

25Q3



Delårsrapport

1 JANUARI 2025 – 30 SEPTEMBER 2025

Cibus
Converting food into yield

Vi skapar värde för våra aktieägare genom att investera i livsmedels- och dagligvarufastigheter.

Perioden i korthet

1 JANUARI 2025 – 30 SEPTEMBER 2025

Q325

(jämfört med Q3 2024)

Hyresintäkter uppgick till 42,0 MEUR (30,4).

Driftnetto uppgick till 40,2 MEUR (29,2).

Förvaltningsresultat uppgick till 21,8 MEUR (13,2). Förvaltningsresultatet exklusive valutakurseffekt uppgick till 21,8 MEUR.

Periodens resultat uppgick till 19,4 MEUR (-5,6) vilket motsvarar 0,23 EUR (-0,11) per aktie.

Orealiserade värdeförändringar ingår i resultatet och uppgick till -2,9 MEUR (-6,4) på fastigheter och 3,4 MEUR (-13,0) på räntederivat.

Jan-sep 2025

(jämfört med januari - september 2024)

Hyresintäkter uppgick till 122,4 MEUR (91,4).

Driftnetto uppgick till 115,9 MEUR (87,8).

Förvaltningsresultat uppgick till 79,3 MEUR (35,8). I förvaltningsresultatet ingår en intäkt av engångskaraktär om 20,5 MEUR avseende negativ goodwill i samband med förvärvet av Forum Estates samt kostnader av engångskaraktär och valutakurseffekt om -1,3 MEUR. Förvaltningsresultatet exklusive poster av engångskaraktär samt valutakurseffekt uppgick till 60,1 MEUR.

Periodens resultat uppgick till 64,1 MEUR (-7,3) vilket motsvarar 0,81 EUR (-0,16) per aktie.

Orealiserade värdeförändringar ingår i resultatet och uppgick till -7,5 MEUR (-37,0) på fastigheter och -4,6 MEUR (-9,4) på räntederivat.

EPRA NRV uppgick till 1 056,1 MEUR (749,1) vilket motsvarar 12,9 EUR (11,9) per aktie.

Väsentliga händelser under perioden

Cibus meddelade den 8 juli att bolaget förvärvat sex fastigheter i Finland till ett underliggande fastighetsvärde om 61,4 MEUR. Fem av fastigheterna, med ett underliggande fastighetsvärde om 21,6 MEUR, förvärvades från Tokmanni genom en sale-and-leaseback-affär med 10-åriga hyresavtal. Den sjätte fastigheten är en Prisma-stormarknad i Helsingforsregionen med ett underliggande fastighetsvärde om 39,8 MEUR. Fastigheten är under uppförande och beräknas vara färdigställd under tredje kvartalet 2026.

Den 16 juli meddelade Cibus att bolaget förvärvat tio fastigheter i Sverige, Danmark och Belgien genom fyra separata transaktioner till ett underliggande fastighetsvärde om 36,5 MEUR. Under kvartalet har en hyresgäst utnyttjat sin förköpsrätt för en av de sju danska fastigheterna, vilken därmed utgick ur affären.

Cibus meddelade den 23 juli att bolaget har uppdaterat sitt MTN-program och offentliggjort ett nytt grundprospekt. MTN-programmet har en ram om 500 MEUR (eller motsvarande i SEK, NOK eller DKK) och uppdateras årligen. Det nya grundprospektet har godkänts av Finansinspektionen och finns tillgängligt på Cibus och Finansinspektionens webbplats.

Cibus meddelade den 30 september att bolaget tecknat avtal om att förvärva 12 dagligvarubutiker i Nordnorge för cirka 40,3 MEUR. Portföljen har 100 % uthyrningsgrad och en genomsnittlig återstående avtalstid på 7,7 år. Huvudhyresgäster är REMA 1000, Kiwi, Spar och Bunnpris. Tillträde sker i två steg under hösten 2025.

Cibus meddelade den 30 september att bolaget har öppnat ett kontor i Danmark och utsett Anders Vibe Andreassen till Head of Asset Management för Cibus Danmark. Anders tillträdde tjänsten den 1 september 2025.

Väsentliga händelser efter perioden

Cibus meddelade den 10 oktober att bolaget har emitterat en andra tranch av seniora icke säkerställda gröna obligationer om 20 MEUR, under lånummer 108, inom ramen för sitt MTN-program. Obligationerna förfaller i januari 2029 och emitterades till 101,228 procent av nominellt belopp med en rörlig ränta om 3 månaders EURIBOR + 210 baspunkter. Cibus avser att ansöka om notering av obligationerna på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer. Den 13 oktober gjordes ytterligare en utökning av obligationen med 10 MEUR till samma marginal. Det totala utestående nominella beloppet för obligationen uppgår till 80 MEUR efter emissionerna.

