

EJ FÖR PUBLICERING, DISTRIBUTION ELLER OFFENTLIGGÖRANDE, DIREKT ELLER INDIREKT, HELT ELLER DELVIS, INOM ELLER TILL AUSTRALIEN, HONGKONG, JAPAN, KANADA, NYA ZEELAND, SCHWEIZ, SINGAPORE, SYDAFRIKA, USA ELLER NÅGON ANNAN JURISDIKTION DÄR SÅDAN PUBLICERING, DISTRIBUTION ELLER OFFENTLIGGÖRANDE SKULLE VARA I STRID MED GÄLLANDE REGLER ELLER KRÄVA YTTERLIGARE REGISTRERING ELLER ANDRA ÅTGÄRDER

Pressmeddelande

18 december 2024

Cibus offentliggör sitt första steg i Kontinentaleuropa, överväger förvärv av Forum Estates i Benelux med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 508 milj EUR

Cibus Nordic Real Estate AB (publ) ("Cibus" eller "Bolaget") offentliggör att det överväger att förvärva Forum Estates Holding BV ("Forum Estates"), en ägare och förvaltare av fastigheter för livsmedel och dagligvaror baserad i Benelux ("Transaktionen"), inklusive dess portfölj bestående av 149 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 508 miljoner EUR. 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. Transaktionen kommer att genomföras genom förvärv av samtliga aktier och en tillräckligt stor andel av efterställda lånefordringar i Forum Estates. Vederlaget i Transaktionen motsvarar en värdering av aktierna och det nominella värdet av de efterställda lånefordringarna i Forum Estates om cirka 219,9 miljoner EUR och kommer att betalas med nyemitterade aktier i Cibus. Cirka 68% av investerarna i Forum Estates har oåterkalleligen åtagit sig att tillskjuta sina aktier och efterställda lånefordringar till Cibus i den planerade Transaktionen. Innehavarna av de återstående 32% av aktierna i Forum Estates kommer att bli skyldiga att delta i Transaktionen till följd av utnyttjande av en drag along-bestämmelse i Forum Estates bolagsordning. Då det inte finns någon drag along-bestämmelse för de efterställda lånefordringarna kommer utvalda långivare som inte åtagit sig att tillskjuta sina efterställda lånefordringar att inbjudas att tillskjuta sina efterställda lånefordringar inom ramen för ett separat erbjudande. Cibus avser att uppta ytterligare belåning för eventuell transaktionsrelaterad likviditet som kan krävas. Transaktionen förväntas slutföras under det första kvartalet under 2025 under förutsättning av Cibus godkännande. Transaktionen är bland annat villkorad av att en extra bolagsstämma i Cibus beslutar att bemyndiga styrelsen i Bolaget att emittera nya aktier i Cibus samt erhållandet av åtaganden från minst 90% av befintliga långivare av efterställda lånefordringar.

Transaktionen i korthet:

- **Skapande av en ledande noterad plattform i nordvästra Europa för fastigheter inom livsmedel och dagligvarusektorn**
 - Benelux utgör en attraktiv marknad för ytterligare investeringar. Med Forum Estates beprövade erfarenhet av att skapa investeringsmöjligheter kommer plattformen att fungera som en språngbräda för ytterligare expansion i Kontinentaleuropa.
 - Den totala fastighetsportföljen består av 149 fastigheter med en uthyrningsbar yta på cirka 276 tusen kvm, värderas till cirka 508 miljoner EUR och genererar årligen 33,1 miljoner EUR i

