könsbalans eftersträvas. Medarbetare och potentiella medarbetare bemöts med respekt, värdighet och jämställda möjligheter, ingen ska mötas av negativ särbehandling.

Respekten för alla människors rättigheter, arbetsrätt och integritet är grundläggande för Cibus . Under 2024 har inga kränkningar mot medarbetare anmälts eller utretts, inga böter eller kompensation för kränkningar har utdömts eller erlagts. All typ av diskriminering i arbetslivet baserat på ett antal diskrimineringsgrunder ska motarbetas. (se ESRS S2 "Mänskliga rättigheter" s. 51)

Våra medarbetare är väl rustade för sina uppgifter, men kan påverkas av exempelvis alltför hög arbetsbelastning. För samtliga anställda (100 procent) följer Cibus upp sjuktal och arbetsrelaterade sjukdomsfall och följer övrig arbetsmiljölagstiftning. Möjlighet ges till hemarbete, flexibel arbetstid, årliga friskvårdsbidrag och hälsoundersökningar samt en ergonomiskt hälsosam arbetsmiljö för att skapa möjlighet till livsbalans för samtliga medarbetare och en god social arbetsmiljö.

ÅTGÄRDER OCH MEDARBETARDIALOG

Samtliga medarbetare utbildas och uppdateras årligen i externa och interna regelverk såsom uppförandekod, mångfaldsfrågor, insiderregler och informationshantering.

Policyer och regelverk hålls tillgängliga för medarbetare och styrelseledamöter inom Cibus. Misstankar om överträdelser mot lagstiftning, interna regler eller andra missförhållanden kan ske anonymt via Cibus externa oberoende visselblåsarfunktion (se ESRS G1 "Visselblåsarfunktion" s. 56).

Löner och ersättningar för samtliga anställda är adekvata, verksamhetsstyrda och individuella. Samtliga medarbetares villkor är i enlighet med eller bättre än gällande kollektivavtal. Ingen kartläggning av könsbaserade löneskillnader genomförs eftersom organisationen endast utgörs av elva medarbetare med i princip olika nyckelfunktioner. Av detta skäl redovisas inte heller årlig ersättningskvot mellan könen för 2024.

Vid årliga medarbetarsamtal mellan anställd och dennes närmaste chef som syftar till att utveckla medarbetarna och organisationen behandlas frågor såsom karriärutveckling, måluppfyllnad, behov av vidareutbildning samt arbetsvillkor. Årliga lönesamtal sker i samband med medarbetarsamtalen. Vid strategiska samt organisatoriska förändringar informeras medarbetare vid veckomöten och av närmaste chef.

I årliga medarbetarundersökningar fångas medarbetares syn upp på arbetsmiljön, ersättningar och andra personalrelaterade frågor samt uppfattning om Cibus. Dessa insikter används som underlag för förbättringsåtgärder. 2024 visade undersökningen på en mycket hög nöjd- och stolthet (eNPS) vilket är vårt kvitto på att rätt insatser prioriterats. (se ESRS 2 "Intressentdialoger" s. 34).

Förbättrade mötesutrymmen är ett av de önskemål som framförts och som föranleder kontorsflytt under 2025. Löpande kompetensutveckling sker utifrån behov. Under 2025 genomförs internkonferens med samtliga medarbetare i syfte att integrera förvärv. Insatserna är av mindre art och ingår som en del av förvärvskostnader samt löpande medarbetarkostnader.

Mål

Cibus har ännu inte fastställt medarbetarmål bland annat med hänsyn till organisationens storlek, men det kommer att fastställas. Ett antal nyckeltal samt resultat från medarbetardialoger följs årligen upp som underlag för förbättringsåtgärder.

Nyckeltal

Åldersfördelningen bland medarbetare var vid utgången av 2024 78 procent mellan 30 och 50 år samt 22 procent över 50 år.

Under året har ny VD tillträtt, inga andra medarbetarförändringar har skett. En medarbetare inom organisationen är inhyrd konsult med egen verksamhet. En person har varit föräldraledig.

Könsbalans i Cibus	2024	2023	2022	2021	2020
Hela organisationen inkl VD					
— Kvinnor, antal	4	4	3	2	2
— Män, antal	7	7	6	5	4
Totalt	11	11	9	7	6
— Kvinnor, andel	36%	36%	33%	29%	33%
— Män, andel	63%	63%	67%	71%	66%
Ledande befattningshavare (för definition se ovan)					
— Kvinnor, antal	2	2	2	1	1
— Män, antal	4	4	4	3	3
Totalt	6	6	6	4	4
— Kvinnor, andel	33%	33%	33%	25%	25%
— Män, andel	67%	67%	67%	75%	75%

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

Medarbetarinformation[1]	2024			2023			2022			2021			2020		
	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Anställda i Cibus, antal[2]	4	6	10	4	6	10	3	6	9	2	5	7	2	4	6
Fast anställda, antal	4	6	10	4	6	10	3	6	9	2	5	7	2	4	6
Tillfälligt anställda, antal			0			0			0			0			0
Fulltid, antal	4	6	10	4	6	10	3	6	9	2	5	7	2	4	6
Deltid, antal			0			0			0			0			0
Icke anställda (inhyrd konsult), antal	0	1	1	0	1	1			0			0			0

Not: 1) Använda definitioner: Antal anställda/fast anställda/tillgälligt anställda/icke anställda/fulltid/deltid = head count vid årets utgång inklusive VD; Icke anställd konsult ingår inräknas i Cibus organisation 11 medarbetare, samt i "Könsbalans i Cibus"; Medarbetaromsättning = Antal medarbetare head count som lämnat Cibus under året/ Antal medarbetare head count vid årets utgång inklusive VD; Sjukfrånvaro % av arbetad arbetstid (baseras på 2.000 h arbetstid per år); I årlig ersättningskvot ingår lön, pensionsavsättning samt eventuell bonus, och beräknas (total ersättning till den med högsta ersättning/(median ersättning samtliga anställda-den med högsta ersättning)); Olycksfallsgrad beräknas antal olyckor / totalt antal arbetade timmar i organisationen *1.000.000 (för jämförelse med andra bolag). Årliga medarbetarsamtal med anställda mäts från 2024 utifrån antal anställda vid årets utgång, fram till 2023 utifrån antal anställda vid årets ingång; Arbetsrelaterade skadefall avser akuta eller återkommande kroniska hälsoproblem pga arbete. 2) Se sid 100 i resultaträkning

Medarbetarinformation forts.	2024	2023	2022	2021	2020
Anställda som lämnat Cibus under året	1	1	0	0	0
Medarbetaromsättning, %	10%	10%	0	0	0
Sjukfrånvaro, % av arbetad arbetstid	0,04	0,2%	0	0,8%	0
Utbildning, antal timmar genomsnitt per anställd	61	34	15	24	n/d
— Antal timmar genomsnitt för kvinnor	63	n/d	n/d	n/d	n/d
— Antal timmar genomsnitt för män	59	n/d	n/d	n/d	n/d
Årliga medarbetarsamtal med anställda, andel	100%	100%	100%	100%	100%
— Andel anställda, kvinnor	100%	100%	100%	100%	100%
— Andel anställda, män	100%	100%	100%	100%	100%
Årlig ersättningskvot	1,85	n/d	n/d	n/d	n/d
Hälsa och säkerhet					
Arbetsrelaterade skador eller sjukdomsfall, antal	0	0	0	0	0
Arbetsrelaterade olycksfall, antal	0	0	0	0	0
Olycksfallgrad %	0	0	0	0	0
Arbetsrelaterade skadefall, antal	0	0	0	0	0
Förlorad arbetstid till följd av arbetsrelaterade olyckor och sjukdom, antal dagar	0	0	0	0	0
Föräldraledighet					
Andel anställda berättigade till föräldraledighet	100%	100%	100%	100%	100%
Andel anställda som varit föräldralediga, %	10%	10%	0	0	0
— Varav kvinnor, andel	25%	25%	0	0	0
— Varav män, andel	0	0	0	0	0
Icke-diskriminering					
Totalt antal anmälda samt identifierade fall av diskriminering, trakasserier.	0	0	0	0	0
Antal övriga anmälningar kring medarbetarfrågor via visselblåsarfunktion	0	0	0	0	0
Utdömda böter samt annan kompensation pga diskrimineringsincidenter eller liknande, SEK	0	0	0	0	0

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

20250822201918

ESRS S2 Arbetstagare i värdekedjan

Värdekedja			Väsentlig fråga		Tidshorisont		
Uppströms	Cibus	Nedströms			Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Arbetsvillkor							
x		x	Potentiell negativ påverkan	I det fall anställda uppströms alternativt nedströms i Cibus värdekedja har bristande arbetsvillkor, löner eller saknar balans mellan arbete och privatliv kan deras hälsa, säkerhet och välbefinnande påverkas negativt.	x		
Övriga arbetsrelaterade rättigheter							
x			Potentiell negativ påverkan	I det fall leverantörer eller deras underleverantörer brister i att följa Cibus uppförandekod finns risk för ett oetiskt beteende såsom olika typer av tvångs- eller obetalt arbete.		x	

Våra val av ledande ankarhyresgäster samt leverantörer och partners som agerar för en ansvarsfull social utveckling gynnar människors arbetsvillkor.

Policy

- Sustainability policy and Corporate Social Responsibility
- Code of Conduct
- Whistleblower policy

(se ESRS 2 "Policyer och tredjepartsåtaganden" s. 32)

Vår ambition är att bidra till en positiv social och hållbar utveckling hos hyresgäster och bland leverantörer. I de fall då Cibus inte äger besluten använder vi andra metoder för att påverka såsom dialogformen (se ESRS G1 "Hållbarhetssamtal" s. 56).

Leverantörer och deras produkter utvärderas utifrån våra hållbarhetsprinciper och policyer, Cibus har ingen separat leverantörskod för sociala frågor. Misstankar om brott mot policyer och andra regelöverträdelser kan av såväl medarbetare som utomstående anmälas anonymt via Cibus visselblåsarfunktion som finns tydligt tillgänglig på hemsidan (se ESRS G1 "Visselblåsarfunktion" s. 56).

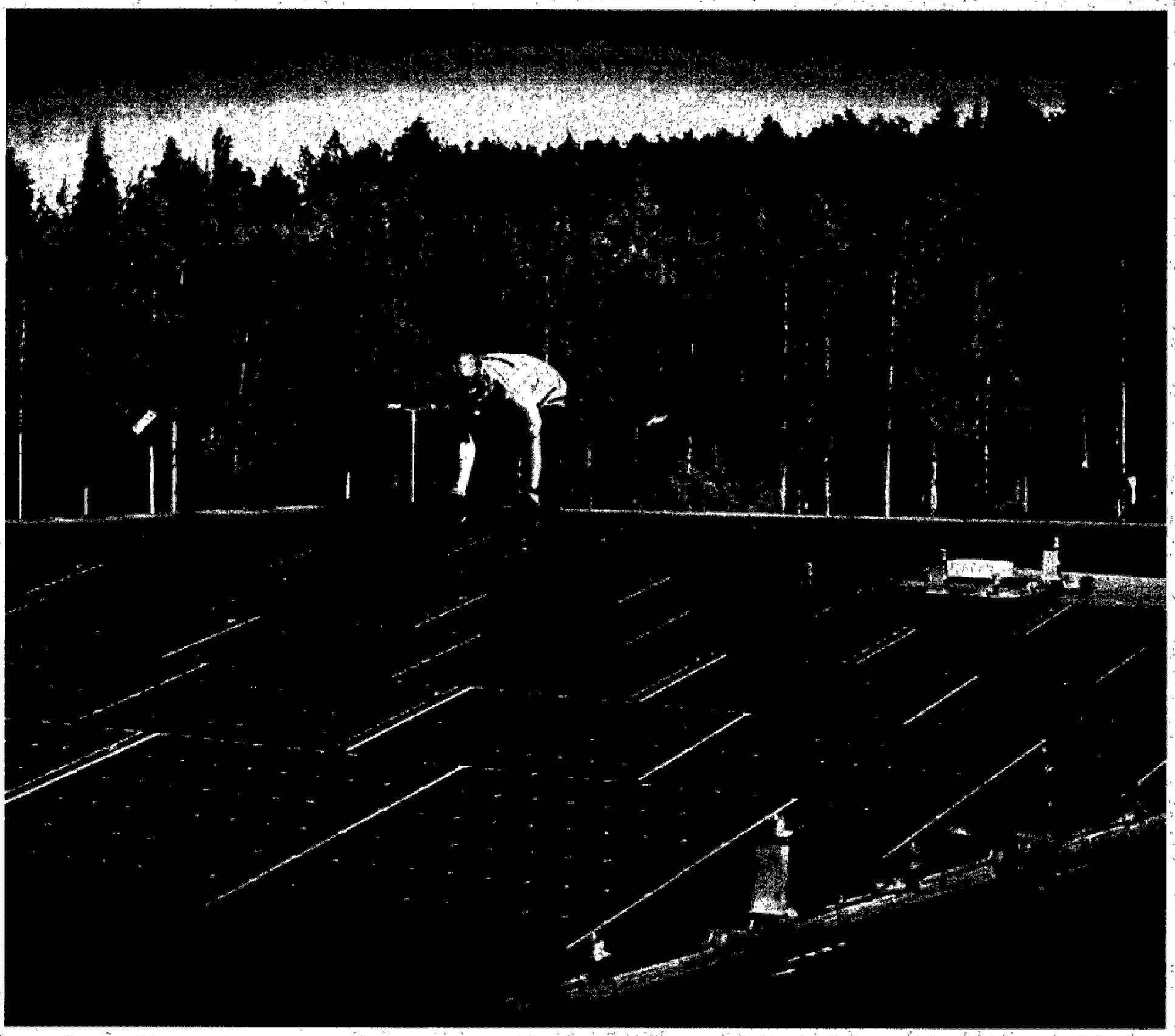
MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER OCH ARBETSVILLKOR

För Cibus är respekten för mänskliga rättigheter och rimliga arbetsvillkor samt rätten till personlig integritet grundläggande. I vårt åtagande ingår att se till att inte bidra till kränkningar av mänskliga rättigheter i egen verksamhet samt i övrig värdekedja och att tydligt agera i det fall vi får kännedom om kränkningar. Inom ramen för verksamheten motarbetar vi alla typer av kränkningar i arbetslivet såsom tvångsarbete, obetald övertid, människohandel, barnarbete, fackföreningsförbud, samt diskriminering utifrån grunder såsom kön, familjebild, etniskt eller nationellt ursprung, politisk övertygelse, fackligt engagemang, sexuell läggning, religion, ålder eller funktionshinder. Vi ska verka för och respektera internationellt erkända mänskliga rättigheter såsom människors och samhällens rätt till adekvata levnadsförhållanden och markrättigheter.

I enlighet med FNs Guiding principles on Business and Human Rights prioriterar vi våra åtgärder baserat på kränkningens allvarlighet, möjlighet att hejdas samt sannolikhet att inträffa, och om vi bidrar till den direkt eller indirekt via affärsförbindelser.

Vi guidar och ställer krav på alla direkta leverantörer som anlitas för vår fastighetsförvaltning och affärsverksamhet att de och deras produkter utvärderas och uppfyller kraven i våra policyer såsom minimilöner, rimlig arbetstid och hälsa och säkerhet. Vi genomför alltid fördjupade hållbarhetsanalyser vid risker för kränkningar av mänskliga rättigheter. Vid nya affärsmöjligheter och i den löpande fastighetsförvaltningen sker alltid en utvärdering mot ett antal hållbarhetskriterier där rimliga arbetsvillkor ska garanteras såsom säkra arbetsmiljöer och adekvata löner (se ESRS G1 "Leverantörer" s. 57).

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com



RISKER FÖR AVVIKELSER FRÅN VÅRA POLICYER

Trots leverantörers garantier kvarstår risker för överträdelser. Inom bygg- och fastighetssektorns tjänstesida förekommer olika typer av tvivelaktiga anställningsformer som kan innebära varianter på tvångs- eller obetalt arbete, eller risker för hälsa och säkerhet. Potentiellt kan också vissa av de produkter och råvaror som ingår i vårt löpande underhåll av fastigheterna omfatta barn- eller tvångsarbete tidigt i värdekedjan genom att någon i leverantörsledet brister i sina krav i upphandlingen. I det fall en avvikelse uppstår från våra policyer måste nödvändiga åtgärder vidtas. I leverantörsledet sker det via uppmaningar, utredningar och återkoppling, samt i det fall korrigering uteblir avslutas samarbetet.

Därutöver kan risker finnas för att hyresgäster med verksamhet i våra fastigheter ger anställda undermåliga arbetsvillkor såsom icke adekvata löner eller avsaknad av balans mellan arbete och privatliv.

Inga händelser har under 2024 inträffat som föranlett någon hållbarhetsutredning eller leverantörsuppsägning. Inga fall av kränkningar av bristande arbetsvillkor eller mänskliga rättigheter som strider mot principerna i FN Guiding Principles on Business and Human Rights och dess underliggande internationella deklarationer om mänskliga rättigheter eller OECDs riktlinjer för multinationella företag har identifierats eller anmälts. Under 2025 har en utredning inletts avseende en dansk leverantör.

Åtgärder, resultat och dialog

Inom fastighetsförvaltningen ansvarar CIO för respektive marknad för uppföljningen av att leverantörer, partners och hyresgäster agerar enligt våra policyer och regelbundna dialoger kring ett ansvarsfullt socialt agerande. Cibus för i dagsläget ingen direkt dialog med arbetstagare i värdekedjan (se ESRS 2 "Intressentdialoger" s. 34).

Under 2025 planerar Cibus att inom ramen för våra hållbarhetssamtal fördjupa hållbarhetsdiskussionerna med hyresgästerna kring arbetstagares arbetsvillkor. Uppföljning sker inom ramen för hållbarhetssamtalen.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

ESRS S3 Påverkade samhällen

Värde-kedja: Uppströms	Värde-kedja: Cibus	Värde-kedja: Nedströms	Väsentlig fråga	Tids-horisont: Kort sikt	Tids-horisont: Medellång sikt	Tids-horisont: Lång sikt
Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter						
	x	x	Faktisk positiv påverkan Genom att äga fastigheter uthyrda till attraktiva dagligvarukedjor bidrar Cibus till att göra matbutiker och service tillgängliga i olika stadsdelar och på mindre orter.	x		
x	x	x	Potentiell negativ påverkan Otillräckliga löner till anställda i värdekedjan kan påverka hela samhällen.		x	

Satsningar på goda butikslägen med ledande aktörer samt vårt ansvarsfulla agerande bidrar till levande närsamhällen och att människor kan tillgodose en rad av sina behov.

Policy

- Sustainability policy and Corporate Social Responsibility
- Code of Conduct
- Whistleblower policy

(se ESRS 2 "Policyer och tredjepartsåtaganden" s. 32)

Cibus ska hantera påverkan på närsamhällen ansvarsfullt. Vid förvärv, i fastighetsförvaltningen och i dialoger med hyresgäster ska sociala aspekter samt potentiella förbättringar i beaktas.

LEVANDE SAMHÄLLSKÄRNOR

En levande samhällskärna bygger i regel på en butik med dagligvaror och service som människor når på ett tryggt och enkelt sätt utan långa bilresor. Butikerna som Cibus finansierar är också mötesplatser för socialt umgänge, information och ett nav i närsamhället, vars betydelse ökat i takt med våra ändrade handels- och arbetsmönster. Särskilt viktiga är dessa naturliga mötesplatser på mindre orter.

ARBETSTAGARE I NÄRSAMHÄLLENA

Människorna i samhällskärnorna behöver rimliga förutsättningar att försörja sig. Indirekt är Cibus delaktig i detta eftersom vi hyr ut fastigheterna samt köper tjänster för renoveringar och underhåll hos företag som i sin tur sysselsätter människor i närsamhällena. Om dessa arbetstagare inom handel eller fastighetsskötsel betalas otillräckliga ersättningar påverkas samhällets försörjningsmöjlighet. (se ESRS S2 "Mänskliga rättigheter och arbetsvillkor", "Risker för avvikelser från våra policyer"s. 51-53, ESRS2 "Intressentdialoger" s. 34)

Åtgärder, resultat och dialog

Vår grundläggande affärsidé att förvärva och äga livsmedels- och dagligvarubutiker drivna av ledande kedjor med höga hållbarhetsambitioner är Cibus främsta insats för att utveckla närsamhällen. Butikslägena tenderar att vara långsiktigt stabila, och när en dagligvaruaktör lämnar ett butiksläge är i allmänhet en annan aktör redo att överta läget. I de sällsynta fall där butiker inte ersätts av nya butikslägen verkar Cibus för att lokalen övertas av nya näringar. Fastighetsportföljen har sedan 2020 vuxit med 38 procent i kvadratmeteryta.

Vid årliga dialoger med hyresgästerna diskuteras hur vi som fastighetsägare kan understödja deras arbete för närsamhällena. Vi förhör oss om hur diskussioner med samhället eller kommuner utvecklats för att förbättra butikers tillgänglighet och attraktivitet för slutkunderna. Under 2024 har en av våra åtgärder varit att hyra ut delar av parkeringsytorna kring butiker till laddinfrastruktur för elbilar. Åtgärderna ingår som en del i Cibus löpande fastighetsförvaltning. Vår uppföljning sker inom ramen för hållbarhetssamtalen med hyresgäster (se ESRS G1 "Hållbarhetssamtal" s. 56, ESRS 2 "Intressentdialoger" s. 34).

Vi agerar också ansvarsfullt genom att välja med vem vi gör affärer (se ESRS S2 "Åtgärder och dialog" s. 52). Via Cibus externa visselblåsartjänst kan misstänkta brott mot regler, missförhållanden och Cibus principer anmälas anonymt (se ESRS G1 "Visselblåsarfunktion" s. 56).

Några exempel på vad ankarhyresgäster vidtar för åtgärder i lokalsamhällen:

- Kesko/K-Gruppen gör varje år en inventering av vilket ekonomiskt bidrag som verksamheten ger tillbaka till olika regioner genom löner och skatter. Vidare samarbetar man med flera idrottsorganisationer och stimulerar lekfulla sport- och motionsevenemang för barn och unga på marknadsplatserna.
- Dagrofas SPAR har under fem år sponsrat Ren Natur i Danmark där lokalföreningar plockar skräp. Vidare samarbetar Dagrofa med JunkFoods som erbjuder måltider till hemlösa i Köpenhamn.
- S Gruppen är en av Finlands största arbetsgivare för unga, och erbjöd 2023 17.000 unga under 25 år sommarjobb eller praktikplatser. Stödjer även PKO som sysselsätter personer med funktionshinder.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

20250822201919

ESRS S4 Konsumenter och slutanvändare

Värde-kedja			Väsentlig fråga		Tids-horisont		
Uppströms	Cibus	Nedströms			Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Personlig säkerhet hos konsumenter och slutanvändare							
		x	Potentiell negativ påverkan	Bristande fastighetsunderhåll eller bristande efterlevnad av säkerhets- eller användningsföreskrifter kan leda till att människor som nyttjar fastigheten utsätts för hälso- eller skaderisker.		x	

Besökare och yrkesverksamma vid våra marknadsplatser utför ärenden och sysselsättning i säkra byggnader och under trygga omständigheter.

Policy

— Sustainability policy and Corporate Social Responsibility

(se ESRS 2 "Policyer och tredjepartsåtaganden" s. 32)

Våra fastigheter ska vara säkra mötesplatser för människor. Vi ska via löpande fastighetsunderhåll och samarbeten med hyresgäster säkerställa att våra fastigheter håller så hög standard att säkerheten och hälsan aldrig hotas för kunder och yrkesverksamma som befinner sig i byggnaderna (se ESRS S2 "Mänskliga rättigheter" s. 51)

Säkra fastigheter

Som fastighetsägare vill vi erbjuda människor säkra livsmiljöer och säkerställa att byggnaderna är tillräckligt väl underhållna så att människors säkerhet inte åsidosätts. Detta gör vi framför allt i samverkan med våra hyresgäster som dagligen använder fastigheterna, noterar eventuella brister och kan återkoppla och följa upp möjliga skadeincidenter så att vi kan vidta åtgärder i fastighetsunderhåll.

För oss är det därför viktigt att ankarhyresgästerna har processer för hälsosamma arbetsmiljöer och att deras medarbetare utbildas i och följer skriftliga instruktioner, samt att det i alla butiker finns rutiner för riskbedömning och incidentsuppföljning. Våra väsentliga hyresgäster (se ESRS G1 "Hållbarhetssamtal" s. 56) har ett systematiskt arbetsmiljöarbete och följer upp sjuktal och arbetsplatsolyckor. Arbetsmiljöarbetet innebär att olycksfallsrisker minimeras med lokala insatser såsom brandskydd, uppmärkt utrymning, säkerhetsrutiner, utbildning med mera, samt att skador följs upp och säkerhetsrisker utvärderas så att brister åtgärdas. Via våra hållbarhetsdialoger med hyresgäster, samt vår offentliga visselblåsarfunktion där hyresgästers arbetstagare kan anmäla misstänkte säkerhetsbrister utreds uppkomna brister. När de ankommer på fastighetsägaren åtgärdas de omedelbart. (se ESRS G1 "Visselblåsarfunktion" s. 56, ESRS 2 "Intressentdialoger" s. 34).

Under 2024 har Cibus inte identifierat eller gjorts uppmärksammad på några olyckor i fastighetsbeståndet som beror brister i fastigheterna.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

Ansvarsfullt företagande

ESRS G1 Affärsetik

20250822201920

Värde-kedja			Väsentlig fråga		Tids-horisont		
Uppströms	Cibus	Nedströms			Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Företagskultur							
x	x	x	Faktisk positiv påverkan	Cibus uppmuntrar och förmår intressenter att anta hållbara metoder vilket förstärker den positiva påverkan på miljön och främjar hållbarhet genom hela värdekedjan.	x		
Hantering av leverantörer							
x	x	x	Faktisk positiv påverkan	Cibus effektiva leverantörshantering ökar leverantörsledets transparens och ansvar.	x		
Korruption och mutor							
x	x	x	Faktisk positiv påverkan	Effektiva åtgärder för att motarbeta korruption säkerställer efterlevnaden av nationella och internationella regelverk, vilket minskar legala och finansiella risker.	x		

Vår målsättning är att i alla avseende vara en respektabel fastighetsaktör. Vår strategi är att understödja hyresgästers och leverantörers agerande i en hållbar riktning via dialog, en hög tillgänglighet samt utvärderingar.

CIBUS FÖRETAGSVÄRDERINGAR VILKA MÖTER VÅRT ENGAGEMANG KRING "SUPERMARKET LOVE"

Engagemang ...är passion, energi och delaktighet. Vi brinner för det vi gör och anstränger oss extra för att nå resultat och mål.

Ansvar ...är etik, ärlighet, transparens och respekt. Affärer ska göras på ett schysst och hållbart sätt och med respekt för det ansvar vi har i relation till våra viktigaste intressenter och samhället vi verkar i.

Glädje ...är utveckling, gott kamratskap och att ha roligt på jobbet. För att kunna prestera på topp så krävs att man mår bra på jobbet och har en sund balans mellan privatliv och arbetsliv.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db

visma sign
www.vismasign.com

En sund affärskultur

Policy

— Sustainability policy and Corporate Social Responsibility
— Code of Conduct
— Whistleblower policy

(se ESRS 2 "Policyer och tredjepartsåtaganden" s. 32)

För Cibus är vår förmåga att agera som en stabil, sund partner och fastighetsaktör med hög affärsetik avgörande för relationen till ankarhyresgäster, motparter vid förvärv samt de finansiella marknaderna. Medarbetare ska agera i enlighet med våra företagsvärderingar och vår syn på ett ansvarsfullt företagande vilket omfattar dels att följa lagar, konventioner och regler kring mänskliga rättigheter, miljön och anti-korruption, dels att agera enligt god affärssed, hantera kunder och samarbetspartners med hög integritet och understödja deras hållbara agerande. Cibus ska alltid uppfattas som raka, respektfulla och enkla att samarbeta med och bidra till en positiv atmosfär inom och utanför företaget.

ARBETET MOT INTRESSEKONFLIKTER OCH KORRUPTION

Alla former av kriminalitet, mutor och utnyttjande av sin position för egna intressen är oförenliga med en hög affärsetik. Misstankar kring oegentligheter eller korruption får aldrig väckas varför överväganden kring etikrisker samt hur och med vem gör affärer alltid ska göras.

Alla finansiella transaktioner rapporteras i enlighet med vedertagna redovisningsprinciper, kontroller sker av att alla intäkter såsom hyresbetalningar och andra transaktioner härrör från laglig verksamhet och inte bryter mot exempelvis penningtvätt. Våra affärsetiska principer och vad som betraktas som korruption, mutor och andra överträdelser tydliggörs i Cibus Code of Conduct. Vid tveksamheter ska medarbetare konsultera vd eller CFO. Utgångspunkten för medarbetare och styrelseledamöter är att hantera sina ekonomiska intressen så att dessa aldrig kan uppfattas stå i konflikt med Cibus intresse. Potentiella intressekonflikter diskuteras om möjligt i förväg i syfte att anpassa och förbättra processerna, och anmäls i samtliga fall till styrelsen.

Misstanke om interna mutbrott anmäls och utreds alltid omedelbart via den externa oberoende visselblåsarfunktionen och kommuniceras via CFO till styrelsen. Största korruptionsrisken bedöms föreligga vid förvärvs- och inköpssituationer, vilket innebär att samtliga anställda befinner sig i en utsatt ställning. Som en del av vårt förebyggande korruptionsarbete finns samtliga policyer tillgängliga för medarbetare, styrelseledamöter samt utomstående på vår hemsida på engelska, Code of Conduct samt övriga policyer ingår i introduktionsutbildning vid alla nyanställningar, för medarbetare och styrelseledamöter sker en årlig genomgång av policyer och utbildning i enskilda frågor erbjuds. CFO ansvarar för utbildning som del av sitt löpande arbete. Inga korruptionsfall har anmälts eller upptäckts under året, inga domar eller böter för korruptionsbrott har utdömts.

Interna åtgärder för att förebygga korruption	2024
Andel anställda och styrelseledamöter med hög risk för korruption och intressekonflikter	100%
Andel av anställda och styrelseledamöter med hög risk för korruption och intressekonflikter som deltagit i årlig genomgång av policyer	100%

VISSELBLÅSARFUNKTION

Cibus visselblåsarfunktion för rapportering av misstankar om korruption och andra regelöverträdelser nås av såväl medarbetare som utomstående via hemsidan www.cibusnordic.com. Anmälningar kan göras på svenska och engelska. Samtliga anmälningar utreds utifrån objektiva kriterier via en extern oberoende part där anmälaren förblir anonym och skyddas från repressalier i enlighet med gällande lagstiftning. Anmälaren kontaktas inom tre dagar och i det fall ärendet klassificeras som visselblåsarärende inleds en utredning i enlighet med lagstiftningen. Samtliga visselblåsarärenden rapporteras till Cibus styrelse. Visselblåsarfunktionen är tydligt kommunicerad internt i företaget. Under året har inga visselblåsarärenden inkommit eller utretts avseende korruption och intressekonflikter eller andra missförhållanden för medarbetare, arbetsvillkor och kränkningar av mänskliga rättigheter bland leverantörer och kunder, säkerhetsaspekter i fastigheterna eller andra frågor som strider mot Cibus policy, lagar samt konventioner.

HÅLLBARHETSSAMTAL

Som en del av vårt ansvarsfulla företagande för vi dialog med och stimulerar våra affärspartners till ett hållbart agerande. Våra hyresgästers hållbarhetsarbete understödjer vi med hjälp av samtal och hög tillgänglighet. Ankarhyresgäster utgörs av högkvalitativa handelskedjor såsom Kesko, Tokmanni, Coop, S-gruppen, ICA, Lidl och Salling Group med egna högt ställda ambitioner kring sin omvärldspåverkan och hållbarhet. Exempelvis rankas Keskos hållbarhetsarbete bland de bästa i världen i såväl Dow Jones Hållbarhetsindex som av Canadian Corporate Knights. Varje år initierar vi särskilda hållbarhetssamtal med fastighets- eller hållbarhetsfunktioner hos hyresgästerna i syfte att stödja dagligvarukedjornas hållbarhetsarbete vid marknadsplatserna. Vid samtalen diskuteras lämpliga åtgärder för att minska klimatavtryck i byggnader, såsom tillstånd för solpaneler, energieffektiviseringar med ledbelysning, fläktsystem för energiåtervinning, laddstolpar vid parkeringar, samt uppgraderingar och renoveringar. Vidare behandlas fastigheternas säkerhet och orsak till eventuella olycksincidenter, möjliga missförhållanden för människor sysselsatta i byggnaderna samt marknadsplatsernas roll och utvecklingsmöjligheter i samhället.

Under 2024 har Cibus haft hållbarhetssamtal med hyresgäster motsvarande 75 procent av uthyrd yta.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

20250822201921

ANKARHYRESGÄSTER MED HÖGT STÄLLDA AMBITIONER FÖR MILJÖN OCH MÄNNISKOR

(källa: Hållbarhetsrapporter 2023)

Andel av Cibus fastighetsyta	Hyresgäst	Klimatmål Scope 1+2 (SBTi-godkända)	Arbetsvillkor för anställda	Arbetsmiljö för anställda		
				Arbetsmiljösystem	Uppföljning arbetsplatsolyckor	Uppföljning sjuktal
22%	K-Group/Kesko	-50% CO2 till år 2034 (basår 2024)	— åtagande att erbjuda löner och villkor bättre än minimilön alt. kollektivavtal. — insatser att underlätta livsbalans. — nolltolerans mot diskriminering.	x	x	x
22%	Tokmanni	-70% CO2 till år 2025 (basår 2015)		x	x	x
12%	COOP Sverige	-50% CO2 till år 2026 (basår 2019)		x	x	x
1%	Lidl	-70% CO2 till år 2030 (basår 2019)		x	x	x
5%	S-Gruppen	-90% CO2 till år 2030 (basår 2015)		x	x	x
2%	Salling Group	-50% CO2 till år 2030 (basår 2021)		x	x	x
		Andra klimatambitioner				
2%	Dagrofa	-20% CO2 till år 2024 (basår 2022)		n/d	n/d	n/d

Leverantörer

Policy

— Sustainability policy and Corporate Social Responsibility
— Code of Conduct
— Environmental Policy
— Green Procurement Policy

(se ESRS 2 "Policyer och tredjepartsåtaganden" s. 32)

Cibus anlitar drygt hundra olika leverantörer och outsorcing partners per marknad. Dessa utgörs främst av rådgivare, administrationsstöd, fastighetsskötsel och -service, samt fastighetsinköp av energi och inventarier. Samtliga leverantörer utvärderas regelmässigt mot våra hållbarhetspolicyer vilket innebär att vi beaktar deras tjänster och produkters påverkan på miljön och människor och på vilket sätt de gör affärer. De utvärderas likvärdigt och prioriteras därefter utifrån hur väl de bidrar till vår affärsetik och nolltolerans mot korruption, vår målsättning att minska klimatutsläpp och resursförbrukning samt vårt åtagande att inte bidra till kränkningar av mänskliga rättigheter eller kränkningar i arbetslivet, tillika internationellt erkända mänskliga rättigheter såsom människors och samhällens rätt till adekvata levnadsförhållanden och markrättigheter. Respekten för mänskliga rättigheter ska alltid säkerställas (se ESRS S2 "Mänskliga rättigheter" s. 51). Cibus har en separat leverantörskod för klimatfrågor men inte för affärsetik eller sociala frågor.

Åtgärder

Eftersom vår utvärdering förutsätter transparenta leverantörer bidrar våra prioriteringar av leverantörer till en transparent leverantörskedja. Vi följer också upp alla affärsprojekt som misstänks strida mot internationella sanktioner och Global Compacts principer eller på annat sätt kan riskera att bidra till negativ påverkan genom att låta dem genomgå en hållbarhetsutredning. I det fall en befintlig leverantör bryter mot Cibus principer sker i första hand dialog, och i det fall åtgärd uteblir avslutas samarbetet. Inga händelser har under 2024 inträffat som föranlett någon hållbarhetsutredning eller uppsägning. Samtliga leverantörer behandlas rättvist, fakturor betalas i tid och utifrån branschstandard. Inga juridiska processer pågår avseende sena betalningar.

Uppföljning av affärsetik	Mått	2024	2023	2022	2021	2020
Underlätta för hyresgäster att agera hållbart	Hållbarhetssamtal med hyresgäster, andel av uthyrd yta	75%	76%	72%	82%	63%
Bedriva verksamhet affärsetiskt utan misstanke om korruption	Incidenter avseende mutor och korruption, antal.	0	0	0	0	0

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

Appendix för hållbarhetsrapport

Innehåll	Sida
ESRS 2: GOV-4	58
ESRS 2: IRO-2	59
EPRA Sustainability Best Practice Recommendations	61

ESRS 2 GOV-4

FÖRKLARING OM TILLBÖRLIG AKTSAMHET

Cibus system för hållbarhetsrelaterad riskhantering och internkontroll.