Cibus meddelade den 20 oktober att bolaget den 15 oktober 2025 har förvärvat återstående 69,35 procent av aktierna i det belgiska fastighetsbolaget One+ NV från TS33 BV, och därmed blivit ensam ägare. I samband med detta har Cibus och TS33 även etablerat ett nytt 50/50 joint venture, Two+ NV, med fokus på nybyggda dagligvaruankrade fastigheter i Belgien. Genom förvärvet av One+ tillförs Cibus fem handelsfastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 38,6 MEUR. Det nybildade joint venture-bolaget Two+ säkerställer ett fortsatt strategiskt partnerskap med TS33. Cibus erhåller förköpsrätt på samtliga framtida detaljhandelsprojekt från TS33 i Belgien, vilket ger tillgång till en nationell pipeline av dagligvarubutiker.

Utdelning

För tolv månadersperioden som inleddes efter årsstämman 2025 beslutades att utdelningen skall vara sammanlagt 0,90 EUR per aktie, fördelat på tolv månadsvisa utdelningar. Fullständigt beslut med månatliga belopp och avstämningsdagar återfinns på www.cibusrealestate.com/se/investera/aktien/utdelningskalender/

Nyckeltal ¹ MEUR, om inget annat anges	Q3 2025	Q3 2024	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024
Hyresintäkter	42,0	30,4	122,4	91,4
Driftnetto	40,2	29,2	115,9	87,8
Förvaltningsresultat	21,8	13,2	79,3	35,8
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-2,9	-6,4	-7,5	-37,0
Periodens resultat	19,4	-5,6	64,1	-7,3
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	2 492	1 764	2 492	1 764
EPRA NRV per aktie, EUR	12,9	11,9	12,9	11,9
Antal fastigheter med solpaneler	76	49	76	49
Driftnetto, aktuell intjäningsförmåga	165,0	115,1	165,0	115,1
Belåningsgrad nettoskuld, %	56,1	54,6	56,1	54,6
Skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr	10,7	9,3	10,7	9,3
Framåtriktad skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr	9,7	9,0	9,7	9,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,2	2,4	2,2

¹För redogörelse av alternativa nyckeltal och definitioner se sida 41-42.

Detta är Cibus

Cibus äger, utvecklar och förvaltar fastigheter inom livsmedels- och dagligvaruhandeln.

Fastighetsportföljen av främst livsmedelsbutiker är diversifierad med god täckning i Norden och i Benelux-länderna. Kartan visar fastigheternas geografiska läge.

Fastighetens driftnetto per ankarhyresgäst



Norge

3 % **71 M€**
Andel driftnetto Q3 Fastighetsvärde

23 Fastigheter 30 200 kvm
Total yta

Finland

50 % **1 207 M€**
Andel driftnetto Q3 Fastighetsvärde

266 Fastigheter 716 200 kvm
Total yta

Nederländerna

5 % **120 M€**
Andel driftnetto Q3 Fastighetsvärde

18 Fastigheter 42 500 kvm
Total yta

Sverige

12 % **296 M€**
Andel driftnetto Q3 Fastighetsvärde

134 Fastigheter 183 000 kvm
Total yta

Belgien

15 % **382 M€**
Andel driftnetto Q3 Fastighetsvärde

127 Fastigheter 231 500 kvm
Total yta

Danmark

15 % **407 M€**
Andel driftnetto Q3 Fastighetsvärde

74 Fastigheter 125 500 kvm
Total yta

Luxemburg

0,2 % **9 M€**
Andel driftnetto Q3 Fastighetsvärde

1 Fastighet 3 500 kvm
Total yta

● Fastigheter tillträdde under Q3 2025
● Fastigheter som tillträdde under Q4 2025

Fortsatt leverans av intjäningshöjande affärer, organisatoriska förbättringar och stabilt resultat.

"Jag är stolt över den pan-europeiska specialistplattformen vi gemensamt bygger och den stabila avkastningen vi levererar"

— Christian Fredrixon, VD



Det jag tycker ni skall ta med er av årets tredje kvartal är:

1) Fortsatt ökning av intjäningsförmåga.

Ytterligare ett stabilt kvartal där intjäningsförmågan fortsätter att stiga i jämn takt och steg för nionde kvartalet i rad och uppgår nu till 1,07 EUR per aktie. Ökningen i Q3 beror framförallt på förvärv och lägre räntekostnader.

2) Nytt eget kapital har satts i arbete.

Vi har annonserat att vi har sysselsatt den miljard SEK i eget kapital som vi reste i juni 2025 på ett sätt som ökar intjäningen per aktie. Vi har genomfört förvärv på marknaden, återköpt efterställd skuld samt köpt fastigheter ur ett delägt bolag i Belgien på attraktiva villkor. Vi ser fortsatt intressanta tillväxtmöjligheter i alla våra marknader i vårt dagligvarusegment.

3) Intjäningsförmågan per aktie har stigit med 18 % sedan mitten på 2023.