- bruttohyresintäkter.
- 74% av portföljens bruttohyresintäkter genereras i Belgien, 24% i Nederländerna och 2% i Luxemburg.
 - 82% av bruttohyresintäkterna genereras av fastigheter förankrade i livsmedel- och dagligvaruhandel.
- **Transaktionen ökar kassaflödesmässig intjäning per aktie och är LTV-neutral**
 - Transaktionen förväntas bidra positivt till intjäningsförmågan per aktie med 3–5% från dag ett.
 - Synergierna förväntas ligga i intervallet 0,5 – 1,0 miljoner EUR.
 - Portföljens nettoavkastning vid förvärv är 6,5%.
 - Belåningsgraden förväntas kvarstå i linje med Cibus finanspolicy. Efter Transaktionen kommer proforma LTV för Q3 2024 att vara 58,9%, nettoskuld / EBITDA 10,2x och räntetäckningsgraden 2,2x.¹
 - Användning av Cibus aktier som finansiering för Transaktionen beräknas öka Cibus EPRA NTA per aktie med 7%.
 - **Forum Estates investerare har oåterkalleligen åtagit sig att tillskjuta sina aktier**
 - Den planerade Transaktionsstrukturen innebär förvärv av 100% av aktierna i Forum Estates och minst 90% av de efterställda lånefordringarna av investerarna i Forum Estates i utbyte mot nyemitterade aktier i Cibus.
 - Per den 17 december 2024 hade 68% av investerarna i Forum Estates oåterkalleligen åtagit sig att tillskjuta sina aktier och efterställda lånefordringar till Cibus i den planerade Transaktionen.
 - Innehavarna av de återstående 32% av aktierna i Forum Estates kommer att bli skyldiga att delta i Transaktionen till följd av utnyttjande av en drag along-bestämmelse i Forum Estates bolagsordning.
 - Cibus arbetar för att erhålla ytterligare åtaganden från långgivare av efterställda lånefordringar före mitten av januari 2025.
 - Styrelsen i Cibus har ännu inte godkänt Transaktionen och avser att besluta om Transaktionen under januari 2025.
 - **Transaktionsstruktur**
 - Forum Estates aktier och 100% av de efterställda lånen värderas till 219,9 miljoner EUR, varav 115,6 miljoner EUR avser aktierna och 104,3 miljoner EUR motsvarar det nominella värdet på det efterställda lånet. De efterställda lånefordringarna ska tillskjutas till nominellt värde plus ackumulerad ränta² från och med den 1 januari 2025 fram till fullföljande av Transaktionen.
 - Antalet nya aktier i Cibus som, under förutsättning av erforderliga beslut av den extra bolagsstämman, ska emitteras som vederlag i Transaktionen kommer att baseras på en överenskommen aktiekurs om 15,60 EUR³ per Cibus aktie. Den överenskomna aktiekursen om 15,60 EUR per Cibus aktie motsvarar en premie om 31% jämfört med Cibus EPRA NTA om 11,90 EUR per den 30 september 2024.
 - De nyemitterade aktierna i Cibus kommer att omfattas av ett 180-dagars lock-up-avtal enligt vilket aktier endast kan säljas under fyra perioder som inleds 7, 90, 120 och 150 dagar efter Transaktionens fullföljande. Under respektive period får högst 20% av de nyemitterade Cibus-aktierna säljas. Forum Estates verkställande direktör har accepterat en lock-up period om 12 månader (i enlighet med beskrivningen nedan).
 - Avstående från äganderättsövergångsklausuler (Eng. *change of control provisions*) har erhållits från Forum Estates finansieringsbanker för hela den utestående skulden om 266 miljoner EUR, med en genomsnittlig skuldkostnad om 3,8% och en säkringsgrad om 93%.
 - Den planerade Transaktionen är föremål för vissa sedvanliga tillträdesvillkor som ska uppfyllas eller frånfallas av Cibus, till exempel erhållande av erforderliga beslut av en extra bolagsstämma i Cibus.

¹ Proforma Q3 2024 justerat för Forum Estates förvärv under Q4 2024 och exklusive effekten av Cibus kapitalanskaffning i september 2024.

² Räntekupong på det efterställda lånet är 6% p.a.

³ Överenskommen aktiekurs fastställd i EUR, motsvarande 179,18 SEK per den 17 december 2024.

"Vi arbetar med att genomföra en attraktiv förvärvsmöjlighet i Kontinentaleuropa för att skapa en ökad kassaflödesmässig intjäning per aktie för Cibus aktieägare. Det potentiella förvärvet av Forum Estates är inte bara en strategisk välmatchad kombination av våra fastighetsportföljer, utan också en transaktion som redan från första dagen bidrar till en ökad kassaflödesmässig intjäning per aktie. Detta är ett viktigt strategiskt steg i skapandet av en paneuropeisk plattform för fastigheter inom livsmedels- och dagligvaruhandeln, vilket möjliggör ytterligare tillväxt av vår portfölj i Benelux-regionen. Vi välkomnar de anställda på Forum Estates att bli en del av Cibus-familjen och tillsammans fortsätta med "Converting Food into Yield", säger Christian Fredrixon, VD för Cibus Nordic Real Estate AB.

"Denna transaktion utgör en viktig milstolpe för Forum Estates i vår strävan att uppnå våra ambitiösa tillväxtmål i Benelux-regionen. Genom att tillvarata de kombinerade styrkorna hos Cibus och Forum Estates är vi unikt positionerade för att tillvarata möjligheter inom fastighetsmarknaden för dagligvarufastigheter. Vårt teams expertis och engagemang kommer fortsatt att vara avgörande för att skapa långsiktigt värde för våra investerare och intressenter. Jag är övertygad om att Cibus och Forum Estates är en exceptionell matchning, både strategiskt och kulturellt", säger Stefan De Bock, VD för Forum Estates Holding BV.