Centrala delar i due diligence	Del i Hållbarhetsrapport	Sida
a) Due diligence i styrning, strategi och affärsmodell	Styrning av hållbarhetsarbetet ESRS 2 GOV-2	31-32
	Identifiera och värdera väsentlig påverkan ESRS 2 SBM-3	36-37, 41-42, 46, 48, 51, 53-54 (E1, E5, S1-S4: koppling till affärsmodell)
b) Dialog med påverkade intressenter i alla huvudsteg i due diligence	Styrning av hållbarhetsarbetet ESRS 2 GOV-2	31 (infogivning av hållbarhetspåverkan)
	Intressentdialog ESRS 2 SBM-2	34, 39, 52, 56-57
	Väsentlighetsanalys ESRS 2 IRO-1	38-39
	Policyer för resp IRO	32, 43, 46, 49, 51, 53-54
c) Identifiera och bedöma negativ påverkan	ESRS 2 SBM-3:	
	Miljön: E1, E5	36
	Människor: S1, S2, S3, S4	37
d) Vidta åtgärder för att hantera negativ påverkan	Miljö: E1, E5	41-42, 46
	Människor: S1, S2, S3, S4	49, 51-54
	Affärsetik: G1 (procurement, whistleblow)	56-57
e) Mäta ändamålsenligheten kring insatserna och kommunicera dessa.	Miljö: E1, E5	40, 43-45, 63-65
	Människor: S1, S2, S3, S4	50, 52, 54, 66
	Affärsetik: G1 (procurement, whistleblow)	56-57

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

ESRS 2 IRO-2

Sidhänvisning till Hållbarhetsavsnitt, om inget annat anges. BS = Bolagsstyrningsrapport FB = Förvaltningsberättelse

Innehållsförteckning för upplysningskrav enligt ESRS		Sida
ESRS 2 – Allmänna upplysningar		
BP-1	Om hållbarhetsrapporten	30
BP-2	Information om särskilda omständigheter	30
GOV-1	Rollfördelning inom bolaget, företagsledningen och styrelsen	31 BS s 74-80
GOV-2	Informationsgivning till företagsledningen och styrelsen samt deras hantering	31
GOV-3	Hållbarhetsresultat i incitamentssystem	33 FB 86
GOV-4	Tillbörlig aktsamhet	58
GOV-5	Riskhantering och intern kontroll kring hållbarhetsrapportering	33 BS s 75-76
SBM-1	Strategi, affärsmodell och värdekedja	33, 35, 56 FB s 83
SBM-2	Intressenters insikter och synpunkter	34-35
SBM-3	Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras relation till strategi och affärsmodell	36-37, 41-42, 46, 48, 51, 53-57
IRO-1	Process kring dubbel väsentlighetsanalys	38-39
IRO-2	Upplysningskrav ESRS i hållbarhetsrapporten	39, 59-60
ESRS E1 Klimatförändringar		
E1.GOV-3	Hållbarhetsresultat i incitamentsystem	33
E1-1	Omställningsplan för att begränsa klimatförändringar	35, 41,-43, 56
E1.SBM-3	Väsentliga hållbarhetsfrågor och dess koppling till strategi och affärsmodell	35-36, 38, 41
E1.IRO-1	Väsentlighetsanalys	35, 38-41, 44-45
E1-2	Policyer för begränsning av och anpassning till klimatförändringar	32, 42-43
E1-3	Åtgärder med avseende på klimatförändringar	42-44, 64
E1-4	Mål för begränsning av och anpassning till klimatförändringar	42-43
E1-5	Energianvändning, energimix	43-45, 63
E1-6	GHG-utsläpp	44, 64
E1-7	Växtgasupptag och begränsning av växthusgaser finansierade genom koldioxidkrediter	Ej relevant
E1-8	Intern koldioxidprissättning	Ej relevant
E1-9	Förväntade finansiella effekter från fysiska risker och omställningsrisker samt potentiella klimatrelaterade möjligheter	Anges ej
ESRS E2 Vatten och marina resurser		
E2.IRO-1		38-39
ESRS E3 Föroreningar		
E3.IRO-1		38-39
ESRS E4 Biologisk mångfald		
E3.IRO-1		38-39
ESRS E5 Resursanvändning, cirkularitet		
E5.IRO-1	Väsentlighetsanalys	34-36, 38-39, 46
E5-1	Policyer för resursanvändning och cirkulär ekonomi	32, 46, 56
E5-2	Åtgärder med avseende på cirkulär ekonomi	46, 56 (utvecklingsområde)
E5-3	Mål för resursanvändning och cirkulär ekonomi	Anges ej
E5-4	Resursinflöden	Anges ej
E5-5	Resursutflöden	Ej relevant
E5-6	Förväntade finansiella effekter från påverkan, risker och möjligheter kopplat till resursanvändning och cirkulär ekonomi	Ej relevant
ESRS S1 Egna medarbetare		
S1.SBM-2	Intressenternas synpunkter och insikter	34-35
S1.SBM-3	Väsentliga hållbarhetsfrågor och dess koppling till strategi och affärsmodell	35, 37, 48-49
S1-1	Policyer för egna medarbetare	32, 48-49, 51
S1-2	Processer för dialog med egna medarbetare och deras representanter kring Cibus påverkan	32, 34-35, 49
S1-3	Processer för gottgörelse vid negativ påverkan och kanaler för medarbetare att anmäla klagomål	32, 49, 56
S1-4	Vidtagna åtgärder avseende väsentlig påverkan på egna medarbetare samt dess ändamålsenlighet	49
S1-5	Mål för att hantera väsentlig negativ påverkan samt stärka väsentliga positiva effekter avseende egna medarbetare	49
S1-6	Information om egna medarbetare	31, 48-50
S1-7	Information om egna medarbetare, ej anställda	48-50
S1-8	Kollektivavtal	Ej relevant
S1-9	Mångfald	48-50, 66
S1-10	Adekvata löner	49
S1-11	Socialt skydd	Ej relevant
S1-12	Medarbetare med funktionshinder	Ej relevant
S1-13	Utbildning och kompetensutveckling - nyckeltal	49-50, 66
S1-14	Arbetsmiljö - nyckeltal	48-50
S1-15	Balans mellan arbete och fritid - nyckeltal	48-50
S1-16	Ersättningar- löneskillnader och totala ersättningar - nyckeltal	48-50, 66
S1-17	Incidenter, anmälningar och kränkningar av mänskliga rättigheter	49, 52
ESRS S2 Arbetstagare i värdekedjan		
S2.SBM-2	Intressenternas synpunkter och insikter	34-55
S2.SBM-3	Väsentliga hållbarhetsfrågor och dess koppling till strategi och affärsmodell	35, 37, 51-52, 57
S2-1	Policyer för medarbetare i värdekedjan	32, 51-52, 56
S2-2	Processer för dialog med medarbetare i värdekedjan kring Cibus påverkan	34-35, 51-52, 55
S2-3	Processer för gottgörelse vid negativ påverkan och kanaler för medarbetare i värdekedjan att anmäla klagomål	51-52, 56
S2-4	Vidtagna åtgärder avseende påverkan på medarbetare i värdekedjan, samt dess ändamålsenlighet	51-52, 56-57
S2-5	Mål för att hantera negativ påverkan, stärka positiva avseende medarbetare i värdekedjan	Anges ej
ESRS S3 Påverkade samhällen		
S2.SBM-2	Intressenternas synpunkter och insikter	34-35
S3.SBM-3	Väsentliga hållbarhetsfrågor och dess koppling till strategi och affärsmodell	35, 37, 53, 57
S3-1	Policyer för påverkade samhällen	32, 51-53
S3-2	Processer för dialog med påverkade samhällen kring Cibus påverkan	34-35, 53, 56-57
S3-3	Processer för gottgörelse vid negativ påverkan och kanaler för påverkade samhällen att anmäla klagomål	53, 56
S3-4	Vidtagna åtgärder avseende påverkan påverkade samhällen, samt dess ändamålsenlighet	51-53, 56-57 (utvecklingsområde)
S3-5	Mål för att hantera negativ påverkan, stärka positiva effekter avseende påverkade samhällen	Anges ej
ESRS S4 Konsumenter och slutanvändare		
S2.SBM-2	Intressenternas synpunkter och insikter	34-35
S4.SBM-3	Väsentliga hållbarhetsfrågor och dess koppling till strategi och affärsmodell	35, 37, 54
S4-1	Policyer för påverkade samhällen	32, 51, 54
S4-2	Processer för dialog med konsumenter och slutanvändare kring Cibus påverkan	34-35, 54, 56
S4-3	Processer för gottgörelse vid negativ påverkan och kanaler för slutanvändare att anmäla klagomål	54, 56
S4-4	Vidtagna åtgärder avseende påverkan på konsumenter och slutanvändare, samt dess ändamålsenlighet	51-52, 54, 56 (utvecklingsområde)
S4-5	Mål för att hantera negativ påverkan, stärka positiva effekter avseende konsumenter och slutanvändare	Anges ej
ESRS G1 Affärsetik		
G1.IRO-1	Väsentlighetsanalys	38-39, 55
G1.GOV-1	Rollfördelning inom bolaget, företagsledningen och styrelsen	31 BS 78, 80
G1-1	Policyer för affärsetik, företagskultur	32, 56
G1-2	Hantering av leverantörsförbindelser	32, 51-52, 57
G1-3	Förebyggande arbete mot, och upptäckt av korruption och mutor	56-57
G1-4	Korruptionsincidenter	56-57
G1-5	Politiskt inflytande och lobbyingverksamhet	Ej relevant
G1-6	Betalningsrutiner	Anges ej

20250822201922

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db

visma sign
www.vismasign.com

Förteckning över datapunkter i ESRS standarder för allmän information samt hållbarhetsområden som härrör från annan EU-lagstiftning. Tabellen nedan visar alla de datapunkter som härrör från annan EU-lagstiftning enligt ESRS 2 appendix B med hänvisning till var de kan hittas i vår rapport samt vilka som bedömts som icke väsentliga.

Upplysningskrav.	Datapunkt		SFDR referens	Pillar 3 referens	Benchmark regulation referens	EU Climate Law referens		Sida
ESRS 2 GOV-1	21 (d)	Jämnare könsfördelning i styrelserna	x		x			31
ESRS 2 GOV-1	21 (e)	Procentandel oberoende styrelseledamöter			x			BS 78
ESRS 2 GOV-4	30	Redogörelse för tillbörlig aktsamhet	x					58
ESRS 2 SBM-1	40 (d) i	Inblandning i verksamheter kopplade till fossila bränslen	x	x	x		Ej relevant	
ESRS 2 SBM-1	40 (d) ii	Inblandning i verksamheter kopplade till kemikalieproduktion	x		x		Ej relevant	
ESRS 2 SBM-1	40 (d) iii	Deltagande i verksamhet med anknytning till kontroversiella vapen punkt	x		x		Ej relevant	
ESRS 2 SBM-1	40 (d) iv	Inblandning i verksamheter kopplade till odling och produktion av tobak			x		Ej relevant	
ESRS E1-1	14	Omställningsplan för att uppnå klimatneutralitet senast 2050				x		42
ESRS E1-1	16 (g)	Företag som är uteslutna från EU-referensvärdena för anpassning till Parisavtalet		x	x		Ej relevant	
ESRS E1-4	34	Minskningsmål för utsläpp av växthusgaser	x	x	x			42-43
ESRS E1-5	38	Energiförbrukning från fossila källor uppdelad efter källor (endast sektorer med hög klimatpåverkan)	x					45
ESRS E1-5	37	Energi- förbrukning och energimix	x					45
ESRS E1-5	40-43	Energiintensitet förknippad med verksamheter i sektorer med hög klimatpåverkan	x					45
ESRS E1-6	44	Brutto och totala växthusgasutsläpp scope 1, 2, 3	x	x	x			44
ESRS E1-6	53-55	Bruttoutsläppsintensitet för växthusgasutsläpp	x	x	x			44
ESRS E1-7	56	Upptag av växthusgaser och koldioxidkrediter				x	Ej relevant	
ESRS E1-9	66	Referensportföljens exponering mot klimatrelaterade fysiska risker			x		Anges ej	
ESRS E1-9	66 (a); 66 (c)	" Uppdelning av monetära belopp efter akut och kronisk fysisk risk; Plats för betydande tillgångar utsatta för väsentlig fysisk risk"		x			Anges ej	
ESRS E1-9	67 (c)	Uppdelning av det redovisade värdet på sina fastighetstillgångar efter energieffektivitetsklasser		x			Anges ej	
ESRS E1-9	69	Portföljens grad av exponering mot klimatrelaterade möjligheter			x		Anges ej	
ESRS E2-4	28	Mängden av varje förorening som förtecknas i bilaga II till förordningen om ett europeiskt register över utsläpp och överföringar som släpps ut i luft, vatten och mark	x				Ej materiellt	
ESRS E3-1	9	Vattenresurser och marina resurser	x				Ej materiellt	
ESRS E3-1	13	Särskild strategi	x				Ej materiellt	
ESRS E3-1	14	Hållbara oceaner och hav	x				Ej materiellt	
ESRS E3-4	28 (c)	Totalt återvunnet och återanvänt vatten	x				Ej materiellt	
ESRS E3-4	29	Total vattenförbrukning i m3 per nettoinkomst av egen verksamhet	x				Ej materiellt	
ESRS 2- SBM 3 - E4	16 (a) i		x				Ej materiellt	
ESRS 2- SBM 3 - E4	16 (b)		x				Ej materiellt	
ESRS 2- SBM 3 - E4	16 (c)		x				Ej materiellt	
ESRS E4-2	24 (b)	Hållbara mark-/ jordbruksmetoder/-policyer	x				Ej materiellt	
ESRS E4-2	24 (c)	Hållbara metoder/policyer för hållbarhet i haven	x				Ej materiellt	
ESRS E4-2	24 (d)	Policyer för att behandla avskogning	x				Ej materiellt	
ESRS E5-5	37 (d)	Icke-återvunnet avfall	x				Anges ej	
ESRS E5-5	39	Farligt avfall och radioaktivt avfall	x				Ej relevant	
ESRS 2- SBM3 - S1	14 (f)	Risk att utsättas för tvångsarbete	x					48-50
ESRS 2- SBM3 - S1	14 (g)	Risk att utsättas för barnarbete	x					48-50
ESRS S1-1	20	Åtaganden i policy för mänskliga rättigheter	x					32, 51
ESRS S1-1	21	Strategier för tillbörlig aktsamhet i frågor som behandlas i Internationella arbetsorganisationens (ILO) grundläggande konventioner			x			51
ESRS S1-1	22	Processer och åtgärder för att förhindra människohandel	x					51
ESRS S1-1	23	Strategi för förebyggande av arbetsplatsolyckor eller ett system för att hantera sådana	x					32, 48-49
ESRS S1-3	32 (c)	Mekanismer för klagomålshantering i samband med personalfrågor	x					32, 49, 56
ESRS S1-14	88 (b) and (c)	Antal dödsfall och antal och andel arbetsrelaterade olyckor	x		x			50
ESRS S1-14	88 (e)	Antal dagar förlorade på grund av skador, olyckor, dödsfall eller sjukdom	x					50
ESRS S1-16	97 (a)	Ojusterad löneklyfta mellan könen	x		x			49
ESRS S1-16	97 (b)	Överdrivet hög VD-lön	x					50
ESRS S1-17	103 (a)	Fall av diskriminering,	x					49-50
ESRS S1-17	104 (a)	Underlåtenhet att iaktta FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter och OECD:s riktlinjer	x		x			49-52
ESRS 2- SBM3 – S2	11 (b)	Betydande risk för barnarbete eller tvångsarbete i värdekedjan	x					51-52, 57
ESRS S2-1	17	Åtaganden i policy för mänskliga rättigheter	x					42, 51
ESRS S2-1	18	Policyer för medarbetare i värdekedjan	x					32, 51-52
ESRS S2-1	19	Respekterar inte FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter och OECD:s riktlinjer	x		x			32, 51-52
ESRS S2-1	19	Strategier för tillbörlig aktsamhet i frågor som behandlas i Internationella arbetsorganisationens (ILO) grundläggande konventioner			x			32, 51-52
ESRS S2-4	36	Människorättsfrågor och människorättsfall kopplade till företagets värdekedja i tidigare och senare led	x					51-52, 56-57
ESRS S3-1	16	Människorättsåtaganden	x					32, 51-53
ESRS S3-1	17	Underlåtenhet att iaktta FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, ILO:s principer eller OECD:s riktlinjer	x		x			51-52
ESRS S3-4	36	Människorättsfrågor och människorättsincidenter	x					51-53, 56
ESRS S4-1	16	Policyer för konsumenter och slutanvändare	x					32, 51, 54
ESRS S4-1	17	Underlåtenhet att iaktta FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter och OECD:s riktlinjer	x		x			51-52
ESRS S4-4	35	Människorättsfrågor och människorättsincidenter	x					51-52, 54
ESRS G1-1	§10 (b)	FN:s konvention mot korruption	x					32, 56
ESRS G1-1	§10 (d)	Skydd för visselblåsare	x					32, 56
ESRS G1-4	§24 (a)	Böter för brott mot lagar mot korruption och mutor	x		x			56
ESRS G1-4	§24 (b)	Standarder för bekämpning av korruption och mutor	x					56-57

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

20250822201923

EPRA Sustainablity Best Practice Recommendations

År	2024	2023	2022	2021	2020
Rapportering enligt EPRA sustainability best practice.	EPRA BPR GOLD	EPRA BPR GOLD	EPRA BPR SILVER	✓	✓

Sedan 2020 har Cibus rapporterat hållbarhetsnyckeltal för sin fastighetsportfölj utifrån EPRA (European Public Real Estate Association) Sustainability Best Practice Recommendations Guidelines (4th edition, april 2024). Cibus rapportering har sedan 2023 rankats som en bolagsrapportering med högsta transparens. Nyckeltal redovisas inom miljö för energi, växthusgasutsläpp, miljöcertifierade byggnader, samt inom bolagsstyrning och social påverkan. Vattenförbrukning och avfallsgenerering värderades i 2024 års dubbla väsentlighetsanalys som ej väsentliga frågor. Tabellernas n/d ("not disclosed") innebär att datan ej redovisas.

Organisational boundary – Cibus äger och förvaltar fastigheter för detaljhandel med långa hyreskontrakt motsvarande ett värde 1 870 MEur. Över den huvudsakliga delen tillgångar saknar Cibus operationell kontroll, endast för en mindre del av sina fastigheter köper Cibus energi åt sina hyresgäster och kan då välja energikällor. Rapporteringen omfattar energiförbrukning för samtliga Cibus fastigheter, för såväl Cibus inköp av uppvärmning och annan fastighetsel för hyresgästernas räkning som hyresgästers inköp och förbrukning.

Coverage – Cibus eftersträvar datarapportering för samtliga tillgångar. När data saknas anges hur stor andel fastigheter respektive yta som ingår i respektive nyckeltal.

Estimation of landlord-obtained utility consumption – All data utgår från faktiska mätningar, såvida inte annat nämns. Vid uppskattningar anges metod.

Third party assurance – Cibus hållbarhetsredovisning upprättas 2024 i enlighet med Årsredovisningslagen. Granskningen avser endast att en hållbarhetsrapport har upprättats.

Boundaries- reporting on landlord and tenant consumption – Rapporterad energiförbrukning avser all energiförbrukning i fastigheterna. Energiinköp görs av både Cibus och hyresgäster, beroende av hyreskontrakt. Data inhämtas från hyresgäster, såvida inte annat nämns.

Normalisation – Cibus beräknar för miljöindikatorer intensitet utifrån kvadratmeteryta i 100% av fastighetsbeståndet samt intäkter dvs hyresinkomster + service inkomst. För sociala indikatorer beräknas intensitet i relation till antal medarbetare respektive arbetade timmar.

Segmental analysis – Cibus äger endast detaljhandelsfastigheter. Hållbarhetsdata redovisas för fastigheter per marknad (Finland, Sverige, Norge och Danmark). Kommentarer ges i Hållbarhetsrapport samt i not till tabeller.

Disclosure on own offices – Cibus bedriver verksamheten vid hyrda kontor som inte ingår i Cibus fastighetsbestånd. Miljömässiga indikatorer för Cibus kontor redovisas separat från fastighetsbeståndet.

Narrative on performance – Förklaringar till utvecklingen i hållbarhetsnyckeltalen framgår i Cibus hållbarhetsredovisning, hänvisning anges i EPRA Index nedan samt IRO-2.

Location of EPRA Sustainability Performance Measures in companies' report – Cibus rapporterar EPRA hållbarhetsdata i ett separat avsnitt nedan samt i hållbarhetsredovisning.

Reporting period – rapporteringen avser kalenderår och motsvarar finansiell rapportering. Tabellerna omfattar de senaste två kalenderåren, 2023 och 2024. Like-for-like baseras på portföljen från 2023 där eventuella försäljningar under 2024 exkluderas.

Materiality – 2024 genomförde Cibus sin första dubbla väsentlighetsanalys i enlighet med EFRAGs riktlinjer. Väsentlighetsanalysen pekade bland annat på att miljöfrågor inom vatten och avfall inte är väsentliga varför Cibus inte rapporterar förbrukning av dessa. Väsentlighetsanalysen framgår i hållbarhetsredovisningen sidan 36.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

Innehållsförteckning EPRA Sustainability Performance Measure

ENVIRONMENTAL SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES		Sidan	Avsnitt i hållbarhetsrapport	Ingår i tabell nedan
Elec-Abs	Total electricity consumption	43-45, 63	Klimatförändringar ESRS E1-5	x
Elec-LfL	Like-for-like total electricity consumption	43-45, 63	Klimatförändringar ESRS E1-5	x
DH&C-Abs	Total district heating & cooling consumption	43-45, 63	Klimatförändringar ESRS E1-5	x
DH&C-LfL	Like-for-like total district heating & cooling consumption	43-45, 63	Klimatförändringar ESRS E1-5	x
Fuels-Abs	Total fuel consumption	43-45, 63	Klimatförändringar ESRS E1-5	x
Fuels-LfL	Like-for-like total fuel consumption	43-45, 63	Klimatförändringar ESRS E1-5	x
Energy-Int	Building energy intensity	43-45, 63	Klimatförändringar ESRS E1-5	x
GHG-Dir-Abs	Total direct greenhouse gas (GHG) emissions	43-44, 64	Klimatförändringar ESRS E1-6	x
GHG-Indir-Abs	Total indirect greenhouse gas (GHG) emissions	43-44, 64	Klimatförändringar ESRS E1-6	x
GHG-Int	Greenhouse gas (GHG) emissions intensity from building energy consumption	43-44, 64	Klimatförändringar ESRS E1-6	x
Water-Abs	Total water consumption	Redovisas ej	Ej väsentlig fråga, se ESRS 2 IRO-1	
Water-LfL	Like-for-like total water consumption	Redovisas ej	Ej väsentlig fråga, se ESRS 2 IRO-1	
Water-Int	Building water intensity	Redovisas ej	Ej väsentlig fråga, se ESRS 2 IRO-1	
Waste-Abs	Total weight of waste by disposal route	Redovisas ej	Ej väsentlig fråga, se ESRS 2 IRO-1	
Waste-LfL	Like-for-like total weight of waste by disposal route	Redovisas ej	Ej väsentlig fråga, se ESRS 2 IRO-1	
Cert-Tot	Type and number of sustainability certified assets	64	Klimatförändringar ESRS E1-9	x
SOCIAL PERFORMANCE MEASURES				
Diversity-Emp	Employee gender diversity	49, 66	Egna Medarbetare ESRS S1-9	x
Diversity-Pay	Gender Pay ratio	49 Redovisas endast delvis	Egna Medarbetare ESRS S1-16	x
Emp-Training	Employee training and development	49-50, 66	Egna Medarbetare ESRS S1-13	x
Emp-Dev	Employee performance appraisals	49-50, 66	Egna Medarbetare ESRS S1-13	x
Emp-Turnover	Employee turnover and retention	49-50, 66	Egna Medarbetare ESRS S1-6	x
H&S-Emp	Employee health and safety	49-50, 66	Egna Medarbetare ESRS S1-14	x
H&S-Asset	Asset health and safety assessment	54, 56, 66	Konsumenter och slutanvändare ESRS S4-4 (ESRS G1-1)	x
H&S-Comp	Asset health and safety compliance	54, 66	Konsumenter och slutanvändare ESRS S4-4	x
Comty-Eng	Community engagement, impact assessment and development programmes	53 Redovisas endast delvis	Endast delvis väsentlig fråga, se ESRS IRO-1, Påverkade samhällen ESRS S3-2	
GOVERNANCE PERFORMANCE MEASURES				
Gov-Board	Composition of the highest governance body	78, 80	Bolagsstyrningsrapport	
Gov-Select	Process for nominating and selecting the highest governance body	74, 78	Bolagsstyrningsrapport	
Gov-Coi	Process for managing conflicts of interest	56-57	Affärsetik ESRS G1-1	

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

EPRA Sustainability Performance Measures (Environment)

Energy 6)

EPRA Code	Category	Total portfolio					Performance by market																			
		Absolute performance (Abs)		Like-for-Like performance (LfL)			Finland					Sweden					Norway					Denmark				
Indicator (Unites of measure)		2024	2023	2024	2023	% change	2024 (Abs)	2023 (Abs)	2024 (LfL)	2023 (LfL)	% change (LfL)	2024 (Abs)	2023 (Abs)	2024 (LfL)	2023 (LfL)	% change (LfL)	2024 (Abs)	2023 (Abs)	2024 (LfL)	2023 (LfL)	% change (LfL)	2024 (Abs)	2023 (Abs)	2024 (LfL)	2023 (LfL)	% change (LfL)
Elec-Abs, Elec-LfL	for landlord shared services	N/A	0.0	N/A	0.0	0.00 %	N/A	0.0	N/A	0.0	0.00 %	N/A	0.0	N/A	0.0	0.00 %	N/A	0.0	N/A	0.0	0.00 %	N/A	0.0	N/A	0.0	0.00 %
Electricity (MWh)	(sub)metered exclusively to tenants	27,965	20,571	26,008.7	19,492.8	33.43 %	24,179.2	20,301.1	24,028.0	19,053.4	26.11 %	3,565.4	183.9	1,829.1	183.9	894.78 %	0.0	0.0	0.0	0.0	0.00 %	220.1	86.5	151.5	255.5	-40.70 %
	Total landlord-obtained electricity	27,965	20,571	26,009	19,493	33.43 %	24,179.2	20,301.1	24,028.0	19,053.4	26.11 %	3,565.4	183.9	1,829.1	183.9	894.78 %	0.0	0.0	0.0	0.0	0.00 %	220.1	86.5	151.5	255.5	-40.70 %
	Total tenant-obtained electricity	153,077	155,021	147,625	151,980	-2.87 %	104,588.7	98,532.4	103,539.7	97,005.7	6.74 %	26,121.0	30,835.2	23,855.3	30,835.2	-22.64 %	8,803.0	10,752.7	8,803.0	10,752.7	-18.13 %	13,564.3	14,900.6	11,426.5	13,386.7	-14.64 %
	Total self-generated renewable energy	4,768	4,732	4,768	4,505	5.84 %	4,767.8	4,732.5	4,767.8	4,504.9	5.84 %	0.0	0.0	0.0	0.0	0.00 %	0.0	0.0	0.0	0.0	0.00 %	0.0	0	0.0	0.0	0.00 %
	Total electricity	185,810	175,592	178,401.0	175,978.0	1.38 %	133,535.7	123,566.0	132,335.6	120,563.9	9.76 %	29,686.4	31,019.1	25,684.4	31,019.1	-17.20 %	8,803.0	10,752.7	8,803.0	10,752.7	-18.13 %	13,784.4	14,987.1	11,578.0	13,642.3	-15.13 %
Proportion of landlord obtained electricity by source: (%)	Nuclear	40 %	n/d				40 %	n/d				42 %	n/d				0 %	n/d				0 %	0 %			
	Proportion of landlord obtained electricity from renewable sources	60 %	100 %				60 %	100 %				58 %	0 %				0 %	0 %				100 %	100 %			
	Proportion of landlord obtained electricity from fossile sources	0 %	0 %				0 %	0 %				0 %	0 %				0 %	n/d				0 %	0 %			
Quantity of landlord obtained electricity by source: (MWh)	Nuclear	11,273	n/d				9,774.4	n/d				1,498.9	n/d				0.0	n/d				0.0	0.0			
	Quantity of landlord obtained electricity from renewable sources	16,691	20,571	14,862	19,309	-23.03 %	14,404.8	20,301.1	14,300	19,053	-24.95 %	2,066.5	0.0	410.3	0.0	0.00 %	0.0	0.0	0.0	0.0	0.00 %	220.1	86.5	151.5	255.5	-40.70 %
	Quantity of landlord obtained electricity from fossile sources	0	0	0.0	0.0	0.00 %	0.0	0.0	0.0			0.0	0.0	0.0			0.0	0.0	0.0			0.0	0.0	0.0		
No. applicable properties	Energy disclosure coverage	483/483	448				263/263	264.0				134/134	125.0				22/22	22.0				64/64	37.0			
m² of applicable properties	Energy disclosure coverage	913,920	950,787				712,353.0	708,145.8				178,201.0	149,975.0				23,365.0	11,030.0				1.0	81,636.0			
%	Proportion of electricity estimated 1)	14 %	4 %				4 %	1 %				67 %	94 %				0 %	33 %				6 %	1 %			
DH&C-Abs, DH&C-LfL	for landlord shared services	N/A	0	N/A	0.0	0.00 %	N/A	0.0	N/A	0.0	0.00 %	N/A	0.0	N/A	0.0	0.00 %	N/A	0.0	N/A	0.0	0.00 %	N/A	0.0	N/A	0.0	0.00 %
District heating and cooling (MWh)	(sub)metered exclusively to tenants	28,401	24,966	28,057.8	24,710.1	13.55 %	27,179.9	24,008.6	26,951.4	23,159.5	16.37 %	0.0	0.0	0.0	0.0	0.00 %	0.0	-	0.0	0.0	0.00 %	1,221.6	957.9	1,106.4	1,550.6	-28.64 %
	Total landlord-obtained district heating and cooling	28,401	25,559	28,057.8	24,710.1	13.55 %	27,179.9	24,008.6	26,951.4	23,159.5	16.37 %	0.0	0.0	0.0	0.0	0.00 %	0.0	-	0.0	0.0	0.00 %	1,221.6	1,550.6	1,106.4	1,550.6	-28.64 %
	Total tenant-obtained district heating and cooling	46,381	41,546	43,210.5	40,991.3	5.41 %	37,312.2	34,981.3	37,245.5	34,640.4	7.52 %	5,953.6	3,553.3	3,587.6	3,553.3	0.97 %	0.0	-	0.0	0.0	0.00 %	3,115.5	3,011.3	2,377.4	2,797.6	-15.02 %
	Total heating and cooling	74,783	67,106	71,268.3	65,701.4	8.47 %	64,492.0	58,989.9	64,196.9	57,799.9	11.07 %	5,953.6	3,553.3	3,587.6	3,553.3	0.97 %	0.0	-	0.0	0.0	0.00 %	4,337.1	4,561.9	3,483.8	4,348.2	-19.88 %
Proportion of landlord obtained district heating and cooling by source: (%)	Nuclear	0 %	0 %				0 %	0 %				0 %	0 %				0 %	0 %				0 %	0 %			
	Proportion of landlord obtained district heating and cooling from renewable sources	99 %	92 %				100 %	98 %				0 %	0 %				0 %	0 %				86 %	0 %			
	Proportion of landlord obtained district heating and cooling from fossile sources	1 %	8 %				0 %	2 %				0 %	0 %				0 %	0 %				14 %	100 %			
Quantity of landlord obtained district and cooling by source: (MWh)	Nuclear	0 %	0				0.0	0.0				0.0	0.0				0.0	0.0				0.0	0.0			
	Quantity of landlord obtained district heating and cooling from renewable sources	28,236	23,558				27,179.9	23,557.8				0.0	0.0				0.0	0.0				1,056.6	0.0			
	Quantity of landlord obtained district heating and cooling from fossile sources	165	2,001				0.0	450.8				0.0	0.0				0.0	0.0				165.0	1550.6			
No. applicable properties	Heating and cooling disclosure coverage	412/412	429				229/229	268.0				134/134	124.0				0/0	-				49/49	37.0			
m² of applicable properties	Heating and cooling disclosure coverage	891,262	907,389				620,921.2	721,975.3				178,201.0	141,658.0				0.0	-				92,140.0	43,756.0			
%	Proportion of heating and cooling estimated 1)	16 %	2 %				9 %	1 %				97 %	100 %				0 %	-				3 %	0 %			
Fuels-Abs, Fuels-LfL	for landlord shared services	N/A	0	N/A	0.0	0.00 %	N/A	0.0	N/A	0.0	0.00 %	N/A	0.0	N/A	0.0	0.00 %	N/A	-	N/A	0.0	0.00 %	N/A	0.0	N/A	0.0	0.0 %
Fuels (MWh)	(sub)metered exclusively to tenants	2,084	3,341	1,566.3	1,865.5	-16 %	988.0	1,326.2	988.0	1,326.2	-25.5 %	0.0	0.0	0.0	0.0	0.00 %	0.0	-	0.0	0.0	0.00 %	1,095.9	2,014.8	578.3	539.3	7 %
	Total landlord-obtained fuels	2,084	3,341	1,566.3	1,865.5	-16.0 %	988.0	1326.2	988.0	1,326.2	-25.5 %	0.0	0.0	0.0	0.0	0.00 %	0.0	-	0.0	0.0	0.00 %	1,095.9	2,014.8	578.3	539.276	7 %
	Total tenant-obtained fuels	5,266	5,317	5,265.8	5,288.0	-0.4 %	5,097.0	5,118.5	5,097.0	5,118.5	-0.4 %	0.0	0.0	0.0	0.0	0.00 %	0.0	-	0.0	0.0	0.00 %	168.8	198.9	168.8	169.55	-0.5 %
	Total fuel	7,350	8,658	6,832.1	7,153.5	-4.5 %	6,085.1	6,444.7	6,085.1	6,444.7	-5.6 %	0.0	0.0	0.0	0.0	0.00 %	0.0	-	0.0	0.0	0.00 %	1,264.7	2,213.7	747.0	708.8	5 %
	Proportion of landlord-obtained fuels from renewable sources	0	0				0.0	0.0				0.0	0.0				0.0	-				0.0	0.0			
Proportion of landlord obtained fuel by source (%)	Natural Gas	98 %	94 %				96 %	86 %				0 %	0 %				0 %	0 %				100 %	100 %			
	Coal and Coal products	0 %	0 %				0 %	0 %				0 %	0 %				0 %	0 %				0 %	0 %			
	Crude Oil and Petrolium products	2 %	6 %				4 %	14.0 %				0 %	0 %				0 %	0 %				0 %	0 %			
	Other Fossil sources	0 %	0 %				0 %	0 %				0 %	0 %				0 %	0 %				0 %	0 %			
	Renewable sources, including biomass	0 %	0 %				0 %	0 %				0 %	0 %				0 %	0 %				0 %	0 %			
Quantities of landlord obtained fuels by source (MWh)	Natural Gas	2,045	3,156				949.3	1,141.1				0.0	0.0				0.0	0.0				1,095.9	2014.81			
	Coal and Coal products	0	0				0.0	0.0				0.0	0.0				0.0	0.0				0.0	0.0			
	Crude Oil and Petrolium products	39	185.1				38.7	185.1				0.0	0.0				0.0	0.0				0.0	0.0			
	Other Fossil sources	0	0				0.0	0.0				0.0	0.0				0.0	0.0				0.0	0.0			
	Renewable sources, including biomass	0	0				0.0	0.0				0.0	0.0				0.0	0.0				0.0	0.0			
No. applicable properties	Fuel disclosure coverage	36/36	61				24/24	24.0				0/0	0.0				0/0	-				12/12	37.0			
m² of applicable properties	Fuel disclosure coverage	102,186	147,141				74,353.9	65,504.3				0.0	0.0				0.0	-				27,832.0	81,637.0			
%	Proportion of fuel estimated 1)	37 %	0 %				42 %	0 %				0 %	0 %				0 %	-				17 %	0 %			

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

Greenhouse Gas 6)

EPRA Code Indicator (Unites of measure)	Category	Total portfolio Absolute performance (Abs)		Performance by market Finland		Sweden		Norway		Denmark	
		2024	2023	2024 (Abs)	2023 (Abs)	2024 (Abs)	2023 (Abs)	2024 (Abs)	2023 (Abs)	2024 (Abs)	2023 (Abs)
GHG-Dir-Abs	Total Direct Scope 1	424	885	202	427	0	112	0	0	222	347
Direct (tCO_2e)	Natural Gas	414		192		0		0		222	
	Coal and Coal products	0		0		0		0		0	
	Crude Oil and Petrolium products	9		9		0		0		0	
	Other Fossil sources	0		0		0		0		0	
	Renewable sources, including biomass	0		0		0		0		0	
GHG-Indir-Abs	Total Indirect Scope 2 Market based	46	83	0	11	0	7	0	0	46	65
Indirect (Scope 2) 2) (tCO_2e)	Scope 2 Electricity market based	0		0		0		0		0	
	Scope 2 District Heating market based	46		0		0		0		46	
	Total Indirect Scope 2 Location based	4,766	4,683	4,660	4,531	23	1	0	0	82	150
	Scope 2 Electricity location based	813		774		23		0		16	
	Scope 2 District Heating location based	3,953		3,887		0		0		66	
Indirect (Scope 3) 2) (tCO_2e)	Total Scope 3	29,415	24,398	15,405	13,013	518	183	5,270	4,686	8,222	6,504
	Electricity sub-metered to occupiers	24,487		11,067		246		5,270		7,905	
Outside of scopes	Bioenergy: Wood pellets	N/A		N/A		N/A		N/A		N/A	
Direct (tCO_2e)	Bioenergy: Biopropane	N/A		N/A		N/A		N/A		N/A	
Outside of scopes Indirect (tCO_2e)	Bioenergy: Biogas	N/A		N/A		N/A		N/A		N/A	
Total	Scope 1 + Scope 2 (location based)	5,190	5,569	4,862	4,958	23	113	0	0	304	497
(tCO_2e)	Scope 1 + Scope 2 (market based)	470	969	202	437	0	119	0	0	268	412
	Scope 1 + Scope 2 (location based) + Scope 3	34,605	29,955	20,268	17,972	541	296	5,270	4,686	8,527	7,001
	Scope 1 + Scope 2 (market based) + Scope 3	29,885	25,355	15,607	13,451	518	302	5,270	4,686	8,490	6,916
(%)	Proportion of Scope 1 + Scope 2 (location based) estimated	15 %		7 %		72 %		0 %		6 %	
	Proportion of Scope 1 + Scope 2 (market based) estimated	15 %		7 %		72 %		0 %		6 %	
	Proportion of Scope 3 estimated	19 %		9 %		80 %		0 %		5 %	
GHG-Int GHG emission intensity ($kgCO_2e$/ m^2/year)	Scope 1,2 and 3 (Cat 13) emissions (location based)	33.5	30.7	28.2		3.0		225.5		75.4	
GHG emission intensity ($kgCO_2e$/ revenue EUR/year 3))	Scope 1,2 and 3 (Cat 13) emissions (location based)	0.24	0.22	0.1		0.004		0.04		0.06	
GHG emission intensity ($kgCO_2e$/ m^2/year)	Scope 1, 2 and 3 (Cat 13) emissions (market based)	28.9	26.0	21.7		2.9		225.5		75.1	
GHG emission intensity ($kgCO_2e$/ revenue EUR/year 3))	Scope 1, 2 and 3 (Cat 13) emissions (market based)	0.21	0.19	0.1		0.004		0.04		0.1	
No. applicable properties	GHG disclosure coverage	489/489	454/455	269/269	270/271	134/134	125/125	22/22	22/22	64/64	37/37
m^2 of applicable properties	GHG disclosure coverage	1,032,355	975,856	717,716	712,673	178,201	152,331	23,365	29,016	113,073	81,836
%	Proportion of Scope 1 + Scope 2 (location based) + Scope 3 estimated	19 %		9 %		80 %		0 %		5 %	
	Proportion of Scope 1 + Scope 2 (market based) + Scope 3 estimated	19 %		9 %		80 %		0 %		5 %	

Footnotes:

1) Estimation methods and conversion factors used, see page 44.
2) Allocation between Scope 2 and 3, how Category 13 in GHG is interpreted: landlord obtained energy is reported in Scope 2, tennant obtained energy is reported in Scope 3, Cat 13.
3) Revenue = Rental income + service income
4) Like-for-like is based on a consistent portfolio for 2023 where any disposals are excluded.
5) EPC is reported for Finland, Norway and Denmark. In Sweden, "Energy Performance" kWh/m2 is reported.
6) Narrative on energy consumption, see pages 42-45, narrative on Greenhouse Gas see page 41-44.