Sedan vi återstartade vår tillväxtresa i Q2 2024 har vi offentliggjort förvärv av 234 fastigheter i 7 länder till ett samlat förvärvsvärde om 943 MEUR. Det viktigaste i vår tillväxtresa är att intjäningsförmågan per aktie har ökat med 18 % eller 0,16 EUR per aktie sedan mitten på 2023. Detta visar på bolagets förmåga att växa med ökad intjäningsförmåga samtidigt som vi skapar diversifiering, mer attraktivitet på kapital- och bankmarknaderna samt ännu starkare relationer med våra hyresgäster och de marknader vi verkar i.

4) Tillväxt i Norge.

Det är glädjande att se att vi kan göra intjäningshöjande affärer även i Norge där det på senare år varit svårt att växa på ett lönsamt sätt. Norge är en av våra minsta geografiska marknader och genom vårt portföljförvärv i Norge ökar vårt portföljvärde med 60 % i landet.

5) Vi har startat vårt första kontor i Danmark.

Outsourcing av asset management i Norden fungerar bra. Det danska kontoret är en del av vårt arbete för att skapa en ännu mer kostnadseffektiv organisation och komma ännu närmare våra viktiga hyresgäster.

6) Genomsnittsräntan under 4,0 %.

På finansieringssidan har vi fortsatt att refinansiera banklån till lägre marginaler och kan nu visa att vår genomsnittliga bankmarginal sjunkit till 1,4 %, vilket är den lägsta någonsin. Vår genomsnittsränta i koncernen har sjunkit ytterligare och är 3,9 %, att jämföra med vår direktavkastning på fastighetsportföljen på 6,4 %.

Stabilitet, tillväxt och nya möjligheter i en föränderlig omvärld

Det är med stolthet jag summerar den senaste perioden för Cibus. Vi har fortsatt att leverera på vår strategi att skapa stabila kassaflöden och långsiktig värdetillväxt genom investeringar i dagligvarufastigheter. Under tredje kvartalet 2025 har vi tagit ytterligare steg som stärker vår position som en ledande aktör i Europa.

Kvartalet

Vi levererar ytterligare ett bra kvartal som visar på stabil underliggande verksamhet som kryddas med förvärv och lägre räntekostnader.

Från andra kvartalet till tredje kvartalet 2025 ökade hyresintäkterna med 1,7 %, driftnettot ökade med 2,8 %. Förvaltningsresultatet exklusive engångsposter steg med 9 % till 21,8 MEUR, vilket motsvarar ett förvaltningsresultat på 0,27 EUR per aktie. EPRA NRV per aktie steg med 0,1 EUR per aktie jämfört med andra kvartalet. Uthyrningsgraden ökade med 0,8 %-enheter under kvartalet till 96,1 %.

Intjäningshöjande förvärv

Under kvartalet annonserade vi förvärv om totalt 134 MEUR i fem länder. Efter kvartalets slut har vi förvärvat återstående cirka 70 procent av JV:t One+, som äger nyutvecklade dagligvarubutiker i Belgien. Vi har även ingått avtal om ett nytt joint venture, JV:t Two+, där vi inleder ett nytt samarbete med samma utvecklare – denna gång med ett ännu tydligare fokus på dagligvarufastigheter.

Vi har fortsatt att trimma vår pan-europeiska portfölj genom att sälja icke-dagligvarufastigheter.

Värderingar

Vi externvärderar samtliga fastigheter varje kvartal, och under perioden har värderarnas direktavkastningskrav sjunkit i våra marknader, vilket lett till stigande fastighetsvärden i samtliga länder utom Finland. Fastighetsvärdet i Finland har sjunkit till följd av värderarnas ändrade uthyrningsantaganden. Denna nedgång är större än värdeuppgången i övriga delar av portföljen.

Generellt ser vi räntesänkningar från ECB, Norges Bank och Riksbanken samt ett allt större nationellt och internationellt intresse och allt fler investerarkategorier intresserar sig för vårt segment.

Vår direktavkastning har sjunkit till 6,4 % från 6,5 %.

Finansiering

Med en genomsnittlig ränta som sjunker till 3,9 %, en räntetäckningsgrad som stiger till 2,4 ggr, genomsnittlig bankmarginal som sjunker till 1,4 %, en ränte- respektive kapitalbindningstid om 2,8 år respektive 2,3 år och en framåtblickande skuldkvot om 9,7 ggr så har vi en stabil finansiell grund att bygga bolaget vidare på.

Efter kvartalet tog vi marknadstillfället i akt att emittera 30 MEUR av 3,3-åriga obligationer till den lägsta obligationsmarginalen Cibus erhållit.

Vi använder räntetak som en del av vår räntesäkring och detta ger oss fördelen av en positiv asymmetrisk effekt när räntorna rör på sig – vi är skyddade mot ränteuppgång men om basräntorna sjunker med 1 %-enhet så minskar våra räntekostnader, allt annat lika, med 4,0 MEUR per år.

Uthyrningsarbete

Precis som tidigare kvartal så är det bland våra icke-dagligvaruhyresgäster som det ofta rör på sig. Vi har varit aktiva med uthyrningsarbetet och har hyrt ut mindre vakanser och på ett par platser hyrt ut t.ex. lågpris- och apotekslokaler till nya hyresgäster inom samma segment.