Forum Estates

Forum Estates äger och förvaltar fastigheter för livsmedels- och dagligvaruhandel i Benelux med huvudkontor i Gent, Belgien. Portföljen är huvudsakligen inriktad på dagligvarufastigheter, och består av både fristående dagligvarufastigheter och anläggningar med flera hyresgäster där en dagligvaruaffär är den dominerande hyresgästen. Portföljen består av 149 fastigheter, med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 508 miljoner EUR, och de största hyresgästerna är stora matbutiksvarukedjor som Carrefour, Jumbo, Spar Colruyt, Lidl och Albert Heijn.⁴ En fastighetslista över portföljen är inkluderad i avsnittet "*Fastighetslista över Forum Estates portfölj*" nedan. Forum Estates grundades 2010 och dess fastigheter är främst belägna i Belgien. Forum Estates etablerade sig i Nederländerna och Luxemburg under 2021.

Portföljen genererar bruttohyresintäkter på 33,1 miljoner EUR, varav 82% genereras av dagligvarufastigheter, 9% genereras av DIY och resterande från övrig detaljhandel.

Forum Estates har varit en av de mest aktiva investerarna i dagligvarufastigheter i Benelux under det senaste decenniet och har mer än tredubblat sin portföljstorlek under de senaste sex åren. Under denna period har Forum Estates gradvis omstrukturerat sin portfölj mot fastigheter för livsmedel- och dagligvaruhandel.

Strategiskt steg in i Kontinentaleuropa för att skapa en paneuropeisk plattform för fastigheter inom livsmedel- och dagligvaruhandeln

Genom denna transaktion strävar Cibus efter att etablera sig på den kontinentaleuropeiska marknaden för fastigheter inom livsmedel- och dagligvaruhandeln. Expansionen till Benelux är i enlighet med Cibus tidigare uttalade internationella tillväxtstrategi och stärker Bolagets förmåga att identifiera tillväxtmöjligheter. Cibus planerade förvärv av Forum Estates kommer att leda till ökad geografisk diversifiering och en mer diversifierad hyresgästbas.

Genom det planerade förvärvet av Forum Estates plattform och dess lokala ledningsgrupp kommer Cibus att få en språngbräda för ytterligare europeisk expansion. Cibus avser därför att behålla de anställda i Forum Estates.

Både Cibus och Forum Estates anser att Transaktionen kommer att medföra fördelar för alla inblandade intressenter och möjliggöra framtida värdeskapande. Vid ett framgångsrikt genomförande av Transaktionen kommer Cibus aktieägare att gynnas av en omedelbar ökad kassaflödesmässig intjäning per aktie, samtidigt som Cibus bibehåller sin finansiella policy och håller LTV på en neutral nivå.

⁴ Var och en kommer att motsvara 2-3% av Cibus-koncernens totala hyresintäkter efter Transaktionen baserat på proforma-siffror för Q3 2024 justerade för Forum Estates förvärv under Q4 2024.

Cibus fortsätter att se intressanta tillväxtmöjligheter i Norden och på den kontinentaleuropeiska marknaden och strävar efter att behålla sitt fokus på tillväxt genom värdeskapande förvärv.

Nedan redovisas den sammanslagna intjäningsförmågan per den 30 september 2024 för både Cibus och Forum Estates med vissa justeringar (se avsnittet "Viktig information – Framåtriktade uttalanden – Sammanslagen intjäningsförmåga" för mer information).

(EUR miljoner)	Cibus ⁵	Forum Estates ⁶	Transaktionen	Sammanslaget
Hysesintäkter	122,9	33,7	–	156,6
Fastighetskostnader	(7,8)	(2,4)	–	(10,2)
Driftnetto	115,1	31,2	–	146,3
(Administrativa kostnader)	(8,6)	(3,8)	0,5 – 1,0	(11,5 – 12,0)
(Finansiella poster, netto)	(50,4)	(16,5)	4,1 ⁷	(62,7)
Förvaltningsresultat	56,1	10,9	4,6 – 5,1	71,7 – 72,2
(Kostnader, hybridobligationskostnader)	(2,5)	–	–	(2,5)
Förvaltningsresultat plus kostnader för hybridobligation	53,7	10,9	4,6 – 5,1	69,2 – 69,7
Justering av icke-kassaflödespåverkande poster	2,8	–	–	2,8
Totalt förvaltningsresultat exklusive icke-kassaflödespåverkande poster plus kostnader för hybridobligation	56,5	10,9	4,6 – 5,1	72,1 – 72,6
Antal aktier (miljoner) ⁸	57,2		13,5	70,8
Förvaltningsresultat per aktie exklusive icke-kassaflödespåverkande poster plus kostnader för hybridobligation (EUR)	0,99			1,02 – 1,03
Kassaflödesmässig intjäningsförmåga per aktie				3-5%

Transaktionstruktur

Den planerade Transaktionen avser förvärv av 100% av aktierna i Forum Estates och minst 90% av de efterställda lånefordringarna. Vederlaget kommer att bestå av nyemitterade aktier i Cibus.