Certifications

EPRA Code Indicator (Unites of measure)	Category	Total portfolio Absolute performance (Abs)		Performance by market Finland		Sweden		Norway		Denmark	
		2024	2023	2024 (Abs)	2023 (Abs)	2024 (Abs)	2023 (Abs)	2024 (Abs)	2023 (Abs)	2024 (Abs)	2023 (Abs)
Cert-Tot	% portfolio certified by value (€)	99.7 %	99 %	100.0 %	100 %	99.1 %	97.94 %	100.0 %	97.35 %	100.0 %	44.06 %
Mandatory (Energy Performance Certificates) 5) (%)	A	14.9 %	1 %	3.0 %	0 %	3.6 %	3.98 %	4.6 %	5 %	62.6 %	0.7 %
	B	31.8 %	15 %	40.5 %	17 %	4.1 %	4.51 %	18.7 %	19 %	26.8 %	31 %
	C	23.0 %	39 %	28.5 %	44 %	20.8 %	12.26 %	50.1 %	45 %	2.4 %	3 %
	D	11.9 %	18 %	9.9 %	14 %	28.4 %	36.12 %	14.5 %	15 %	5.6 %	5 %
	E	11.5 %	17 %	11.4 %	14 %	26.0 %	28.74 %	8.2 %	11 %	1.6 %	4 %
	F	3.3 %	4 %	2.9 %	4 %	8.2 %	6.87 %	3.9 %	4 %	1.0 %	0 %
	G	3.4 %	6 %	3.8 %	6 %	7.0 %	5.46 %	0.0 %	0 %	0.0 %	0 %
Voluntary (BREEAM) (%)	Percentage of rental income from BREEAM certified assets	0	N/D	0		0		0		0	
	Outstanding	0	N/D	0		0		0		0	
	Excellent	0	N/D	0		0		0		0	
	Very Good	0	N/D	0		0		0		0	
	Good/Pass	0	N/D	0		0		0		0	
Voluntary (LEED) (%)	Percentage of rental income from LEED certified assets	0	N/D	0		0		0		0	
	Platinum	0	N/D	0		0		0		0	
	Gold	0	N/D	0		0		0		0	
	Silver	0	N/D	0		0		0		0	
	Certified	0	N/D	0		0		0		0	

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

Cibus offices (rented, not part of the assets)

EPRA Code Indicator (Unites of measure)	Category	Absolute performance (Abs)	
		2024	2023
Elec-Abs	Total electricity	11	9
Electricity (MWh)	Proportion of electricity from renewable sources	100 %	100 %
Proportion of electricity by source: (%)	Nuclear	46 %	42 %
	Proportion of obtained electricity from renewable sources	54 %	58 %
	Proportion of obtained electricity from fossile sources	0 %	100 %
Quantity of electricity by source: (%)	Nuclear	5	4
	Proportion of obtained electricity from renewable sources	6	5
	Proportion of obtained electricity from fossile sources	0	0
No. applicable properties	Energy disclosure coverage	2	2
m² of applicable properties	Energy disclosure coverage	222	222
%	Proportion of electricity estimated	0	0
District heating and cooling (MWh)	Total consumed heating and cooling	29	17
	Nuclear	0	0
	Proportion of landlord obtained district heating and cooling from fossile sources	1 %	18 %
	Proportion of landlord obtained district heating and cooling from renewable sources	99 %	82 %
No. applicable properties	Heating and cooling disclosure coverage	2	2
m² of applicable properties	Heating and cooling disclosure coverage	222	222
%	Proportion of heating and cooling estimated	0	0
Fuels (MWh)	Total fuel consumption	NA	NA
	Proportion of fuels from renewable sources	NA	NA
Proportion of landlord obtained fuel by source (%)	Natural Gas	NA	NA
	Coal and Coal products	NA	NA
	Crude Oil and Petrolium products	NA	NA
	Other Fossil sources	NA	NA
	Renewable sources, including biomass	NA	NA
Quantities of fuels by source (MWh)	Natural Gas	NA	NA
	Coal and Coal products	NA	NA
	Crude Oil and Petrolium products	NA	NA
	Other Fossil sources	NA	NA
	Renewable sources, including biomass	NA	NA
No. applicable properties	Fuel disclosure coverage	NA	NA
m² of applicable properties	Fuel disclosure coverage	NA	NA
%	Proportion of fuel estimated 1)	NA	NA
Energy-Int Energy Intensity kWh/ m2/year	Energy intensity	178.87	116.16
GHG-Indir-Abs Indirect (Scope 2) 2) (tCO2)	Total Indirect Scope 2 Market based	0.79	0.13
	Scope 2 Electricity	0	0
	Local District Heating	0.64	0.32
	Total Indirect Scope 2 Location based	0.27	0.44
	Scope 2 Electricity	0.27	0.28
	Local District Heating	0.64	0.32
(%)	Scope 2 (location based)	0.27	0.44
	Scope 2 (market based)	0.79	0.13
	Scope 2 (location based) estimated	0	0
	Scope 2 (market based) estimated	0	0
GHG emission intensity ($kgCO_2e$/ m²/year)	Scope 1 and 2 emissions (location based)	1.23	1.99
	Scope 1 and 2 emissions (market based)	3.56	0.58
No. applicable properties	GHG disclosure coverage	2	2
m² of applicable properties	GHG disclosure coverage	222	222
%	Proportion of Scope 1 + Scope 2 (location based) + Scope 3 estimated	0	0
%	Proportion of Scope 1 + Scope 2 (market based) + Scope 3 estimated	0	0

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

EPRA Sustainability Performance Measures (Social)

Diversity

				Corporate performance					
EPRA Code	Units of measure	Indicator	Category	2024			2023		
				Total	Male	Female	Total	Male	Female
Diversity-Emp	%								
		Gender diversity	Proportion of male and female employees 1)		60	40		60	40
		Gender by level	Board		50	50		50	50
			Executive		67	33		67	33
			Professionals		50	50		60	40
		Distribution of employees by age	Over 50 years old	22	0	33	36		
			30 - 50 years old	78	100	67	64		
			Under 30 years old	0	0	0	0		
Diversity-Pay	Ratio	Male and female remuneration by level	Cibus total 2)		N/A			N/A	

Employees

				Corporate performance					
EPRA Code	Units of measure	Indicator	Category	2024			2023		
				Total	Male	Female	Total	Male	Female
Emp-Training	Number of hours	Average hours of training per employee	All employees	60	58	63	34	34	34
Emp-Dev	% of employees	Employees receiving performance appraisals	Total	100%	100	100	100	100	100
Emp-Turnover	Number of employees	Direct employees	Total number of employees		6	4		6	4
		Total number of new hires			1	0		0	0
		Rate of new hires in %			10 %	0		0	0
		Total turnover (departures)			1	0		1	0
		Total rate of turnover (departures)			10 %	0		10%	0
	Number of employees by level	Total	Board		3	2		3	2
		Total number of new hires			0	0		0	0
		Rate of new hires			0	0		0	0
		Total turnover			0	0		0	0
		Total rate of turnover			0	0		0	0
		Total	Executive		4	2		4	2
		Total number of new hires			1	0		0	0
		Rate of new hires			25 %	0		0	0
		Total turnover			1	0		0	0
		Total rate of turnover			25 %	0		0	0
		Total	Professional		2	2		3	2
		Total number of new hires			0	0		0	0
		Rate of new hires			0	0		0	0
		Total turnover			0	0		1	0
		Total rate of turnover			0	0		33 %	0

Health & Safety

				Corporate performance		
EPRA Code	Units of measure	Indicator	Category	2024		2023
H&S-Emp	Per 100,000 hours worked	Injury rate	Direct employees		0	0
	Per 100,000 hours worked	Lost day rate			0	0
	Days per employee	Absentee rate			0,04	0,2
		Accident Severity Rate			0	0
	Total number	Fatalities			0	0
H&S-Asset 3)	%	% assets	Asset health and safety assessments		0	0
H&S-Comp	Total number	Number of assets	Number of incidents		0	0

Footnotes:

1) Employees in direct employment according to law, excluding a consultant in the organization.
2) with only 10 employees in a variety of roles make the ratio irrelevant.

3) Cibus has not identified or been made aware of any accidents that have occurred in its portfolio that have had a negative impact on the health and safety of customers, their employees or end customers. Cibus has no direct control over the safety of the properties and the surrounding environment, but engages in a dialogue with tenants on health and safety issues during sustainability meetings.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db

visma sign
www.vismasign.com

20250822201926

EPRA-Nyckeltal

EPRA (European Public Real Estate Association) är en gemensam intressegrupp för noterade fastighetsbolag i Europa. Cibus är sedan flera år tillbaka 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 från olika företag. De bästa metoderna skapa också en ram för diskussion och beslutsfattande i de frågor som avgör sektorns framtid.

Cibus tillämpar EPRA:s rekommendationer för finansiella rapportering men även för hållbarhetsredovisning. Läs mer i Cibus lagstadgade hållbarhetsrapport på sidan 68.

EPRA Resultat

EPRA-resultatet representerar resultatet från det pågående fastighetsförvaltningsnätet. Värderingseffekter och intäkter från avyttringar beaktas inte. Dessutom justeras de uppskjutna skatter som redovisats under räkenskapsåret och de efterföljande skattebetalningarna för de senaste räkenskapsåren som redovisats i resultaträkningen.

För bättre jämförbarhet presenteras även justerat EPRA-resultat som justerats för värdejusteringar på finansiella tillgångar.

TEUR, om inget annat anges	2024-12-31	2023-12-31
Årets resultat	-4 759	-19 919
Ränta på hybridobligationer	-2 591	-2 411
Årets resultat inkl. ränta på hybridobligationer	-7 350	-22 330
Genomsnittligt antal utestående aktier	58 952 923	54 448 046
Resultat per aktie, EUR	-0,12	-0,41
Uteslutning av		
- värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	44 705	53 416
- värdeförändring räntederivat, orealiserad	9 814	21 865
- uppskjuten skatt avseende EPRA-justeringar	-11 231	-15 508
Justeringar för att beräkna EPRA-resultat	**43 288**	**59 773**
EPRA resultat	**35 938**	**37 443**
EPRA resultat per aktie, EUR	**0,61**	**0,69**

EPRA NAV

- EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV): belyser det långsiktiga substansvärdet med justering av ej utbetald utdelning om inte avstämningsdagen har passerats,
- EPRA Net Tangible Assets (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 Net Disposal Value (EPRA NDV): per aktier belyser avyttringsvärdet med justering av ej utbetald utdelning om inte avstämningsdagen har passerats

	2024-12-31			2023-12-31		
TEUR, om inget annat anges	**EPRA NRV**	**EPRA NTA**	**EPRA NDV**	**EPRA NRV**	**EPRA NTA**	**EPRA NDV**
Eget kapital exkl. hybridobligationer	678 738	678 738	678 738	663 189	663 189	663 189
Återläggning av immateriella tillgångar	-	-68	-	-	-113	
Återläggning av derivat	2 108	2 108	2 108	-5 981	-5 981	-5 981
Återläggning av uppskjuten skatt	34 486	34 486	-	37 893	37 893	-
Återläggning av bedömt verkligt värde på uppskjuten skattefordran	-	-	-1 959	-	-	-1 180
Återläggning av ej utbetald utdelning	19 521	19 521	19 521	17 746	17 746	17 746
EPRA NAV	**734 853**	**734 785**	**712 892**	**712 847**	**712 734**	**673 074**
Antalet utestående aktier	62 972 150	62 972 150	62 972 150	57 246 140	57 246 140	57 246 140
EPRA NAV per aktie i EUR	**11,7**	**11,7**	**11,1**	**12,5**	**12,5**	**11,8**

EPRA LTV

Långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder enligt balansräkningen minus likvida medel i förhållande till fastighternas marknadsvärde.

	2024-12-31	2023-12-31
Obligationslån	189 569	147 671
Hybridobligation	30 000	30 000
Skulder till seniora långivare	947 180	918 301
Återläggning av likvida medel	-50 786	-31 530
Nettoskuld	**1 115 963**	**1 064 442**
Förvaltningsfastigheter	1 870 101	1 797 908
EPRA LTV, %	**59,7%**	**59,2%**

EPRA Vakansgrad

Hyresvärdet för outhyrda kontrakt dividerat med hyresvärdet för hela portföljen.

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknat hyresvärde för ledigt utrymme	7 572	7 406
Uppskattat hyresvärde för hela portföljen	137 400	127 500
EPRA vakansgrad, %	**5.5**	**5.8**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

Lagstadgad Hållbarhetsrapport

I enlighet med kapitel 6, paragraf 11 i Årsredovisningslagen avger styrelsen för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) hållbarhetsrapport. Hållbarhetsrapporten avser verksamheten i Cibus Nordic Real Estate AB (publ) med dotterbolag under kalenderåret 2024. Detta är Cibus femte hållbarhetsrapport, senast rapport publicerades i mars 2024. Hållbarhetsrapporten omfattar sidorna 29-66 i Cibus Årsredovisning 2024. För en mer detaljerad redovisning, se innehållsförteckning nedan.

Innehållsförteckning

	Sidor
Affärsmodell	33-35, 38
Väsentliga frågor	36-37
Styrning av hållbarhetsarbetet	31-34, 38-39
Risker, riskhantering	40-57
Miljö	40-46, 63-65
Sociala förhållanden	47-54, 66
Medarbetare, mångfald	48-50, 66
Mänskliga rättigheter	51-54
Anti-korruption, affärsetik	55-57
Uppföljning	40-57, 63-66

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Cibus Nordic Real Estate AB (publ), org.nr 559135-0599.

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2024 på de ovan angivna sidorna och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 19 mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db

visma sign
www.vismasign.com

20250822201927

Riskhantering

Cibus arbetar löpande med förvärv, förvaltning och att utveckla högkvalitativa fastigheter i Norden med en tydlig förankring inom livsmedels- och dagligvaruhandeln.

I not 23 på sidan 105-108 finns beskrivning och riskhantering av Cibus finansiella risker. Nedan beskrivs Cibus strategiska och operationella risker samt riskhantering av dessa.

Verksamhet & organisation

Beskrivning risk	Riskhantering
HYRESINTÄKTER Cibus resultat påverkas av vakansgraden i beståndet, kundförluster och eventuellt hyresbortfall. Uthyrningsgraden (ekonomisk) i beståndet vid periodens utgång var 94,2% (94,5) och den viktade genomsnittliga hyresavtalslängden var 4,9 år (5,0). Cirka 97% (97) av bolagets intäkter är hänförliga till fastigheter huvudsakligen uthyrda till hyresgäster verksamma inom livsmedels- och dagligvaruhandeln. Risken för vakanser, kundförluster och hyresbortfall påverkas av hyresgästens benägenhet att fortsatt hyra fastigheten och hyresgästens ekonomiska situation, miljökrav samt yttre marknadsfaktorer.	För att hantera riskerna arbetar Cibus med att dels skapa en än mer diversifierad kontraktsbas, dels att fortsatt bibehålla och förbättra den nuvarande relationen med koncernens största hyresgäster som är ledande inom livsmedel- och dagligvaruhandeln. Cibus följer löpande upp den ekonomiska utvecklingen för bolagets hyresgäster och utvärderar alternativa hyresgäster. Genom att nischa fastighetsinvesteringar till livsmedels- och dagligvaruhandel är Cibus mer motståndskraftig mot den negativa effekten av e-handel. Cibus strävar efter att bli en strategisk partner och inte bara en förvaltare för att minska risken från hyresgästkoncentration. Vidare har Cibus implementerat processer för att hantera miljörisker och klimatomställningen med målet att vara klimatneutrala 2030. Se hållbarhetsrapport sid 29-66 och sid 68.
DRIFT OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER Koncernen löper en risk med kostnadshöjningar som inte kompenseras genom reglering i hyresavtalet, risken är emellertid begränsad då cirka 90% av alla hyresavtal är s.k. "triple net"- eller nettohyresavtal vilket innebär att hyresgästen, utöver hyran, betalar de flesta kostnader som belöper på fastigheten. Även oförutsedda reparationsbehov utgör en risk för verksamheten. Ett aktivt och ständigt pågående arbete för att bibehålla och förbättra fastigheternas skick minskar risken för reparationsbehov. I tillägg finns risk för att den nya EU-Taxonomy lagstiftningen medför ökade investeringar i fastigheterna för att hantera klimatomställningen och trygga framtida finansiering	Ett aktivt och ständigt pågående arbete för att bibehålla och förbättra fastigheternas skick minskar risken för reparationsbehov. Cibus arbetar löpande med effektivisering i fastighetsförvaltningen vad gäller exempelvis förbättrade energisystem som minskar energiförbrukningen och miljöpåverkan. Cibus arbetar med långsiktig underhållsplanering för fastigheterna för kontroll över underhållskostnader och för att undvika oförutsedda skador och reparationer. Samtliga fastigheter är försäkrade mot åverkan på grund av skada. Vidare har Cibus implementerat processer för att hantera miljörisker och klimatomställningen med målet att vara klimatneutrala 2030, se hållbarhetsrapport sid 29-66 och sid 68.
FÖRVÄRVSDRIVEN STRATEGI Fastighetsförvärv utgör en central del av Cibus strategi. För att förvärv ska kunna genomföras krävs att lämpliga investeringsobjekt inom Cibus nisch finns till salu till rimliga prisnivåer. Förvärv kan även vara förenade med risker kopplade till säljaren och den förvärvade verksamheten och fastigheten, miljörisker samt finansieringsrisk kopplad till förvärvet.	Cibus har en stark position på transaktionsmarknaden för livsmedelsoch daglighandelsfastigheter i Norden. Cibus har ett team med bred erfarenhet och gedigen kunskap om fastighetstransaktioner. Processen för att utvärdera ett förvärv bygger på att fastigheten har en ankarhyresgäst med långt hyresavtal. Inför ett förvärv utvärderas fastigheten, hyresgästen och en riskanalys görs. Vidare har Cibus implementerat processer vid förvärv för att hantera miljörisker och klimatomställningen med målet att vara klimatneutrala 2030, se hållbarhetsrapport sid 29-66 och sid 68.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

SKATT

Förändringar i skattelagstiftning och regelverk kan påverka beskattningen av fastigheter och bolaget. Ändrade skattesatser och regler i Norden kan påverka resultatet och nyckeltal samt Cibus tillväxtmöjligheter. Den 1 januari 2019 trädde reglerna om ränteavdragsbegränsningar i kraft. Regelverket i Sverige innebär en avdragsrätt om 30 % av skattemässigt EBITDA och en sänkning av bolagsskatten i två steg från 22 % till 20,6 % för 2021. Maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå är 500 TEUR. I Finland trädde liknande regler avseende ränteavdragsbegränsningar i kraft med vissa skillnader. Avdragsrätten är begränsad till 25 % av skattemässigt EBITDA och maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av uppgår till 500 TEUR per bolag. I Norge finns även regler kring ränteavdrag. Reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar har inte haft en materiell påverkan på koncernen under rapportperioden. Regelverket i Danmark innebär en bolagsskatt om 22% och det finns vissa begränsningar i ränteavdragen. Reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar har inte haft en materiell påverkan på koncernen under rapportperioden.

KLIMATOMSTÄLLNING OCH MILJÖRISKER

Klimatomställning och miljörisker är en strategisk och finansiell risk. Fastigheter påverkar miljön bland annat av löpande skötsel, energiförbrukning, hyresgästanpassningar och av den verksamhet som bedrivs. Enligt miljöbalken kan Cibus bli skyldig att bekosta åtgärder till följd av föroreningsskada eller miljöskada. Detta kan påverka bolagets resultat och nyckeltal. Fastigheter med negativ miljöprofil vad gäller exempelvis energiförbrukning kan uppfattas som mindre attraktiva för hyresgäster, generera högre energikostnader relativt andra fastigheter samt innebära kostnader för uppgradering samt högre finansieringskostnad. Fastighetssektorn via uppvärmning och annan elförbrukning utgör en av världens stora energikonsumenter som i dagsläget utgör ett av de stora hoten mot klimatet. Det finns en risk att Cibus klimatomställning inte går tillräckligt snabbt vilket kan påverka värderingarna av fastigheterna samt möjligheterna till finansiering, se finansiella risker på sid 105-108.

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETER

Fastighetsbeståndet värderas till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en marknadsvärdering utförd av ett oberoende värderingsinstitut och för rapportperioden har Newsec för Finland och Sverige, CBRE för Danmark och Cushman & Wakefield för Norge anlitats. Fastigheternas värde påverkas i stor utsträckning av de kassaflöden som genereras av fastigheterna i form av hyresintäkter, drift och underhållskostnader, administrationskostnader och investeringar i fastigheterna. Det föreligger således risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av dels förändrat beteende såsom ökad e-handel, dels ökade miljökrav som en del av klimatomställningen. Vidare risk för såväl förändrade kassaflöden, som av förändringar i avkastningskraven samt fastigheternas skick. Risk för bolaget involverar risk för vakanser inom beståndet till följd av hyresgästs uppsägning av befintliga hyresavtal samt den ekonomiska situationen för hyresgästerna. De bakomliggande faktorerna som påverkar kassaflödena är i sin tur förankrade i den rådande ekonomins tillstånd, energipriser, liksom lokala yttre faktorer i form av konkurrens från andra fastighetsägare och geografiska läge som kan påverka utbud- och efterfrågejämvikten.

INTERNA PROCESSER OCH KONTROLL

Cibus kan inom ramen för den löpande verksamheten påverkas negativt av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter inom och utom organisationen.

MEDARBETARE OCH KOMPETENS

Cibus framtida utveckling beror i hög grad av medarbetarnas kunskap, erfarenhet och engagemang. Bolaget har valt att ha en förhållandevis liten organisation i syfte att arbeta snabbt och effektivt, vilket kan medföra ett viss beroende av enskilda medarbetare och leverantörer då exempelvis hyresadministrationen är outsourcad.

Cibus följer noga den politiska utvecklingen och bevakar löpande utvecklingen inom regelområdet för att tidigt fånga upp förslag till regelförändringar. Denna bevakning säkerställer att Cibus i god tid förstår effekterna av eventuella regelförändringar. En kostnadseffektiv hantering av skatter ska vägas mot risker med koncernens skattehantering.

Förvärv av nya fastigheter föregås alltid av miljöutredningar för att klargöra fastighetens miljöstatus. På så vis minimerar Cibus risken för att förvärva fastigheter med någon form av miljöskuld. Cibus arbetar övergripande i syfte att minska negativ miljöpåverkan tillsammans med våra hyresgäster. Cibus främsta prioritet är att skapa klimatneutrala marknadsplatser. Målet är att göra vår verksamhet klimatneutral senast år 2030. Därför underlättar och uppmuntrar vi våra ankarhyresgästers investeringar i återvinningsbar energi samt prioriterar att själva investera i energieffektiva fastigheter och i egna klimatfrämjande åtgärder. Samtliga klimatrelaterade risker som identifierats ha hög sannolikhet att inträffa hanteras genom integrerade affärsprocesser för att säkerställa hållbara fastighetsvärden och finansiering samt för att nå vårt mål om att bli klimatneutrala 2030, se hållbarhetsrapport sid 29-66 och sid 68.

Cibus fokus på att erbjuda en aktiv och hyresgästnära förvaltning för att skapa goda och långsiktiga relationer med hyresgästen skapar goda förutsättningar för att kunna upprätthålla en stabil värdeutveckling i fastighetsbeståndet. Fastighetsutvecklingskompetensen inom bolaget möjliggör vidare för att proaktivt kunna hantera risker avseende fastigheternas värde genom att säkerställa beståndets kvalité och energieffektivitet. Cibus fastighetsbestånd har en geografisk spridning i Norden. Cibus strategi är att fortsätta att växa i Europa för att ytterligare öka den geografiska spridningen och därmed marknadsrisken. Cibus följer noga utvecklingen av e-handel inom livsmedels och dagligvaruhandeln. Cibus fokus på livsmedels- och dagligvaruhandel innebära stabila hyresgäster och hyresavtal. Marknadsvärdet på Cibus samtliga fastigheter bedöms varje kvartal av externa oberoende fastighetsvärderare. Värdet fastställs dock alltid av Cibus styrelse och ledning. Vidare har Cibus implementerat processer för att hantera miljörisker och klimatomställningen med målet att vara klimatneutrala 2030, se hållbarhetsrapport sid 29-66 och sid 68.

Cibus följer upp interna processer och kontrollerar efterlevnad av regelverk, se mer information i bolagsstyrningsrapporten på sid 71-80.

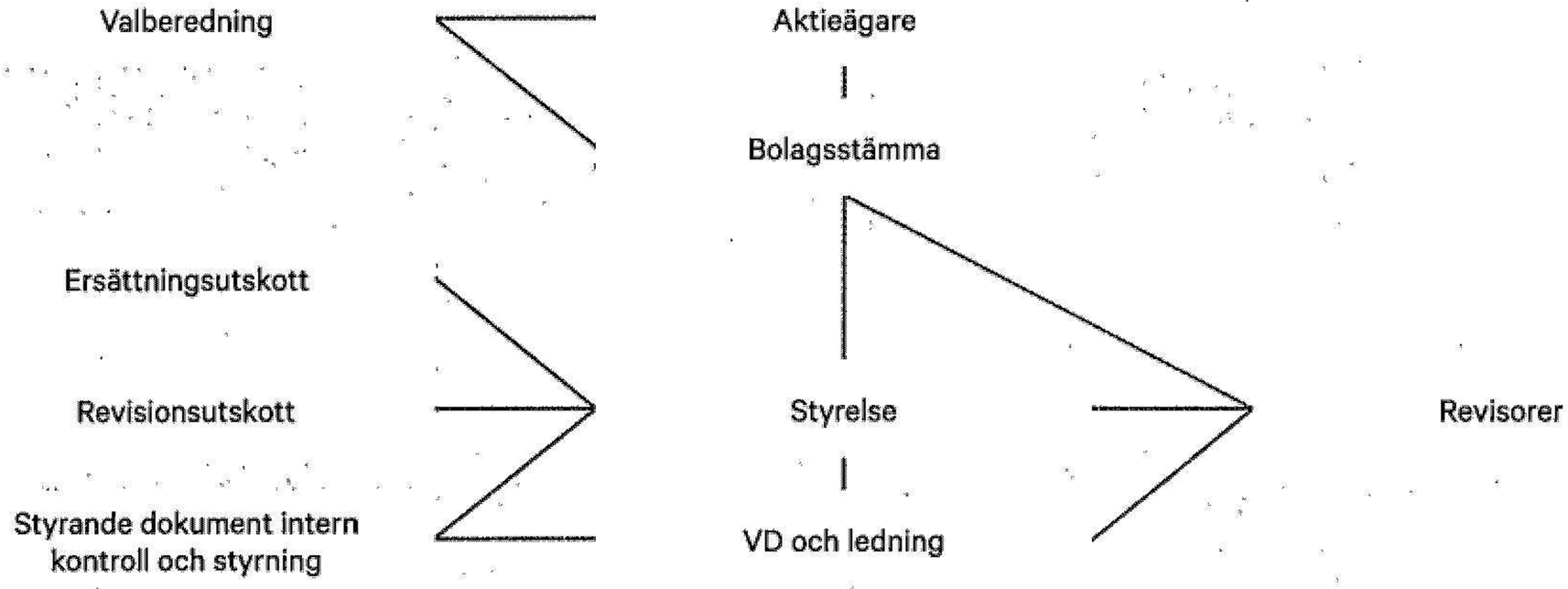
Cibus arbetar kontinuerligt med att utveckla, utbilda och stärka upp organisationen i syfte att minska beroendet av nyckelpersoner, se medarbetare och organisation på sid 48-50.

visma sig
www.vismasign.
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db

Bolagsstyrningsrapport

Cibus Nordic Real Estate AB

20250822201928



Utgångspunkt

God bolagsstyrning, riskhantering, intern kontroll och styrning, är centrala delar i en framgångsrik verksamhet. Det är en förutsättning för Cibus kapacitet att fortsätta växa med utdelningskapacitet och en hygienfaktor för att få förtroendefulla relationer med våra investerare och övriga intressenter. Bolagsstyrningsrapporten avser verksamhetsåret 2024. Cibus är noterade på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, som är en EU-reglerad marknadsplats. Bolaget ingår i det ledande globala indexet EPRA för fastighetsinvesteringar. Cibus följer tillämpliga lagar för bolagsstyrning och hållbarhetsrapportering, främst aktiebolagslagen och årsredovisningslagen. Bolaget tillämpar och följer svensk kod för bolagsstyrning (Bolagskoden) vilken finns tillgänglig på www. bolagsstyrning.se samt EPRAs riktlinjer för bäst praxis i hållbar rapportering (EPRA sBPR) vilka finns tillgängliga på www.epra.com.

Struktur för bolagsstyrning

Struktur för bolagsstyrning för Cibus bolagsorgan är bolagsstämman, styrelsen, verkställande direktören och revisorn. Vid ordinarie bolagsstämma som hålls inom sex månader efter räkenskapsårets utgång (årsstämman), utser aktieägarna en styrelse och revisor. Styrelsen tillsätter verkställande direktören. Revisorn granskar årsredovisningen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Valberedningen har till uppgift att föreslå styrelseledamöter, styrelseordförande och revisor för val vid årsstämman.

Aktier och ägare

Aktier och ägare Information om Cibus aktie och aktieägare framgår av sidorna 11-12. Det finns inga begränsningar eller bestämmelser i bolagsordningen i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge på bolagsstämman. Bolagsordningen innehåller inte heller någon bestämmelse om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter samt ändring av bolagsordning. Bolagsordningen beslutas av bolagsstämman.

Bolagsstämman

Bolagsstämman är Cibus högsta beslutande organ. Aktieägare, som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och har anmält deltagande i tid, har rätt att delta och rösta vid bolagsstämman personligen eller via ombud. Vid årsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt för att fatta beslut om förslag från valberedningen, styrelsen och aktieägarna samt nyckelfrågor som exempelvis fastställande av resultat och balansräkningar, beslut om utdelningar och val av styrelse. Vidare väljs revisor, arvoden fastställs och andra lagstadgade ärenden behandlas. Beslut vid stämman fattas normalt med enkel majoritet. I vissa frågor föreskriver dock aktiebolagslagen att ett förslag ska godkännas av en högre andel av de på stämman företrädda rösterna. Utöver årsstämman som hålls inom sex månader efter räkenskapsårets utgång kan kallelse även ske till extra bolagsstämma om styrelsen anser att det finns behov eller om en ägare till minst 10 procent av aktierna begär det.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

Vid årsstämma den 15 april 2024 i Cibus Nordic Real Estate AB (publ) ("Bolaget") fattades i huvudsak följande beslut: (för mer detaljerad information om innehållet i besluten hänvisas till den fullständiga kallelsen till stämman och de fullständiga förslagen som finns tillgängliga på bolagets hemsida).

FASTSTÄLLANDE AV BALANS- OCH RESULTATRÄKNINGAR

Stämman beslutade att fastställa resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen för räkenskapsåret 2023.

UTDELNING

Stämman beslutade om disposition av årets resultat enligt den fastställda balansräkningen i enlighet med styrelsens förslag. Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag avseende avstämningsdagarna för vinstutdelning. Således beslutades det om vinstutdelning och avstämningsdagar enligt följande:

Stämman beslutade om en utdelning för verksamhetsåret 2023 om 0,90 EUR per aktie. Det beslutades att utbetalning av utdelningen ska ske månadsvis under året med tolv delbetalningar. Den första delbetalningen beslutades vara 0,07 EUR per aktie, den andra 0,07 EUR per aktie, den tredje 0,08 EUR per aktie, den fjärde 0,07 EUR per aktie, den femte 0,07 EUR per aktie, den sjätte 0,08 EUR per aktie, den sjunde 0,07 EUR per aktie, den åttonde 0,08 EUR per aktie, den nionde 0,08 EUR per aktie, den tionde 0,07 EUR per aktie, den elfte 0,08 EUR per aktie och 0,08 EUR per aktie vid den tolfte delbetalningen.

Stämman beslutade att avstämningsdagar för betalning av utdelning ska vara den 17 april 2024, 28 maj 2024, 1 juli 2024, 26 juli 2024, 27 augusti 2024, 1 oktober 2024, 28 oktober 2024, 26 november 2024, 2 januari 2025, 28 januari 2025, 25 februari 2025 och 1 april 2025. Förväntade utbetalningsdagar blir därmed den 24 april 2024, 4 juni 2024, 8 juli 2024, 2 augusti 2024, 3 september 2024, 8 oktober 2024, 4 november 2024, 3 december 2024, 10 januari 2025, 4 februari 2025, 4 mars 2025 och 8 april 2025.

ANSVARSFRIHET

Stämman beviljade styrelseledamöterna och den verkställande direktören ansvarsfrihet gentemot bolaget för räkenskapsåret 2023.

STYRELSE, REVISORER OCH ARVODE

Stämman omvalde, i enlighet med valberedningens förslag, styrelseledamöterna Stefan Gattberg, Patrick Gylling, Elisabeth Norman, Victoria Skoglund och Nils Styf. Stämman omvalde Patrick Gylling till styrelsens ordförande.

Stämman valde, i enlighet med valberednings justerade förslag, det registrerade revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som bolagets revisor.

Stämman beslutade, i enlighet med valberednings förslag, att styrelsearvoden ska utgå med 189 000 EUR, fördelat med 63 000 EUR till styrelsens ordförande och 31 500 EUR per ledamot. Inget arvode ska utgå för utskottsarbete.

Stämman beslutade, i enlighet med valberednings förslag, att arvode till revisor ska utgå enligt godkänd räkning.

BESLUT OM VALBEREDNINGSINSTRUKTION

Stämman beslutade, i enlighet med valberedningens förslag, att anta en ny instruktion för valberedningen.

GODKÄNNANDE AV ERSÄTTNINGSRAPPORT

Stämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att fastställa den av styrelsen framtagna ersättningsrapporten.

Utdelningskalender

Beslutad utdelning	Belopp i euro	Sista handelsdag med utdelning	Handelsdag utan utdelning	Avstämningsdag	Utbetalningsdag
Ordinarie utdelning	0,08	2025-03-28	2025-03-31	2025-04-01	2025-04-08
Ordinarie utdelning	0,08	2025-02-21	2025-02-24	2025-02-25	2025-03-04
Ordinarie utdelning	0,07	2025-01-24	2025-01-27	2025-01-28	2025-02-04
Ordinarie utdelning	0,08	2024-12-27	2024-12-30	2025-01-02	2025-01-10
Ordinarie utdelning	0,08	2024-11-22	2024-11-25	2024-11-26	2024-12-03
Ordinarie utdelning	0,07	2024-10-24	2024-10-25	2024-10-28	2024-11-04
Ordinarie utdelning	0,08	2024-09-27	2024-09-30	2024-10-01	2024-10-08
Ordinarie utdelning	0,07	2024-08-23	2024-08-26	2024-08-27	2024-09-03
Ordinarie utdelning	0,07	2024-07-24	2024-07-25	2024-07-26	2024-08-02
Ordinarie utdelning	0,08	2024-06-27	2024-06-28	2024-07-01	2024-07-08
Ordinarie utdelning	0,07	2024-05-26	2024-05-27	2024-05-28	2024-06-04
Ordinarie utdelning	0,07	2024-04-15	2024-04-16	2024-04-17	2024-04-24

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

20250822201929

BESLUT OM RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Stämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

BEMYNDIGANDEN

Stämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, om att bemyndiga styrelsen att vid ett eller flera tillfällen, under tiden fram till nästkommande årsstämma besluta om nyemission av aktier, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Stämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, om att bemyndiga styrelsen vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästkommande årsstämma, fatta beslut om att förvärva högst så många egna aktier att bolaget vid var tid efter förvärv innehar sammanlagt högst tio procent av samtliga aktier i bolaget.

Stämman beslutade vidare om att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästkommande årsstämma, fatta beslut om att överlåta egna aktier. Överlåtelse av aktier får ske med högst det totala antalet egna aktier som bolaget vid var tid innehar.

TECKNINGSOPTIONSPROGRAM

Stämman beslutade att anta ett långsiktigt incitamentsprogram riktat till medarbetare i bolaget. Incitamentsprogrammet baserar sig på teckningsoptioner och följer samma struktur som bolagets tidigare incitamentsprogram. Vidare beslutade årsstämman, för att möjliggöra sina förpliktelser under teckningsoptionsprogrammet, om emission av teckningsoptioner samt om överlåtelse av teckningsoptioner. Vid full teckning och fullt utnyttjande av de föreslagna teckningsoptionerna kan 470 000 nya aktier ges ut, motsvarande en ökning av bolagets aktiekapital med 4 700 euro.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

Valberedning

Årsstämman 2024 beslutade om följande instruktion för valberedningen. Bolagets valberedning ska bestå av styrelsens ordförande samt tre ytterligare ledamöter som utses av de tre röstmässigt största aktieägarna.

De tre största aktieägarna kommer att kontaktas av styrelsens ordförande baserat på Euroclear Sweden AB:s förteckning över registrerade aktieägare per den sista bankdagen i augusti. Efter att aktieägarna kontaktats har de 14 dagar på sig att informera ordföranden om de vill delta i valberedningens arbete. Om någon av de tre största aktieägarna avstår sin rätt att utse en ledamot till valberedningen kommer nästa röstmässigt största aktieägare få en vecka på sig att utse en ledamot. Namnen på styrelseordföranden jämte de tre utsedda ledamöterna, och de parter de utsetts av, offentliggörs så snart valberedningen utsetts, vilket ska ske senast sex månader innan årsstämman. Om vid detta tillfälle inte tre ägare anmält önskan att delta i valberedningen ska valberedningen bestå av färre än fyra medlemmar. Valberedningen är beslutsför om mer än hälften av ledamöterna deltar. Som valberedningens beslut gäller den mening för vilken mer än häften av de närvarande ledamöterna röstar, vid lika röstetal, den mening som biträdes av valberedningens ordförande.

Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess att en ny valberedning utsetts. Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöterna enats om annat, vara den ledamot som utsetts av den största aktieägaren. Det första mötet ska dock öppnas av bolagets styrelseordförande. Inget arvode ska utgå till valberedningens ledamöter.

För det fall väsentlig förändring i ägarstrukturen sker, och en aktieägare därefter räknas till en av de tre största aktieägarna, ska denne informera valberedningen om sin önskan att delta i valberedningens arbete. Denne aktieägare ska sedan erbjudas en plats i valberedningen, antingen genom att ersätta den aktieägare som har minst röster, eller genom att valberedningen utökas med ytterligare en ledamot. Ägarförändringar som sker närmare än två månader innan årsstämman ska inte beaktas. Antalet ledamöter i valberedningen ska dock aldrig överstiga fem. Om en ledamot av andra skäl lämnar valberedningen eller upphör att företräda aktieägaren som utsåg ledamoten, har aktieägaren som utsåg ledamoten rätt till att utse en ny ledamot. Alla förändringar inom valberedningen ska offentliggöras så snart dessa inträffar.

Inför årsstämman ska valberedningen förbereda och föreslå:
- Val av ordförande för årsstämman
- Val av styrelseordförande, övriga styrelseledamöter och antal styrelseledamöter
- Arvode till styrelsens ordförande, arvode till övriga styrelseledamöter, samt ersättning för utskottsarbete
- Val av revisor och eventuell revisorssuppleant, fastställande av arvode till revisor
- Ändringar av denna valberedningsinstruktion inför kommande årsstämma, i den mån det anses nödvändigt

Valberedningen har rätt att, på bolagets bekostnad, anlita rekryteringskonsulter eller andra externa konsulter som valberedningen anser nödvändiga för att kunna fullgöra sina uppgifter. Valberedningen ska utföra de uppgifter som Svensk kod för bolagsstyrning stipulerar.

CIBUS NORDICS VALBEREDNING INFÖR ÅRSSTÄMMAN 2025

Cibus Nordic har enligt beslutet på årsstämman i april 2024 utsett valberedning inför årsstämman 2025 som utgörs av följande personer:
- Johannes Wingborg, utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (publ)
- Olof Nyström, utsedd av Fjärde AP-fonden
- Frank Larsson, utsedd av Handelsbanken Fonder AB
- Patrick Gylling, Styrelseordförande Cibus Nordic Real Estate AB (publ)

Styrelsens roll och sammansättning

Styrelsen har en central roll i Cibus affärsmodell att förvärva, utveckla och förvalta högkvalitativa fastigheter i Norden för att skapa direktavkastning till aktieägarna. Styrelsen är efter bolagsstämman bolagets högsta beslutande organ. Styrelsens arbete regleras av bland annat aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, bolagsordningen och styrelsens arbetsordning. Styrelsen fastslår finansiella mål, hållbarhetsmål, strategiska riktlinjer samt riktlinjer för bolagets affärsetik och hållbarhetsarbete, ansvarar för att VD genomför styrelsebeslut samt har det yttersta ansvaret för bolagets interna kontroll, riskhantering, agerande inom affärsetik och korruption, miljöpåverkan samt påverkan i sociala frågor. Revisionsutskottet och ersättningsutskottet utgjordes av hela styrelsen. Cibus styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst åtta stämmovalda ordinarie ledamöter utan suppleanter. Vid årsstämman 2024 valdes fem ordinarie styrelseledamöter, mer information om styrelsens ledamöter finns på sidan 79.

Cibus Nordics styrelse består av:
- Patrick Gylling, ordförande (omval)
- Elisabeth Norman (omval)
- Stefan Gattberg (omval)
- Victoria Skoglund (omval)
- Nils Styf (omval).

Samtliga styrelseledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och större aktieägare. Valberedningen har tillämpat punkt 4.1. i Svensk kod för bolagsstyrning som mångfaldspolicy vid framtagandet av sitt förslag till årsstämman. Valberedningens sammantagna bedömning inför årsstämman var att bolaget har en väl fungerande styrelse och att storleken med fem ledamöter gör arbetet effektivt med stort engagemang från alla ledamöter. Valberedningen diskuterar återkommande styrelsens behov av generell och specifik kompetens samt erfarenhet inom för bolaget relevanta områden. Valberedningens bedömning är att den sittande styrelsen väl svarar upp mot de krav som valberedningen anser relevanta.

Arbetet utgår från styrelsens arbetsordning och följer en årlig plan. Varje sammanträde utgår från en till styrelsen distribuerad dagordning samt relevant bakgrundsdokumentation. Utöver det konstituerande styrelsemötet i anslutning till årsstämman, sammanträder styrelsen normalt 10 gånger per år (ordinarie sammanträden inklusive möten i samband med publicering av delårs- och bokslutsrapporter). Extra styrelsemöte sammankallas vid behov. Under 2024 hade styrelsen totalt 50 (33) möten varav 32 (16) per capsulam möten. På det konstituerande styrelsemötet fastställdes bland annat styrelsens arbetsordning, utskottens instruktioner (hela styrelsen utgör ersättningsutskott och revisionsutskott), Cibus Compliance and Procedures manual och beslut om firmateckning samt styrelsens årliga planering.

STYRELSENS UTSKOTT

Styrelsen som helhet utgör revisionsutskott och ersättningsutskott eftersom styrelsen med hänsyn till bolagets storlek anser det mest ändamålsenligt. Arbetet inom respektive utskott utförs i enlighet med utskottens instruktioner som utgör en del av styrelsens arbetsordning.

Arbetet i revisionsutskottet och ersättningsutskottet hanteras enligt styrelsens årliga plan på ordinarie styrelsemöte

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

20250822201930

Ersättningsutskott

Cibus ersättningsutskott består av hela styrelsen. Ersättningsutskottet är för styrelsen beredande organ och inskränker inte styrelsens ansvar för bolagets skötsel och för de beslut som fattas. Utskottets arbetsuppgifter innefattar att förbereda styrelsens förslag rörande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, att övervaka och utvärdera avslutade och pågående program för rörlig ersättning och Cibus efterlevnad av riktlinjer för ledande befattningshavare som beslutats av bolagsstämman. Ersättningsutskottets arbete protokollförs som en separat punkt i styrelseprotokollen.

Revisionsutskott

Cibus revisionsutskott består av hela styrelsen. Revisionsutskottet är för styrelsen beredande organ och inskränker inte styrelsens ansvar för bolagets skötsel och för de beslut som fattas. Utskottets arbete innefattar bland annat att överse bolagets finansiella rapportering och effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering. Revisionsutskottets arbete inriktas även på kvaliteten och riktigheten i koncernens finansiella redovisning och därtill hörande rapportering. Utskottet följer hur redovisningsprinciper och krav på redovisning utvecklas, diskuterar andra väsentliga frågor som har samband med bolagets finansiella redovisning och hållbarhetsrapportering. Vidare utvärderar utskottet revisorernas arbete, kvalifikationer och oberoende och följer särskilt upp om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster. Revisionsutskottets arbete protokollförs separat i styrelseprotokollen.

Styrelsearbetet

De ordinarie styrelsemötena omfattar flera fasta agendapunkter. Rapporteringen omfattar bland annat beskrivning om utvecklingen av verksamheten, förvaltningen av fastigheterna, möjliga förvärvsobjekt, analys av risker, hållbarhetsarbete, finansiell ställning och utdelningskapacitet. Alla styrelsebeslut baseras på ett beslutsunderlag och fattas efter diskussion som leds av styrelsens ordförande. Styrelsen fastställer policyer och riktlinjer samt den övergripande hållbarhetsstrategin med mål inom olika hållbarhetsfrågor.

Styrelsens arbete utvärderas årligen i en strukturerad process som leds av styrelseordförande. 2024 års utvärdering har genomförts genom ett frågeformulär i syfte att få en uppfattning om styrelseledamöternas åsikter om formerna för styrelsens arbete, styrelsens sammansättning, styrelsens prestation och förbättringsområden. Resultatet av utvärderingen har presenterats och diskuterats i styrelsen. Slutsatserna från dessa utvärderingar och diskussioner har muntligen redogjorts för valberedningen. Arbetet i revisionsutskottet och ersättningsutskottet hanteras enligt styrelsens årliga plan för ordinarie styrelsemöten. Styrelseordförande leder styrelsearbetet och följer verksamheten i dialog med verkställande direktören. Ordförande företräder bolaget i frågor kring ägarstrukturen och frågor av särskild betydelse. Uppdraget medför ansvar för att styrelsearbetet är välorganiserat, effektivt, att styrelsen fullgör åtagandena samt att styrelsens erhåller tillfredsställande information och beslutsunderlag. Under 2024 har styrelsens arbetat med följande väsentliga strategi- och hållbarhetsfrågor:

- Affärsplan för att nå finansiella mål och hållbarhetsmål
- Förberedelser och genomförande av strategiska förvärv och expansion i Europa
- Finansiering av strategiska förvärv med fortsatt fokus på hållbarhetslänkad finansiering och optimering av kapitalstrukturen för att säkerställa utdelningskapacitet, hantera ränterisk och förfallostruktur för obligationer
- Förberedelser för ny standard för hållbarhetsrapportering i enlighet med CSRD.

Ersättning till styrelsen

Stämman beslutade att styrelsearvoden ska utgå med 189 000 EUR, fördelat med 63 000 EUR till styrelsens ordförande och 31 500 EUR per ledamot. Inget arvode ska utgå för utskottsarbete.

Säkerställande av kvalitet i finansiell rapportering

I VD-instruktionen samt i Cibus Compliance and Procedures Manual som årligen beslutas av styrelsen ingår detaljerade instruktioner om bland annat vilka ekonomiska rapporter och vilken finansiell information som ska lämnas till styrelsen. Utöver bokslutsrapport, delårsrapporter och årsredovisning granskar och utvärderar styrelsen omfattande finansiell information som avser Cibus. Styrelsen behandlar också information om riskbedömningar, tvister och eventuella oegentligheter som kan få påverkan på Cibus finansiella ställning. Styrelsen granskar också de mest väsentliga redovisningsprinciper som tillämpas i koncernen avseende den finansiella rapporteringen, liksom väsentliga förändringar av principerna samt rapporter om intern kontroll och processerna för finansiell rapportering. Bolagets revisorer rapporterar till styrelsen vid behov och minst två gånger per år varav minst en är utan bolagets ledning. I samband med det styrelsesammanträde som behandlar årsbokslut, förvaltningsberättelse, förslag till vinstdisposition och bokslutsrapport lämnar revisorn en redogörelse för revisorernas iakttagelser och bedömningar från den genomförda revisionen.

Revision

Cibus revisorer granskar årsbokslut och årsredovisning samt bolagets löpande verksamhet och rutiner för att sedan uttala sig om finansiella rapporteringen, hållbarhetsrapporteringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Revisorerna ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Bolagets revisorer rapporterar till styrelsen varje år personligen sina iakttagelser från granskningen och sina bedömningar av bolagets interna kontroll. Vid årsstämman 2024 valdes det registrerade revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som Bolagets revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB meddelade auktoriserade revisorn Johan Rippe som huvudansvarig för revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Revisionsberättelsen undertecknas också av revisor Fredrik Kroon. Johan Rippe och Fredrik Kroon har inga andra revisionsuppdrag som påverkar oberoendet som revisor i Bolaget. Vid årsstämman 2024 beslutades att ersättning till revisorn skulle utgå enligt godkänd räkning. Revisorsarvodet 2024 uppgick till sammanlagt 811 (716) TEUR för hela koncernen.

Verkställande direktören och koncernledningen

Verkställande direktören leder verksamheten i enlighet med den av styrelsen antagna VD-instruktionen i vilken ingår ansvar för den övergripande affärsstrategin i vilken implementering av hållbarhetsstrategi samt hantering av affärsetik och hållbarhetsrisker såsom säkerställande av affärsetik och korruption, miljöpåverkan samt påverkan i sociala frågor ingår. VD ansvarar för att styrelsen erhåller ett relevant informations- och beslutsunderlag som krävs för att styrelsen ska kunna fatta väl underbyggda beslut. Koncernledningen bestod 2024 av VD, CFO, COO, CIO Sverige, CIO Finland och CIO Norge & Danmark. Koncernledningen har regelbundet möten för att diskutera aktuella frågor samt har strategi- och hållbarhetsdagar tillsammans med styrelsen minst en gång per år. Styrelseledamöters erfarenheter från övriga styrelseuppdrag samt nytillträdd vd från ett annat fastighetsbolag bidrar till Cibus samlade hållbarhetskompetens. Extern expertis stödjer genomförandet av dubbel väsentlighetsanalys, upprättandet av rapport enligt rapporteringstandard ESRS samt utveckling av Cibus transitionsplan för netto-noll klimatutsläpp.

Styrelseledamöters erfarenheter från övriga styrelseuppdrag samt nytillträdd vd från ett annat fastighetsbolag bidrar till Cibus samlade hållbarhetskompetens.

CFO följer upp resultat mot hållbarhetsmål vilket redovisas årligen i ledningsgruppen och i styrelsen. CIO Sverige, CIO Finland och CIO Norge & Danmark ansvarar för att utvärdera ankarhyresgästers hållbarhetsambitioner samt att föra en årlig dialog med hyresgästerna om hur Cibus kan hjälpa till. COO ansvarar för övergripande åtgärder och insatser för att långsiktigt nå Cibus klimatmål.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

Ersättning till ledande befattningshavare

Under 2024 betalades totalt 2 343 TEUR (1 245) i fast ersättning till bolagets ledande befattningshavare (koncernledningen). I beloppet ingår rörlig ersättning för 2023 som betalats ut 2024 samt reserverad ersättning för 2024 som kommer att utbetalas 2025. Uppsägningslön till avgående VD samt ersättning för återköp av teckningsoptioner ingår i redovisade belopp.
Den totala utbetalda bruttoersättningen till verkställande direktörerna, inklusive grundlön, pensionsbetalning samt bil- och sjukförsäkringsförmån uppgick under 2024 till 699 TEUR (727).

Styrdokument och 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 alla väsentliga risker inom den operativa verksamheten. Cibus utvecklar löpande rutiner, processer och dokumentation för intern kontroll samt har utvärderat och bedömt den interna effektiviteten. Bolaget är från den 1 juni 2021 noterade på den EU-reglerade marknadsplatsen Nasdaq Stockholm. Styrelsen fastställer årligen styrdokument i form av VD-instruktion och Cibus Compliance and Procedures manual.

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.

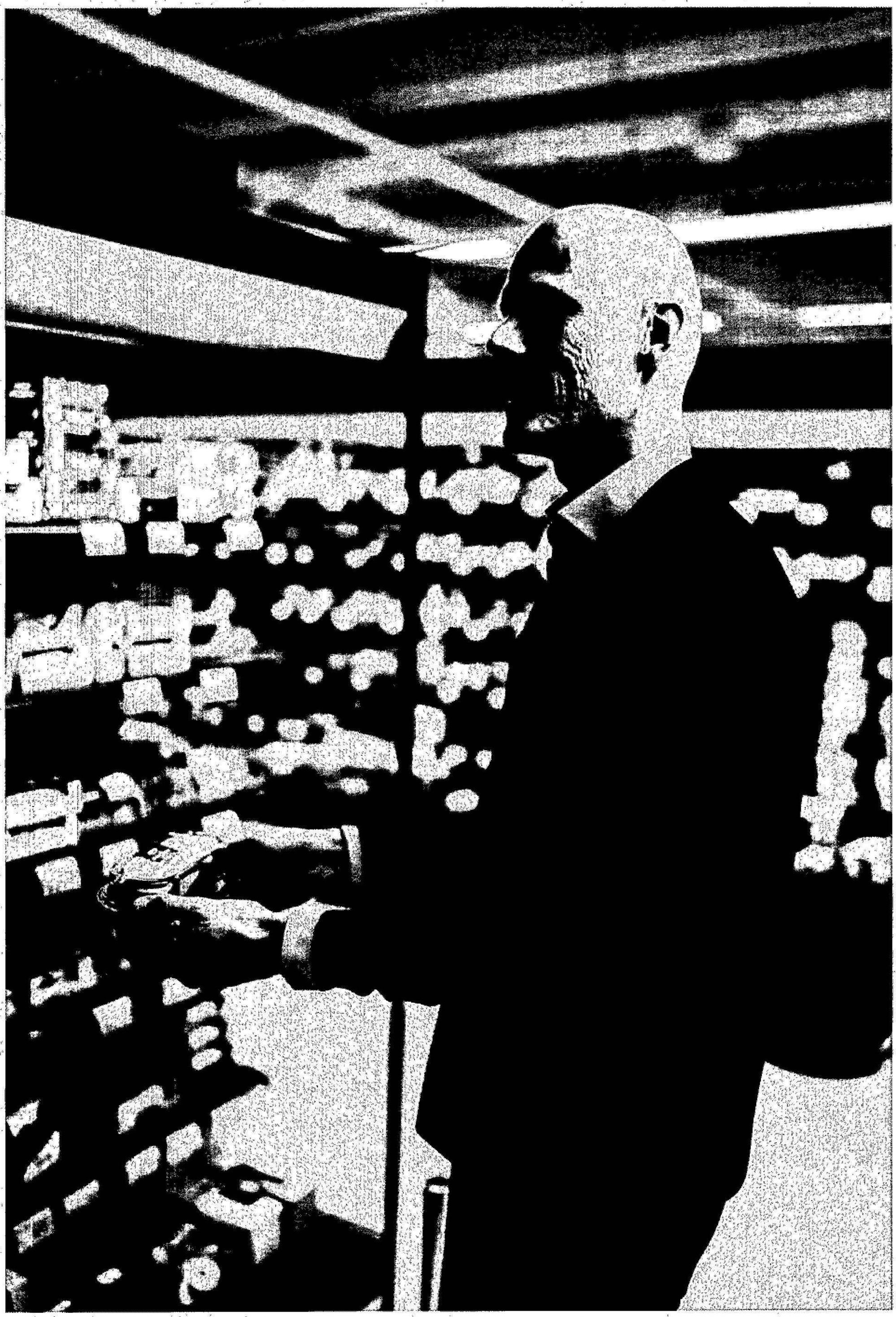
En gång om året genomför ledningen en workshop med styrelsen för att identifiera de områden där risken för strategiska, finansiella eller operationella fel är förhöjd. I enlighet med riskpolicyn analyserar styrelsen minst en gång per år utfallet av bolagets riskbedömning och riskhantering för att säkerställa att den omfattar alla väsentliga riskområden. Hållbarhetsfrågor är en löpande del av riskanalysen och bedömningen, (se även ESRS 2 IRO-1).

Kontrollaktiviteter

Cibus har fastställda och dokumenterade interna processer och kontrollaktiviteter 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 här 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 sammanfattas i Cibus Compliance and Procedures manual och skapas genom hur verksamheten organiseras, företagskultur, regler och riktlinjer, kommunikation, dokumentation och uppföljning. Huvuduppgiften för ledningen och dess medarbetare är dels att tillämpa, utvärdera och upprätthålla Cibus kontrollrutiner, dels att utföra intern kontroll inriktad på affärskritiska frågor. Revisionsutskottet utvärderar och bedömer den interna den interna effektiviteten. Bolagets revisor granskar varje år ett urval av kontroller och processer och rapporterar eventuella förbättringsområden till bolagsledningen och styrelse. Det har inte framkommit något som tyder på att kontrollsystemet inte skulle fungera på avsett sätt, (se även ESRS 2 IRO-1, G1-1,2,3,4,5,6)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

20250822201931



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db

visma sign
www.vismasign.com

Information enligt EPRAs riktlinjer om styrelsens sammansättning

Cibus rapporterar enligt EPRAs riktlinjer för bolagsstyrning (punkt 6.1-6.3, övrig rapportering enligt EPRAs riktlinjer återfinns i hållbarhetsrapporten på sid 61)

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING OCH KOMPETENS

Cibus styrelse har utöver branscherfarenhet kompetens inom följande områden: finansiell rapportering, ersättnings-, bolagsstyrnings- och hållbarhetsfrågor exempelvis klimatomställning och intressekonflikter. Bolagets styrelseledamöter har inga styrelseengagemang eller ägarintressen i bolag som är intressent eller leverantör till Cibus. Cibus har ingen kontrollerande huvudägare och för 2024 redovisade bolaget inga närstående transaktioner relaterade till styrelseledamöter, se not 21.

Samtliga styrelseledamöter i Cibus är oberoende i förhållande till större ägare och bolaget och ingen av styrelseledamöterna är verksam i bolaget i någon annan roll eller på något annat sätt än som styrelseledamot. Bolaget har fem styrelseledamöter som i genomsnitt varit engagerade i fyra år som styrelseledamöter i bolaget.

Av de fem styrelseledamöterna har en av styrelseledamöterna särskild kompetens inom miljö- och sociala frågor samt ansvar för klimatrelaterade omställningsrisker. Samtliga styrelseledamöters erfarenhet och särskilda kompetensområden framgår av sid 79 där styrelsen presenteras.

I enlighet med svensk kod för bolagsstyrning är det valberedningen som förbereder och föreslår val till styrelsen, se ovan avsnitt om valberedning. Valberedningens ledamöter ska, oavsett hur de utsetts, tillvarata samtliga aktieägares intresse och inte obehörigen röja vad som förekommit i valberedningsarbetet. En valberedningsledamot ska innan uppdraget accepteras noga överväga huruvida en intressekonflikt eller andra omständigheter föreligger, som gör det olämpligt att medverka i valberedningen.

I enlighet med svensk kod för bolagsstyrning ska styrelsen ha en med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämmovalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. En jämn könsfördelning ska eftersträvas. Cibus Nordic tillämpar och följer svensk kod för bolagsstyrning. Styrelsen i Cibus Nordic har utöver branscherfarenhet kompetens inom följande områden: finansiell rapportering, ersättnings-, bolagsstyrnings- och hållbarhetsfrågor.

Namn	Funktion	Invald år	Oberoende av större ägare och bolaget samt bolagets ledning	Stämmobeslut arvode i EUR	Antal styrelsemöten inkl. utskott
Patrick Gylling	Ordförande	2018	Oberoende	63 000	50/50
Elisabeth Norman	Ledamot	2018	Oberoende	31 500	50/50
Stefan Gattberg	Ledamot	2020	Oberoende	31 500	50/50
Victoria Skoglund	Ledamot	2021	Oberoende	31 500	50/50
Nils Styf	Ledamot	2022	Oberoende	31 500	50/50

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till bolagstämman i Cibus Nordic Real Estate AB (publ), org.nr 559135-0599.

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2024 på sidorna 71-80 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

UTTALANDE

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6§ andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 19 mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

Styrelse & revisor

Styrelsen omfattar Patrick Gylling (styrelseordförande),
Elisabeth Norman, Nils Styf, Victoria Skoglund och Stefan Gattberg

Vald revisor är Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med ansvarig Johan Rippe

Patrick Gylling (född 1975)

Styrelseordförande sedan 2018

Ekonomie magister vid Hanken Svenska Handelshögskolan

Övriga uppdrag: VD Sirius Capital Partners samt styrelseledamot Livränteanstalten Hereditas Ab

Aktieinnehav: 405 000 aktier via Oriolidae Invest Ab

Elisabeth Norman (född 1961)

Styrelseledamot sedan 2018

Kandidatexamen Uppsala Universitet

Övriga uppdrag: Styrelseordförande EHB Hyresbostäder AB, Styrelseordförande Nivika Fastigheter AB (publ), Vice styrelseordförande Sveriges Allmännytta, Styrelseledamot Byggpartner i Dalarna AB (publ), Styrelseledamot Björnrike Syd Utvecklings AB

Aktieinnehav: 1 500 aktier

Nils Styf (född 1976)

Styrelseledamot sedan 2022

Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm

Övriga uppdrag: VD och koncernchef på Hemsö Fastighets AB, styrelseledamot i Hemsökoncernens samtliga hel- och delägda dotterbolag. Styrelseordförande, NP3 Fastigheter AB och styrelseledamot, Bonava AB och Mattssons Fastighetsutveckling AB.

Aktieinnehav: 7 500 aktier

Victoria Skoglund (född 1976)

Styrelseledamot sedan 2021

Juristexamen från Stockholms Universitet

Övriga uppdrag: Styrelseledamot Bmondo AB samt delägare i Advokatfirman Lindahl.

Aktieinnehav: 5 398 aktier

Stefan Gattberg (född 1981)

Styrelsemedlem sedan 2020

Juristexamen från Lunds Universitet

Övriga uppdrag: Delägare och styrelseledamot Altaal AB, Styrelseordförande Colony Real Estate AB (publ), Styrelseledamot Altaal-X.

Aktieinnehav: 13 816 aktier

Johan Rippe

Huvudansvarig revisor sedan 2023

Auktoriserad revisor

Årsstämman valde Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som revisionsfirma.

20250822201932

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db

visma sign
www.vismasign.com

Koncernledning

Koncernledningen består av Christian Fredrixon (CEO),
Pia-Lena Olofsson (CFO), Lauri Tiensuu (COO), Peter Lövgren (CIO Sverige),
Marcus Kruus (CIO Norge & Danmark) och Iiris Eestilä (CIO Finland)

Christian Fredrixon (född 1977)

CEO

Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm

Övriga uppdrag: Styrelseledamot och aktieägare i Covitum AB samt Votion Biorefineries AB. Ägare och styrelseledamot i Ixon Invest AB.

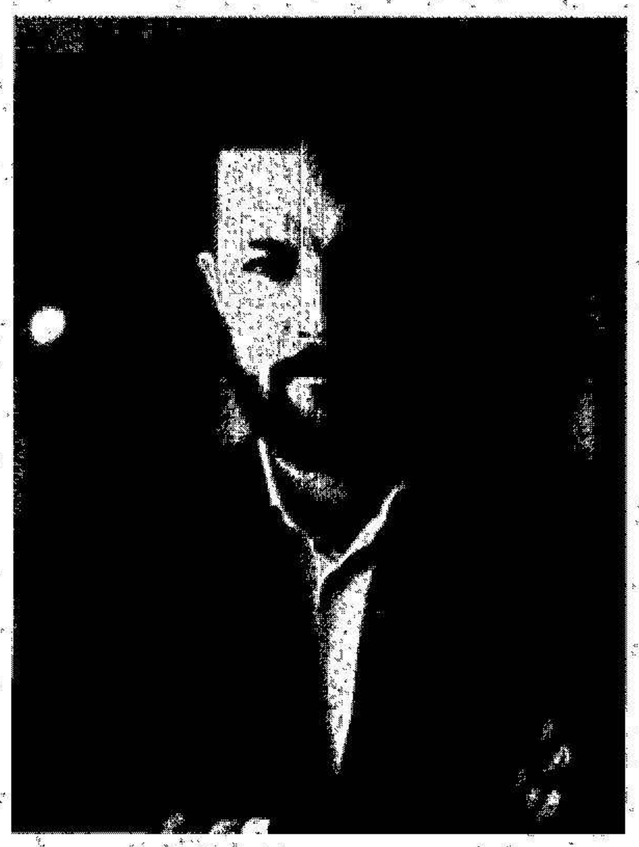
Aktieinnehav: 12 500 aktier + 100 000 aktieoptioner

Pia-Lena Olofsson (född 1972)

CFO & Head of IR

Executive MBA Warwick Business School & MBA Göteborgs Universitet

Aktieinnehav: 8 770 aktier + 115 000 aktieoptioner



Lauri Tiensuu (född 1986)

COO

Civilingenjör från Aalto University

Aktieinnehav: 11 000 aktier + 125 000 aktieoptioner

Peter Lövgren (född 1977)

CIO Sverige

Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan

Aktieinnehav: 12 000 aktier + 80 000 aktieoptioner

Marcus Kruus (född 1975)

CIO Norge & Danmark

Executive MBA Göteborgs Universitet och Civilingenjör Chalmers Tekniska Högskola

Aktieinnehav: 7 000 aktier + 40 000 aktieoptioner

Iiris Eestilä (född 1991)

CIO Finland

Civilingenjör från Aalto University

Aktieinnehav: 1 414 aktier + 35 000 aktieoptioner

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db

visma sign
www.vismasign.com

20250822201933

Finansiella rapporter

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db

visma sign
www.vismasign.com

Förvaltningsberättelse

Årsredovisning för Cibus Nordic Real Estate AB (publ)

Styrelsen och den verkställande direktören för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) ("Cibus"), med organisationsnummer 559135-0599, med säte i Stockholm, Sverige, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 1 januari 2024 - 31 december 2024. Bolagets redovisningsvaluta är Euro (EUR) och om inget annat anges uppges alla belopp i tusentals Euro (TEUR).

Verksamhet

Cibus verksamhet består av att förvärva, förvalta och utveckla högkvalitativa fastigheter i Europa med en tydlig förankring inom livsmedels- och dagligvaruhandeln. Detta för att kunna ge en stabil, konjunkturoberoende och ökande utdelning till sina aktieägare.

Affärsidé, mål och strategi

Cibus affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom förvärv, förvaltning och utveckling av högkvalitativa fastigheter i Europa med en tydlig förankring inom dagligvaruhandeln. Det huvudsakliga målet med bolagets affärsidé är att säkerställa och bibehålla portföljens solida kassaflöden för att möjliggöra en god utdelning till sina aktieägare oberoende av konjunkturläget. Den strategi som bolaget tillämpar för att uppnå målet innefattar en aktiv och hyresgästnära förvaltning med en strävan att ha finansiellt starka hyresgäster i marknadsledande positioner.

Vidare strävar bolaget efter att skriva långa hyreskontrakt och bibehålla den diversifierade förfallostruktur beträffande de befintliga avtalen som bolaget för närvarande har. Vid sidan om förvaltningen av det befintliga fastighetsbeståndet har bolaget formulerat en tydlig investeringsstrategi för att växa fortsatt i Norden och i Benelux men även på sikt att potentiellt expandera till andra länder i Europa.

Fastighetsbestånd och hyresgäster

Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december 2024 av 483 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 1 030 000 kvm. Marknadsvärdet uppgick till 1 870 101 TEUR. Innehavet består till 100 % av kommersiella lokaler där det i huvudsak bedrivs verksamhet inom dagligvaruhandeln. Ungefär 68 % av portföljens driftnetto under 2024 härrör sig från fastigheter i Finland, 14 % från fastigheter i Sverige, 14 % från fastigheter i Danmark och 4 % från fastigheter i Norge. Hyresgästerna består till en överhängande majoritet av företag verksamma inom livsmedels- och lågprisvaruhandeln. Över 97 % av de driftnettot härrör sig från fastigheter som hyrs av de största marknadsledande hyresgästerna: Kesko, Tokmanni, Coop Sverige, S-gruppen, Rema 1000, Dagrofa och Lidl. Fastigheterna upplevs som väl lämpade för verksamheten av samtliga större hyresgäster. 97% av av Cibus fastigheter ankras av dagligvaruhyresgäster och har en genomsnittlig återstående löptid på 4,9 år.

Cibus värderar samtliga fastigheter externt fyra gånger per år, vid varje kvartals slut. Fastigheterna värderas av flera oberoende värderingsinstitut till verkligt värde som baseras på marknadsvärde. Under rapportperioden har värderingen utförts av Newsec för Finland och Sverige, Cushman & Wakefield för Norge och CBRE för Danmark.

Koncernens finansiella nyckeltal

I tusental euro, TEUR, om inget annat anges	Helår 2024	Helår 2023
Hyresintäkter	122 374	119 128
Driftnetto	116 482	114 729
Förvaltningsresultat	46 859	51 932
Resultat efter skatt	-4 759	-19 919
Antal utestående aktier, st	62 972 150	57 246 140
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	58 951 923	54 448 046
Resultat per aktie, EUR[1]	-0,12	-0,41
EPRA resultat per aktie, EUR	0,61	0,69
EPRA NRV per aktie, EUR	11,7	12,5
EPRA NTA per aktie, EUR	11,7	12,5
EPRA NDV per aktie, EUR	11,1	11,8
EPRA LTV, %	59,7	59,2
EPRA vakansgrad, %	5,5	5,8
Förvaltningsfastigheter marknadsvärde	1 870 101	1 797 908
Likvida medel	50 786	31 530
Balansomslutning	1 942 455	1 851 861
Avkastning på eget kapital, %	-0,7	-2,9
Belåningsgrad seniorskuld, %	50,6	51,1
Belåningsgrad nettoskuld, %	58,1	57,5
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader)	2,2	2,2
Soliditet, %	36,5	37,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,7
Överskottsgrad, %	95,2	96,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,2	94,5
Andelen dagligvarufastigheter, %	93,5	92,8

1 Resultat per aktie inkluderar ränta på hybridobligationer före och efter utspädning

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

20250822019344

Resultatanalys helår 2024

INTÄKTER

Under 2024 uppgick koncernens hyresintäkter till 122 374 TEUR (119 128), vilket var en ökning med 3 % jämfört med samma period förra året. Sett till hyresvärde är 99 % av Cibus hyror kopplade mot och ökar med konsumentprisindex (KPI). I Danmark förekommer så kallade korridorer på drygt hälften av hyresavtalen, där ökningen i regel är maximerad till mellan 3 - 4 % per år och ett golv på minst 1 - 2 % per år. Serviceintäkter uppgick till 20 201 TEUR (20 877) och utgjordes till stor del av vidarefakturerade kostnader. I serviceintäkter ingår även i perioden en försäkringsersättning av engångskaraktär om 1 816 TEUR för en brandskadad fastighet i Finland. Fastigheten har därefter sålts under andra kvartalet 2024. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,2% (94,5). Totalt hyresvärde på årsbasis uppgick till 137 400 TEUR (127 500).

DRIFTNETTO

Driftkostnaderna inklusive fastighetsskatt uppgick under perioden till -25 913 TEUR (-25 276). Driftnettot ökade med 2 % och uppgick till 116 482 TEUR (114 729), vilket motsvarar en överskottsgrad på 95,2 % (96,3). Då många hyresavtal är s.k. "triple-net"-avtal, där hyresgästerna står för merparten av kostnaderna, är driftnettot ett av de viktigaste jämförelsetalen. Beroende på hyresavtalens villkor kan kostnaderna debiteras hyresgäster direkt eller via Cibus. Detta innebär att bruttohyrorna, kostnaderna och serviceintäkterna kan variera över tid medan driftnettot håller sig relativt stabilt. Det innebär också att hyresintäkterna ökar med konsumentprisindex men inte kostnaderna i motsvarande grad.

ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Administrationskostnaderna uppgick till -12 088 TEUR (-9 936). Cibus redovisade en engångskostnad om -1 686 TEUR under perioden baserat på årsstämmans beslut om att subventionera optionspremien för teckningsoptionsprogrammet 2024 om -441 TEUR, styrelsens beslut om återköp av medarbetarna tidigare erlagda premier för teckningsoptioner 2022 om -630 TEUR samt kostnader om -615 TEUR hänförliga till en långt framskriden förvärvsprocess där transaktionen ej genomfördes.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -57 535 TEUR (-52 861) och utgörs främst av periodens löpande räntekostnader om -49 579 TEUR (-48 081) och ränteintäkter om 2 117 TEUR (981) samt en engångspost om -4 719 TEUR främst avseende kostnad för förtida återbetalning av obligationer med förfall 2024 och 2025 och återföring av uppläggningsavgifter kopplade till dessa obligationer. Merparten av kostnaden togs i andra kvartalet i samband med emission av nya obligationer med förfall 2027 och 2028 och motiveras av lägre framtida löpande räntekostnader och lägre refinansieringsrisk i obligationsportföljen. Under året har Cibus betalat en något förhöjd räntekostnad beroende på att de obligationer som emitterades i början av året (MTN lån 105, 106 och 107) inte omedelbart kunde användas till återbetalning av de obligationer de var avsedda att refinansiera (MTN lån 102, 103 och 104). Återbetalningen skedde istället successivt under året när obligationerna kunde kallas enligt villkoren. Räntekostnaden för de återbetalade obligationerna har uppgått till -2 384 TEUR från tidpunkten då de nya obligationerna emitterades (klassas ej som engångspost). Utöver detta ingår även valutakursförändringar om -946 TEUR (-1 524) och limitavgifter, förutbetalda uppläggningsavgifter samt tomträttsavgäld enligt IFRS 16. Utöver säkerställda lån om 947 MEUR finns tre icke säkerställda obligationer på totalt 191 MEUR per sista december 2024. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan i den totala låneportföljen inklusive icke säkerställda obligationer och inklusive kreditmarginaler och löpande räntesäkringskostnader till 4,2 % (4,5). För mer information se sidorna 26-28.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet uppgick till 46 859 TEUR (51 932). Förvaltningsresultatet exklusive poster av engångskaraktär samt valutakurseffekt uppgick till 52 394 TEUR.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Nettoförändringen på fastighetsportföljens värde uppgick till 72 193 TEUR (-53 003) från det ingående värdet om 1 797 908 TEUR (1 850 911) till det utgående värdet 1 870 101 TEUR (1 797 908). Nedan är en specifikation över förändringen:

Ingående värde	**1 797 908**
Förvärv	125 943
Försäljningar	-2 013
Orealiserade värdeförändringar	-44 705
Valutakurseffekt	-12 506
Investeringar i fastigheterna	5 474
Utgående värde	**1 870 101**

Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -44 705 TEUR (-53 416). Den negativa värdeförändringen berodde dels på högre avkastningskrav i fastighetsportföljen men även av negativa orealiserade värdeförändringar i en handfull fastigheter i Finland. För helåret hade fastighetsvärdena en negativ utveckling i Finland och Danmark medan i Sverige och Norge ökade fastighetsvärdena i jämförbart bestånd. Den genomsnittliga direktavkastningen i fastighetsportföljen var i slutet av Q4 2024 6,5 %.

Investeringar i fastigheterna har uppgått till 5 474TEUR (2 976), varav 874 TEUR (835) avser genomförda hyresgästanpassningar med en direktavkastning i linje med eller över den befintliga portföljen, och 294 TEUR (0) avser pågående fastighetsutveckling.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR RÄNTEDERIVAT

Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -9 814 TEUR (-21 865). Värdeförändringarna på räntederivaten är hänförlig till förändrade marknadsräntor och tidsfaktorn.

SKATT

I Finland är den nominella bolagsskatten 20%, i Sverige 20,6% samt i Norge och Danmark 22%. Genom skattemässiga avskrivningar på byggnadsinventarier, byggnaderna och utnyttjande av underskottsavdrag har det under rapportperioden uppkommit en låg aktuell skattekostnad. Utnyttjande av underskottsavdrag medför dock en uppskjuten skattekostnad.