Dagligvarumarknaden

Dagligvaruhandeln står stark som en stabil och icke-cyklisk sektor, med underliggande stabila men låga marginaler hos stora och effektiva kedjor med finansiell uthållighet. Konsumenter håller hårt i plånboken vilket märks framförallt inom sällanköpshandel och manifesterar sig i livsmedelshandeln genom att pris fortsätter att vara i fokus för konsumenten. Matinflationen är högre än allmän KPI i alla våra marknader. De flesta livsmedelsaktörer vill fortsätta att växa – både för att vinna den lokala marknaden men också för att vinna stordriftsfördelar på kedjenivå.

Matpriser är i fokus i alla våra marknader. Utöver övriga finanspolitiska satsningar har regeringen i Sverige aviserat en temporär halvering av matmomsen från 12 % till 6 % med start i april 2026. Detta är en åtgärd som kan gynna konsumenterna och på sikt öka matvolymerna – något som stärker våra hyresgäster.

I marknaden för dagligvarufastigheter ser vi ökad men hälsosam konkurrens i flera marknader. Nya aktörer känner sig manade till segmentet, exemplifierat i Sverige genom noterade NP3:s köp av en portfölj från Coop Mitt och i Finland från svenska bolag som går över Östersjön, exemplifierat genom Balders och Prisma Properties respektive köp i Finland.

Trenden att utveckla livsmedelsbutiker till viktigare noder för nationell beredskap som vi tidigare sett i Finland fortsätter nu i Danmark och Norge där Salling respektive Norgesgruppen har sagt att de i samarbete med myndigheter stärker upp 50 respektive 100 butiker för att kunna fungera en tid utan ström, betalningsfunktioner eller varuförsörjning.

Organisation

I Benelux har vi full intern förvaltning medan vi i Norden utför delar av vår förvaltning genom våra outsourcing partners. I takt med att portföljen växer i respektive land så är det naturligt att öka förvaltningen med egna medarbetare inom vissa roller. Under kvartalet har vi öppnat kontor i Danmark med en förvaltningschef.

Vi har under kvartalet även välkomnat vår nya Hållbarhetschef samt adderat en Investment Manager till vårt investeringsteam för att ytterligare kunna leverera på de affärsmöjligheter vi ser framåt.

Framtidsutsikter

Vi går in nästa kvartal med en växande portfölj och en tydlig strategi. Jag är stolt över den pan-europeiska specialistplattformen vi gemensamt bygger och den stabila avkastningen vi levererar. Vår plattform ger oss möjlighet att fortsätta växa i Norden och Benelux, samtidigt som vi utvärderar nya marknader i Kontinentaleuropa. Med ett fortsatt fokus på stabila kassaflöden, hållbarhet och långsiktigt värdeskapande per aktie ser vi fram emot att leverera på vårt löfte: "Converting Food into Yield".

Tack till våra aktieägare, hyresgäster, finansörer och medarbetare för ert förtroende och engagemang.

Stockholm 4 november 2025

Christian Fredrixon

Affärsidé, mål och utdelning

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 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 samt långsiktigheten i butiksläget
- 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:

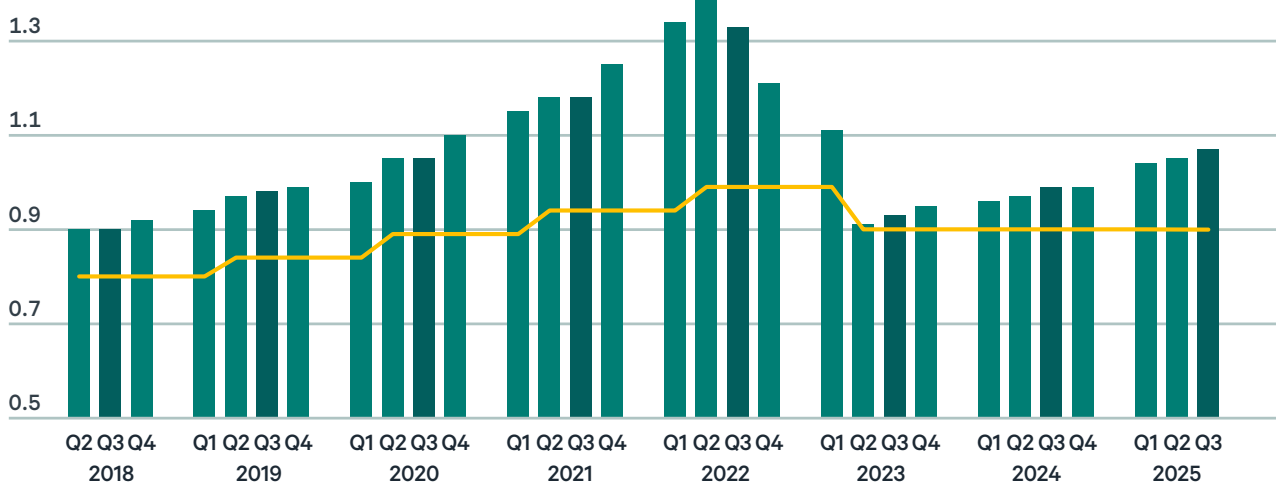
- **Att ge en stabil utdelning månadsvis. Målsättningen är att successivt höja den över tid.**
- **Att nettobelåningsgraden skall ligga mellan 55 - 65 %.**

Utdelningsmålet är satt för att återspegla bolagets starka kassaflöde och för att ge aktieägarna en stabil och förutsägbar direktavkastning.