En majoritet om cirka 68% av Forum Estates investerare har redan oåterkalleligen åtagit sig att överlåta sina aktier och efterställda lånefordringar till Cibus i den planerade Transaktionen. Forum Estates bolagsordning möjliggör att aktieägare som önskar överlåta sina aktier kan påtvinga resterande aktieägare att överlåta sina aktier via en s.k. "drag along"-bestämmelse, för det fall mer än 65% av aktieägarna önskar överlåta sina aktier. Därmed kan de återstående 32% åläggas att delta i Transaktionen till följd av utnyttjande av drag along-bestämmelsen. De befintliga efterställda lånefordringarna är inte föremål för någon drag along-bestämmelse.

Cibus styrelse äger rätt att frånfalla den lägsta acceptgränsen avseende den efterställda lånefordran för det fall 90%-gränsen inte skulle uppnås.

⁵ Per kvartalsrapporten för Q3 2024, exklusive effekter av Cibus kapitalanskaffning i september 2024 och händelser efter rapport.

⁶ Per den 30 september 2024, inklusive proformajusteringar för förvärv under Q4 2024 samt inkomster från elladdningsstationer.

⁷ Effekt av minskade räntekostnader på efterställda lånefordringar och finansiering av bland annat transaktionskostnader och ersättande av bryggglån i Forum Estates.

⁸ Med antagande om tillskjutande av 90% av de efterställda lånefordringarna. Antalet Cibus aktier, 57,2 miljoner, exkluderar de nya aktierna som emitterades under kapitalanskaffning i september 2024.

Eventuella efterställda lånefordringar som inte tillskjuts i utbyte mot nya Cibus-aktier kommer att förbli utestående fram till förfallodatumet under 2027, såvida inte Forum Estates frivilligt återbetalar dem i förtid efter genomförandet av Transaktionen, med beaktande av en uppsägningstid om tre månader.

Efter genomförande av Transaktionen kommer de nyemitterade Cibus-aktierna att vara föremål för en 180-dagars lock-up. Lock-up-avtalet föreskriver att en del av de nyemitterade Cibus-aktierna kan säljas under fyra perioder under lock-up-perioden. Perioderna kommer att inledas 7, 90, 120 och 150 dagar efter genomförandet av Transaktionen, där försäljning av högst 20% av de nya Cibus-aktierna tillåts i respektive period. De återstående aktierna kommer att vara föremål för denna lock-up fram till slutet av 180-dagarsperioden. Forum Estates VD har accepterat en 12-månaders lock-up, enligt vilken högst 15% av aktierna kan säljas under fyra öppna perioder under lock-up-perioden, förutsatt att Cibus-aktiens stängningskurs är högre än den överenskomna aktiekursen för Cibus-aktierna i Transaktionen dagen före periodens början och att den sammanlagda försäljningen under alla perioder tillsammans inte överstiger 45% av de nya aktierna i Cibus. Perioderna för Forum Estates VD kommer att inledas 7, 90, 180 och 270 dagar efter genomförandet av Transaktionen. För att garantera en välordnad marknad kommer alla försäljningar under de öppna perioderna att genomföras genom endast en investmentbank.

Finansiering av transaktionen

Vederlaget för aktierna i Forum Estates och de efterställda lånefordringarna kommer att bestå av nyemitterade aktier i Cibus.

Aktierna i Forum Estates och 100% av de efterställda lånefordringarna värderas till cirka 219,9 miljoner EUR, exkluderat ackumulerad ränta på de efterställda lånefordringarna. Beräknat på en överenskommen aktiekurs om 15,60 EUR⁹ per aktie i Cibus kommer högst 14 196 765 nya aktier i Cibus att emitteras till aktieägarna och långivarna av efterställda lånefordringar i Forum Estates, förutsatt att 100% av de efterställda lånefordringarna tillskjuts och att tillskjutande av det efterställda lånet genomförs i slutet av mars 2025.