De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till 9 652 TEUR (9 264). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 1 959 TEUR (1 880) och i moderbolagets balansräkning till 985 TEUR (921). Cibus redovisar en total skatt för rapportperioden om 2 716 TEUR (3 555), varav aktuell skatt och uppskjuten skatt uppgår till -289 TEUR (-814) respektive 3 005 TEUR (4 369).

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat uppgick till -4 759 TEUR (-19 919) vilket motsvarar -0,12 EUR (-0,41) per aktie. Orealiserade värdeförändringar ingår i resultatet och uppgick till -44 705 TEUR (-53 416) på fastigheter och -9 814 TEUR (-21 865) på räntederivat.

Kassaflöde och finansiell ställning

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 102 542 TEUR (101 853). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -129 404 TEUR (-5 433) och utgör främst förvärv av fastigheter i Danmark men även i Sverige och Finland samt investeringar i befintliga fastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 46 421 TEUR (-110 853). Under perioden har bolaget genomfört en riktad nyemission av cirka 5,7 miljoner aktier, vilket tillförde bolaget cirka 927 MSEK motsvarar 82 128 TEUR samt tre obligationsemissioner som inbringade 189 559 TEUR, minus 1 755 TEUR i uppläggningskostnader. Cibus har även återköpt obligationer för -144 716 TEUR och betalat -4 231 TEUR i återlösenpremie. Under året har refinansiering gjorts vilket har resulterat i upptagna lån om 522 451 TEUR samt återbetalning av lån om -487 714 TEUR. Kostnader för betald ränta och kostnader relaterade till återköp av obligationer har även påverkat kassaflödet. Likvida medel vid periodens slut uppgick till 50 786 TEUR (31 530). Cibus hade per den 31 december 2024 räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likvida medel och kortfristiga placeringar, om 1 087 335 TEUR (1 034 442). Aktiverade upplåningskostnader uppgick till 4 391 TEUR (4 457)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

Finansiering

Cibus finansieras genom stamaktier från aktieägarna, säkerställda lån från nordiska banker och institut, tre icke säkerställda obligationslån samt ett hybridobligationslån.

Per den 31 december 2024 hade koncernen säkerställda banklån om 947 180 TEUR (918 301) med en genomsnittlig viktad kreditmarginal om 1,6 % och en genomsnittligt viktad kapitalbindningstid om 2,3 år. Som säkerhet för banklånen har Cibus ställt pantbrev i fastigheterna. 81,1 % av Cibus externa finansieringskällor utgörs av banklån och utöver det finns icke säkerställda obligationer och en hybridobligation om motsvarande 16,3 % respektive 2,6 % av den externa finansieringen. Se not 23 för ytterligare information avseende finansiell riskhantering och finansiella instrument.

Legal struktur

Per den 31 december 2024 bestod koncernen av 408 aktiebolag med Cibus Nordic Real Estate AB (publ) som moderbolag. Samtliga fastigheter ägs av dotterbolagen och 50 av dotterbolagen är delägda fastighetsbolag s.k. MRECs. Det är den vanligaste formen av samarbetsarrangemang i Finland som möjliggör direkt ägande av en specifik del i en fastighet.

Ägarförhållanden

Cibus är noterat på Nasdaq Stockholm MidCap. Cibusaktien har ISIN SE0010832204. Bolaget har drygt 55 000 aktieägare per den 31 december 2024. De 15 största aktieägarna innehar ca 42 % av rösterna. Ingen aktieägare har ett innehav som per den 31 december 2024 uppgick till 10 % eller mer av Cibus röster.

AKTIEÄGARE PER DEN 31 DECEMBER 2024

Namn	Antal aktier	Andel, %
Fjärde AP-fonden	4 628 211	7,3
Länsförsäkringar Fonder	4 434 879	7,0
Vanguard	2 892 281	4,6
Avanza Pension	2 400 011	3,8
BlackRock	2 019 606	3,2
Nordnet Pensionsförsäkring	1 871 893	3,0
Tredje AP-fonden	1 490 000	2,4
Sensor Fonder	1 334 891	2,1
Handelsbanken Fonder	1 197 930	1,9
Columbia Threadneedle	876 984	1,4
Carnegie Fonder	780 672	1,2
First Fondene	764 000	1,2
Marjan Dragicevic	650 000	1,0
State Street Global Advisors	603 002	1,0
American Century Investment Management	556 452	0,9
Summa 15 största aktieägare	26 500 812	42,1
Aktieägare, övriga	36 471 338	57,9
Totalt	**62 972 150**	**100**

Källa: Modular Finance

Moderbolaget

Cibus Nordic Real Estate AB (publ) är moderbolag i koncernen och äger inga fastigheter utan dess verksamhet består i att äga aktier, hantera aktiemarknadsrelaterade frågor och koncerngemensamma verksamhetsfunktioner så som administration, transaktioner, förvaltning, juridiska frågor, projektutveckling samt ekonomi. Årets resultat i moderbolaget uppgick till 10 716 TEUR (3 504).

Hållbarhetsrapport

För bolagets Hållbarhetsrapport se sid 68.

Revisor

Årsstämman 2024 valde revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som revisor. Den auktoriserade revisorn Johan Rippe är bolagets huvudansvarige revisor.

Väsentliga händelser under perioden

FÖRSTA KVARTALET

Den 24 januari meddelade Cibus att man emitterat seniora icke säkerställda gröna obligationer om totalt 50 MEUR under sitt MTN-program. De nya obligationerna har en löptid om 3 år, löper med en ränta om 3 månaders EURIBOR + 400 baspunkter och har ett slutligt förfall 1 februari 2027.

Den 18 mars meddelades att Cibus överväger att emittera seniora icke säkerställda gröna obligationer och lanserar återköpserbjudande för alla icke säkerställda obligationer som förfaller under 2024 och 2025.

Den 20 mars meddelades att Cibus emitterat seniora icke säkerställda gröna obligationer om 80 MEUR och 700 MSEK under sitt MTN-program. Obligationerna denominerade i EUR har en löptid om 4,0 år och löper med en ränta om 3 månaders EURIBOR + 400 baspunkter och slutligt förfall 2 april 2028. Obligationerna denominerade i SEK har en löptid om 3,5 år och löper med en ränta om 3 månaders STIBOR + 350 baspunkter och slutligt förfall 2 oktober 2027.

Den 21 mars meddelades resultatet av återköpserbjudandet. Bolaget har mottagit återköpsinstruktioner till ett totalt nominellt belopp motsvarande 32,8 MEUR plus 541,3 MSEK.

ANDRA KVARTALET

På årsstämman den 15 april 2024 omvaldes Patrick Gylling till styrelseordförande och Elisabeth Norman, Victoria Skoglund, Nils Styf och Stefan Gattberg omvaldes till styrelseledamöter.

Den 1 maj meddelades att styrelsen i Cibus beslutat att lämna ett erbjudande till innehavarna av teckningsoptioner av serie 2020/2024 i bolaget om återköp av 158 604 optioner. Som ett villkor för erbjudandet krävdes att teckningsoptionsinnehavarna återinvesterade återköpsvederlaget i aktier i Cibus genom utnyttjande av de teckningsoptioner som behölls. 1 396 teckningsoptioner utnyttjades för teckning av 1 396 nya aktier i Cibus.

Den 28 maj meddelades att Cibus undertecknat ett förvärv av sex livsmedelsfastigheter i Sverige för 87,5 MSEK. Tillträde av fem av fastigheterna skedde omgående och den återstående fastigheten planeras att tillträdas under tredje kvartalet. Fastigheterna är belägna i Värmland och har en uthyrningsbar area på 8 900 kvm. Pekås i Värmland AB (Coop) är ankarhyresgäst i fem och ICA Sverige AB i en av fastigheterna.

Den 29 maj tillkännagav Cibus sin avsikt att utnyttja sin rätt att göra en frivillig förtida återlösen av Cibus seniora ickesäkerställda gröna obligationer med ISIN SE0013360716 (lånnummer 102). Inlösen skedde i början på juli till par (100% av nominellt belopp). Obligationerna avnoterades ifrån Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer i samband med inlösen.

Den 31 maj meddelades att det totala antalet aktier och röster i Cibus under maj 2024 hade ökat som ett resultat av utnyttjande av teckningsoptioner av serie 2020/2024. Antalet aktier och röster i Cibus uppgår därmed till 57 247 536 och aktiekapitalet i Cibus uppgår till 572 475,36 EUR per den 31 maj 2024.

TREDJE KVARTALET

Den 22 juli uppdaterade Cibus sitt MTN-program och publicerade ett nytt grundprospekt, godkänt av Finansinspektionen.

Den 13 augusti meddelade Cibus att bolaget löser in sina gröna obligationer 2022/2025 (ISIN SE0017071517) i förtid. Inlösen sker den 6 september 2024 och inlösenbeloppet var 101,785 procent av obligationernas nominella belopp. Obligationerna avnoteras i samband med inlösen från Nasdaq Stockholm och sista handelsdagen var den 27 augusti 2024.

Den 10 september genomförde Cibus en riktad nyemission av cirka 5,7 miljoner aktier, vilket tillförde bolaget cirka 927 miljoner SEK. Teckningskursen fastställdes till 162 SEK per aktie och emissionen var övertecknad med deltagande från flera svenska och internationella institutionella investerare. Som ett resultat av nyemissionen ökade antalet aktier och röster i Cibus med 5 724 614 och aktiekapitalet med 57 246 EUR.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

20250822201935

Den 23 september meddelade Cibus att bolaget förvärvat fem livsmedelsbutiker i Danmark från Dagrofa ApS för 107,7 MDKK. Fastigheterna, med en yta om cirka 6 400 kvm, är belägna i Aarhus, Esbjerg, Grenå, Helsingör och Tönder. Hyresgäst är Dagrofa, som planerar omfattande renoveringar i fastigheterna. Förvärvet tillträdes den 1 oktober 2024.

FJÄRDE KVARTALET

Den 23 oktober meddelade Cibus att bolaget förvärvat tre livsmedelsbutiker i Finland för ett underliggande fastighetsvärde om 14,8 MEUR. Fastigheterna innehåller 100 procent dagligvaror, ytan är 5 500 kvm och den genomsnittliga återstående avtalstiden är 12,9 år.

Den 29 oktober meddelade Cibus att bolaget förvärvat en livsmedelsfastighet i Borlänge, Sverige för ett underliggande fastighetsvärde om 75 MSEK. Ankarhyresgästen är City Gross, ytan är 11 300 kvm och den genomsnittliga återstående avtalstiden är 5,9 år.

Den 6 november meddelade Cibus att bolaget begär inlösen av utestående obligationer 2022/2025 (ISIN SE0013360849). Inlösen var 2 december 2024 och inlösensbeloppet var 101,50 procent av obligationernas nominella belopp.

Den 11 december meddelade valberedningen att Stefan Gattberg föreslås som ny ordförande. Övriga samtliga ledamöter föreslås till omval. Patrick Gylling avböjde omval som ordförande men står till förfogande som ordinarie ledamot.

Den 18 december meddelade Cibus att man överväger förvärv av Forum Estates i Benelux.

Den 18 december meddelade Cibus även att bolaget förvärvat 31 livsmedelsbutiker i Danmark till ett underliggande fastighetsvärde om 118 MEUR. Den första delen av transaktionen består av 22 fastigheter med tillträde den 19 december 2024. Den andra delen omfattar de resterande nio fastigheterna med tillträde 5 februari 2025. Anledningen till att transaktionen har delats upp i två delar är att respektive hyresgäst för de nio fastigheterna har en förköpsrätt att förvärva sin hyrda fastighet.

Den 20 december meddelade Cibus att bolaget förvärvat tre livsmedelsbutiker, två i Sverige och en i Norge till ett fastighetsvärde om 9,2 MEUR samt avyttrat en fastighet i Sverige om 1,7 MEUR.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Den 10 januari meddelade Cibus att man emitterat seniora icke säkerställda gröna obligationer om 50 MEUR under sitt MTNprogram. Obligationerna har en löptid om 4,0 år och löper med en ränta om 3 månaders EURIBOR + 250 baspunkter och slutligt förfall 17 januari 2029.

Den 10 januari meddelade valberedningen att Stina Lindh Hök föreslås som ny ledamot i Cibus. Den 14 januari hölls en extra bolagsstämma där bland annat styrelsen fick mandat att genomföra förvärvet av Forum Estates.

Den 27 januari meddelade Cibus att man genomför förvärvet av samtliga aktier i Forum Estates och beslutar om nyemission av 13 313 895 aktier som vederlag för förvärvet. Apportegendomen har ett sammanlagt värde om 204 MEUR, varav 114 MEUR avser aktierna och 90 MEUR avser lånefordringar. Forum Estate äger och förvaltar fastigheter för livsmedel och dagligvaror i Benelux. Portföljen består av 149 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 508 MEUR. Se not 24 Rörelseförvärv.

Den 5 februari meddelades att samtliga av de nio tidigare kommunicerade fastigheterna i Danmark hade förvärvats och tillträtts.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som beskrivs i not 23 och på sidorna 69-70.

Moderbolaget påverkas indirekt av risker och osäkerhetsfaktorer genom sin funktion i koncernen.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Riktlinjerna omfattar VD, CFO samt övriga medlemmar av koncernledningen. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutats av bolagsstämman. Riktlinjerna tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättning, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2020 och inga förändringar beslutades på årsstämman 2024.

Årsstämman 2024 beslutade att godkänna bolagets ersättningsrapport för 2023. Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet Bolagets affärsstrategi är att förvärva, förvalta och utveckla fastigheter av hög kvalitet i Norden med dagligvaruhandelskedjor som ankarhyresgäster. Bolaget äger för närvarande drygt 640 (450) fastigheter i Finland, Sverige, Danmark, Norge och Benelux. För mer information om Bolagets affärsstrategi hänvisas till sid 9.

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. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

I Bolaget har inrättats långsiktiga teckningsoptionsprogram för VD och incitamentsprogram för medarbetare. Dessa har beslutats av bolagsstämman och omfattas därför inte av dessa riktlinjer. Av samma skäl omfattas inte heller det långsiktiga teckningsoptionsprogram som årsstämman 2024 beslutade. Det föreslagna programmet motsvarar i allt väsentligt befintliga program. 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. För mer information om dessa program, innefattande de kriterier som utfallet är beroende av, se not 21.

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 % 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.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

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.

Frångående av riktlinjerna

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

Förväntad framtida utveckling

Intäkterna från den befintliga portföljen väntas utvecklas i takt med inflationen. Cibus strategi är vidare att genom aktiv förvaltning, hög kostnadsmedvetenhet, omförhandling av existerande lån, samt tilläggsförvärv kontinuerligt förbättra bolagets avkastning.

Vinstdisposition och utdelningsinformation

Styrelsen ämnar föreslå årsstämman 2024 en utdelning om 0,90 EUR (0,90) per aktie fördelat på 12 utbetalningstillfällen. Utdelningen nivå är satt för att tydliggöra den långsiktiga utdelningsförmågan för bolaget samt för att återspegla bolagets starka kassaflöde och för att ge aktieägarna en stabil och förutsägbara direktavkastning.

Förslag till vinstdisposition

Inför årsstämman den 15 april 2025 föreslår styrelsen en utdelning om 0,90 EUR per befintlig aktie, vilket innebär totalt 68 657 TEUR. Utbetalning av utdelningen föreslås ske under en tolvmånadersperiod efter årsstämman.

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR FÖLJANDE VINSTMEDEL (EUR)	
Överkursfond	748 221 887
Hybridobligation	30 000 000
Balanserat resultat	-251 150 860
Årets resultat	10 715 707
	537 786 734

STYRELSEN FÖRESLÅR ATT VINSTMEDEL DISPONERAS SÅ ATT	
Till aktieägarna utdelas	68 657 441
balanseras i ny räkning	469 129 293
	537 786 734

Efter apportemissionen i januari 2025 uppgår antalet aktier till 76 286 045. För det fall styrelsen maximalt utnyttjar det eventuella bemyndigande styrelsen kan erhålla på den ordinarie årsstämman den 10 april 2025 att besluta om nyemission i från årsstämman 2025 kommer en utdelning för tillkommande aktier om maximalt 27 462 976 EUR att delas ut. Av det disponibla beloppet per den 31 december 2024 kommer minst 510 323 758 EUR att återstå efter utdelning om maximalt totalt 96 120 417 EUR.

STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA UTDELNINGEN

Styrelsen bedömer att Bolagets och koncernens ekonomiska ställning är sådan att Bolaget och koncernen kommer att kunna göra nödvändiga investeringar för att fortsätta bedriva verksamheten i dess nuvarande omfattning.

Vidare bedömer styrelsen, med hänsyn till de krav som Bolagets och koncernens verksamhets art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt till Bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt, att den föreslagna vinstutdelningen och det föreslagna återköpsbemyndigandet är försvarliga. Vid bedömningen har styrelsen beaktat förhållanden återgivna i årsredovisningen, förhållanden som uppkommit efter utgången av räkenskapsåret 2024 samt i övrigt styrelsens uppfattning om förhållanden som kan ha betydelse för Bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess framtida resultatutveckling. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

20250822201936

Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat

Belopp i tusental euro (TEUR)	Not	Helår 2024	Helår 2023
Hyresintäkter	4	122 374	119 128
Serviceintäkter	4	20 021	20 877
Driftkostnader	5	-20 906	-20 195
Fastighetsskatt		-5 007	-5 081
Driftnetto	6	**116 482**	**114 729**
Administrationskostnader	7,8	-12 088	-9 936
Finansnetto	9	-57 535	-52 861
Förvaltningsresultat		**46 859**	**51 932**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade		185	-125
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	12	-44 705	-53 416
Värdeförändring räntederivat, orealiserad	10	-9 814	-21 865
Resultat före skatt		**-7 475**	**-23 474**
Aktuell skatt	11	-289	-814
Uppskjuten skatt	11	3 005	4 369
Årets resultat		**-4 759**	**-19 919**
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	17	58 951 923	54 448 046
Resultat per aktie* före och efter utspädning, EUR	17	-0,12	-0,41

*Resultat per aktie har minskats med ränta på hybridobligation.

Belopp i tusental euro (TEUR)	Not	Helår 2024	Helår 2023
Årets resultat		-4 759	-19 919
Övrigt totalresultat			
Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat			
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		-3 964	-1 308
Summa totalresultat*		**-8 723**	**-21 227**

*Årets resultat och totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets ägare.

ctronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
s://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db

visma sign
www.vismasign.com

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tusental euro (TEUR)	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	1 870 101	1 797 908
Nyttjanderättstillgångar	13	11 272	10 855
Andra materiella tillgångar		59	93
Immateriella tillgångar		68	113
Uppskjutna skattefordringar	14	1 959	1 880
Räntederivat	23	-	6 044
Övriga långfristiga fordringar		36	37
Summa anläggningstillgångar		**1 883 495**	**1 816 930**
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar		645	639
Övriga kortfristiga fordringar		4 981	581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 548	2 181
Likvida medel	16	50 786	31 530
Summa omsättningstillgångar		**58 960**	**34 931**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 942 455**	**1 851 861**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	17	629	572
Övrigt tillskjutet kapital		748 222	666 804
Reserver		-8 303	-4 339
Balanserat resultat inkl. årets resultat		-61 810	152
Eget kapital exkl. hybridobligation		**678 738**	**663 189**
Hybridobligation	18	30 000	30 000
Summa eget kapital *		**708 738**	**693 189**
Långfristiga skulder			
Upplåning	19,23	1 010 136	1 023 699
Uppskjutna skatteskulder	14	36 445	39 773
Räntederivat		2 108	-
Övriga långfristiga skulder	13	14 582	14 075
Summa långfristiga skulder		**1 063 271**	**1 077 547**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av upplåning*	19,23	123 594	37 816
Kortfristig del av räntederivat	23	-	63
Leverantörsskulder		3 483	674
Aktuella skatteskulder		1 520	2 364
Övriga kortfristiga skulder		5 637	4 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	36 212	35 248
Summa kortfristiga skulder		**170 446**	**81 125**
Summa skulder		**1 233 717**	**1 158 672**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 942 455**	**1 851 861**

*Överensstämmer med eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.
* Kortfristig upplåning avser främst banklån, totalt 120 808 TEUR per 31 december 2024. Cibus upplever goda marknadsförutsättningar att förlänga befintliga banklån med stort intresse bland både befintliga och potentiellt nya långivare. Bedömningen är att merparten av refinansieringen av dessa banklån är slutförd innan halvårsskiftet 2025.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

20250822201937

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i tusental euro (TEUR)	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare						
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt	Hybrid-obligation	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**484**	**596 968**	**-3 031**	**73 387**	**667 808**	**30 000**	**697 808**
Årets resultat	-	-	-	-19 919	-19 919	-	-19 919
Övrigt totalresultat	-	-	-1 308	-	-1 308	-	-1 308
Årets totalresultat	**-**	**-**	**-1 308**	**-19 919**	**-21 227**	**-**	**-21 227**
Nyemission	88	71 042	-	-	71 130	-	71 130
Återköp av teckningsoptioner	-	-12	-	-	-12	-	-12
Köp av teckningsoptioner	-	22	-	-	22	-	22
Emissionskostnader	-	-1 532	-	-	-1 532	-	-1 532
Skatteeffekt emissionskostnader	-	316	-	-	316	-	316
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-50 905	-50 905	-	-50 905
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-2 411	-2 411	-	-2 411
Utgående eget kapital 2023-12-31	**572**	**666 804**	**-4 339**	**152**	**663 189**	**30 000**	**693 189**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**572**	**666 804**	**-4 339**	**152**	**663 189**	**30 000**	**693 189**
Årets resultat	-	-	-	-4 759	-4 759	-	-4 759
Övrigt totalresultat	-	-	-3 964	-	-3 964	-	-3 964
Årets totalresultat	**-**	**-**	**-3 964**	**-4 759**	**-8 723**	**-**	**-8 723**
Nyemission*	57	82 070	-	-	82 128	-	82 128
Köp av teckningsoptioner*	-	348	-	-	348	-	348
Återköp av teckningsoptioner*	-	-54	-	-	-54	-	-54
Emissionskostnader	-	-1 193	-	-	-1 193	-	-1 193
Skatteeffekt emissionskostnader	-	246	-	-	246	-	246
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-54 614	-54 614	-	-54 614
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-2 589	-2 589	-	-2 589
Utgående eget kapital 2024-12-31	**629**	**748 222**	**-8 303**	**-61 810**	**678 738**	**30 000**	**708 738**

* Den 1 maj 2024 beslutade styrelsen att lämna ett erbjudande till innehavarna av teckningsoptioner av serie 2020/2024 i bolaget om återköp av 158 604 optioner. Som ett villkor för erbjudandet krävdes att teckningsoptionsinnehavarna återinvesterade återköpsvederlaget i aktier i Cibus genom utnyttjande av de teckningsoptioner som behölls. 1 396 teckningsoptioner utnyttjades för teckning av 1 396 nya aktier i Cibus. Per den 31 maj 2024 uppgick det totala antalet aktier och röster till 57 247 536, och aktiekapitalet uppgick till 572 475 EUR.

* Den 10 september 2024 genomförde styrelsen en riktad nyemission, vilket tillförde 927 387 468 SEK före transaktionsrelaterade kostnader. Teckningskursen fastställdes till 162 SEK per aktie. Som ett resultat av nyemissionen ökade antalet aktier och röster i Cibus. med 5 724 614 nya aktier, och aktiekapitalet med 57 246 EUR. Per den 31 december 2024 uppgick det totala antalet aktier och röster till 62 972 150, och aktiekapitalet till 629 721 EUR.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tusental euro (TEUR)	Not	Helår 2024	Helår 2023
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-7 475	-23 474
Justeringar för ej kassapåverkande poster:			
- Avskrivningar		77	80
- Finansnetto		57 201	48 169
- Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter		44 705	53 416
- Orealiserade värdeförändringar, räntederivat		9 814	21 865
- Orealiserade kursdifferenser		899	1 785
Betald skatt		-31	-70
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**105 190**	**101 771**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 808	2 200
Förändring av kortfristiga skulder		2 160	-2 118
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**102 542**	**101 853**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	12	-125 943	-16 963
Försäljning av fastigheter	12	2 013	14 518
Investeringar i befintliga fastigheter	12	-5 474	-2 976
Andra investeringar		-	-12
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-129 404**	**-5 433**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		82 128	71 130
Emissionskostnader		-1 193	-1 532
Köp av teckningsoptioner		348	22
Återköp av teckningsoptioner		-54	-12
Utdelning till aktieägare		-52 839	-45 270
Utdelning hybridobligation		-2 591	-2 411
Obligationsemission		189 559	-
Återköp av obligationer		-144 716	-111 625
Upptagna lån	19	522 451	61 316
Amortering av lån	19	-487 714	-20 985
Uppläggningskostnader		-3 991	-1 061
Betald ränta		-48 930	-43 554
Förtidsinlösenavgifter		-4 231	-1 859
Premie för finansiellt instrument	23	-1 806	-15 012
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**46 421**	**-110 853**
Årets kassaflöde		**19 559**	**-14 433**
Likvida medel vid årets början		**31 530**	**45 994**
Kursdifferens i likvida medel		-303	-31
Likvida medel vid årets utgång		**50 786**	**31 530**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

20250822201938

Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat

Belopp i tusental euro (TEUR)	Not	Helår 2024	Helår 2023
Rörelseintäkter		3 440	2 172
Rörelsekostnader	26,27	-5 583	-4 046
Rörelseresultat		**-2 143**	**-1 874**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	28	36 898	33 578
Räntekostnader och liknande resultatposter	28	-23 204	-24 948
Resultat efter finansiella poster		**11 551**	**6 756**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		-977	-1 547
Resultat före skatt		**10 574**	**5 209**
Skatt	29	142	-1 705
Årets resultat*		**10 716**	**3 504**

*Övrigt totalresultat överensstämmer med årets resultat

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tusental euro (TEUR)	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för programvaror		68	113
Inventarier		0	4
Andelar i dotterbolag	30	523 870	270 942
Uppskjutna skattefordringar		985	921
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		354 966	521 413
Övriga långfristiga fordringar		18	19
Summa anläggningstillgångar		**879 907**	**793 412**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		83 986	53 083
Övriga kortfristiga fordringar		2 427	100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		432	105
Likvida medel		25 878	7 753
Summa omsättningstillgångar		**112 723**	**61 041**
SUMMA TILLGÅNGAR		**992 630**	**854 453**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		629	572
Summa bundet eget kapital		**629**	**572**
Överkursfond		748 222	666 804
Hybridobligation		30 000	30 000
Balanserat resultat		-251 150	-203 165
Årets resultat		10 716	3 504
Summa fritt eget kapital		**537 788**	**497 143**
Summa eget kapital		**538 417**	**497 715**
Långfristiga skulder			
Obligationslån	31	189 569	118 384
Räntederivat		2 948	1 053
Summa långfristiga skulder		**192 517**	**119 437**
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	31	-	28 000
Kortfristiga skulder till koncernföretag		238 043	189 495
Leverantörsskulder		178	33
Övriga kortfristiga skulder		127	463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	23 348	19 310
Summa kortfristiga skulder		**261 696**	**237 301**
Summa skulder		**454 213**	**356 738**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**992 630**	**854 453**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

20250822201939

Moderbolagets förändring av eget kapital

Belopp i tusental euro (TEUR)	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			
	Aktiekapital	Överkurs-fond	Hybrid-obligation	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**484**	**596 968**	**30 000**	**-149 848**	**477 604**
Årets resultat	-	-	-	3 504	3 504
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	**-**	**-**	**-**	**3 504**	**3 504**
Nyemission	88	71 042	-	-	71 130
Återköp av teckningsoptioner	-	-12	-	-	-12
Köp av teckningsoptioner	-	22	-	-	22
Emissionskostnader	-	-1 532	-	-	-1 532
Skatteeffekt emissionskostnader	-	316	-	-	316
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-50 905	-50 905
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-2 412	-2 412
Utgående eget kapital 2023-12-31	**572**	**666 804**	**30 000**	**-199 661**	**497 715**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**572**	**666 804**	**30 000**	**-199 661**	**497 715**
Årets resultat	-	-	-	10 716	10 716
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	**-**	**-**	**-**	**10 716**	**10 716**
Nyemission*	57	82 070	-	-	82 128
Köp av teckningsoptioner *	-	348	-	-	348
Återköp av teckningsoptioner*	-	-54	-	-	-54
Emissionskostnader	-	-1 193	-	-	-1 193
Skatteeffekt emissionskostnader	-	246	-	-	246
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-54 614	-54 614
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-2 589	-2 589
Omklassificering	-	-	-	5 714	5 714
Utgående eget kapital 2024-12-31	**629**	**748 222**	**30 000**	**-240 434**	**538 417**

* Den 1 maj 2024 beslutade styrelsen att lämna ett erbjudande till innehavarna av teckningsoptioner av serie 2020/2024 i bolaget om återköp av 158 604 optioner. Som ett villkor för erbjudandet krävdes att teckningsoptionsinnehavarna återinvesterade återköpsvederlaget i aktier i Cibus genom utnyttjande av de teckningsoptioner som behölls. 1 396 teckningsoptioner utnyttjades för teckning av 1 396 nya aktier i Cibus. Per den 31 maj 2024 uppgick det totala antalet aktier och röster till 57 247 536, och aktiekapitalet uppgick till 572 475 EUR.

* Den 10 september 2024 genomförde styrelsen en riktad nyemission, vilket tillförde 927 387 468 SEK före transaktionsrelaterade kostnader. Teckningskursen fastställdes till 162 SEK per aktie. Som ett resultat av nyemissionen ökade antalet aktier och röster i Cibus .

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i tusental euro (TEUR)	Not	Helår 2024	Helår 2023
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		10 574	5 209
Justeringar för ej kassapåverkande poster:			
- Avskrivningar		49	51
- Finansnetto		12 357	17 016
- Upplåggningskostnader		1 669	1 230
- Orealiserade värdeförändringar, räntederivat		2 582	6 292
- Orealiserade kursdifferenser		753	1 600
Betald skatt		-31	-70
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**27 953**	**31 328**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-36 642	-8 606
Förändring av kortfristiga skulder		52 826	88 122
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**42 020**	**110 844**
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-41 869	-6 369
Lån till dotterbolag		-39 989	-5 225
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-81 858**	**-11 594**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		82 128	71 130
Emissionskostnader		-1 193	-1 532
Köp av teckningsoptioner		348	10
Återköp av teckningsoptioner		-54	-12
Utdelning till aktieägare		-52 839	-45 270
Utdelning hybridobligation		-2 591	-2 411
Obligationsemission	31	189 559	-
Återköp av obligationslån	31	-144 716	-111 715
Uppläggningskostnader för obligationslån		-1 755	-5
Betald ränta		-8 223	-16 305
Förtidsinlösenavgifter		-4 134	-711
Premie för finansiellt instrument		-684	-5 044
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**55 846**	**-111 865**
Årets kassaflöde		**18 125**	**-12 615**
Likvida medel vid årets början		**7 753**	**20 368**
Likvida medel vid årets utgång		**25 878**	**7 753**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

20250822201940

Koncernens redovisningsprinciper och noter

Not 1 Allmän information om bolaget

Cibus Nordic Real Estate AB (publ) med organisationsnummer 559135-0599 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolagets adress är Kungsgatan 56, 111 22 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter. Bolagets redovisningsvaluta är Euro och om inget annat anges uppges alla belopp i tusentals Euro.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Cibus har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRS IC).

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och räntederivat som värderas till verkligt värde. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella ställningen. Cibus äger 100 % av kapitalet och röstetalet i 339 av 390 dotterbolag och är delägare i 51 av dotterbolagen. De delägda dotterbolagen är s.k. ömsesidiga fastighetsbolag (Mutual Real Estate Companies ("MRECs"). MREC är den vanligaste bolagsformen för fastighetsägande i Finland. I en MREC ger varje aktieserie 100-procentig besittningsrätt till specifika utrymmen och ingen besittningsrätt till de övriga utrymmena. Detta finns specificerat i de olika ömsesidiga fastighetsbolagens bolagsordning. Då aktieägaren hyr ut sitt utrymme tillfaller hyran aktieägaren och inte bolaget. Bolaget står däremot för fastighetens driftkostnader och debiterar aktieägarna ett månatligt belopp för att täcka denna kostnad, för att bolagets ska få ett nollresultat. I Cibus fall vidarefaktureras detta belopp oftast av hyresgästen. Ifall bolaget har en skuld, är denna skuld oftast allokerad på varje ägare på ett sådant sätt att var och en kan själv betala av sin andel av skulden. På samma sätt är ägaren inte heller ansvarig för andra ägares skuldandelar. Delägarna redovisar sina tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt sina andelar av gemensamma tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att ett förvärv av dotterbolag samt delägda dotterbolag (MRECs) betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar dotterbolagets tillgång och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder, i koncernredovisningen. Koncerninterna transaktioner, fordringar och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet. För delägda dotterbolag (MRECs) ingår hyresintäkter som samlats in av holdingbolag för att representera inkomstsidan samt underhållskostnader representerar fastigheterskostnader.

Vid förvärv inom koncernen redovisas dessa i enlighet med förvärvsmetoden. Köpeskillingen utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och emitterade aktier. Kostnader i anslutning till förvärvet aktiveras på fastigheterna när de uppstår. På förvärvsdagen värderas identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder initialt till verkligt värde.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

NYA ELLER ÄNDRADE IFRS STANDARDER OCH NYA TOLKNINGAR 2024

Ändringar i standarder som trätt ikraft från och med 1 januari 2024 bedöms inte ha haft en väsentlig inverkan på denna finansiella rapport.

Nya standarder som träder i kraft från och med 2025

International Accounting Standards Board (IASB) har publicerat en ny Redovisningsstandard, IFRS 18, den nya standarden för presentation och upplysningar i finansiella rapporter som ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, med fokus på ändringar av presentationen i resultaträkningen. IFRS 18 kommer inte att påverka redovisning eller värdering av poster i de finansiella rapporterna, men standarden kan ändra vilka transaktioner som ingår i ett företags rörelseresultat.
Standarden träder i kraft 1 januari 2027.

VÄRDERINGSGRUNDER

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar, skulder och förvaltningsfastigheter som i koncernbalansräkningen värderas till verkligt värde.

Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument, värderade till verkligt värde via koncernresultaträkningen.

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterbolag.

KLASSIFICERING

Anläggningstillgångar består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Långfristiga skulder består av belopp som förfaller till betalning först efter mer än tolv månader efter balansdagen samt andra belopp för vilka bolaget har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalningen till en tidpunkt som ligger mer än tolv månader efter balansdagen. Andra tillgångar och skulder redovisas som omsättningstillgång respektive kortfristig skuld.

KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Cibus Nordic Real Estate AB (publ) och de bolag som moderbolaget eller dess dotterbolag har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande erhålls när moderbolaget

- har inflytande över investeringsobjektet;
- är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet, och
- kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med den dag moderbolaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterbolaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderbolaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderbolaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterbolagens finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper i enlighet med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan bolag inom koncernen elimineras i sin helhet.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

FUNKTIONELL VALUTA OCH RAPPORTERINGSVALUTA

Moderbolagets funktionella valuta är euro som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i euro. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental. Resultatposter i annan valuta räknas om till genomsnittskurserna för året. Balansposter i annan valuta räknas om till balansdagskurs.

TRANSAKTIONER I UTLÄNDSK VALUTA

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i årets resultat. Icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till valutakurs vid transaktionstillfället. Icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till verkliga värden omräknas till den funktionella valutan till den kurs som råder vid tidpunkten för värdering till verkligt värde.

UTLÄNDSKA VERKSAMHETERS FINANSIELLA RAPPORTER

Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter, inklusive koncernmässiga över- och undervärden, omräknas från utlandsverksamhetens funktionella valuta till koncernens rapporteringsvaluta, euro, till den valutakurs som råder på balansdagen. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till euro till en genomsnittskurs som utgör en approximation av de valutakurser som förelegat vid respektive transaktionstidpunkt. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i en separat komponent i eget kapital, benämnd omräkningsreserv. När bestämmande inflytande upphör för en utlandsverksamhet realiseras de till verksamheten hänförliga ackumulerade omräkningsdifferenserna, varvid de omklassificeras från omräkningsreserven i eget kapital till årets resultat.

TILLGÅNGSFÖRVÄRV

När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkligavärde vid förvärvstidpunkten. Anskaffningsvärdet proportioneras ut på förvärvade tillgångar och övertagna skulder baserat på dessa verkliga värden. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv. Uppskjuten skatt på temporära skillnader redovisas inte initialt, se vidare avsnitt Skatter. Cibus redovisar erhållna avdrag för uppskjuten skatt som en orealiserad värdeförändring på fastigheten direkt vid tidpunkten för förvärvet. Värdeförändringar av villkorade köpeskillingar läggs till anskaffningsvärdet av förvärvade tillgångar.

SEGMENTRAPPORTERING

Cibus redovisar sin verksamhet i de fyra landssegmenten Finland, Sverige, Norge och Danmark. 68 % av driftnettot under 2024 är hänförlig till Finland, 14 % till Sverige, 14% till Denmark och 4 % till Norge. Av fastighetsvärdet är 1 169 057 TEUR (1 194 968) hänförlig till Finland, 269 480 TEUR (255 839) till Sverige, TEUR 364 653 (277 207) till Danmark och 66 911 (69 894) TEUR till Norge. Se not 6 för ytterligare information.

INTÄKTER

Hyresintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. I det förstnämnda ingår sedvanlig utdebiterad hyra inkl. index samt tilläggsdebitering för investering och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering såsom värme, kyla, sopor, vatten m m. Serviceintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvarar av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

KONCERNEN SOM LEASINGGIVARE

Koncernen utgör leasinggivare avseende hyresavtal avseende av koncernen ägda fastigheter. Hyresavtalen utgör operationell leasing. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvarar av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

LÅNEUTGIFTER

Finansiella kostnader redovisas i resultatet i den period de hänför sig till.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Koncernen har under året haft elva anställda. Ersättningar till anställda redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen.

Pensionsförmåner, inklusive sjukförsäkring, ska vara premiebestämda, i den mån den anställda inte omfattas av förmånasbestämd pension enligt tvinganande kollektivavtalsbestämmelser. Pensionspremierna för premiebestämd pension får uppgå till högst 30 procent av den pensionsgrundande inkomsten. Pensionsplanen redovisas som en avgiftsbestämd plan.

Läs mer i förvaltningsberättelsen med riktlinjerna för ersättning på sidan 85.

SKATT

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastighetens bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

20250822201941

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheterna redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförbara utgifter. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Verkligt värde baseras på en extern marknadsvärdering som inhämtas kvartalsvis.

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1: Noterade (ojusterade) priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2: Värderingsmodell baserad på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (priser) eller indirekt (härledda priser).