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

Intjäningsförmåga förvaltningsresultat och utdelning per aktie*

■ Intjäningsförmåga per aktie* — Utdelning per aktie



*Intjäningsförmåga förvaltningsresultat exkl ej kassapåverkande poster. Se sid 8 för definition.

Utdelningspolicy

Bolaget gör månadsvisa utdelningar och utdelningen skall öka över tid.

Verksamhet



Proxy Delhaize Ronse, Belgium

Intjäningsförmåga

Den aktuella intjäningsförmågan presenteras härmed baserad på den fastighetsportfölj som Cibus ägde per 1 oktober 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 MEUR	1 okt 2024	1 jan 2025	1 apr 2025	1 jul 2025	1 okt**** 2025	Förändring (1 okt 2025 - 1 okt 2024)
Hysesintäkter	122,9	130,3	165,7	165,4	174,2	
Fastighetskostnader	-7,8	-8,0	-9,4	-9,1	-9,2	
Driftnetto	115,1	122,3	156,3	156,3	165,0	+ 43 %
Administrationskostnader	-8,6	-9,8	-13,5	-13,7	-14,3	
Finansnetto*	-50,4	-50,6	-64,5	-63,0	-63,9	
Resultat från intresseföretag**	-	-	0,3	0,3	-	
Förvaltningsresultat	56,1	61,9	78,6	79,9	86,9	
Kostnader hybridobligation	-2,5	-2,3	-2,2	-2,1	-2,0	
Förvaltningsresultat plus kostnader hybridobligation	53,7	59,6	76,4	77,8	84,9	
Justering ej kassapåverkande poster	2,8	2,7	2,8	2,6	2,6	
Summa förvaltningsresultat exkl ej kassapåverkande poster plus kostnader hybridobligation	56,5	62,3	79,2	80,4	87,5	
Förvaltningsresultat per aktie exkl ej kassapåverkande poster plus kostnader hybridobligation EUR***	0,99	0,99	1,04	1,05	1,07	+8 %
Utestående antal aktier***	57 247 536	62 972 150	76 286 045	76 286 045	82 086 045	

*Tomträttsavgäld ingår i enlighet med IFRS16 bland finansiella kostnader. I finansiella kostnader ingår även förutbetalda uppläggningsavgifter som inte påverkar kassaflödet framöver.

**Avser resultat ifrån intressebolaget One+ som tillkom i samband med förvärvet av Forum Estates. Cibus har per den 15 oktober 2025 förvärvat samtliga aktier i One+ och bolaget konsolideras därmed som ett helägt dotterbolag.

***I samband med förvärvet av Forum Estates den 27 januari 2025 emitterades 13 313 895 aktier, vilket ökade det totala antalet aktier till 76 286 045. Den 11 juni 2025 genomfördes en riktad emission om 5,8 miljoner aktier, vilket tillförde bolaget 91,4 MEUR. Eftersom dessa medel ännu inte hade utnyttjats per den 1 juli 2025, användes det tidigare antalet aktier vid beräkningen av förvaltningsresultat per aktie för kvartalet. Intjäningsförmåga per aktie per den 1 oktober 2025 inklusive förvärven av nio fastigheter i Norge samt förvärvet av One+ är beräknad baserat på 82 086 045 aktier.

****Innehåller samtliga transaktioner som tillträtts fram till och med den 1 oktober 2025, samt förvärvet av den norska portföljen – som kommunicerades den 30 september och där första delen med nio fastigheter tillträdde i mitten av oktober – samt förvärvet av One+, som tillträdde den 15 oktober. Eftersom medel från emissionen i juni har använts för dessa förvärv är det mer rättvisande att basera intjäningsförmågan på dem. Emissionen av obligationen om 20 MEUR, som genomfördes den 10 oktober, ingår även i dessa i intjäningsförmågan då dessa medel delvis finansierade förvärven.

Följande information utgör grunden för den uppskattade intjäningsförmågan:

- Hysesintäkterna baseras på undertecknade hyresavtal på årsbasis (inklusive tillägg och eventuella hyresrabatter inte av engångskaraktär) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 1 oktober 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.
- Finansnettot baseras på ingångna låne- och derivatavtal samt den räntesats som respektive avtal har per det datum då intjäningsförmågan beräknas.
- 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.