Efter Transaktionens genomförande förväntas de befintliga aktieägarna i Forum Estates inneha cirka 18% av det totala antalet emitterade aktier i Cibus. De nuvarande aktieägarna och långivarna i Forum Estates är en större grupp av privata investerare och s.k. "Family office"-förvaltare. Ingen sådan aktieägare eller långgivare kommer att inneha en ägarandel om mer än 1,6% i Cibus efter Transaktionens genomförande.

Avstående från äganderättsövergångsklausuler (Eng. *change of control provisions*) har erhållits från Forum Estates finansieringsbanker för hela den utestående skulden om 266 miljoner EUR. Nedan visas en överblick av förfallostrukturen¹⁰.

(miljoner EUR)	Skuld	Säkringar (Eng. Hedges) ¹¹
0-1 år	19	0
1-2 år	45	0
2-3 år	44	75
3-4 år	116	65
>4 år	42	135

Villkor för fullföljande

Den planerade Transaktionen är villkorad av styrelsegodkännande i Cibus. Enligt den nuvarande indikativa tidsplanen avser Cibus styrelse att besluta om Transaktionens godkännande under januari 2025.

Om Transaktionen godkänns av Cibus styrelse är fullföljandet av Transaktionen villkorat av, bland annat, att:

⁹ Överenskommen aktiekurs fastställd i EUR, motsvarande 179,18 SEK per den 17 december 2024.

¹⁰ Justeringar i proforma Q3 2024 för Forum Estates förvärv under Q4 2024.

¹¹ Inklusive s.k. forward hedges.

- (i) aktieägarna i Cibus godkänner förslaget om att bemyndiga Cibus styrelse att besluta om nyemissionen av vederlagsaktierna vid den extra bolagsstämma som kommer att hållas den 14 januari 2025;
- (ii) åtagande från långivare om att tillskjuta efterställda lånefordringarna till Cibus erhålles, som motsvarar sammanlagt minst 90 procent av de utestående efterställda lånefordringarna i Forum Estates; och
- (iii) Cibus har anskaffat nya finansiella medel i form av likvida medel. Detta villkor fullföljs om ett belopp om minst 50 miljoner EUR anskaffas.

Cibus styrelse äger rätt att ensidigt frånfalla samtliga relevanta fullföljandevillkor.

Extra bolagsstämma i Cibus

Cibus kommer idag att kalla till en extra bolagsstämma som kommer att hållas den 14 januari 2025 för att besluta om, bland annat, bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier i Cibus i samband med Transaktionen. För ytterligare information hänvisas till kallelsen till den extra bolagsstämman som kommer att offentliggöras av Cibus genom ett pressmeddelande senare idag.

Indikativ tidsplan

1. 18 december 2024 kl. 10:00 CET: Telefonkonferens.
2. 14 januari 2025: Extra bolagsstämma.
3. Första kvartalet under 2025: Beslut av Cibus styrelse om att godkänna den planerade Transaktionen, beroende bland annat på bekräftelse om åtaganden av återstående efterställda lånefordringar.
4. Första kvartalet under 2025: Planerat fullföljande av Transaktionen.

Rådgivare

Van Lanschot Kempen agerar som enda finansiell rådgivare, och Stibbe och Roschier Advokatbyrå är legala rådgivare till Cibus i samband med Transaktionen. Legal due diligence har utförts av Stibbe, skattemässig, finansiell och operationell due diligence av EY, teknisk due diligence av SWECO, försäkringsmässig due diligence av Lockton och Vanbreda samt kommersiell due diligence av CBRE. Pareto Securities kommer att agera som emissionsinstitut i förhållande till de nya aktierna i Cibus.

Fastighetslista över Forum Estates portfölj

#	Land	Stad
1.	Belgien	Anthisnes
2.	Belgien	Antwerpen
3.	Belgien	Antwerpen
4.	Belgien	Antwerpen
5.	Belgien	Astene
6.	Belgien	Barvaux
7.	Belgien	Berendrecht
8.	Belgien	Beveren
9.	Belgien	Bilzen
10.	Belgien	Bilzen
11.	Belgien	Boom
12.	Belgien	Boom
13.	Belgien	Boussu
14.	Belgien	Brasschaat
15.	Belgien	Bree
16.	Belgien	Bree
17.	Belgien	Brussel
18.	Belgien	Burcht
19.	Belgien	Chaumont-Gistoux