Nivå 3: Värderingsmodeller där väsentlig indata baseras på icke observerbar data.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppstår.

Förvärv av förvaltningsfastighet redovisas i samband med kontrollen övergår till köparen. Detta sker vid tillträdet av fastigheterna.

Intäkt från fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen. I händelse av att kontroll över tillgången har övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

FINANSIELLA INSTRUMENT

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

HYBRIDOBLIGATION

Hybridobligationer klassificeras som en del av eget kapital i koncernens finansiella rapporter, eftersom företaget inte har någon avtalsenlig skyldighet att återbetala lånekapitalet. Obligationsinnehavarna har inga rättigheter motsvarande ordinarie aktieägare, och obligationen späder inte ut aktieägarnas ägande i företaget. Hybridobligationer redovisas till emitterat belopp. Om ränta betalas på hybridobligationer redovisas detta direkt i balanserat resultat.

KLASSIFICERING OCH VÄRDERING

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Med detta avses på vilket sätt de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktsenliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde.

Om den finansiella tillgången innehas i en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Samtliga andra affärsmodeller där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen.

UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE OCH EFFEKTIVRÄNTEMETODEN

Finansiella tillgångar/skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde redovisas initialt till verkligt värde med tillägg/avdrag för transaktionsutgifter. Efterföljande redovisning sker till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden, i vilken transaktionsutgifterna periodiseras som en del av ränteintäkterna/-kostnaderna över instrumentets löptid. Effektivräntemetoden är i huvudsak relevant för koncernens upplåning. Korta fordringar och skulder av rörelsekaraktär redovisas till nominella belopp, då diskontering skulle ha oväsentliga effekter. Fordringar reduceras med reserv för förväntade kreditförluster (se nedskrivningar nedan).

NEDSKRIVNING

För kundfordringar finns förenklingar som innebär att koncernen direkt ska redovisa förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid.

Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar, övriga kortfristiga fordringar och likvida medel. Den förenklade modellen används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

RÄNTEDERIVAT

Den totala premien på räntetaken fastställdes när derivaten upphandlades och avbetalas varje kvartal under dess löptid. Värdet på räntetaken består således av en negativ post motsvarande de kvarstående delbetalningarna samt en neutral eller positiv post som beror på räntetakets förhållande till den rörliga räntan som taket hänför sig till. Den sistnämnda delen av värdet kan aldrig vara negativ. Räntederivaten marknadsvärderas och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Koncernen värderar samtliga derivat utifrån indata enligt nivå 2 i verkligt värde hierarkin. Detta sker i praktiken genom avstämning mot tredje part. Värdeförändringarna påverkar det redovisade resultatet och egna kapitalet men påverkar ej kassaflödet eller belåningsgraden.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar.

LEVERANTÖRSSKULDER

Leverantörsskulder ingår i kategorin för finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

UPPLÅNING

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Upplåning" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Transaktionsutgifter vid upptagande av lån periodiseras i enlighet med effektivräntemetoden över lånets löptid som en del av räntekostnaden.

AVSÄTTNINGAR

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om bolaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

VIKTIGA KÄLLOR TILL OSÄKERHET I UPPSKATTNINGAR

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

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

VÄRDERING 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 på egendom. 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. Se vidare i not 12.

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. De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till 9 652 TEUR (9 264) per 31 december 2024.

KLASSIFICERING HYBRIDOBLIGATION

Cibus har emitterat hybridobligationer om 30 MEUR. Hybridobligationen har en evig löptid med en löpande räntebetalning. Cibus har en möjlighet att lösa in utestående hybridobligationer fr.o.m. första inlösendag som infaller september 2026. Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationen ska klassificeras som ett egetkapitalinstrument och inte som en finansiell skuld. Den bedömning som ligger till grund för klassificeringen är att det inte finns någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlägga kontanter eller en annan finansiell tillgång.

ctronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
s://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

20250822091942

Not 4 Hyresintäkter

TEUR	Helår 2024	Helår 2023
Hyresintäkter exkl. tillägg	122 374	119 128
Drift	13 021	15 250
Fastighetsskatt	2 858	2 944
El	1 960	2 299
Övrigt	2 182	384
Summa	**142 395**	**140 005**

Förfallostruktur, hyresvärde TEUR	2024-12-31	2023-12-31
År 1	129 479	119 736
År 2	113 478	106 386
År 3	99 540	93 457
År 4	87 353	79 298
År 5	76 665	68 975
Efter 5 år	62 240	59 592

Tabellen ovan visar minimileasinginbetalningar, dvs hyra (exkl. tillägg) för respektive period under kontraktens löptid.

Not 5 Driftkostnader

TEUR	Helår 2024	Helår 2023
Fastighetsskötsel och serviceavtal	-3 634	-3 434
Teknisk förvaltning	-2 215	-2 165
Taxebundna kostnader	-6 883	-7 048
Försäkringspremier	-1 249	-1 047
Löpande underhåll	-6 925	-6 501
Summa	**-20 906**	**-20 195**

Not 6 Segmentinformation

Helår 2024	Finland	Sverige	Norge	Danmark	Koncernen
Hyresintäkter	83 878	17 011	4 629	16 856	122 374
Serviceintäkter	16 086	1 667	175	2 093	20 021
Driftkostnader	-17 362	-1 405	-383	-1 756	-20 906
Fastighetsskatt	-3 026	-855	-91	-1 035	-5 007
Driftnetto	**79 576**	**16 418**	**4 330**	**16 158**	**116 482**
Förvaltningsfastigheter	**1 169 057**	**269 480**	**66 911**	**364 653**	**1 870 101**

Helår 2023	Finland	Sverige	Norge	Danmark	Koncernen
Hyresintäkter	83 014	14 851	4 530	16 733	119 128
Serviceintäkter	15 476	1 543	167	3 691	20 877
Driftkostnader	-17 185	-1 021	-300	-1 689	-20 195
Fastighetsskatt	-3 171	-801	-100	-1 009	-5 081
Driftnetto	**78 134**	**14 572**	**4 297**	**17 726**	**114 729**
Förvaltningsfastigheter	**1 194 968**	**255 839**	**69 894**	**277 207**	**1 797 908**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

TEUR	Helår 2024	Helår 2023
Personalkostnader	-4 865	-4 270
Övriga externa kostnader	-7 146	-5 586
Avskrivningar	-77	-80
Summa	**-12 088**	**-9 936**

Upplysning om revisorns arvode

TEUR	Helår 2024	Helår 2023
Revisionsuppdrag	-811	-716
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-29	-2
Övriga tjänster	-249	-
Skatterådgivning	-282	-137
Summa	**-1 371**	**-855**

Revisionsuppdrag uppgår till 811 TEUR varav 235 TEUR till PwC Sverige. Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget uppgår till 29 TEUR varav 29 TEUR till PwC Sverige. Övriga tjänster uppgår till 249 TEUR varav 3 TEUR till PwC Sverige. PwC Sverige har inte utfört någon skatterådgivning till Cibus.

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 8 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Antalet anställda i koncernen per den 31 december 2024 är 10 personer (11). Medeltalet anställda i koncernen under året uppgick till 10 personer (11), varav 6 män (6). I Sverge var medeltalet anställda 6 personer (6), varav 4 män (4) och i Finland 4 personer (5), varav 2 män (2). i både Danmark och Norge är medeltalet anställda 0 (0).

TEUR	Helår 2024	Helår 2023
Löner och ersättningar	-3 363	-3 018
Sociala kostnader inkl. löneskatt	-979	-676
Pensionskostnad, premiebestämda	-467	-447
Övriga personalkostnader	-56	-129
Summa	**-4 865**	**-4 270**

Samtliga ersättningar till styrelsen och VD har utgått enbart från moderbolaget.

STYRELSE

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt beslut fattat på bolagsstämma den 15 april 2024.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Ersättning och förmåner beslutas av bolagets styrelse efter principer fastställda av stämma.

TEUR Helår 2024	Löner, arvoden och förmåner	Pensions-kostnad	Sociala kostnader inkl. löneskatt	Summa
Styrelsens ordförande, Patrick Gylling	-63	-	-	-63
Elisabeth Norman	-31	-	-10	-40
Victoria Skoglund	-31	-	-10	-40
Stefan Gattberg	-31	-	-10	-40
Nils Styf	-31	-	-10	-40
Christian [1] Fredrixon	-529	-91	-196	-816
VD, Sverker [2] Källgården	-65	-14	-24	-103

1) VD sedan den 15 januari 2024. Rörlig ersättning till VD gäller för räkenskapsåret 2024, vilken är avsedd att utbetalats under 2025.

2) VD fram till 15 januari 2024 och anställd fram till 29 februari 2024, innebärande att ersättning till Sverker Källgården endast utbetalats under en del av 2024.

TEUR Helår 2023	Löner, arvoden och förmåner	Pensions-kostnad	Sociala kostnader inkl. löneskatt	Summa
Styrelsens ordförande, Patrick Gylling	-61	-	-	-61
Elisabeth Norman	-30	-	-10	-40
Victoria Skoglund	-30	-	-10	-40
Stefan Gattberg	-30	-	-10	-40
Nils Styf	-20	-	-10	-40
VD, Sverker [1] Källgården	-642	-85	-226	-953

[1] Rörlig ersättning som utbetalades till VD under 2023 gäller för räkenskapsåret 2022. I ersättningen ingår även ett avgångsvederlag samt ersättning kopplad till teckningsoptionsprogrammet.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

20250822201943

Not 9 Finansnetto

TEUR	Helår 2024	Helår 2023
Räntekostnader på lånen	-49 344	-46 734
Ränteintäkter från omsättningstillgångar	2 117	829
Räntekostnader kopplat till derivaten	-346	-1 336
Upplåggningskostnader	-4 040	-2 688
Tomträttsavgäld	-616	-586
Valutakursdifferenser	-946	-1 524
Övriga finansiella kostnader *	-4 360	-822
Summa	**-57 535**	**-52 861**

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde förutom ränta avseende derivatavtal (exkl. orealiserad värdeförändring). Upplåggningskostnader avser periodisering av upplåggningskostnader som periodiseras ut efter låneavtalets bindningstid. För året avser övriga finansiella kostnader transaktionskostnader i samband med upptagande av den externa finansieringen. Tomträttsavgäld ses som ränta på den leasingskuld avgälderna ger upphov till.

* I posten ingår kostnad av engångskaraktär relaterade till främst förtida återbetalning av obligationer med förfall 2024 och 2025 och återinföring av upplåggningsavgifter kopplade till dessa obligationer.

Not 10 Orealiserade värdeförändringar, räntederivat

Bolagets finansiella strategi bygger på låg ränterisk vilket uppnås genom att bland annat nyttja räntederivat. Räntederivat ska enligt IFRS värderas till verkligt värde. Värdeförändringar i räntederivatportföljen uppkommer bland annat som en effekt av förändrade marknadsräntor samt till följd av återstående löptid. Orealiserade värdeförändringar påverkar koncernens resultat före skatt men inte kassaflödet eller förvaltningsresultatet.

Not 11 Skatter

TEUR	Helår 2024	Helår 2023
Aktuell skatt på årets resultat	-289	-814
Summa aktuell skatt	**-289**	**-814**
Uppskjuten skatt hänförlig till outnyttjat underskottsavdrag	216	-334
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	2 789	4 703
Summa uppskjuten skatt	**3 005**	**4 369**
Årets skattekostnad	**2 716**	**3 555**

AVSTÄMNING ÅRETS SKATTEKOSTNAD

TEUR	Helår 2024	Helår 2023
Resultat före skatt	- 7 475	-23 474
Årets skattekostnad	2 716	3 555
Skatt enligt svensk skattesats (20,6 %)	1 540	4 836
Skillnad i utländska skattesatser	-193	-261
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-1	-668
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	671	38
Skatteeffekt av ej aktiverat underskott	853	23
Skatteeffekt av fastighetsförsäljning	-118	-372
Skatt hänförlig till tidigare år	-680	-395
Övriga skattemässiga justeringar	644	356
Summa	**2 716**	**3 555**

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger 483 förvaltningsfastigheter vilka redovisas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Samtliga förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3 inom verkligt värde hierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar det vill säga det pris som vid värderingstidpunkten bedöms skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Fastigheterna värderas varje kvartal av externa oberoende värderare. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2024 baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende och välrenommerade värderingsinstitut Newsec, Cushman & Wakefield och CBRE.

VÄRDERINGSANTAGANDEN

Verkligt värde har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden bygger på att en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden uppgår till 10 år och restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter kalkylperiodens slut. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav som har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats. Den långsiktiga inflationen uppskattas till 2 % över tidsperioden. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Under avtalsperioden antas hyresintäkter indexeras i enlighet med hyresavtalen.

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.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

TEUR 2024-12-31	Finland	Sverige	Norge	Danmark	Total
Ingående värde	1 194 968	255 839	69 894	277 208	1 797 908
Förvärv av fastigheter	10 016	20 002	-	95 925	125 943
Orealiserade värdeförändringar	-40 387	3 754	369	-8 441	-44 705
Investeringar i befintliga fastigheter	4 848	218	189	218	5 474
Försäljning av fastigheter	-388	-1 625	-	-	-2 013
Valutakurseffekt	-	-8 709	3 540	-257	-12 506
Utgående värde	**1 169 057**	**269 480**	**66 911**	**364 652**	**1 870 101**

TEUR 2023-12-31	Finland	Sverige	Norge	Danmark	Total
Ingående värde	1 249 087	243 180	76 598	282 046	1 850 911
Förvärv av fastigheter	175	14 222	37	2 529	16 963
Orealiserade värdeförändringar	-43 528	-1 056	-1 855	-6 977	-53 416
Investeringar i befintliga fastigheter	2 508	125	55	287	2 976
Försäljning av fastigheter	-13 274	-1 244	-	-	-14 518
Valutakurseffekt	-	566	-4 942	-678	-5 504
Övrigt	-	46	-	-	46
Utgående värde	**1 194 968**	**255 839**	**69 894**	**277 208**	**1 797 908**

Några av värderingsparametrarna är sammanlänkade. Ett exempel är att en högre inflationstakt å ena sidan påverkar framtida kassaflöden positivt, eftersom hyresavtalen är inflationskopplade, men å andra sidan påverkar det negativt nuvärdet av dessa framtida kassaflöden, eftersom diskonteringsräntan är ett resultat av avkastningskrav och inflation.

Transaktionsvolymen och marknadsaktiviteten påverkar nivån av osäkerhet. När marknaden är stabil och många affärer genomförs är osäkerheten vanligtvis lägre, medan den ökar under perioder med kraftiga prisförändringar och större variationer i marknadens synsätt. Vid värdering av en grupp fastigheter, som i detta fall, tenderar dessa osäkerheter att jämnas ut.

KÄNSLIGHETSANALYS

Verkligt värde baseras på en uppskattning av det troliga försäljningspriset på marknaden vid en viss tidpunkt. Detta pris kan dock endast fastställas efter att en faktisk transaktion ägt rum.

Eftersom fastighetsvärderingar innebär att man bedömer det sannolika försäljningspriset på marknaden vid ett specifikt tillfälle, finns det en viss osäkerhet kring de uppskattade marknadsvärderingarna. Vid extern fastighetsvärdering anges ofta ett intervall för att visa på osäkerheten i uppskattningarna av marknadsvärdet. Detta intervall ligger vanligtvis inom +/-10 procent.

Vid fastighetsvärdering är avkastningskravet en kombination av en riskfri ränta och riskpremie. Med tanke på de underliggande marknadsförhållandena och den mycket diversifierade portföljen om 483 fastigheter, har ett intervall på +/- 25 räntepunkter bedömts som lämpligt.

Med hänsyn till företagets ekonomiska beläggningsgrad på 94,2% under rapporteringsperioden, den högst diversifierade portföljen om 483 fastigheter där ingen utgjorde mer än 1,6% av hyresintäkterna, samt stabiliteten i dagligvaruhandlarnas affärsmodell, har ett intervall på 2% bedömts som tillräckligt.

Känslighetsanalys	Finland	Sverige	Norge	Danmark	Total
Hyresintäkter +/-10%	200 644 /- 202 901	246 720/-246 720	31 700/-32 100	278 00/-277 900	262 065/-264 342
Kalkylränta +/-0,25%	-45 048/48 362	-64 116/69 640	-26 600/28 200	-113 700/123 700	-68 117/73 387
Långsiktig vakansgrad +/-2%	-22 103/19 844	-40 716/40 716	-8 600/12 200	-62 900 /63 600	-34 805/ 32 944

Procent 2024-12-31	Finland	Sverige	Norge	Danmark	Total
Långsiktig inflation	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Genomsnittlig kalkylränta	7,9	8,2	8,2	7,9	8,0
Genomsnittligt direktavkastning	6,7	6,5	6,2	5,6	6,5
Genomsnittlig långsiktig vakans	5,7	5,0	3,1	0,0	4,5

Procent 2023-12-31	Finland	Sverige	Norge	Danmark	Total
Långsiktig inflation	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Genomsnittlig kalkylränta	7,9	8,1	8,3	7,9	7,9
Genomsnittligt direktavkastning	6,5	6,3	6,3	5,7	6,4
Genomsnittlig långsiktig vakans	5,5	4,9	3,1	0,0	4,5

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

20250822019441

Not 13 Leasing

NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

TEUR	2024-12-31	2023-12-31
Tomträttsavtal	11 888	11 441
Tomträttsavgäld	-616	-586
Utgående värde	**11 272**	**10 855**

Dessa leasingavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen. Samtliga tomträttsavtal kommer att omförhandlas vilket kommer att få en effekt på tomträttsavgäldernas storlek.

Not 14 Uppskjuten skatt

UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR

TEUR	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	1 880	2 193
Underskott	79	-621
Räntetak	-	308
Utgående värde	**1 959**	**1 880**

UPPSKJUTNA SKATTESKULDER

TEUR	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	39 773	45 244
Temporära skillnader	3 455	3 280
Förvaltningsfastigheter	-4 843	-7 764
Räntetak	-1 135	-926
Övrigt	-256	127
Valutakurseffekt	-550	-188
Utgående värde	**36 445**	**39 773**

Vid värdering av aktiverade och icke-aktiverade 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. De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till 9 652 TEUR (9 264). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 1 959 TEUR (1 880). Av de skattemässiga underskotten förfaller 1 161 TEUR inom 10 år medan övriga underskott ej har ett förfallodatum.

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

TEUR	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna hyresintäkter	713	486
Övrigt	1 835	1 695
Utgående värde	**2 548**	**2 181**

Not 16 Likvida medel

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkonton.

Not 17 Eget kapital

AKTIEKAPITAL

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och berättigar till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången uppgår till 62 972 150 stycken med ett kvotvärde av 0,01 EUR per aktie.

Antal	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	57 246 140	48 441 792
Utnyttjande av teckningsoptioner	1 396	-
Nyemission	5 724 614	8 804 348
Utgående värde	**62 972 150**	**57 246 140**

RESULTAT PER AKTIE

Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

TEUR	2024-12-31	2023-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-4 759	-19 919
Resultat hänförligt moderbolagets aktieägare efter minskning av ränta på hybridobligation	-7 350	-22 330
Antal utestående aktier	62 972 150	57 246 140
Genomsnittligt antal aktier	58 951 923	54 448 046

FRITT EGET KAPITAL

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheterna.

Inför årsstämman den 15 april 2025 föreslår styrelsen en utdelning om 0,90 EUR per befintlig aktie, vilket innebär totalt 68 657 TEUR. Utbetalning av utdelningen föreslås ske under en tolvmånadersperiod efter årsstämman. För det fall styrelsen maximalt utnyttjar det eventuella bemyndigande styrelsen kan erhålla vid årstämman den 10 april 2025, att besluta om nyemission upp till 40% av aktierna ifrån årstämman 2025 kommer en utdelning för tillkommande aktier om maximalt 27 462 976 EUR att delas ut. Av det disponibla beloppet per den 31 december 2024 kommer minst 510 323 758 EUR att återstå efter utdelning om maximalt totalt 96 120 417 EUR.

Not 18 Hybridobligation

Den 17 juni 2021 emitterade Cibus hybridobligationer om 30 MEUR under sitt nyligen etablerade MTN-program Hybridobligationerna har en evig löptid med möjlighet till första inlösen efter 5,25 år och löper med en ränta om 3 månader EURIBOR + 4,75 %. Hybridobligationen är sedan 24 juni 2021 noterad på Corporate Bond listan på Nasdaq Stockholm.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

Not 19 Upplåning

Information om bolagets upplåning hänvisas till not 23 Finansiell riskhantering och finansiella instrument.

TEUR	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	1 061 515	1 133 200
Obligation	189 559	-
Återköp av obligationer	-144 716	-111 625
Upptagande av lån	522 451	61 316
Amortering av lån	-487 714	-20 985
Aktivering av uppläggningsavgifter	-3 991	-1 091
Periodisering av uppläggningsavgifter	4 040	2 343
Valutakurseffekter	-7 414	-1 643
Utgående värde	**1 133 730**	**1 061 515**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

TEUR	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror	5 113	5 014
Upplupen ränta	6 190	8 959
Upplupen utdelning	19 521	17 746
Övrigt	5 388	3 539
Utgående värde	**36 212**	**35 248**

Not 21 Transaktioner med närstående

På årsstämman den 24 april 2020 beslutades att inrätta ett teckningsoptionsprogram om 160 000 optioner för Cibus bolagsledning, exklusive bolagets verkställande direktör som redan deltagit i ett teckningsoptionsprogram som inrättades av årsstämman 2019. Teckningskursen sattes till genomsnittskursen för Cibusaktien den 18-25 maj 2020 och uppgår till 12,20 EUR. Styrelsen i Cibus beslutade att i maj 2024 att lämna ett erbjudande till innehavarna av teckningsoptioner av serie 2020/2024 i bolaget om återköp av optioner. Som ett villkor för erbjudandet krävdes att teckningsoptionsinnehavarna återinvesterade återköpsvederlaget i aktier i Cibus genom utnyttjande av de teckningsoptioner som behållits. Totalt tecknades 1 396 aktier med stöd av teckningsoptionerna.

På årsstämman den 15 april 2021 beslutades att inrätta ett teckningsoptionsprogram om 120 000 optioner för Cibus bolagsledning, exklusive bolagets verkställande direktör som redan deltagit i ett teckningsoptionsprogram som inrättades av årsstämman 2019. Teckningskursen sattes till genomsnittskursen för Cibusaktien den 18-28 juni 2021 och uppgår till 20,0 EUR. Teckning kan tidigast ske den 15 april 2024 och löper under fem efterföljande kvartal.

På årsstämman den 20 april 2022 beslutades att inrätta ett teckningsoptionsprogram om 500 000 optioner för Cibus verkställande direktör, bolagsledning och nyckelanställda. Teckningskursen sattes till 110% av genomsnittskursen för Cibusaktien 5-9 maj 2022 och uppgick till 21,48 EUR. Styrelsen beslutade, för att främja bolagets långsiktiga intressen och hållbarhet, om ett avsteg från ersättningsriktlinjerna genom återköp av medarbetarnas tidigare inbetalda premier av samtliga teckningsoptioner från incitamentsprogrammet som beslutades på årsstämman 2022. Återköp genomfördes till ett belopp inklusive sociala avgifter om 630 TEUR som redovisades som administrationskostnad i andra kvartalet 2024. Samtliga teckningsoptioner för år 2022 har därefter makulerats.

På årsstämman den 20 april 2023 beslutades att inrätta ett teckningsoptionsprogram om 386 000 optioner för Cibus verkställande direktör, bolagsledning och nyckelanställda. Teckningskursen sattes till 110% av genomsnittskursen för Cibusaktien 28 april - 5 maj 2023 och uppgår till 10,41 EUR. Teckning av optionerna kan ske tidigast 13 april 2026.

På årsstämman den 15 april 2024 beslutades att inrätta ett teckningsoptionsprogram om 470 000 optioner för Cibus verkställande direktör, bolagsledning och nyckelanställda. Teckningskursen sattes till 110% av genomsnittskursen för Cibusaktien 24 april - 2 maj 2024 och uppgår till 154,20 SEK. Vidare beslutade årsstämman att subventionera optionspremien för teckningsoptionerna genom att bolaget återbetalar det belopp som erlagts av deltagaren som betalning för teckningsoptionerna i form av en kontantbonus. Denna kontantbonus uppgick till 441 TEUR inklusive sociala avgifter och redovisades i andra kvartalet 2024.

Syftet med teckningsoptionsprogrammen, och skälen för avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt, är att stärka kopplingen mellan bolagsledningen och skapat aktieägarvärde. Därmed bedöms en ökad intressegemenskap uppstå mellan verkställande direktören, bolagsledningen samt nyckelanställda och aktieägare i Cibus.

Avsikten är att teckningsoptionsprogrammet för bolagsledning och övriga anställda ska vara årligen återkommande.

Antal optioner	2024-12-31	2023-12-31
Verkställande Direktör	100 000	30 000
Övriga ledande befattningshavare	395 000	363 500
Utestående optioner	**495 000**	**393 500**

Not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

TEUR	2024-12-31	2023-12-31
Kontopant för likvida medel	-	-
Fastighetsinteckningar	922 921	879 607
Utgående värde	**922 921**	**879 607**
Eventualförpliktelser	**Inga**	**Inga**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

20250822201945

Not 23 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets-, ränte- och finansieringsrisker som beskrivs i ett eget stycke. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande, se stycket "Likviditets-ränte-, finansierings- och valutarisk" nedan kring hantering av kapitalrisk.

LIKVIDITETS-, RÄNTE-, FINANSIERINGS- OCH VALUTARISK

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Fastigheterna är nästintill fullt uthyrda med en uthyrningsgrad om 94,2% och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftkostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Kostnaden för räntebindningen är en konsekvens av räntesäkringens storlek, löptider och valet av finansiellt derivat. Även förändringar av EURIBOR, STIBOR eller NIBOR medför att den relativa kostnaden för räntebindningen förändras. På förfallodagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder. Styrelsen diskuterar löpande behov av framtida finansiering. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. I och med att koncernen i allt väsentligt har bundna räntor under lånens löptid är ränteexponeringen delvis begränsad på kort och medellång sikt.

Utifrån aktuell intjäningsförmåga och med beaktandet av räntetak, ränteswappar och lån som löper med fast ränta som fanns på plats per 31 december 2024 blir resultateffekten av en ökning av snitträntan med 1% -1 100 TEUR på årsbasis. Resultateffekten av en 2%-ig ökning blir -2 000 TEUR på årsbasis.

I villkoren för bolagets obligationer som var utestående per 2024-12-31 finns det krav, så kallade kovenanter, om att koncernens belåningsgrad inte får vara högre än 70 % och koncernens räntetäckningsgrad ska överstiga 1,50. Bolaget uppfyller samtliga krav per den 31 december 2024. För de fall att bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet.

Koncernen har vidare säkerställda banklån, som har upptagits i fyra finska dotterbolag, tre svenska dotterbolag, ett norskt dotterbolag och två danska dotterbolag. Även i dessa låneavtal finns det kovenanter avseende belåningsgrad och räntetäckningsgrad och/eller andra finansiella åtaganden. Alla låntagarbolag uppfyller samtliga krav per 31 december 2024.

Koncernens låneavtal innehåller i övrigt inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligt tidigare än vad som framgår av tabellerna intill.

Löptidsfördelning av kontraktsenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan utefter de lånevillkor som fanns per 31 december 2024 och ränteläget per samma datum.

TEUR 2024-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-3 år	Inom 3-5 år
Bank- och obligationsskuld	-	120 808	891 046	126 267
Låneränta	13 935	42 267	73 904	6 264
Ränta på finansiella derivat	-13	-282	-1 005	0
Leverantörsskulder	3 483	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	5 637	-	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 190	-	-	-
Totalt	**29 232**	**162 793**	**963 945**	**132 531**

TEUR 2023-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-3 år	Inom 3-5 år
Bank- och obligationsskuld	-	29 090	912 078	124 805
Låneränta	16 147	48 733	50 941	739
Ränta på finansiella derivat	-683	-2 063	-5 463	-1 752
Leverantörsskulder	674	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	4 591	360	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 959	-	-	-
Totalt	**29 388**	**76 120**	**957 556**	**123 792**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna hyresavtal. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Nedan visas förändring i bolagets finansieringsverksamhet i enlighet med IAS 7 - Rapport över kassaflöden.

Avstämning av skulder som härrör från finansierings-verksamheten

TEUR	Upplåning	Finansiella derivat	Summa
IB 2024-01-01	1 061 515	63	1 061 578
Upptagande av lån	522 451	-	522 451
Amortering av lån	-487 714	-	-487 714
Obligation	189 559	-	189 559
Återköp av obligationer	-144 716	-	-144 716
Kassaflödes-påverkande poster	-3 991	-	-3 991
Ej kassaflödes-påverkande poster *	-3 374	2 045	-1 329
UB 2024-12-31	**1 133 730**	**2 108**	**1 135 838**

TEUR	Upplåning	Finansiella derivat	Summa
IB 2023-01-01	1 133 200	1 875	1 135 075
Upptagande av lån	61 316	-	61 316
Amortering av lån	-20 985	-	-20 985
Återköp av obligationer	-111 625	-	-111 625
Kassaflödes-påverkande poster	-1 091	-15 012	-16 103
Ej kassaflödes-påverkande poster *	700	13 200	13 900
UB 2023-12-31	**1 061 515**	**63**	**1 061 578**

* I ej kassaflödespåverkande poster ingår periodisering av upplåggningsavgifter och valutaeffekter.

Cibus redovisningsvaluta är EUR. Vid transaktioner i annan valuta utsätts Cibus för en valutarisk. Cibus äger fastigheter i Sverige, Danmark och Norge vilket innebär en exponering i SEK, DKK och NOK. Cibus hanterar valutarisk främst genom att matcha fordringar och skulder i samma valuta. Styrelsen i Cibus har möjlighet att godkänna att valutaderivat användas för att minimera valutaexponering för bolaget. Då valutaexponeringen inte bedöms vara signifikat har inga valutaderivat används per sista december 2024.

KREDIT- OCH MOTPARTSRISK

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig finansiella kontrakt med banker. banktillgodohavanden samt hyresfordringar. Koncernen har endast bankrelationer med nordiska banker med Investment grade-rating. Ekonomisk uthyrningsgrad i fastighetsbeståndet är för närvarande ca 94,2 %. Baserat på de historiska nivåerna i beståndet är det i linje med den förväntade långsiktiga vakansgraden i beståndet. Bolaget är därmed beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter.

Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

TEUR	2024-12-31	2023-12-31
Hyresfordringar	645	639
Övriga fordringar	4 981	581
Likvida medel	50 786	31 530
Maximal exponering för kreditrisk	**56 412**	**32 750**

Till följd av att löptiden på rörelsefordringar och rörelseskulder understiger tre månader ger en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte några väsentliga effekter. Kreditrisken på långfristiga lån har inte förändrats väsentligt sedan lånen upptogs. Risken hänförlig till finansiella motparter bedöms vara begränsad.

Hantering av kapitalrisk

Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av skuldsättningsgraden, räntetäckningsgrad, belåningsgrad samt soliditet. För definitioner sid 118.

TEUR	2024-12-31	2023-12-31
Totala skulder	1 233 717	1 158 672
Eget kapital	708 738	693 189
Skuldsättningsgrad, ggr	**1,7**	**1,7**

TEUR	2024-12-31	2023-12-31
Driftnetto	116 482	114 729
Administrationskostnader	-12 088	-9 936
Totalt	**104 394**	**104 793**
Räntenetto	-47 462	-47 100
Räntetäckningsgrad, ggr (Rullande 12 månader)	**2,2**	**2,2**

TEUR	2024-12-31	2023-12-31
Nettoskuld till kreditinstitut *	1 087 335	1 034 442
Fastigheternas marknadsvärde	1 870 101	1 797 908
Belåningsgrad nettoskuld %	**58,1**	**57,5**

TEUR	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital	708 738	693 189
Balansomslutning	1 942 455	1 851 861
Soliditet,%	**36,5**	**37,4**

* Skuld till kreditinsitut justerat för upplåggningsavgift minus likvida medel. Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

20250822201946

TEUR 2024-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Redovisat värde
Finansiella tillgångar					
Finansiella derivat	-	-	-	-	-
Övriga långfristigar	59	-	-	-	59
Kundfordringar	645	-	-	-	645
Övriga kortfristigar	4 981	-	-	-	4 981
Likvida medel	50 786	-	-	-	50 786
	56 471	-	-	-	**56 471**
Finansiella skulder					
Skulder till kreditinstitut	-	1 138 121	-	-	1 138 121
Finansiella derivat	-	-	-	2 108	2 108
Leverantörsskulder	-	3 483	-	-	3 483
Övriga kortfristiga skulder	-	5 637	-	-	5 637
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	6 190	-	-	6 190
	-	**1 153 431**	-	**2 108**	**1 155 539**

TEUR 2023-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Redovisat värde
Finansiella tillgångar					
Finansiella derivat	-	-	6 044	-	6 044
Övriga långfristigar	93	-	-	-	93
Kundfordringar	639	-	-	-	639
Övriga kortfristigar	581	-	-	-	581
Likvida medel	31 530	-	-	-	31 530
	32 843	-	**6 044**	-	**38 887**
Finansiella skulder					
Skulder till kreditinstitut	-	1 059 167	-	-	1 059 167
Finansiella derivat	-	-	-	63	63
Leverantörsskulder	-	674	-	-	674
Övriga kortfristiga skulder	-	4 951	-	-	4 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	8 959	-	-	8 959
	-	**1 073 751**	-	**63**	**1 073 814**

Värdering till verkligt värde

Koncernen innehar finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. De finansiella instrument utgör av räntetak och ränteswappar som beskrivits tidigare. Bolagets förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 12. Verkligt värde på bolagets upplåning bedöms motsvara det bokförda värdet per räkenskapsårets utgång.

Värdet på de finansiella instrumenten värderas till verkligt värde i enlighet med nivå 2 till -2 108 TEUR (5 981) per den 31 december 2024. I avtalen för derivaten (företrädelsevis ISDA-avtal) finns möjlighet till nettning av förpliktelser gentemot samma motpart.

För övriga finansiella tillgångar och för finansiella skulder som löper med rörlig ränta bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena. För banklån upptagna till fast ränta, uteslutande i Danmark, motsvarande 15,3 % av koncernens räntebärande skulder bedöms verkligt värde vara 98,2 % av redovisat värde baserat på marknadens prissättning av hur underliggande obligationer prissattes per bokslutsdagen. För Cibus egna utestående obligationer respektive hybridobligationer bedöms verkligt värde vara ca 104,3 % respektive 100,5 % av redovisat värde baserat på respektive utestående obligations kurs per bokslutsdagen.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

RÄNTETAK FÖRFALLOSTRUKTUR

Räntetak

Belopp	Räntetak	Förfallodatum
30 000	Euribor 0,50%	2025-06-16
105 000	Euribor 3,50%	2025-06-16
90 000	Euribor 1,50%	2025-07-14
93 950	Euribor 2,00%	2025-09-30
50 600	Euribor 0,00%	2025-12-10
86 000	Euribor 2,00%	2026-01-30
35 000	Euribor 2,00%	2026-12-29
29 000	Euribor 2,00%	2027-12-13
519 550	**Summa TEUR**	
572 220	Stibor 0,25%	2025-03-04
110 000	Stibor 0,25%	2026-01-08
30 000	Stibor 3,50%	2026-01-08
712 220	**Summa TSEK**	
120 000	Nibor 2,50%	2025-10-15
90 000	Nibor 2,50%	2025-12-22
72 275	Nibor 4,00%	2026-11-30
282 275	**Summa TNOK**	

Räntetak med framtida start

Belopp	Fast ränta	Startdatum	Förfallodatum
67 500	1,90%	2025-06-16	2027-12-30
67 500	**Summa TEUR**		
210 000	1,90%	2025-07-15	2027-09-15
210 000	**Summa TSEK**		

Ränteswappar

Belopp	Fast ränta	Förfallodatum
20 000	2,94%	2027-07-01
90 000	2,96%	2027-07-15
35 000	3,03%*	2027-07-15
30 000	2,97%	2027-09-29
70 000	2,97%	2027-11-28
245 000	**Summa TEUR**	
100 000	3,20%	2026-01-08
50 000	3,19%	2026-01-08
435 000	3,48%	2027-07-15
265 000	2,89%	2027-10-02
850 000	**Summa TSEK**	

*Fasta räntan för denna swap 2,96 % vid utgången av Q3. Under Q4 byttes motpart för swappen som en del av refinansiering av underliggande lån. Trots ökningen sker en besparing då underliggande låns kreditmarginal sänktes.

Utöver räntetak och ränteswappar finns lån som löper med fast ränta på totalt 1 298 589 TDKK.

Ränteswappar med framtida start

Belopp	Fast ränta	Startdatum	Förfallodatum
67 500	2,06%	2025-06-16	2027-12-30
38 000	1,90%	2025-09-30	2027-12-30
105 500	**Summa TEUR**		
450 000	1,99%	2025-03-04	2027-09-15
111 000	1,86%	2025-03-04	2027-09-15
561 000	**Summa TSEK**		

OBLIGATIONER OCH HYBRIDOBLIGATIONER

Per 2024-12-31 bestod 16,3% av Cibus externa finansieringskällor av icke säkerställda obligationer till ett värde av 191 MEUR. Utöver det har Cibus ett hybridobligationslån, bokat som eget kapital, på 30 MEUR motsvarande 2,6% av den externa finansieringen. Alla obligationer är noterade på Nasdaq Stockholm Corporate Bond list. Under inledningen av 2025 emitterades ytterligare 50 MEUR (ISIN SE0013362035) med förfall 2029-01-17 till 3M Euribor+2,50 %.

Noterade obligationslån 2024-12-31

Typ	MTN lån	Förfall	ESG	Valuta	Emitterat belopp	Eget innehav	Utestående belopp	Referens-ränta	Kredit-marginal	ISIN
Hybridobligation	101	-*	-	EUR	30 000 000	0	30 000 000	3M Euribor	4,75%	SE0013360344
Obligation	105	2027-02-01	Grön	EUR	50 000 000	0	50 000 000	3M Euribor	4,00%	SE0013361334
Obligation	106	2028-04-02	Grön	EUR	80 000 000	0	80 000 000	3M Euribor	4,00%	SE0021921665
Obligation	107	2027-10-02	Grön	SEK	700 000 000	0	700 000 000	3M Stibor	3,50%	SE0021921673

* Första inlösendag 2026-09-24.