Kommentarer avseende den aktuella intjäningsförmågan

Intjäningsförmågan gällande förvaltningsresultat per aktie exkl ej kassapåverkande poster har för de kommande tolv månaderna per 2025-10-01 jämfört med tolv månadersperspektivet per 2024-10-01 ökat med 8 %. Detta i huvudsak på grund av högre hyresintäkter till följd av förvärv samt lägre räntekostnader.

Driftnetto i jämförbart bestånd
(intjäningsförmåga)

	MEUR	% effekt
Driftnetto 1 oktober 2024	115,1	
Effekt av förändringar i fastighetskostnader	0,2	+0,2 %
Effekt av förändringar i beläggning	-1,6	-1,4 %
Effekt av förändringar i beläggning såld fastighet	-0,7	-0,6 %
Effekt av indexuppräkning	1,5	+1,3 %
Effekt av övriga förändringar	-0,1	-0,1 %
Jämförbart bestånd 1 oktober 2025	114,4	-0,6 %
Valutaeffekt	0,0	+0,0 %
Förvärvade/sålda fastigheter	50,6	+44,0 %
Driftnetto 1 oktober 2025	165,0	+43,4 %

Driftnetto i jämförbart bestånd
(intjäningsförmåga)

Driftnettot i intjäningsförmåga i jämförbart bestånd visar hur portföljen som Cibus ägde per 1 oktober 2024 har utvecklats fram till den 1 oktober 2025.

Den negativa effekten av förändringen i beläggning uppgår till -1,6 MEUR. Cirka -0,6 MEUR av detta belopp är relaterat till tre fastigheter där Cibus, i samförstånd med hyresgästen, har kommit överens om att avsluta hyresavtalet i förtid för att möjliggöra utveckling av fastigheten.

- I den första fastigheten sker detta för att riva den befintliga livsmedelsbutiken och uppföra en större butik på samma plats för samma hyresgäst.
- I den andra fastigheten genomförs en totalrenovering av butik och byggnad för samma hyresgäst, med ett långt hyresavtal på en högre hyresnivå.
- I den tredje fastigheten avslutas avtalet för att en ny dagligvaruaktör ska kunna flytta in och öppna butiken inför julförsäljningen.

I samtliga fall är nya hyresavtal redan signerade, och när ombyggnadsarbetena är färdiga kommer dessa att bidra positivt till intjäningsförmågan. Övrig effekt av förändringar i beläggning härrör sig till största delen ifrån icke-dagligvaruhyresgäster.

Effekten av förändrad beläggning för såld fastighet avser en fastighet i Helsingfors, Finland som har sålts 28 februari 2025, vilket Cibus tidigare har kommunicerat.

Effekten av indexering uppgick till 1,5 MEUR eller +1,3 %. Framför allt Finland har haft en låg inflation under perioden vilket har påverkat indexeringens storlek.

Driftnettot i intjäningsförmåga i jämförbart bestånd är per den 1 oktober 2025 114,4 MEUR, en minskning med -0,6 %. Effekt av förvärvade och sålda fastigheter ökar driftnettot med +44,0 %. Totalt ökade driftnettot i intjäningsförmågan med +43,4 % till 165,0 MEUR.

Exempel på förtida avslut av hyresavtal för att möjliggöra fastighetsutveckling: K-Market i Kuopio, Finland

Kesko och Cibus ersätter och utökar en K-Market-butik byggd 1972 med en ny, större K-Market på samma plats.



Finansiell utveckling

Resultatanalys januari - september 2025

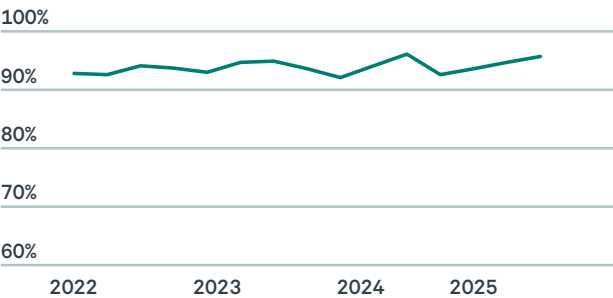
INTÄKTER

Under de första nio månaderna 2025 uppgick koncernens hyresintäkter till 122,4 MEUR (91,4), vilket motsvarar en ökning med 33,9 % jämfört med samma period föregående år. Sett till hyresvärde är 99 % av Cibus hyresavtal kopplade till konsumentprisindex (KPI) och justeras i takt med detta. I Danmark förekommer så kallade korridorer i cirka 60 % av hyresavtalen, där hyresjusteringen vanligtvis är begränsad till maximalt 3–4 % per år, med ett golv på minst 1–2 % per år. I övriga länder är sådana klausuler betydligt mindre vanliga. Serviceintäkterna uppgick till 17,3 MEUR (15,8) och består till stor del av vidarefakturerade kostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,5 % (94,1). Det totala hyresvärdet på årsbasis uppgick till 175,4 MEUR (129,1).