20.	Belgien	Clavier
21.	Belgien	De Panne
22.	Belgien	Desselgem
23.	Belgien	Destelbergen
24.	Belgien	Deurne
25.	Belgien	Deurne
26.	Belgien	Deurne
27.	Belgien	Diest
28.	Belgien	Diest
29.	Belgien	Diest
30.	Belgien	Diest
31.	Belgien	Drongen
32.	Belgien	Dworp
33.	Belgien	Edegem
34.	Belgien	Edegem
35.	Belgien	Erembodegem
36.	Belgien	Estaimpuis
37.	Belgien	Flemalle
38.	Belgien	Fleurus
39.	Belgien	Genk
40.	Belgien	Gent
41.	Belgien	Gent
42.	Belgien	Gent
43.	Belgien	Ghislenghien
44.	Belgien	Ghlin
45.	Belgien	Grivegnée
46.	Belgien	Hasselt
47.	Belgien	Hechtel-Eksel
48.	Belgien	Herk-De-Stad
49.	Belgien	Heusy
50.	Belgien	Hoboken
51.	Belgien	Hoboken
52.	Belgien	Houffalize
53.	Belgien	Houthalen-Helchteren
54.	Belgien	Ieper
55.	Belgien	Jamoigne
56.	Belgien	Jette
57.	Belgien	Jumet
58.	Belgien	Kessel-Lo
59.	Belgien	La Louvière
60.	Belgien	Laakdal
61.	Belgien	Laken
62.	Belgien	Lanaken
63.	Belgien	Lanefte
64.	Belgien	Lebbeke
65.	Belgien	Lebbeke
66.	Belgien	Ledeberg
67.	Belgien	Leopoldsburg
68.	Belgien	Leuven
69.	Belgien	Leuze-en-Hainaut
70.	Belgien	Leval-Trahegnies
71.	Belgien	Lille
72.	Belgien	Lommel
73.	Belgien	Londerzeel

74.	Belgien	Luik
75.	Belgien	Luik
76.	Belgien	Maaseik
77.	Belgien	Mechelen
78.	Belgien	Mechelen
79.	Belgien	Merksem
80.	Belgien	Merksem
81.	Belgien	Merksem
82.	Belgien	Moerzeke
83.	Belgien	Nassogne
84.	Belgien	Neerpelt
85.	Belgien	Neufchateau
86.	Belgien	Nijlen
87.	Belgien	Olen
88.	Belgien	Oostende
89.	Belgien	Oostende
90.	Belgien	Oostende
91.	Belgien	Oostende
92.	Belgien	Ouderghem
93.	Belgien	Overijse
94.	Belgien	Paliseul
95.	Belgien	Peer
96.	Belgien	Pelt
97.	Belgien	Quaregnon
98.	Belgien	Rillaar
99.	Belgien	Roeselare
100.	Belgien	Roeselare
101.	Belgien	Roeselare
102.	Belgien	Roeselare
103.	Belgien	Ronse
104.	Belgien	Sijsele
105.	Belgien	Sint-Eloois-Vijve
106.	Belgien	Sint-Joost-Ten-Node
107.	Belgien	Sint-Truiden
108.	Belgien	Sirault
109.	Belgien	Sleidinge
110.	Belgien	Stekene
111.	Belgien	Tessengerlo
112.	Belgien	Tessengerlo
113.	Belgien	Tienen
114.	Belgien	Tilff
115.	Belgien	Turnhout
116.	Belgien	Turnhout
117.	Belgien	Turnhout
118.	Belgien	Vilvoorde
119.	Belgien	Vilvoorde
120.	Belgien	Vilvoorde
121.	Belgien	Vilvoorde
122.	Belgien	Vorselaar
123.	Belgien	Wanze
124.	Belgien	Wasseiges
125.	Belgien	Wervik
126.	Belgien	Wiers
127.	Belgien	Willebroek

128.	Belgien	Willebroek
129.	Belgien	Wilrijk
130.	Belgien	Zelzate
131.	Belgien	Zepperen
132.	Luxemburg	Diekirch
133.	Nederländerna	Arnhem
134.	Nederländerna	Bocholtz
135.	Nederländerna	Breda
136.	Nederländerna	Eindhoven
137.	Nederländerna	Gouda
138.	Nederländerna	Graft de Rijp
139.	Nederländerna	Klaaswaal
140.	Nederländerna	Lent
141.	Nederländerna	Nieuwegein
142.	Nederländerna	Nijmegen
143.	Nederländerna	Oost-Souburg
144.	Nederländerna	Rotterdam
145.	Nederländerna	Sliedrecht
146.	Nederländerna	Spijkensisse
147.	Nederländerna	Stellendam
148.	Nederländerna	Waspik
149.	Nederländerna	Zoetermeer

Information om investerar- och pressmöte

Cibus kommer att hålla ett konferenssamtal klockan 10:00 CET på onsdagen den 18 december 2024. Presentationsmaterialet kommer att publiceras på Cibus hemsida efter konferenssamtalet.