KAPITALBINDINGSSTRUKTUR I BANKLÅN OCH OBLIGATIONSLÅN

	Säkerställda banklån		Obligationslån		Total upplåning	
2024-12-31	TEUR	Genomsnittlig marginal	TEUR	Genomsnittlig marginal	TEUR	Andel %
3-12 mån	120 808	1,7%	0	-	239 756	21%
1-2 år	179 234	2,1%	0	-	152 348	13%
2-3 år	600 871	1,4%	110 941	3,7%	699 750	61%
3+ år	46 267	0,9%	80 000	4,0%	46 267	4%
Summa	**947 180**	**1,6%**	**190 941**	**3,8%**	**1 138 121**	**100%**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

20250822201947

Not 24 Rörelseförvärv

Den 27 januari 2025 förvärvade Cibus samtliga aktier i Forum Estates och beslutade samtidigt om en apportemission av 13 313 895 aktier som vederlag för förvärvet. Apportegendomen har ett sammanlagt värde om 204 MEUR, varav 114 MEUR avser aktierna och 90 MEUR avser lånefordringar. Forum Estate äger och förvaltar fastigheter för livsmedel och dagligvaror i Benelux. Portföljen består av 149 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 513 MEUR. Forum Estate har 12 anställda i Gent, Belgien och under 2024 uppgick hyresintäkter till 31 297 TEUR. Forum Estate kommer ingå i koncernens Finansiella rapport från och med Q1 2025. Detaljer om preliminär förvärvsanalys, förvärvade nettotillgångar och goodwill är enligt följande:

PRELIMINÄR FÖRVÄRVSANALYS FÖR FORUM ESTATE.

Köpeskilling	**TEUR**
Apportegendom	113 574
Summa köpeskilling	**113 574**

Verkligt värde på de 13 313 895 aktier som utfärdats som en del av köpeskillingen för Forum Estates baserades på den noterade aktiekursen den 27 januari 2025 om 175,9 kr per aktie. Transaktionskostnader på ca 1,8 MEUR vilka är direkt hänförliga till aktieemissionen kommer redovisats som en avdragspost från värdet på överförda aktier respektive från eget kapital. Förvärvsrelaterade kostnader på ca 9,3 MEUR, som inte var direkt hänförliga till aktieemissionen, kommer ingå bland övriga intäkter i resultaträkningen samt i den löpande verksamheten i kassaflödesanalysen.

VERKLIGT VÄRDE PÅ IDENTIFIERBARA TILLGÅNGAR OCH SKULDER PÅ FÖRVÄRVSDAGEN VAR:

	TEUR
Förvaltningsfastigheter	512 819
Andra materiella tillgångar	421
Finansiella anläggningstillgångar	11 584
Omsättningstillgångar	6 047
Likvida medel	1 669
Totala tillgångar	**532 540**
Upplåning	305 414
Övriga långfristiga skulder	5 630
Kortfristiga skulder	79 484
Totala skulder	**390 528**
Totalt identifierbara nettotillgångar till verkligt värde	142 011
Negativ goodwill	-28 437
Köpeskilling	**113 574**

Transaktionen är ett strategiskt steg i syfte att skapa en paneuropeisk plattform för fastigheter inom livsmedel - och dagligvaruhandeln i enlighet med Cibus uttalade strategi att genomföra förvärv som bidrar till att ge en ökad kassaflödesmässig intjäning per aktie. I samband med förvärvet uppstod en negativ goodwill till följd av att bolaget föredrog att bli en del av Cibus och utvecklas inom en noterad miljö. Den negativa goodwillen kommer redovisas som en övrig intäkt inom förvaltningsresultatet. Ingen del av den redovisade negativa goodwillen förväntas vara skattepliktig.

Det har inte gjorts några rörelseförvärv under 2024 och 2023.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

Moderbolagets redovisningsprinciper och noter

Not 25 Redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs härnäst.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person. Moderbolaget redovisar en finansiell tillgång eller en finansiell skuld när det blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor.

Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet.

Moderbolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Moderbolaget redovisar årets förändring i förväntade kreditförluster i resultatet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

En finansiell tillgång respektive finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats respektive när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

HYBRIDOBLIGATION

Hybridobligationer klassificeras som en del av eget kapital i koncernens finansiella rapporter, eftersom företaget inte har någon avtalsenlig skyldighet att återbetala lånekapitalet. Obligationsinnehavarna har inga rättigheter motsvarande ordinarie aktieägare, och obligationen späder inte ut aktieägarnas ägande i företaget. Hybridobligationer redovisas till emitterat belopp. Om ränta betalas på hybridobligationer redovisas detta direkt i balanserat resultat.

KLASSIFICERING OCH UPPSTÄLLNINGSFORMER

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

DOTTERBOLAG

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde i moderbolagets finansiella rapporter.

KONCERNBIDRAG

Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från ett dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Koncernbidrag lämnade från moderbolaget till ett dotterbolag, eller mellan dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln.

UTDELNINGAR

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

Not 26 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

TEUR	Helår 2024	Helår 2023
Personalkostnader	-3 356	-2 880
Övriga externa kostnader	-2 178	-1 115
Avskrivningar	-49	-51
Summa	**-5 583**	**-4 046**

Upplysning om revisorns arvode

TEUR	Helår 2024	Helår 2023
Revisionsuppdrag	-62	-73
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-29	-2
Övriga tjänster	-249	-
Skatterådgivning	-282	-137
Summa	**-622**	**-212**

Revisionsuppdrag uppgår till 62 TEUR varav 62 TEUR till PwC Sverige. Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget uppgår till 29 TEUR varav 29 TEUR till PwC Sverige. Övriga tjänster uppgår till 249 TEUR varav 3 TEUR till PwC Sverige. PwC Sverige har inte utfört någon skatterådgivning till Cibus.

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 27 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

TEUR	Helår 2024	Helår 2023
Löner och ersättningar	-2 096	-1 882
Sociala kostnader inkl. löneskatt	-965	-661
Pensionskostnad, premiebestämd	-268	-254
Övriga personalkostnader	-27	-83
Summa	**-3 356**	**-2 880**

Antalet anställda per den 31 december 2024 är 5 personer (5).

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

20250822201948

Not 28 Finansiella intäkter och kostnader

TEUR	Helår 2024	Helår 2023
Ränteintäkter från bank	1 638	517
Ränteintäkter från koncernföretag	35 260	33 061
Räntekostnader på obligationslån	-13 999	-15 209
Kostnader för förtidslösen obligationslån	-4 135	-711
Upplåggningskostnader	-1 669	-1 230
Orealiserad värdeförändringar på räntetak	-2 582	-6 292
Valutakursdifferenser	-819	-1 506
Summa	**13 694**	**8 630**

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde samt ränta avseende derivatavtal (exkl. orealiserad värdeförändring). Upplåggningskostnader avser periodisering av upplåggningskostnader som periodiseras ut efter låneavtalets bindningstid. För året avser övriga finansiella kostnader transaktionskostnader i samband med upptagande av den externa finansieringen.

Not 29 Skatter

TEUR	Helår 2024	Helår 2023
Aktuell skatt på årets resultat	-25	-368
Summa	**-25**	**-368**
Uppskjuten skatt hänförlig till outnyttjat underskottsavdrag	167	-1 337
Summa	**167**	**-1 337**
Årets skattekostnad	**142**	**-1 705**

AVSTÄMNING ÅRETS SKATTEKOSTNAD

TEUR	Helår 2024	Helår 2023
Resultat före skatt	10 574	5 209
Årets skattekostnad	142	-1 705
Skatt enligt svensk skattesats (20,6 %)	-2 178	-1 073
Skatteeffekt av ej avdragsgilla orealiserade värdeförändringar	532	1 296
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	1 319	3
Outnyttjat underskott från föregående år	978	-1 931
Skatt hänförligt till tidigare år	-509	-
Summa	**142**	**-1 705**

Inkomstskatt beräknas med 20,6 % på årets skattemässiga resultat. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad. Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till ca 4 779 TEUR (4 471) per 31 december 2024.

Not 30 Andelar i dotterbolag

TEUR	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	270 942	261 514
Aktieägartillskott	252 928	9 428
Utgående värde	**523 870**	**270 942**

Cibus Finland Real Estate AB, Cibus Finland Oy, Cibus Sweden Real Estate AB, Cibus Norway Real Estate AB samt Cibus Denmark Real Estate AB är direktägda av Cibus Nordic Real Estate AB (publ), se nedan. Information om dotterbolagen framgår emellertid av respektive dotterbolags årsredovisning. Angiven kapitalandel inkluderar även andra koncernbolags andelar. Totalt finns i koncernen 408 aktiebolag varav 50 av bolagen är delägda dotterbolag.

Dotterbolag	Kapital-andel, %	Rösträtts-andel, %	Bokfört värde TEUR	Eget kapital TEUR
Cibus Finland Real Estate AB	100	100	331 524	309 068
Cibus Finland Oy	100	100	53	43
Cibus Sweden Real Estate AB	100	100	44 761	44 752
Cibus Norway Real Estate AB	100	100	25 237	25 237
Cibus Denmark Real Estate AB	100	100	122 295	131 322
Summa	**100**	**100**	**523 870**	**510 422**

Dotterbolag	Org. Nr	Säte
Cibus Finland Real Estate AB	559121-3284	Stockholm
Cibus Finland Oy	3003070-2	Helsingfors
Cibus Sweden Real Estate AB	559229-6643	Stockholm
Cibus Norway Real Estate AB	559332-0509	Stockholm
Cibus Denmark Real Estate AB	559318-4616	Stockholm

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

Not 31 Skulder till kreditinstitut

TEUR	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	146 384	256 719
Upptagande av obligationslån	189 559	-
Återköp av obligationslån	-144 716	-111 715
Aktivering av uppläggningsavgift	-1 755	-5
Periodisering av uppläggningsavgift	1 669	817
Valutakurseffekter	-1 572	568
Utgående värde	**189 569**	**146 384**

TEUR 2024-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-3 år	Inom 3-5 år
Obligationslån	-	-	110 941	80 000
Finansiella derivat	-			2 948
Leverantörsskulder	178	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	127	-	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 039	-	-	-
Totalt	**3 344**	**-**	**110 941**	**82 948**

TEUR 2023-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-3 år	Inom 3-5 år
Obligationslån	-	28 000	119 671	-
Finansiella derivat	-	-457	-2 011	3 521
Leverantörsskulder	33	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	463	-	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	706	-	-	-
Totalt	**1 202**	**27 543**	**117 660**	**3 521**

Se not 23 för ytterligare information avseende finansiell riskhantering och finansiella instrument.

Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

TEUR	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen ränta	3 039	706
Upplupen utdelning	19 521	17 746
Övrigt	788	858
Utgående värde	**23 348**	**19 310**

Not 33 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

TEUR	2024-12-31	2023-12-31
Kontopant för likvida medel	-	-
Fastighetsinteckningar	-	-
Utgående värde	**-**	**-**
Eventualförpliktelser	**31 828**	**106 913**

Borgensåtagandet är lämnat för dotterföretags externa lån.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

20250822201949

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Årsredovisningen för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) godkändes av styrelsen den 18 mars 2025.

Stockholm den 18 mars 2025
Cibus Nordic Real Estate AB (publ)
Organisationsnummer 559135-0599

Patrick Gylling
Styrelseordförande

Elisabeth Norman
Styrelseledamot

Victoria Skoglund
Styrelseledamot

Nils Styf
Styrelseledamot

Stefan Gattberg
Styrelseledamot

Christian Fredrixon
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 mars 2025
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Denna årsredovisning har offentliggjorts på svenska och engelska. Vid en eventuell avvikelse mellan språkversionerna ska den svenskspråkiga versionen ha företräde.

Kommande rapporteringstillfällen

2025-04-23	Delårsrapport Q1
2025-07-17	Delårsrapport Q2
2025-11-04	Delårsrapport Q3
2026-02-18	Bokslutskommuniké
2025-04-10	Årsstämma

För ytterligare information, vänligen kontakta

Christian Fredrixon, VD
christian.fredrixon@cibusnordic.com
+46 (0)8 12 439 100

Pia-Lena Olofsson, CFO
pia-lena.olofsson@cibusnordic.com
+46 (0)8 12 439 100

Cibus Nordic Real Estate AB (publ)
Kungsgatan 56
SE-111 22 Stockholm, Sweden

www.cibusnordic.com

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db

visma sign
www.vismasign.com

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Cibus Nordic Real Estate AB (publ), org.nr 559135-0599

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) för år 2024. Bolagets års- och koncernredovisning ingår på sidorna 82-113 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt resultaträkningen och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

VÅR REVISIONSANSATS

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapporteringen som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Vi valde tillgångar som riktmärke för vår övergripande bedömning av väsentlighet för räkenskaperna som helhet mot bakgrund av att värdet på förvaltningsfastigheterna har en väsentlig påverkan och betydelse för koncernens finansiella ställning samt utgör ett särskilt betydelsefullt område för revisionen. Vi definierade även en specifik väsentlighet för revisionen av resultat från fastighetsförvaltningen.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

Särskilt betydelsefullt område

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgick per 2024-12-31 till 1 870 MEUR och utgjorde 96 % av koncernens tillgångar. Orealiserade värdeförändringar uppgick till -45 MEUR för räkenskapsåret 2024. En beskrivning av koncernens redovisningsprinciper, värderingsprinciper samt detaljerade upplysningar avseende förvaltningsfastigheter framgår av not 2 "Väsentliga redovisningsprinciper" not 3 "Viktiga uppskattningar och bedömningar" och not 12 "Förvaltningsfastigheter".

Förvaltningsfastigheterna har värderats enligt en i marknaden etablerad kassaflödesmodell, vilket innebär att framtida kassaflöden och restvärde prognostiseras och diskonteras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Värderingen är baserad på en rad antaganden, såsom bedömning av framtida driftnetto, vakansgrad och avkastningskrav. Värderingar av Cibuskoncernens samtliga förvaltningsfastigheter genomförs kvartalsvis av externa oberoende värderare.

Betydelsen av de uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, tillsammans med det faktum att endast en liten procentuell förändring i de enskilda fastigheters parametrar tillsammans kan leda till väsentliga effekter på värdet, gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.

Fastighetstransaktioner

Koncernen har under 2024 förvärvat fastigheter för totalt 126 MEUR. En beskrivning av koncernens redovisningsprinciper, värderingsprinciper samt detaljerade upplysningar avseende förvaltningsfastigheter framgår av not 2 "Väsentliga redovisningsprinciper", not 3 "Viktiga uppskattningar och bedömningar" och not 12 "Förvaltningsfastigheter".

Risker vid förvärv utgörs främst av tidpunkten för redovisning av transaktioner och att villkor i de enskilda transaktionerna ej beaktas korrekt i redovisningen, vilket kan medföra en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

Med hänsyn till storleken på genomförda förvärv som är väsentliga ur ett redovisningsmässigt perspektiv anser vi att detta är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen 2024.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Värdering av förvaltningsfastigheter

Vår revision har fokuserats på bedömning av de av Cibus använda externa fastighetsvärderares metodik och modell som ligger till grund för värdering, samt den interna kontrollprocessen hos Cibuskoncernen som stödjer ledningens ställningstagande avseende de externa värderingarna.

Vi har genom stickprov testat att indata i de externa värderingarna, såsom att hyresintäkter stämmer mot hyressystemet, i syfte att bedöma om indata för fastighetsvärderingarna som tillhandahålls är rimlig att använda.

Vi har haft möten med ledningen och även de externa värderarna där viktiga antaganden och bedömningar diskuterats. Vidare har vi utvärderat de externa värderarnas kompetens och erfarenhet.

Vi har, baserat på ett urval, bedömt om de använda antagandena om driftnetto och vakansgrader samt avkastningskraven är rimliga utifrån tillgänglig marknadsdata.

Vi har även bedömt den använda värderingsmodellen och den matematiska riktigheten i den.

Vi har granskat den information som lämnats i de finansiella rapporterna.

Fastighetstransaktioner

Vi har för väsentliga transaktioner granskat redovisningen mot underliggande avtal där vi beaktat tidpunkten för redovisning, köpeskilling samt eventuella särskilda villkor.

Vi har vidare kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvärv av förvaltningsfastigheter som bolaget lämnar i årsredovisningen.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-70, 81 och sidorna 118-125. Den andra informationen består även av Cibus Nordic Real Estate AB (publ)s ersättningsrapport som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sig
www.vismasign

REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISORNS ANSVAR

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

UTTALANDE

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) för år 2024.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

GRUND FÖR UTTALANDET

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Cibus Nordic Real Estate AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

20250822201951

REVISORNS ANSVAR

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och näraliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen en validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm, utsågs till Cibus Nordic Real Estate AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 15 april 2024 och har varit bolagets revisor sedan 20 april 2023.

Stockholm den 19 mars 2025
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

Definitioner*

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Följande nyckeltal definieras inte av IFRS: EPRA NRV/aktie, EPRA NTA/aktie, EPRA NDV/aktie, Belåningsgrad seniorskuld, Belåningsgrad nettoskuld, Räntetäckningsgrad, Ekonomisk uthyrningsgrad och Andelen dagligvarufastigheter.

Definitionerna av dessa och övriga nyckeltal finns nedan.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Resultat per aktie	Periodens resultat plus ränta på hybridobligationer dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.	Resultat per aktie används för att belysa aktieägarnas resultat efter skatt per aktie.
EPRA NRV per aktie	Eget kapital exkl. hybridobligationer med återläggning av derivat, uppskjuten skatt och ej utbetald utdelning, i sådana fall där inte avstämningsdagen passerats., dividerat med antal utestående aktier.	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	Eget kapital exkl. hybridobligationer med återläggning av immateriella tillgångar, 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	Eget kapital exkl. hybridobligationer 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.
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, %	Räntebärande säkerställda skulder dividerat med fastigheternas marknadsvärde.	Cibus använder nyckeltalet för att belysa bolagets finansiella risk i förhållande till säkerställd skuld.
Belåningsgrad nettoskuld, %	Räntebärande skulder minskade med likvida medel och kortfristiga finansiella placeringar dividerat med fastigheternas marknadsvärde.	Cibus använder nyckeltalet för att belysa bolagets finansiella risk i förhållande till bolagets nettoskuld.
Räntetäckningsgrad	Driftnetto minus administrationskostnader dividerat med räntekostnader minus ränteintäkter (rullande 12 månader).	Bolaget använder nyckeltalet för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar
Soliditet, %	Justerat eget kapital (eget kapital inkl. hybridobligationer och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) dividerat med balansomslutning.	Soliditet används för att visa på Cibus finansiella stabilitet.
Skuldsättningsgrad, ggr	Totala skulder dividerat med eget kapital.	Skuldstättningsgrad visar hur högt belånat Cibus är i förhållande till aktieägarnas kapital.
Skuldkvot (Net debt/ EBITDA), ggr	Räntebärande skulder minskade med likvida mdel och kortfristiga placeringar dividerat med driftnetto minus administrationskostnader (rullande 12 månader).	Skuldkvoten används för att visa intjäning i förhållande till skuldsättning.
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.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

20250822001952

Avstämning av alternativa nyckeltal

Belopp i tusental euro (TEUR)	Helår 2024	Helår 2023
Eget kapital exkl. hybridobligationer	678 738	663 189
Återläggning av derivat	2 108	-5 981
Återläggning av uppskjuten skatt	34 486	37 893
Återläggning av ej utbetald utdelning	19 521	17 746
EPRA NRV	**734 853**	**712 847**
Antal utestående aktier	62 972 150	57 246 140
EPRA NRV per aktie, EUR	**11,7**	**12,5**
Eget kapital exkl. hybridobligationer	678 738	663 189
Återläggning av immateriella tillgångar	-68	-113
Återläggning av derivat	2 108	-5 981
Återläggning av uppskjuten skatt	34 486	37 893
Återläggning av ej utbetald utdelning	19 521	17 746
EPRA NTA	**734 785**	**712 734**
Antal utestående aktier	62 972 150	57 246 140
EPRA NTA per aktie, EUR	**11,7**	**12,5**
Eget kapital exkl. hybridobligationer	678 738	663 189
Återläggning av derivat	2 108	-5 981
Återläggning av bedömt verkligt värde på uppskjuten skattefordran	-1 959	-1 880
Återläggning av ej utbetald utdelning	19 521	17 746
EPRA NDV	**712 892**	**673 074**
Antal utestående aktier	62 972 150	57 246 140
EPRA NDV per aktie, EUR	**11,1**	**11,8**
Årets resultat	-4 759	-19 919
Genomsnittligt eget kapital	700 964	695 499
Avkastning på eget kapital, %	**-0,7**	**-2,9**
Skulder till seniora långivare	947 180	918 301
Fastigheternas marknadsvärde	1 870 101	1 797 908
Belåningsgrad seniorskuld, %	**50,6**	**51,1**
Skulder till kreditinstitut	1 138 121	1 065 972
Likvida medel	-50 786	-31 530
Nettoskuld	**1 087 335**	**1 034 442**
Fastigheternas marknadsvärde	1 870 101	1 797 908
Belåningsgrad nettoskuld, %	**58,1**	**57,5**
Driftnetto	116 482	114 729
Administrationskostnader	-12 088	-9 936
Totalt	**104 394**	**104 793**
Räntenetto	-47 462	-47 100
Räntetäckningsgrad, ggr (Rullande 12 månader)	**2,2**	**2,2**
Eget kapital	708 738	693 189
Balansomslutning	1 942 455	1 851 861
Soliditet, %	**36,5**	**37,4**
Totala skulder	1 233 717	1 158 672
Eget kapital	708 738	693 189
Skuldsättningsgrad, ggr	**1,7**	**1,7**
Skulder till kreditinstitut	1 138 121	1 065 972
Likvida medel	-50 786	-31 530
Nettoskuld	**1 087 335**	**1 034 442**
Driftnetto	116 482	114 729
Administrationskostnader	-12 088	-9 936
EBITDA	**104 394**	**1 04 793**
Räntetäckningsgrad, ggr (Rullande 12 månader)	**10,4**	**9,9**
Driftnetto	116 482	114 729
Hyresintäkter	122 374	119 128
Överskottsgrad, %	**95,2**	**96,3**
Hyresintäkter	122 374	119 128
Hyresvärde	129 977	126 031
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	**94,2**	**94,5**
Dagligvarufastigheter	962 655	905 986
Totalt fastighetsyta	1 029 869	975 857
Andelen dagligvarufastigheter, %	**93,5**	**92,8**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

Sverige

Län	Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Yta
Västra Götalands län	Ale	STARRKÄRR 1:68	Göteborgsvägen 90	1,150
Västra Götalands län	Ale	STARRKÄRR 4:73 och 4:74	Svenstorpsvägen 12-14	3,189
Kronobergs län	Alvesta	ARINGSÅS 19:25	Sjögatan 1	993
Västmanlands län	Arboga	PRÄSTGÅRDET 2:21	Fabriksgatan 1	1,050
Örebro län	Askersund	MOTORN 3	Parkgatan 7	1,005
Värmlands län	Bengtsfors	BAGAREN 7 & 8	Berglundsgränd 1-3	2,440
Skåne län	Bjuv	ELEFANTEN 4	Norra Storgatan 16A	2,054
Gävleborgs län	Bollnäs	SÄVERSTA 20:1	Aseavägen 1	4,227
Kalmar län	Borgholm	GÄSTGIVAREN 18	Storgatan 36	1,105
Dalarnas län	Borlänge	HÖKAREN 2	Tyllsnäsvägen 4	11,259
Västra Götalands län	Borås	HOLMENS GÅRD 3	Hultagatan 49A	1,000
Västra Götalands län	Borås	BYTTORPSKLINT 7	Kvibergsgatan 1	1,100
Östergötlands län	Boxholm	BOXHOLM 17:1	Storgatan 12	1,599
Skåne län	Burlöv	TÅGARP 21:146	Arlövsvägen 34	1,080
Skåne län	Burlöv	ARLÖV 6:7	Dalbyvägen 65	1,050
Värmlands län	Degerfors	AGEN 22:3	Nya Brogatan 4	656
Värmlands län	Eda	KLAVEN 1	Källgatan 10 mfl	10,480
Värmlands län	Eda	PENGEN 1	Källgatan 15 A mfl	3,566
Jönköpings län	Eksjö	TÅGMÄSTAREN 1	Linnégatan 1	1,050
Södermanlands län	Eskilstuna	TORSHÄLLA 5:42	Eskilstunavägen 32	1,050
Södermanlands län	Eskilstuna	HILDERO 1:5	Tumbovägen 2	794
Skåne län	Eslöv	LIPPIZANERN 2	Pål Klemeds Väg 1	906
Skåne län	Eslöv	VITTSKÖVLE 2	Sextorpsvägen 2	1,050
Hallands län	Falkenberg	STRIDSHÄSTEN 1	Slättenvägen 2	1,023
Västra Götalands län	Falköping	BOKTRYCKAREN 15	Dotorpsgatan 4	3,180
Värmlands län	Filipstad	TRUCKEN 1	Åkaregatan 3	1,674
Östergötlands län	Finspång	KJUSORNA 13	Norra Storängsvägen 2	1,220
Södermanlands län	Flen	ORRESTA 2:153	Parkgatan 2	1,050
Jönköpings län	Gislaved	KROKODILEN 17	Järnvägsgatan 24	1,000
Jönköpings län	Gislaved	ÅTTERÅS 3:139	Södra Nissanstigen 7	1,050
Västra Götalands län	Göteborg	BACKA 39:1	Backa Kyrkogata 1	1,038
Västra Götalands län	Göteborg	JÄRNBROTT 126:11	Marklandsgatan 59	825
Västra Götalands län	Göteborg	KALLEBÄCK 8:2	Ostgatan 11	856
Västra Götalands län	Göteborg	BISKOPSGÅRDEN 830:907	Stackmolnsgatan 2	960
Jönköpings län	Habo	BRÄNNINGE 2:20 och 2:36	Jönköpingsvägen 1	1,515
Värmlands län	Hagfors	GRINNEMO 1:288	Klarälvsvägen 27	997
Hallands län	Halmstad	HUSAN 4	Carl Kuylenstjernas Väg 77	1,080
Hallands län	Halmstad	FYLLINGE 20:481	Fyllingevägen 2	1,050
Värmlands län	Hammarö	MÖRMON 5:69	Åråsvägen 7	1,000
Skåne län	Helsingborg	TROSSEN 1	Stabsgatan 1	2,450
Västra Götalands län	Herrljunga	FLUGSVAMPEN 8	Horsbyvägen 168	1,140
Västra Götalands län	Hjo	KLAMMERN 3	Industrigatan 41	1,050
Kalmar län	Hultsfred	KIOSKEN 2	Gärdesvägen 3	1,050
Örebro län	Hällefors	FJÄLLBO 10:1	Kyllevägen 12	544
Skåne län	Hässleholm	TRIANGELN 3	Götagatan 2	906
Skåne län	Hörby	BORGVIK 1	Ringsjövägen 44	1,050
Skåne län	Höör	FÖRRÅDET 1	Industrigatan 10	1,050
Gävleborgs län	Iggesund	IGGESUND 14:279	Centralgatan 9	718
Jönköpings län	Jönköping	TALLTITAN 1	Anders Blomstrands Väg 5	1,010
Jönköpings län	Jönköping	IMPORTEN 1	Norrhammarsvägen 56	1,050
Jönköpings län	Jönköping	BERGET 1:25	Tahevägen 5	1,028
Kalmar län	Kalmar	VISIRET 1	Ledungsvägen 7	1,100
Kalmar län	Kalmar	SYRENEN 10	Sandåsgatan 4	1,050
Blekinge län	Karlshamn	KVARNEN 1	Nyemöllervägen 3	1,000
Örebro län	Karlskoga	BLÅSTERN 1	Sandviksvägen 14	1,053
Örebro län	Karlskoga	SKOLGÄRDET 2	Skolgärdesvägen 2D	986

Län	Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Yta
Värmlands län	Karlstad	KVARTERMÄSTAREN 4	Sanna Allé 2	1,050
Värmlands län	Karlstad	STRANDSLUTET 1	Växnäsgatan 146	1,050
Södermanlands län	Katrineholm	LIDABACKE 1:42	Doktorvägen 1	1,430
Södermanlands län	Katrineholm	VÄGSKÄLET 18	Vingåkersvägen 69	1,031
Värmlands län	Kil	SVÄRDET 7	Storgatan 26	1,499
Östergötlands län	Kisa	SVALAN 11	Västra vägen 1	1,700
Skåne län	Kristianstad	BRISEN 6	Nordanvägen 2	140
Värmlands län	Kristinehamn	KARLSHOLM 1:18	Oscarborgsgatan 6	1,050
Skåne län	Kävlinge	SOCKERBRUKET 1	Bintjevägen 1	1,050
Skåne län	Kävlinge	EXPORTEN 52	Karl Johans väg 100	4,024
Västmanlands län	Köping	FYLGIA 3	Nygatan 2	1,050
Skåne län	Landskrona	RUTAN 1	Remigatan 2	1,050
Skåne län	Landskrona	HERMELINEN 4	Östervångsplan 12	1,050
Örebro län	Laxå	BJURSNÄS 2:35	Ramundervägen 52A	1,316
Västra Götalands län	Lidköping	GÖSEN 1	Garpgatan 11	1,050
Västra Götalands län	Lidköping	MOSSTORVEN 1	Råda Mossevägen 2	1,050
Västra Götalands län	Lilla Edet	CENTRALEN 5	Göteborgsvägen 42	967
Östergötlands län	Linköping	RITBOKEN 1	Bronsåldersgatan 2	1,050
Östergötlands län	Linköping	GRÄVLINGEN 1	Skäggetorps Centrum 2A	1,050
Kronobergs län	Ljungby	BJÖRKEN 5	Hångervägen 1	1,046
Skåne län	Lomma	BJÄRRED 31:6	Lundavägen 1	830
Skåne län	Lund	VILDGÅSEN 5	Gässlingevägen 1	714
Skåne län	Lund	TROSSEN 1	Skansvägen 2	881
Skåne län	Malmö	RIPAN 15	August Palms Plats 5	1,364
Skåne län	Malmö	STORHÖG 3	Videdals Torg 1	1,222
Västra Götalands län	Mariestad	BOFINKEN 1	Marieforsleden 2	1,136
Västra Götalands län	Mariestad	INSEKTEN 27	Mariegärdes Väg 4	1,050
Kronobergs län	Markaryd	MARKARYD 14:7	Drottninggatan 1A	1,468
Östergötlands län	Mjölby	HYVELN 8	Hallevadsgatan 2	1,050
Östergötlands län	Motala	BUGGEN 1	Östermalmsgatan 94	1,005
Jönköpings län	Mullsjö	SJÖRYD 1:141	Backgatan 1	1,124
Kalmar län	Mönsterås	ÄNGEN 1	Blanka Ångars Väg 2	1,000
Kalmar län	Mörbylånga	ALGUTSRUM 20:21	Brofästet Öland 2	1,050
Örebro län	Nora	HÄSSJAN 19	Kolmästaregatan 23	801
Östergötlands län	Norrköping	GLUGGEN 2	Pressaregatan 2	1,050
Östergötlands län	Norrköping	HÄRBÄRGET 3	Reenstiernagatan 1	1,050
Östergötlands län	Norrköping	KONDUKTÖREN 8	Stockholmsvägen 52	1,153
Östergötlands län	Norrköping	PRESSAREN 7	Värmlandsgatan 43	808
Kalmar län	Nybro	KASSÖRSKAN 1	Hanemålavägen 6	1,094
Jönköpings län	Nässjö	BLOMBERG 12	Storgatan 23	872
Skåne län	Osby	OSBY 192:106	Tegvägen 2	1,150
Kalmar län	Oskarshamn	ALVARSBERG 4	Åsavägen 11	1,050
Södermanlands län	Oxelösund	LOKET 1	Folkegränd 1	1,050
Skåne län	Perstorp	STENSÖTAN 8	Banvallsvägen 2	1,050
Skåne län	Sjöbo	LAXEN 3	Södergatan 4	1,050
Västra Götalands län	Skövde	TULPANEN 21	Henriksbergsgatan 18	1,050
Skåne län	Staffanstorp	STANSTORP 1:534	Skånevägen 65	1,050
Värmlands län	Sunne	SKÅGGEBERG 1:316	Bergevägen 6	1,803
Västmanlands län	Surahammar	SURAHAMMAR 10:585	Elledningsvägen 2	1,129
Skåne län	Svalöv	SÖDRA SVALÖV 9:237	Luggudevägen 24	1,025
Skåne län	Svedala	SVEDALA 25:15	Börringevägen 4	1,061
Västra Götalands län	Svenljunga	SVENLJUNGA 1:48	Prästgatan 12	1,050
Värmlands län	Säffle	SÄFFLE 3:3	Järnvägsgatan 14	1,050
Jönköpings län	Sävsjö	HANTVERKAREN 2	Hantverkaregatan 1	1,050
Stockholms län	Södertälje	HAVREN 1	Klockarvägen 98	1,000
Blekinge län	Sölvesborg	ISLAND 1	Järnvägsgatan 9	983

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

20250822201933

Sverige

Län	Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Yta
Västra Götalands län	Tibro	SPARVEN 3	Centrumgatan 22	1,050
Skåne län	Trelleborg	TRÄDGÅRDSMÄSTAREN 1	Engelbrektsgatan 66	1,386
Västra Götalands län	Trollhättan	SILKESFJÄRILEN 8	Lextorpsvägen 992	1,050
Västra Götalands län	Töreboda	SOLTOMTA 3	Skördevägen 4	975
Västra Götalands län	Ulricehamn	STOCKROSEN 2	Parkgatan 14	1,050
Jönköpings län	Vaggeryd	GÖTASTRAND 1:18	Hammarvägen 1	1,050
Västra Götalands län	Vara	VEDUM 8:7	Larsvägen 5	1,264
Jönköpings län	Vetlanda	STATIONEN 1	Bangårdsgatan 5	1,050
Kalmar län	Vimmerby	ABBORREN 21	Fiskaregatan 5	1,033
Västra Götalands län	Vårgårda	SKÖVDE 1:177	Stationsgatan 3	1,050

Län	Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Yta
Västra Götalands län	Vänersborg	LINJALEN 3	Poppelvägen 10	1,100
Jönköpings län	Värnamo	SADELMAKAREN 2	Fredsgatan 2A	911
Kalmar län	Västervik	KOLVEN 2	Vapengränd 5	1,200
Kalmar län	Västervik	RULLSTENEN 7	Vattentornsvägen 6	921
Västmanlands län	Västerås	ÄNGSVIOLEN 2	Bangatan 10	1,050
Kronobergs län	Växjö	ÖVERSKÖTAREN 1	Emil Lindells Väg 46	962
Kronobergs län	Växjö	HÄLLEFLINTAN 1	Nydalavägen 21	1,058
Örebro län	Örebro	TEGELSLAGERIET 5	Lertagsgatan 1A	1,050
Örebro län	Örebro	VINDFLÖJELN 7	Vaktelvägen 4	1,050
Skåne län	Örkelljunga	SPARVEN 10	Bangatan 9	1,140
Västernorrlands län	Örnsköldsvik	TURKIET 1 & 4	Victoriaesplanaden 15	1,569

Norge

Län	Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Yta
Agder	Arendal	507/1267/2	Nyli Ringvei 21A	1,030
Viken	Asker	214/24/1, 214/364	Spikkestadveien 80A	980
Tröndelag	Brekstad	68/341/2	Idrettsveien 2	1,156
Viken	Drammen	230/147/1	Bruveien 6	1,193
Fauske	Fauske	103/1434	Sjøgata 62	1,584
Agder	Grimstad	200/1808/1	Odden 4	940
Viken	Halden	162/1/161	Iddeveien 29	1,300
Viken	Hokksund	77/681/7, 8	Stasjonsgata 73	1,253
Tröndelag	Hommelvik	57/396	Havnevegen 20	1,263
Rogaland	Hundvåg	7/190/94, 95, 96 ,98	Hundvågveien 49	2,750
Agder	Kristiansand	150/365/2	Gyldenløves gate 14	1,228

Län	Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Yta
Vestfold	Porsgrunn	69/576/2	Bekkefaret 1	800
Nordland	Rognan	269/949/950/963/1, 267/1336	Kirkegata 26	2,178
Viken	Rygge/Moss	104/52/1, 104/250	Stasjonsveien 12A	1,699
Vestfold	Sandefjord	169/51/1	Skiringssalveien 9A	1,114
Tröndelag	Selbu	269/949/950/963/1267/1336	Gjelbakken 1	1,673
Sortland	Strand	1/326	Arons Vei 5	1,388
Tröndelag	Stören	45/275/8	Svartøya 15B	1,007
Agder	Sögne	473/27/1	Marie Førelds vei 2-4	1,091
Agder	Vennesla	5/704	Lundevegen 52	1,074
Agder	Vennesla	6/382	Sentrumsvegen 40-42	1,070
Agder	Vennesla	6/512	Sentrumsvegen 64	1,246