DRIFTNETTO

Driftkostnaderna, inklusive fastighetsskatt, uppgick under perioden till -23,8 MEUR (-19,4). Driftnettot ökade med 32,0 % och uppgick till 115,9 MEUR (87,8), vilket motsvarar en överskottsgrad om 94,7 % (96,1). Eftersom många hyresavtal är så kallade "triple-net" eller "double-net"-avtal, där hyresgästerna ansvarar för merparten av kostnaderna, är driftnettot ett av de mest relevanta nyckeltalen. Beroende på hyresavtalens villkor kan kostnaderna debiteras hyresgästerna direkt eller via Cibus. Detta innebär att bruttohyror, kostnader och serviceintäkter kan variera över tid, medan driftnettot förblir relativt stabilt. Det innebär också att hyresintäkterna ökar i takt med KPI, medan kostnaderna inte påverkas i motsvarande grad.

Överskottsgrad exklusive engångsposter



ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Administrationskostnaderna uppgick till -10,5 MEUR (-8,1). I samband med förvärvet av Forum Estates övertogs även en organisation med tolv anställda. Genom förvärvet har Cibus etablerat en plattform för fortsatt tillväxt i Beneluxländerna, där skalfördelar kan uppnås vid förvärv av ytterligare fastigheter. Cibus redovisade en engångskostnad om -0,3 MEUR under perioden, baserat på årsstämans beslut att subventionera optionspremien. Därtill tillkom -0,2 MEUR i kostnader för rådgivningstjänster kopplade till framtagandet av teckningsoptionsprogram för anställda i både Norden och Belgien.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -47,0 MEUR (-43,9) och består huvudsakligen av periodens löpande räntekostnader om -44,5 MEUR (-37,7) samt ränteintäkter om 1,2 MEUR (1,5).

Utöver detta ingår valutakursförändringar om -0,8 MEUR (-0,7), samt kostnader för limitavgifter, förutbetalda uppläggningsavgifter och tomträttsavgäld enligt IFRS 16. En kostnad om -0,5 MEUR har redovisats under perioden avseende återföring av uppläggningsavgifter hänförliga till lån som återbetalats. Eftersom stora delar av den räntebärande skulden har refinansierats, förväntas liknande återföringar inte uppstå inom den närmaste tiden. Per den 30 september 2025 bestod koncernens upplåning av säkerställda banklån om 1 240,7 MEUR samt fyra icke säkerställda obligationer om totalt 243,3 MEUR. Det efterställda lånet om 12,2 MEUR återbetalades under september 2025. De räntebärande skulderna uppgick därmed till totalt 1 484,0 MEUR (1 097,7), med en genomsnittlig ränta om 3,9 % (4,4), en genomsnittlig kapitalbindningstid om 2,3 år (1,7) och en genomsnittlig räntebindningstid om 2,8 år (1,8).

Under de tre första kvartalen 2025 ökade de räntebärande skulderna med 345,9 MEUR, inklusive effekter från valutakursförändringar. Ökningen är främst hänförlig till befintliga lån i det förvärvade bolaget Forum Estates, nya banklån i samband med genomförda förvärv samt en ny obligation om 50,0 MEUR som emitterades i januari 2025. För mer information om finansieringen, se sidorna 27–30.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Under rapportperioden uppgick förvaltningsresultatet till 79,3 MEUR (35,8). Förvaltningsresultatet exklusive poster av engångskaraktär samt valutakurseffekt uppgick till 60,1 MEUR, vilket motsvarar 0,78 EUR per aktie.

Brygga förvaltningsresultat exkl valutaeffekt och engångsposter

	MEUR
Redovisat förvaltningsresultat	79,3
Negativ goodwill netto	-20,5
Optionsprogram beslutad av årsstämman	+0,5
Valutaeffekt	+0,8
Förvaltningsresultat exkl valutaeffekt och engångsposter	60,1

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Nettoförändringen på fastighetsportföljens värde uppgick till 621,7 EUR (-34,4) från det ingående värdet om 1 870,1 MEUR (1 797,9) till det utgående värdet 2 491,8 MEUR (1 763,5). Nedan är en specifikation över förändringen i balansräkningen. Då förvärvet av Forum Estates gjordes genom apportegendom skiljer sig nedan belopp från investeringsverksamheten i kassaflödet,

	MEUR
Ingående värde 2025-01-01	1 870,1
Förvärv	636,6
Försäljningar	-23,8
Orealiserade värdeförändringar	-7,5
Valutakurseffekt	10,6
Investeringar i fastigheterna	5,8
Utgående värde 2025-09-30	2 491,8

Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -7,5 MEUR (-37,0). Under perioden har samtliga länder, med undantag för Finland, haft ett ökat eller oförändrat underliggande fastighetsvärde.

Fastighetsvärdet i Finland minskade under perioden, till stor del till följd av tidigare kommunicerade uppsägningar inför framtida avflyttningar. Eftersom tiden kvar till avflyttning successivt har minskat under perioden – i takt med att ytterligare tid har förflutit – har värderingen påverkats negativt. Den kortare återstående kontraktstiden medför en ökad osäkerhet kring framtida kassaflöden, vilket beaktas i värderingsmodellen. Den genomsnittliga direktavkastningen i fastighetsportföljen i sin helhet har sjunkit under tredje kvartalet och var i slutet av Q3 2025 6,4 %.