Vänligen använd länken nedan om du önskar delta i webbsändningen. Via webbsändningen finns möjlighet att ställa skriftliga frågor.

<https://cibus-nordic.events.inderes.com/press-conference-2024>

Vänligen registrera dig på länken nedan om du önskar att delta via telefonkonferensen. Efter registrering kommer du att få ett telefonnummer och ett konferens-ID för att få tillgång till konferensen. I telefonkonferensen finns möjlighet att ställa muntliga frågor.

<https://conference.financialhearings.com/teleconference/?id=5003436>

För ytterligare information, 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

Detta pressmeddelande innehåller insiderinformation som Cibus Nordic Real Estate AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning 596/2014. Informationen har offentliggjorts genom ovanstående ansvariga personers försorg för offentliggörande vid den tidpunkt som är angiven av Cibus nyhetsdistributör beQuoted vid publiceringen av detta pressmeddelande.

Cibus är ett fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Företagets affärsidé är att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter av hög kvalitet i Norden med dagligvaruhandelskedjor som

ankarhyresgäster. Företaget äger för närvarande mer än 450 fastigheter i Norden. De viktigaste hyresgästerna är Kesko, Tokmanni, Coop Sverige, S-gruppen, Dagrofa och Lidl.

Viktig information

Publicering, offentliggörande eller distribution av detta pressmeddelande kan i vissa jurisdiktioner vara föremål för restriktioner enligt lag och personer i de jurisdiktioner där detta pressmeddelande har offentliggjorts eller distribuerats bör informera sig om och följa sådana legala restriktioner. Mottagaren av detta pressmeddelande ansvarar för att använda detta pressmeddelande och informationen häri i enlighet med tillämpliga regler i respektive jurisdiktion. Detta pressmeddelande utgör inte ett erbjudande att sälja eller en inbjudan avseende ett erbjudande att förvärva eller teckna värdepapper som emitterats av Bolaget i någon jurisdiktion där sådant erbjudande eller sådan inbjudan skulle vara i strid med gällande regler eller kräva ytterligare registrering eller andra åtgärder.

Detta pressmeddelande utgör inte ett erbjudande om eller inbjudan avseende att förvärva eller teckna värdepapper i USA. Värdepapperna som omnämns häri får inte säljas i USA utan registrering, eller utan tillämpning av ett undantag från registrering, enligt den vid var tid gällande U.S. Securities Act från 1933 ("**Securities Act**"), och får inte erbjudas eller säljas i USA utan att de registreras, omfattas av ett undantag från, eller i en transaktion som inte omfattas av registreringskraven enligt Securities Act. Det finns ingen avsikt att registrera några värdepapper som omnämns häri i USA eller att lämna ett offentligt erbjudande avseende sådana värdepapper i USA. Informationen i detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras, kopieras, reproduceras eller distribueras, direkt eller indirekt, helt eller delvis, i eller till Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydafrika, USA eller någon annan jurisdiktion där sådant offentliggörande, publicering eller distribution av denna information skulle stå i strid med gällande regler eller där en sådan åtgärd är föremål för legala restriktioner eller skulle kräva ytterligare registrering eller andra åtgärder än vad som följer av svensk rätt. Åtgärder i strid med denna anvisning kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

Detta pressmeddelande utgör inte ett prospekt, informationsmemorandum eller undantagsdokument i den mening som avses i förordning (EU) 2017/1129 ("**Prospektförordningen**"), nationella bestämmelser om erbjudande av värdepapper till allmänheten och upptagande av värdepapper till handel på en reglerad marknad, eller Belgian Act of 1 April 2007 och Belgian Royal Decree of 27 April 2007 On Public Takeover Offers, och har inte godkänts av någon regulatorisk myndighet i någon jurisdiktion.

Detta pressmeddelande utgör inte ett (offentligt) erbjudande om att förvärva eller emittera finansiella instrument, eller någon avsikt eller publicitet i anslutning därtill. Cibus avser inte att lämna något offentligt erbjudande med anledning av den planerade Transaktionen. Relevanta investerare kommer att kontaktas personligen inom ramen för ett privat erbjudande. Övriga investerare tillåts inte delta i förhandlingarna med anledning av den planerade Transaktionen. Det enda syftet med detta pressmeddelande är att informera marknaden om den planerade Transaktionen.