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

Finland

Län	Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Yta
Västra Finland	Aura	19-402-37-0, 19-423-3-225	Huuskantie 19	2,520
Helsingforsområde	Espoo	49-22-92-1, 49-22-93-1	Kuunkatu 3	2,859
Helsingforsområde	Espoo	49-20-1-1	Kuurinmäki 1	595
Helsingforsområde	Espoo	49-54-110-4	Lansantie 23	408
Helsingforsområde	Espoo	49-60-22-1	Lähderannantie 20	2,806
Helsingforsområde	Espoo	49-30-104-2	Oxfotintie 1	503
Helsingforsområde	Espoo	49-55-41-2	Ullanmäentie 12	236
Södra Finland	Forssa	61-1-69-1, 61-1-69-2, 61-1-69-3	Kartanonkatu 11	9,005
Södra Finland	Forssa	61-6-163-4	Miemolantie 2	5,443
Uleåborg	Haapavesi	71-402-3-86, 71-402-3-239	Kansanpellontie 1	550
Södra Finland	Hamina	75-2-276-6	Rautatienkatu 14	4,347
Södra Finland	Hanko	78-4-461-26	Santalantie 26	2,931
Västra Finland	Harjavalta	79-202-5-2	Huovinkatu 4	2,718
Södra Finland	Hattula	82-403-6-28, 82-403-6-42, 82-403-25-0	Tallitie 4	2,646
Södra Finland	Heinola	111-17-7-8	Vuohkalliontie 18	3,864
Södra Finland	Heinola	111-7-24-2	Vuorikatu 2	600
Helsingforsområde	Helsinki	91-17-22-1-L1	Asemapäällikönkatu 3	2,017
Helsingforsområde	Helsinki	91-54-274-1	Aurinkolahden Puistotie 2	360
Helsingforsområde	Helsinki	091-31-117-1	Heikkiläntie 4	2,780
Helsingforsområde	Helsinki	91-43-290-2	Hitsaajankatu 16	2,089
Helsingforsområde	Helsinki	91-10-582-11, 91-10-582-13	Junonkatu 6	343
Helsingforsområde	Helsinki	91-42-48-1	Kyösti Kallion tie 2	665
Helsingforsområde	Helsinki	91-25-884-1	Käpyläntie 8	993
Helsingforsområde	Helsinki	91-16-700-2	Mannerheimintie 160	7,819
Helsingforsområde	Helsinki	91-54-224-1	Meri-Rastilan kuja 2	1,500
Helsingforsområde	Helsinki	91-10-670-2	Nihdinranta 2	837
Helsingforsområde	Helsinki	91-41-129-2-8	Nummitie 2	539
Helsingforsområde	Helsinki	91-40-117-2	Palokuja 4	423
Helsingforsområde	Helsinki	91-40-176-7	Pertunpellontie 4	737
Helsingforsområde	Helsinki	91-43-214-2	Roihuvuorentie 24	834
Helsingforsområde	Helsinki	91-47-253-6-3	Rukatunturintie 2	1,008
Helsingforsområde	Helsinki	91-38-309-1	Salpausseläntie 11	592
Helsingforsområde	Helsinki	91-33-184-4, 91-33-186-2	Sitratie 7	601
Helsingforsområde	Helsinki	91-432-6-3	Suomenlinna C6	432
Helsingforsområde	Helsinki	91-29-44-4	Tunnelitie 3-5	1,598
Södra Finland	Hollola	98-435-7-823	Keskikankaantie 4	6,264
Södra Finland	Hollola	98-455-3-81	Tiilikankaantie 1	584
Helsingforsområde	Hyvinkää	106-11-1039-1	Jussilankatu 5	1,280
Helsingforsområde	Hyvinkää	106-3-217-1	Munckinkatu 37	840
Helsingforsområde	Hyvinkää	106-15-1460-2	Siilankorvankatu 66	451
Västra Finland	Hämeenkyrö	108-421-11-408	Kyreltie 2	6,737
Södra Finland	Hämeenlinna	109-25-115-3	Karhitie 2	600
Södra Finland	Hämeenlinna	109-593-3-43, 109-593-11-34	Tuulosentie 1(1)	11,090
Södra Finland	Hämeenlinna	109-593-3-41, 109-593-7-4	Tuulosentie 1(2)	3,297
Södra Finland	Hämeenlinna	109-6-63-1211	Viertokatu 33	335
Uleåborg	Ii	139-401-149-1, 139-401-149-2	Kisatie 1	1,052
Östra Finland	Iisalmi	140-4-24-6	Eteläntie 4	9,533
Östra Finland	Iisalmi	140-1-103-23	Meijerikatu 3	6,823
Östra Finland	Iisalmi	140-1-103-22	Pohjolankatu 21	4,549
Östra Finland	Iisalmi	140-1-12-6	Satamakatu 10-12	5,570
Västra Finland	Ikaalinen	143-8-31-2	Karhoistentie 3	7,481
Västra Finland	Ilmajoki	145-419-6-209	Huhdantie 1	3,922
Östra Finland	Imatra	153-33-25-23	Joutsenonkatu 32	1,012
Östra Finland	Imatra	153-10-23-3	Tietäjänkatu 3	4,239
Östra Finland	Imatra	153-15-47-30	Vallinkoskentie 2	320
Västra Finland	Isojoki	151-402-38-3	Luukkaantie 1	919
Västra Finland	Joutsa	172-402-4-676	Keskustie 1	4,756
Östra Finland	Juva	178-420-20-10	Hiihtäjäntie 1	1,534
Östra Finland	Juva	178-439-5-43	Tulostie 1	2,807
Västra Finland	Jyväskylä	179-16-119-1	Runkotie 2	226
Västra Finland	Jyväskylä	179-14-25-9	Tourulantie 11	3,168
Västra Finland	Jämsä	182-20-1-1, 182-413-1-308	Kauppakatu 8	590
Västra Finland	Jämsä	182-9-938-1, 182-414-6-67, 182-414-6-85, 182-414-37-0	Sirkankatu 2	2,900
Helsingforsområde	Järvenpää	186-19-1906-11	Helsingintie 43	10,018
Helsingforsområde	Järvenpää	186-25-2502-4	Vanhankyläntie 65	341
Helsingforsområde	Järvenpää	186-8-820-1, 186-401-1-1646	Wärtsilänkatu 54	441
Västra Finland	Kaarina	202-5-5273-1, 202-407-1-75, 202-407-2-89	Hovirinnantie 5	8,317
Västra Finland	Kaarina	202-3-3218-1	Jännekatu 2-4	8,037
Uleåborg	Kajaani	205-5-26-17, 205-5-26-27, 205-8-11-12	Kasarminkatu 18	7,244
Uleåborg	Kajaani	205-8-71-6	Kehräämöntie 22	14,558
Uleåborg	Kajaani	205-8-71-7	Kehräämöntie 24	7,809
Uleåborg	Kajaani	205-4-10-11	Makkolankatu 10	429
Uleåborg	Kalajoki	208-406-138-6	Kalajoentie 1	9,554
Västra Finland	Kangasala	211-452-4-290	Mäkirinteentie 4	12,650
Västra Finland	Kangasala	211-407-3-158, 211-454-2-381	Puusepäntie 31	2,368
Västra Finland	Kankaanpää	214-2-181-6, 214-2-181-7	Asemakatu 3	3,000
Västra Finland	Karijoki	218-404-1-270	Kristiinantie 2	606
Södra Finland	Karkkila	224-5-46-1	Huhdintie 10-12	1,152
Västra Finland	Kauhava	233-424-2-45, 233-424-2-50, 233-424-2-73, 233-424-2-221	Vanha Vaasantie 1	1,060
Västra Finland	Kaustinen	236-401-15-275	Terveystie 1	1,378
Norra Finland	Kemi	240-1-138-4	Asemakatu 4	3,956
Norra Finland	Kemi	240-4-435-3	Koivuharjunkatu 55	617
Norra Finland	Kemijärvi	320-2-2097-5	Pelkosenniementie 4	308
Västra Finland	Kemiönsaari	322-494-1-105	Hertsbölentie 1	746
Helsingforsområde	Kerava	245-5-1148-8	Keraharpolku 1	1,649
Helsingforsområde	Kerava	245-9-332-37	Peltomäenkatu 2-4	5,114
Västra Finland	Keuruu	249-410-53-7	Terventie 2	5,419
Helsingforsområde	Kirkkonummi	257-1-103-1	Asematie 3	4,660
Helsingforsområde	Kirkkonummi	257-488-1-117	Turuntie 563	310
Östra Finland	Kitee	260-423-9-87, 260-423-9-182	Kiteentie 75	2,734
Östra Finland	Kiuruvesi	263-405-102-1	Tulotie 10	3,755
Västra Finland	Kokemäki	271-104-27-5	Hasplonkatu 19	2,075
Västra Finland	Kokkola	272-6-17-4	Mariankatu 35	790
Södra Finland	Kotka	285-31-8-2, 285-31-8-12	Karhulantie 35 A	2,765
Södra Finland	Kotka	285-1-15-3	Keskuskatu 11	4,150
Södra Finland	Kotka	285-6-606-10	Kotkantie 25	225
Södra Finland	Kotka	285-10-1-4	Peurantie 5	486
Södra Finland	Kotka	285-35-52-1	Pokakuja 1	437
Södra Finland	Kotka	285-41-64-2	Turvalantie 31	298
Södra Finland	Kouvola	286-21-53-6, 286-21-53-8	Kauppakatu 1	9,124
Södra Finland	Kouvola	286-21-514-10	Kiltatie 10	7,453
Södra Finland	Kouvola	286-463-8-29, 286-463-8-35, 286-463-8-37, 286-463-8-59	Kyminasemantie 6	664
Södra Finland	Kouvola	286-6-6109-8	Palokankaantie 4	3,201
Södra Finland	Kouvola	286-33-3165-3	Spännärintie 2	4,600
Södra Finland	Kouvola	286-21-58-2	Valtakatu 16	2,336
Uleåborg	Kuhmo	290-405-140-152, 290-405-140-153	Rajakatu 36	1,937
Östra Finland	Kuopio	297-5-13-5	Haapaniemenkatu 6	138
Östra Finland	Kuopio	297-24-1-8	Kartanonkatu 4B	3,025

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db

visma sign
www.vismasign.com

Finland

Län	Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Yta
Östra Finland	Kuopio	297-10-48-2	Kullervonkatu 20	384
Östra Finland	Kuopio	297-24-14-1, 297-24-38-1	Leväsentie 5	10,487
Östra Finland	Kuopio	297-12-5-1	Sammakkolammentie 6	1,562
Östra Finland	Kuopio	297-9-27-1	Sandelsinkatu 1	315
Östra Finland	Kuopio	297-13-5-12	Volttikatu 4	9,115
Västra Finland	Kurikka	301-414-3-164, 301-414-3-165	Hahdonkuja 1	1,413
Södra Finland	Lahti	398-13-399-7	Alasenkatu 1	1,789
Södra Finland	Lahti	398-20-144-6	Etelläinen Liipolankatu 9	421
Södra Finland	Lahti	398-3-3000-3	Kauppakatu 13	8,577
Södra Finland	Lahti	398-4-4191-5	Lahdenkatu 48	698
Södra Finland	Lahti	398-1-22-109	Rautatienkatu 9	763
Södra Finland	Lahti	398-13-443-1	Sipurantie 2	567
Västra Finland	Laitila	400-419-3-165	Garpintie 1	2,786
Östra Finland	Lapinlahti	402-412-85-15	Juhani Ahontie 13	1,934
Södra Finland	Lappeenranta	405-62-106-11	Merenlahdentie 16	515
Södra Finland	Lappeenranta	405-56-36-1	Myllymäenkatu 35	3,766
Södra Finland	Lappeenranta	405-34-98-1	Onninkatu 1	573
Västra Finland	Lapua	408-7-761-5	Alangontie 4	8,448
Östra Finland	Lieksa	422-1-4-12	Pielisentie 28	2,284
Södra Finland	Lohja	444-11-85-1	Puistokatu 23	674
Södra Finland	Lohja	444-422-1-211	Tietolantie 1	1,054
Västra Finland	Loimaa	430-401-2-93, 430-401-2-95	Hirvikoskentie 213	307
Västra Finland	Loimaa	430-477-6-31	Mellilänti 103	349
Södra Finland	Loviisa	434-439-1-30	Heskerintie 17	5,295
Östra Finland	Mikkeli	491-9-39-1	Juvantie 13	486
Östra Finland	Mikkeli	491-513-1-115	Kitereentie 1	790
Östra Finland	Mikkeli	491-1-1-63	Porrassalmenkatu 33	796
Uleåborg	Muhos	494-403-4-187, 494-403-4-30, 494-403-4-51	Veltatie 20	3,504
Västra Finland	Muurame	500-402-1-641	Liikekuja 4	600
Västra Finland	Muurame	500-402-124-6	Setäläntie 3	10,747
Södra Finland	Mäntsälä	505-407-2-595	Asemakatu 2	480
Helsingforsområde	Mäntsälä	505-407-4-51-9, 505-407-4-165, 505-407-4-184, 505-407-4-222	Maisalantie 9	4,544
Västra Finland	Mänttä-Vilppula	508-1-119-2	Pohjaväreenkuja 1	4,233
Västra Finland	Mänttä-Vilppula	508-1-182-5	Puistokatu 10	383
Västra Finland	Mänttä-Vilppula	508-405-2-27	Runttimäentie 8	157
Östra Finland	Mäntyharju	507-413-12-367	Keskustie 18	2,712
Östra Finland	Mäntyharju	507-413-7-439	Reissutie 2	1,632
Västra Finland	Naantali	529-3-33-3	Alppilankatu 2	2,894
Västra Finland	Naantali	529-122-5-2	Meteoritie 2	812
Västra Finland	Naantali	529-11-24-2-6	Venekuja 5	2,540
Södra Finland	Nastola	398-34-505-1	Kauppakaari 1	9,990
Södra Finland	Nastola	532-409-1-921	Muurarintie 3	2,856
Uleåborg	Nivala	535-404-21-322	Jyrkäntie 1	2,826
Västra Finland	Nokia	536-2-26-1	Kyyninkatu 22	3,690
Västra Finland	Nokia	536-13-10-1	Linnavuorentie 15	876
Västra Finland	Nokia	536-14-95-4	Nuijamiestentie 9	8,819
Östra Finland	Nurmes	541-134-14-6	Teollisuustie 20	2,397
Helsingforsområde	Nurmijärvi	543-404-4-0	Ketunkopintie 2	608
Helsingforsområde	Nurmijärvi	543-1-733-1	Kiljavantie 5	4,201
Helsingforsområde	Nurmijärvi	543-414-2-250	Puistotie 3	495
Helsingforsområde	Nurmijärvi	543-403-1-366, 543-403-8-641, 543-403-8-737, 543-403-8-691	Viirintie 8	4,988
Södra Finland	Orimattila	560-418-163-2	Erkontie 3	3,402
Södra Finland	Orimattila	560-418-26-51	Lahdentie 109	4,586
Västra Finland	Orivesi	562-416-13-0	Asematie 13	415
Uleåborg	Oulainen	563-2-1-4	Oulaistenkatu 15-17	1,948
Uleåborg	Oulu	564-63-23-4	Järvenkorventie 4	450
Uleåborg	Oulu	564-410-4-269	Kurtintie 2	278
Uleåborg	Oulu	564-120-2553-2	Revontie 42	2,901
Uleåborg	Oulu	564-86-7-2	Ruotutie 3	490
Uleåborg	Oulu	564-72-207-1	Taakakepintie 1	551
Uleåborg	Oulu	564-52-13-27	Valtatie 61	773
Östra Finland	Outokumpu	309-9-901-4	Polvijärventie 4	2,242
Västra Finland	Parainen	445-34-1-1	Kirkkoesplanadi 32	3,648
Västra Finland	Parainen	445-14-24-4	Vapparintie 3	5,184
Östra Finland	Parikkala	580-404-2-67, 580-404-2-52, 580-404-2-58	Puistokatu 4	1,870
Norra Finland	Pelkosenniemi	583-402-35-24, 583-402-35-21	Sodankyläntie 8	423
Västra Finland	Petäjävesi	592-404-43-2, 592-404-37-1	Asematie 6	708
Östra Finland	Pieksämäki	593-1-67-19	Keskuskatu 35	2,751
Östra Finland	Pieksämäki	593-4-21-2	Kuopiontie 24	586
Östra Finland	Pielavesi	595-422-17-60, 595-422-17-61, 595-422-60-71	Puustellintie 21	1,766
Östra Finland	Polvijärvi	607-414-5-159	Jääskeläntie 2	1,220
Västra Finland	Pori	609-5-15-1	Isolinnankatu 18	5,259
Västra Finland	Pori	609-61-12-12	Juhanintie 1	172
Västra Finland	Pori	609-50-21-2	Kotkantie 1	903
Västra Finland	Pori	609-14-39-1, 609-14-39-3 (designated areas of the properties)	Vanhakoivistontie 8	2,000
Södra Finland	Porvoo	638-2-23-7	Runeberginkatu 33	7,911
Södra Finland	Porvoo	638-12-901-2	Sammontie 1	2,256
Södra Finland	Porvoo	638-417-1-887	Suolaketie 2	597
Uleåborg	Pyhäjoki	625-405-4-329, 625-405-4-119, 625-405-4-294	Vanhatie 54	1,912
Uleåborg	Pyhäntä	630-402-5-489	Kairantie 5	1,546
Uleåborg	Raahe	678-412-1-181	Kirkkoluodontie 1	512
Uleåborg	Raahe	678-415-83-4	Maunulantie 1	372
Uleåborg	Raahe	678-413-2-173	Pajunlityntie 8	683
Uleåborg	Raahe	678-12-45-18	Rantakatu 57	310
Södra Finland	Raasepori	710-8-117-5	Oikotie 4	3,129
Södra Finland	Raasepori	710-6-89-1	Raaseporintie 14	1,941
Södra Finland	Raasepori	710-51-8-8	Ratakatu 59	3,252
Västra Finland	Raisio	680-2-201-5	Raisiontori 5	4,293
Västra Finland	Rauma	684-1-177-1	Kairakatu 2	4,624
Västra Finland	Rauma	684-414-3-49	Uotilan Vanhatie 37	225
Östra Finland	Rautjärvi	689-432-1-118, 689-432-1-119, 689-432-1-447	Roihankatu 8	1,700
Helsingforsområde	Riihimäki	694-2-222-1	Keskuskatu 15	7,231
Helsingforsområde	Riihimäki	694-20-2046-1	Peltosaarenkatu 1	1,892
Västra Finland	Rusko	704-404-4-155	Myllymäentie 2	1,235
Västra Finland	Saarijärvi	729-408-3-111	Jyväskyläntie 31	5,242
Västra Finland	Saarijärvi	729-408-3-102	Jyväskyläntie 31	1,286
Östra Finland	Savonlinna	740-11-92-2	Ilokallionkatu 4	1,671
Östra Finland	Savonlinna	740-19-81-4	Kartanonväylä 3	3,319
Östra Finland	Savonlinna	740-13-36-13	Pihlajavedentie 21	1,070
Östra Finland	Savonlinna	740-3-6-8	Tulliportinkatu 6-10	11,071
Västra Finland	Seinäjoki	743-404-22-76	Valkiavuorentie 2	397
Västra Finland	Seinäjoki	743-6-73-11	Välnämöinen 2	10,916
Uleåborg	Siikajoki	748-418-4-191	Siikasavontie 9	802
Uleåborg	Siikalatva	791-421-99-0, 791-421-100-0, 791-421-101-0	Pulkkilantie 2	1,960
Östra Finland	Siilinjärvi	749-405-18-479	Siilinkoskentie 1	4,472
Östra Finland	Siilinjärvi	749-405-63-2	Sorakuja 4	2,320

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

20250822095

Finland

Län	Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Yta
Norra Finland	Simo	751-403-5-180	Retatie 3	912
Uleåborg	Sotkamo	765-401-6-359	Retatie 37	4328
Uleåborg	Suomussalmi	777-406-3-166	Rahtimiehentie 1	430
Uleåborg	Suomussalmi	777-406-26-107	Risteentie 12	5,626
Östra Finland	Suonenjoki	778-2-203-11	Rautalammintie 17	1,771
Södra Finland	Sysmä	781-417-19-7	Ohrasaarentie 2	2,303
Västra Finland	Sysmä	781-417-19-3	Särkilehdentie 4	1,427
Uleåborg	Taivalkoski	832-408-4-59	Talonpojantie 1	843
Västra Finland	Tampere	837-327-7628-1	Kokinpellonrinne 2	421
Västra Finland	Tampere	837-323-5955-1	Peltolamminkatu 10	1,118
Västra Finland	Tampere	106-3-217-1	Pohtolankatu 47-49	690
Västra Finland	Tampere	837-233-3113-9	Ratakistonkatu 7	1,813
Västra Finland	Turku	853-94-41-3	Gregorius IX tie 8-12	3,825
Västra Finland	Turku	853-63-50-5	Jyrkkälänkatu 1	1,000
Västra Finland	Turku	853-87-12-3	Jäkärlän Puistokatu 20	695
Västra Finland	Turku	853-62-58-2	Kanslerintie 10	450
Västra Finland	Turku	853-35-46-3	Kataraistentie 7	1,899
Västra Finland	Turku	853-26-3-4	Kirjurinkatu 3	1,154
Västra Finland	Turku	853-66-64-5	Metallikatu 2	1,135
Västra Finland	Turku	853-75-23-6	Vakka-Suomentie 82	467
Helsingforsområde	Tuusula	858-401-2-393	Sulantie 1	5,610
Helsingforsområde	Tuusula	858-3-7005-3	Vanha Valtatie 191	1,203
Västra Finland	Urjala	887-409-6-108, 887-409-6-107, 887-409-6-109, 887-409-6-251	Huhdintie 14	850
Västra Finland	Uusikaarlepyy	893-1-104-3	Sollefteåkatu 9	712
Västra Finland	Uusikaupunki	895-8-23-15	Keturukalliontie 5	4,919
Uleåborg	Vaala	765-404-2-179	Vaalantie 26	1,565
Västra Finland	Vaasa	905-31-66-2	Kuusilehdentie 2	370
Västra Finland	Valkeakoski	908-4-10-12	Apiankatu 6	4,150
Västra Finland	Valkeakoski	908-2-23-9	Hakalantie 1	8,617
Västra Finland	Valkeakoski	908-15-5-6	Soimulantie 2	423
Helsingforsområde	Vantaa	092-61-153-11	Hagelstamintie 26	607
Helsingforsområde	Vantaa	92-61-118-2	Kielotie 20	3,794
Helsingforsområde	Vantaa	92-84-19-18, 92-84-19-25	Laukkarinne 4-6	3,527
Helsingforsområde	Vantaa	092-83-111-3, 92-83-111-1	Minkkikuja 4	2,270
Helsingforsområde	Vantaa	092-83-100-9	Mäyrikuja 2	1,818
Helsingforsområde	Vantaa	092-73-250-24	Rakolantie 53-55	735
Helsingforsområde	Vantaa	92-16-140-1	Ukonkivenpolku 11	1,957
Helsingforsområde	Vantaa	92-14-1-3	Ulkoniitynkuja 4	2,381
Östra Finland	Varkaus	915-15-9001-4	Kurolantie 1	690
Östra Finland	Varkaus	915-13-1311-3	Kyllikinkatu 1	466
Östra Finland	Varkaus	915-5-296-7	Käsityökatu 22	5,197
Östra Finland	Varkaus	915-5-200-9	Relanderinkatu 30	8,145
Östra Finland	Varkaus	915-4-61-21	Savontie 42	702
Västra Finland	Viitasaari	931-401-54-133	Haapaniementie 41	237
Västra Finland	Viitasaari	931-401-3-133	Postikuja 1	2,215
Västra Finland	Vimpeli	934-404-1-585	Pöntisentie 4	1,228
Västra Finland	Virrat	936-409-28-53, 936-409-28-255, 936-409-28-321	Asematie 2	3,135
Uleåborg	Ylivieska	977-10-25-1	Savarinkatu 2	6,274
Västra Finland	Ylöjärvi	980-428-2-292, 980-428-2-308-1	Mastontie 2	3,014
Västra Finland	Äänekoski	992-4-407-19	Puistokatu 12	456

Vainämöinen 2, Finland

Danmark

Län	Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Yta
Syddanmark	Aabenraa	Aabenraa Kommune, Kolstrup under Aabenraa, 2540	Nyløkke 3	1,030
Midtjylland	Aarhus	Aarhus Kommune, Aarhus bygrunde 1119C	Skovvejen 17	924
Midtjylland	Abyhoj	Aarhus Kommune, Åby By, Åby, 5ca, ejerl 103	Søren Frichs Vej 51-53	1,032
Hovedstaden	Alsgarde	Helsingør Kommune, Boderne, Hellebæk, 1s	Ålsgårdecentret 1	1,700
Hovedstaden	Birkerød	Rudersdal Kommune, Bistrup By, Bistrup, 2c	Vasevej 119A	2,864
Midtjylland	Brande	Ikast-Brande Kommune, Brande By, Brande, 10cy + 10 fy	Østre Allé/Lærkevej 1	1,100
Hovedstaden	Brondby	Brøndby Kommune, Brøndbyøster By, Brøndbyøster, 18y, ejerl 1	Kærdammen 1A	1,336
Hovedstaden	Brondby	Brøndby Kommune, Brøndbyvester By, Brøndbyvester, 20ar	Kornmarksvej 25	1,200
Hovedstaden	Copenhagen	Københavns Kommune, Udenbys Klædebo Kvarter, København, 4676, ejerl 1 + 3	Jagtvej 64	1,908
Hovedstaden	Dragør	Dragør Kommune, St. Magleby By, St. Magleby, 98v	Møllevej 14	1,070
Midtjylland	Esbjerg	Esbjerg Kommune, Esbjerg Jorder, 2r Gammelby	Strandby Kirkevej 88	1,035
Syddanmark	Fredericia	Fredericia Kommune, Fredericia Private Ejendomsjorder, 76b	Indre Ringvej 25	1,805
Syddanmark	Fredericia	Fredericia Kommune, Fredericia Stadsjorder, 145m + 145a	Nymarksvej 37A	3,306
Hovedstaden	Frederiksberg	Frederiksberg Kommune, Frederiksberg, 14dq	Nordre Fasanvej 176	1,157
Hovedstaden	Gilleleje	Gribskov Kommune, Gilleleje By, Gilleleje, 109b, ejerl 1,2,3,4,5	Peter Fjelstrupsvej 4-10	3,278
Midtjylland	Grenaa	Grenna Kommune, Grenaa Markjorder 49k, 32r,s,e	Sondergade 10	2,000
Hovedstaden	Greve	Greve Kommune, Greve By, Greve, 18kp	Greve Centervej 100	1,200
Syddanmark	Grindsted	Billund Kommune, Grindsted By, Grindsted, 4ft	Vestergade 32	4,707
Syddanmark	Haderslev	Haderslev Kommune, Haderslev, 3475a	Christian X's vej 2A	1,030
Sjælland	Havdrup	Solrød Kommune, Ulvemose, Havdrup, 15p	Møllemarken 12	950
Hovedstaden	Helsingor	Birkedalsvej 2-16	Birkedalsvej	6,511
Hovedstaden	Helsingor	Helsingør Kommune, Helsingør Overdrev, 6ay	Egevaenget 3	1,200
Midtjylland	Herning	Herning Kommune, Herning Bygrunde, 230æ, ejerl 1	Grøndahlsvej 20	1,000
Midtjylland	Herning	Herning Kommune, Vestervang, Herning Jorder, 16b	Holsterbrovej 33	1,085
Hovedstaden	Hillerød	Hillerød Kommune, Sandviggård, Hillerød Jorder, 1ae	Skansevej 4	1,050
Norjylland	Hjørring	Hjørring Kommune, Bagterp, Hjørring Jorder, 4f	Ålborgvej 84	1,251
Hovedstaden	Holbæk	Holbæk Kommune, Tåstrup, Holbæk Jorder, 5æe + 5at	Roskildevej 201	1,030
Sjælland	Holbæk	Holbæk Kommune, Holbæk Bygrunde, 101a, unit 1	Smedelundsgade 21	1,300
Midtjylland	Holstebro	Holstebro Kommune, Halgårde, Tvis, 2mr	Herningvej 81-83	1,150
Midtjylland	Holsterbro	Holstebro Kommune, Den sydvestlige Del, Mejrup, 21n	Lægardvej 144	1,250
Sjælland	Hornbæk	Helsingør Kommune, Horneby By, Hornbæk, 3a + 3bu + 3fh	Hornebyjev 50+52A	1,030
Sjælland	Jyllinge	Roskilde Kommune, Jyllinge By, Jyllinge, 107	Jyllingecentret 1B	1,040
Sjælland	Kalundborg	Kalundborg Kommune, Kalundborg Bygrunde, 350d	Elmegade 20	1,000
Sjælland	Karlslunde	Greve Kommune, Mosede By, Karlslunde, 10mn, ejerl. 1,2,3,4,5,6	Karlslunde Parkvej 5-17	6,001
Hovedstaden	Kastrup	Tårnby Kommune, Skelgårde, Tårnby, 15n, ejerl 1+3	Ugandavej 111	8,316
Hovedstaden	Kokkedal	Fredensborg Kommune, Brønsholm By, Karlebo, 3lt	Hojengen 3	2,101
Sjælland	Korsør	Slagelse Kommune, Korsør Markjorder, 114a	Skovvej 28	1,041
Midtjylland	Lystrup	Aarhus Kommune, Lystrup By, Elsted, 13æ	Lyshøjen 1	1,060
Hovedstaden	Måløv	Ballerup Kommune, Måløv By, Måløv 4gæ	Østerhoj Bygade 2	1,000
Syddanmark	Næstved	Næstved Kommune, Holsted By, Herlufsholm, 7dy	Erantisvej 48	1,172
Sjælland	Næstved	Næstved Kommune, Næstved Markjorder, 6a	Præstøvej 106	1,000
Sjælland	Næstved	Næstved Kommune, Vridsløse By, Herlufsholm, 10cm	Trompetvej 61	1,100
Midtjylland	Odder	Odder Kommune, Odder By, Odder, 53m	Vennelundsvej 72	1,000
Syddanmark	Odense	Odense Kommune, Anderup By, Lumby, 2k	Anderupvej 50	1,032
Syddanmark	Odense	Odense Kommune, Hjallese By, Dalum, 6fø	Enebærvej 6	1,000
Syddanmark	Odense	Odense Kommune, Vestermarken, Odense Jorder, 1ahe	Grønlrøkkevej 22A	1,023
Syddanmark	Odense	Odense Kommune, Odense Bygrunde, 917a, ejerl 40	Vesterbro 27	1,000
Midtjylland	Randers	Randers Kommune, Randers Markjorder, 529k	Lucernevej 79	1,035
Midtjylland	Risskov	Risskov Kommune, Vejlby, 17c Vejlby, unit 67	Kamma Klitgårds Gade 47	1,072
Midtjylland	Risskov	Aarhus Kommune, 7 a Vejlby By, Risskov	Nordre Strandvej 127	960
Hovedstaden	Rungsted Kyst	Hørsholm Kommune, Rungsted By, Rungsted, 7i + 3CP + 7K, ejerl 110+111	Rungsted Bytorv	4,851
Syddanmark	Rødekro	Aabenraa Kommune, Brunde, Rise, 479c	Østergade 49B	1,150
Hovedstaden	Rødovre	Rødovre Kommune, Islev By, Islev, 35y	Islevbrovej 39	1,000
Hovedstaden	Rødovre	Rødovre Kommune, Rødovre By, Hendriksholm, 8ev	Nørrekær 1-3	1,353
Norjylland	Sæby	Frederikshavn Kommune, Toftlund, Volstrup, 2ae	Nordens Alle 1	1,200
Midtjylland	Silkeborg	Silkeborg Kommune, Silkeborg Markjorder, 1345c	Nørrevænget 74	1,060
Sjælland	Slagelse	Slagelse Kommune, Skovsø, Slagelse Jorder, 17n	Byskovvej 40	1,200
Hovedstaden	Solrød Strand	Solrød Kommune, Karlstrup By, Karlstrup, 54	Trylleskov Allé 5	1,243
Midtjylland	Struer	Struer Kommune, Struer, 4ce	Ølbyvej 30	2,746
Syddanmark	Svendborg	Svendborg kommune, Svendborg Markjorder, 17ø	Christiansvej 60	910
Syddanmark	Tønder	Tønder Kommune, Tønder,1040e	Kongevej 1	1,089
Syddanmark	Tønder	Tønder Kommune, Tønder, 1040d	Kongevejen 5	1,513
Hovedstaden	Vallensbæk Strand	Vallensbæk Kommune, Vallensbæk By, Vallensbæk, 7dx, ejerl 1	Vallensbæk Stationstorv 1-43	7,314
Midtjylland	Viborg	Viborg Kommune, Viborg Markjorder, 525f	Gl. Aalborgvej 21	1,002

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 125 pages before this page
Dokumentet inneholder 125 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 125 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 125 sider før denne side
Detta dokument innehåller 125 sidor före denna sida

Nils Javier Styf
080ed24f-7ea3-4260-a33c-8e0b06c306cf - 2025-03-18 17:56:29 UTC +02:00
BankID / Freja eID - d637d408-0984-4fd7-b323-90d9ffb6a07d - SE

CARL PATRICK GYLLING
84f060c4-9a54-4f9f-9c29-a9554947698b - 2025-03-18 18:08:31 UTC +02:00
BankID / MobileID - 763e5b81-5d24-485f-a8b8-321a77719485 - FI

ELIN L VICTORIA SVENSSON SKOGLUND
edfeaf6a-d5f8-48d8-b7f2-be3c5278ea00 - 2025-03-18 19:16:32 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 134da70a-5ae6-4c6c-a5bf-2cc09928edc2 - SE

Stefan Kristofer Gattberg
56d82b82-6328-444a-87a2-7de14e97527b - 2025-03-18 20:06:42 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 55929fb5-a0a6-4e1c-964b-4ebb362aa6ba - SE

CHRISTIAN FREDRIXON
2069e702-7da7-4acf-8be8-e74417ca357f - 2025-03-18 20:35:23 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 9bcfa24a-3e0e-4ca9-83ab-cbc8e0ecd779 - SE

Ulla Maria Elisabeth Norman
e952cc68-a1dd-4d82-bdcc-218556e886c5 - 2025-03-18 21:37:31 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 3635119b-696a-4244-904d-98b518ad75cd - SE

Kent Fredrik Kroon
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
9dd0f5b1-f5b2-4212-83d9-fdc959674972 - 2025-03-19 09:23:47 UTC +02:00
BankID / Freja eID - d4767a92-c687-48e0-9570-b525d5ea2e2b - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db

visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 126 pages before this page
Dokumentet inneholder 126 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 126 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 126 sider før denne side
Detta dokument innehåller 126 sidor före denna sida

JOHAN RIPPE
ab285446-aa95-40d7-9830-a5575f358ba6 - 2025-03-19 09:28:07 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 3f9d0859-4f76-465c-bdd5-a7faf85c80b7 - SE

20250320201556

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/254160c4-c7bb-4b1c-81b9-7e6d7d7c02db

visma sign
www.vismasign.com

20250827081957

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Cibus Nordic Real Estate AB (publ), org.nr 559135-0599

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) för år 2024. Bolagets års- och koncernredovisning ingår på sidorna 82-113 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt resultaträkningen och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapporteringen som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och

✔ **Signerat** 2025-03-19 07:22:50 UTC **Oneflow ID** 10204574 **Sida** 1 / 7

omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Vi valde tillgångar som riktmärke för vår övergripande bedömning av väsentlighet för räkenskaperna som helhet mot bakgrund av att värdet på förvaltningsfastigheterna har en väsentlig påverkan och betydelse för koncernens finansiella ställning samt utgör ett särskilt betydelsefullt område för revisionen. Vi definierade även en specifik väsentlighet för revisionen av resultat från fastighetsförvaltningen.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område	*Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området*
Värdering av förvaltningsfastigheter	
Förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgick per 2024-12-31 till 1 870 MEUR och utgjorde 96 % av koncernens tillgångar. Orealiserade värdeförändringar uppgick till -45 MEUR för räkenskapsåret 2024. En beskrivning av koncernens redovisningsprinciper, värderingsprinciper samt detaljerade upplysningar avseende förvaltningsfastigheter framgår av not 2 "Väsentliga redovisningsprinciper" not 3 "Viktiga uppskattningar och bedömningar" och not 12 "Förvaltningsfastigheter". Förvaltningsfastigheterna har värderats enligt en i marknaden etablerad kassaflödesmodell, vilket innebär att framtida kassaflöden och restvärde prognostiseras och diskonteras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Värderingen är baserad på en rad antaganden, såsom bedömning av framtida driftnetto, vakansgrad och avkastningskrav. Värderingar av Cibuskoncernens samtliga förvaltningsfastigheter genomförs kvartalsvis av externa oberoende värderare. Betydelsen av de uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, tillsammans med det faktum att endast en liten procentuell förändring i de enskilda fastigheters parametrar tillsammans kan leda till väsentliga effekter på värdet, gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.	Vår revision har fokuserats på bedömning av de av Cibus använda externa fastighetsvärderarares metodik och modell som ligger till grund för värdering, samt den interna kontrollprocessen hos Cibuskoncernen som stödjer ledningens ställningstagande avseende de externa värderingarna. Vi har genom stickprov testat att indata i de externa värderingarna, såsom att hyresintäkter stämmer mot hyressystemet, i syfte att bedöma om indata för fastighetsvärderingarna som tillhandahålls är rimlig att använda. Vi har haft möten med ledningen och även de externa värderarna där viktiga antaganden och bedömningar diskuterats. Vidare har vi utvärderat de externa värderarnas kompetens och erfarenhet. Vi har, baserat på ett urval, bedömt om de använda antagandena om driftnetto och vakansgrader samt avkastningskraven är rimliga utifrån tillgänglig marknadsdata. Vi har även bedömt den använda värderingsmodellen och den matematiska riktigheten i den. Vi har granskat den information som lämnats i de finansiella rapporterna.

✔ **Signerat** 2025-03-19 07:22:50 UTC **Oneflow ID** 10204574 **Sida** 2 / 7

20250822201958

Särskilt betydelsefullt område	*Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området*
Fastighetstransaktioner Koncernen har under 2024 förvärvat fastigheter för totalt 126 MEUR. En beskrivning av koncernens redovisningsprinciper, värderingsprinciper samt detaljerade upplysningar avseende förvaltningsfastigheter framgår av not 2 "Väsentliga redovisningsprinciper", not 3 "Viktiga uppskattningar och bedömningar" och not 12 "Förvaltningsfastigheter". Risker vid förvärv utgörs främst av tidpunkten för redovisning av transaktioner och att villkor i de enskilda transaktionerna ej beaktas korrekt i redovisningen, vilket kan medföra en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Med hänsyn till storleken på genomförda förvärv som är väsentliga ur ett redovisningsmässigt perspektiv anser vi att detta är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen 2024.	Vi har för väsentliga transaktioner granskat redovisningen mot underliggande avtal där vi beaktat tidpunkten för redovisning, köpeskilling samt eventuella särskilda villkor. Vi har vidare kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvärv av förvaltningsfastigheter som bolaget lämnar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-70, 81 och sidorna 118-125. Den andra informationen består även av Cibus Nordic Real Estate AB (publ)s ersättningsrapport som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara

✔ **Signerat** 2025-03-19 07:22:50 UTC **Oneflow ID** 10204574 **Sida** 3 / 7

väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

✔ **Signerat** 2025-03-19 07:22:50 UTC **Oneflow ID** 10204574 **Sida** 4 / 7

20250822201959

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) för år 2024.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalandet

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 *Revisorns granskning av Esef-rapporten*. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Cibus Nordic Real Estate AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 *Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och näraliggande tjänster* och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

✔ **Signerat** 2025-03-19 07:22:50 UTC **Oneflow ID** 10204574 **Sida** 5 / 7

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen en validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm, utsågs till Cibus Nordic Real Estate AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 15 april 2024 och har varit bolagets revisor sedan 20 april 2023.

Stockholm den 19 mars 2025
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

✔ **Signerat** 2025-03-19 07:22:50 UTC **Oneflow ID** 10204574 **Sida** 6 / 7

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2025-03-19 07:22:23 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Fredrik Kroon

Fredrik Kroon
Director

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2025-03-19 07:22:50 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN RIPPE

Johan Rippe
Partner

Leveranskanal: E-post

20250320190950