

PRESSMEDDELANDE

17 april 2025

Cibus köper två tillgångar i Belgien & Finland för 9,3 MEUR, säljer sex tillgångar i Belgien, Finland & Sverige för 20,2 MEUR, refinansierar 232,5 MEUR banklån till lägre marginal

Förvärvet i Belgien avser en Jumbo-livsmedelsbutik i provinsen Limburg till ett underliggande fastighetsvärde på 4,6 MEUR. Butiken har en uthyrningsbaryta på ca. 1 300 kvm och kommer att utökas med 400 kvm. Fastigheten är fullt uthyrd till Jumbo med ett nytt 18-årigt hyresavtal med lagstadgade uppsägningsrätt vart tredje år i enlighet med den belgiska lagstiftningen om hyresavtal för detaljhandelshyresgäster. Överlåtelsen skedde den 17 mars 2025 och fastigheten förvärvades via en fastighetsöverlåtelse och kommer långsiktigt att finansieras med en belåningsgrad på ca. 50 % från en lokal bank.

Förvärvet i Finland är en sale-and-leaseback-transaktion med en stor dagligvarukedja i lisalmi, till ett underliggande fastighetsvärde på 4,7 MEUR. Fastigheten har en uthyrningsbaryta på ca. 2 500 kvm och är fullt uthyrd med ett 18-årigt hyresavtal utan uppsägningsrätt. Förvärvet tecknades den 16 april och förväntas tillträdas i juli 2025, när det slutgiltiga färdigställandet av butiken är genomförd. Fastigheten förvärvas genom en fastighetsöverlåtelse och förvärvet finansieras med en belåningsgrad på ca. 50 % från en lokal bank.

I Belgien har Cibus avyttrat tre icke-strategiska tillgångar som är byggvaruhus till en privat investerare för ett underliggande fastighetsvärde om 10,2 MEUR. Fastigheterna är belägna i Diest, Peer och Pelt i regionen Flandern, har totalt ca. 7 600 kvm uthyrningsbar yta och hyrs ut till GAMMA, en holländsk bygghandelskedja. Avyttringen tecknades den 17 mars och förväntas avslutas den 30 april 2025. Försäljningen sker som en bolagsaffär till ett underliggande fastighetsvärde över bokfört värde.

I Finland har Cibus sålt två livsmedelsbutiker i Helsingfors till en livsmedelsbutikskedja för ett underliggande fastighetsvärde på 9,1 MEUR. Fastigheterna har totalt ca. 3 900 kvm uthyrningsbaryta. En av tillgångarna är uthyrd till köparen och den andra hade i slutet av 2024 tomställts av en annan livsmedelskedja. Försäljningen tecknades och frånträdde den 28 februari 2025. Försäljningen gjordes som en bolagsaffär och det underliggande fastighetsvärdet översteg kraftigt det bokförda värdet. Inget avdrag gjordes för uppskjuten skatt.

I Sverige sålde Cibus en tidigare Coop-livsmedelsbutik i Eslöv till Eslövs kommun för ett underliggande fastighetsvärde om 1,1 MEUR, vilket är något över bokfört värde. Fastigheten har en uthyrningsbaryta på ca. 900 kvm och Coop har i dagsläget ingen verksamhet i lokalerna. Kommunen planerar att använda fastigheten för stadsutveckling. Försäljningen kommer att ske som en fastighetsöverlåtelse och frånträde är planerat att ske senast den 30 april 2025.

Den 15 april slutförde Cibus en refinansiering på 232,5 MEUR av banklån, vilket är 19 % av Cibus totala banklån. De nya lånen har en löptid på 3 år och delar av lånen innehåller även möjlighet till förlängning med ytterligare 2 år. Den genomsnittliga nya kreditmarginalen är mer än 50 bps lägre jämfört med tidigare låneavtal. Cibus har också arbetat proaktivt med sin räntesäkringsportfölj under 2025. I början av april genomfördes en ny 22 MEUR 2,75-årig swap med en fast ränta på 1,97 % och en befintlig 2,3-årig swap på 435 MSEK förlängdes med en ny 7-årig swap samtidigt som den fast räntan sänktes 40 bps.

"Det gläder mig att vi kort efter slutförandet av vårt Benelux-förvärv både genomför förvärv och trimmar portföljen genom att avyttra icke-strategiska fastigheter till attraktiva priser. Avyttringarna i Finland och Sverige visar också på den alternativa användningen och värdet av våra fastigheter och alla avyttringar är ett sätt för oss att återanvända vårt kapital. När det gäller finansiering är dessa lägre bankmarginaler glädjande att se och vi tackar bankerna för deras fortsatta stöd" säger Christian Fredrixon, VD Cibus Nordic Real Estate AB.

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 är ett fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Företagets affärsidé är att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter av hög kvalitet i Europa med dagligvaruhandelskedjor som ankarhyresgäster. Företaget äger för närvarande cirka 640 fastigheter i Europa. De största hyresgästerna är Kesko, Tokmanni, Coop Sverige, S-gruppen, Rema 1000, Dagrofa, Carrefour och Lidl.