I Storbritannien distribueras och riktas detta pressmeddelande, och annat material avseende värdepapper som omnämns häri, endast till, och en investering eller investeringsaktivitet som är hänförlig till detta dokument är endast tillgänglig för och kommer endast att kunna utnyttjas av, "qualified investors" (enligt definitionen i paragraf 86(7) i Financial Services and Markets Act 2000) som är (i) personer som har professionell erfarenhet av affärer som rör investeringar och som faller inom definitionen av "investment professionals" i artikel 19(5) i Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 ("**Föreskriften**"); eller (ii) "high net worth entities" som avses i artikel 49(2)(a) till (d) i Föreskriften (alla sådana personer benämns gemensamt "relevanta personer"). En investering eller en investeringsåtgärd som detta meddelande avser är i Storbritannien enbart tillgänglig för relevanta personer och kommer endast att genomföras med relevanta personer. Personer som inte är relevanta personer ska inte vidta några åtgärder baserat på detta offentliggörande och inte heller agera eller förlita sig på det.

Detta pressmeddelande varken identifierar eller utger sig för att identifiera risker (direkta eller indirekta) som kan vara förbundna med en investering i de nya aktierna. Ett investeringsbeslut att förvärva eller teckna nya aktier i Cibus får endast fattas baserat på offentligt tillgänglig information avseende Cibus och dess värdepapper.

Detta pressmeddelande utgör inte en rekommendation för eventuella investerares beslut avseende Transaktionen eller Cibus. Varje investerare eller potentiell investerare bör genomföra en egen undersökning, analys och utvärdering av verksamheten och informationen som beskrivs i detta meddelande och all offentligt tillgänglig information. Priset och värdet på värdepapperen kan minska såväl som öka. Uppnådda resultat utgör ingen vägledning för framtida resultat. Varken innehållet på Bolagets webbplats eller annan webbplats som är tillgänglig genom hyperlänkar på Bolagets webbplats är inkorporerade i eller utgör del av detta pressmeddelande.

Framåtriktade uttalanden

Detta pressmeddelande innehåller framåtriktade uttalanden som avser Bolagets avsikter, bedömningar eller förväntningar avseende Bolagets framtida resultat, finansiella ställning, likviditet, utveckling, utsikter, förväntad tillväxt, strategier och möjligheter samt de marknader inom vilka Bolaget är verksamt. Framåtriktade uttalanden är uttalanden som inte avser historiska fakta och kan identifieras av att de innehåller uttryck som "anser", "förväntar", "förutser", "avser", "uppskattar", "kommer", "kan", "förutsätter", "bör", "skulle kunna" och, i varje fall, negationer därav, eller liknande uttryck. De framåtriktade uttalandena i detta pressmeddelande är baserade på olika antaganden, vilka i flera fall baseras på ytterligare antaganden. Även om Bolaget anser att de antaganden som reflekteras i dessa framåtriktade uttalanden är rimliga, kan det inte garanteras att de kommer att infalla eller att de är korrekta. Då dessa antaganden baseras på antaganden eller uppskattningar och är föremål för risker och osäkerheter kan det faktiska resultatet eller utfallet, av många olika anledningar, komma att avvika väsentligt från vad som framgår av de framåtriktade uttalandena. Sådana risker, osäkerheter, eventualiteter och andra väsentliga faktorer kan medföra att den faktiska händelseutvecklingen avviker väsentligt från de förväntningar som uttryckligen eller underförstått anges i detta pressmeddelande genom de framåtriktade uttalandena.

Bolaget garanterar inte att de antaganden som ligger till grund för de framåtriktade uttalandena i detta pressmeddelande är korrekta och varje läsare av pressmeddelandet bör inte opåkallat förlita sig på de framåtriktade uttalandena i detta pressmeddelande. Den information, de uppfattningar och framåtriktade uttalanden som uttryckligen eller underförstått framgår häri lämnas endast per dagen för detta pressmeddelande och kan komma att förändras. Varken Bolaget eller någon annan åtar sig att se över, uppdatera, bekräfta eller offentligt meddela någon revidering av något framåtriktat uttalande för att återspegla händelser som inträffar eller omständigheter som förekommer avseende innehållet i detta pressmeddelande.

Sammanlagan intjäningsförmåga

Presentationen av den sammanslagna intjäningsförmågan i detta pressmeddelande är inte att likställas med en prognos, utan avser att återspegla ett normalår. Det faktiska utfallet kan komma att skilja sig på grund av såväl beslut som påverkar utfallet positivt eller negativt i förhållande till normalår som oförutsedda händelser. Den presenterade intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändring och syftar endast till att synliggöra de faktiska förutsättningarna per respektive balansdag för intäkter och kostnader givet exempelvis kapitalstruktur och organisation vid respektive balansdag. Cibus resultaträkning påverkas även av värdeförändring och förändringar i fastighetsbeståndet. Inget av detta har beaktats i den presenterade intjäningsförmågan.