INVESTERINGAR I FASTIGHETER

	MEUR
Hyresgästpassningar	2,0
Renovering i befintliga fastigheter	2,8
Pågående fastighetsutveckling	1,0
Utgående värde 2025-09-30	5,8

Investeringar i fastigheterna har uppgått till 5,8 MEUR (3,1) under perioden, varav 2,0 MEUR (0,8) avser genomförda hyresgästpassningar med en direktavkastning i linje med eller över den befintliga portföljen och 1,0 MEUR (0,2) avser pågående fastighetsutveckling.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR RÄNTEDERIVAT

Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -4,6 MEUR (-9,4). Värdeförändringarna på räntederivaten är hänförliga till förändrade marknadsräntor och tidsfaktorn.

SKATT

Norden

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 i dessa länder. Utnyttjande av underskottsavdrag medför dock en uppskjuten skattekostnad.

Benelux

Den nominella bolagsskattesatsen är 25 % i Belgien, 25,8 % i Nederländerna och 18,9 % i Luxemburg. De belgiska fastighetsbolagen är strukturerade som en icke-offentlig REIT, där bolagsskatt endast tillämpas på icke-avdragsgilla kostnader samt onormala eller välvilliga förmåner, vilket resulterar i en låg faktisk skattekostnad. De nederländska och luxemburgska fastighetsbolagen kan också dra nytta av skattemässiga avskrivningar på byggnader samt inredning och utrustning, vilket leder till en lägre faktisk skattesats.

Skattemässiga underskott

De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till 3,5 MEUR (5,0). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 0,7 MEUR (1,0) och i moderbolagets balansräkning till 0,0 MEUR (1,2). Cibus redovisar en total skatt för rapportperioden om -6,6 MEUR (3,2), varav aktuell skatt uppgår till -0,9 MEUR (-0,8) och uppskjuten skatt till -5,7 MEUR (4,0).

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till 64,1 MEUR (-7,3) vilket motsvarar 0,81 EUR (-0,16) per aktie. Orealiserade värdeförändringar ingår i resultatet och uppgick till -7,5 MEUR (-37,0) på fastigheter och -4,6 MEUR (-9,4) på räntederivat.

Tredje kvartalet 2025

Koncernens hyresintäkter ökade med 38,2 % till 42,0 MEUR (30,4) under tredje kvartalet 2025. Serviceintäkter uppgick till 4,8 MEUR (4,3) och utgjordes till stor del av vidarefakturerade kostnader. Driftnettot ökade med 37,7 % och uppgick till 40,2 MEUR (29,2).

Administrationskostnaderna uppgick till -3,2 MEUR (-2,2).

Finansnettot var under tredje kvartalet -15,3 MEUR (-13,8) och utgörs främst av periodens löpande räntekostnader om -15,0 MEUR (-12,4) och ränteintäkter om 0,5 MEUR (0,5). Utöver detta ingår även valutakursförändringar om 0,0 MEUR (-0,5) och limitavgifter, förutbetalda uppläggningsavgifter samt tomträttsavgäld enligt IFRS 16.

Förvaltningsresultatet för tredje kvartalet blev 21,8 MEUR (13,2). Förvaltningsresultatet exklusive valutakurseffekter uppgick till 21,8 MEUR, vilket motsvarar 0,27 EUR per aktie.

Brygga förvaltningsresultat Q3 exkl valutaeffekt och engångsposter

	MEUR
Redovisat förvaltningsresultat	21,8
Valutaeffekt	0,0
Förvaltningsresultat exkl valutaeffekt och engångsposter	21,8

Orealiserade värdeförändringar ingår i resultatet och uppgick till -2,9 MEUR (-6,4) på fastigheter och 3,4 MEUR (-13,0) på räntederivat. Under kvartalet har samtliga länder, med undantag för Finland, haft ett ökat underliggande fastighetsvärde. Fastighetsvärdet i Finland har sjunkit till följd av värderarnas ändrade uthyrningssantaganden.

Total skatt uppgick till -3,1 MEUR (0,6), varav aktuell skatt uppgick till -0,1 MEUR (-0,3) och uppskjuten skatt till -3,0 MEUR (0,9).

Periodens resultat uppgick för tredje kvartalet till 19,4 MEUR (-5,6), vilket motsvarar 0,23 EUR (-0,11) per aktie.

Kassaflöde och finansiell ställning

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 90,6 MEUR (76,6). Kassaflödet påverkas negativt av transaktionskostnader som betalats i samband med förvärvet av Forum Estates, se vidare not 2 på sidan 39.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -104,9 MEUR (-10,4) och består främst av förvärv av fastigheter i Finland, Sverige, Norge, Danmark, Belgien och Nederländerna, samt försäljning av fastigheter i Belgien, Finland och Sverige. Cibus har även förvärvat samtliga aktier i Forum Estates under perioden via en apportemission. De likvida medel som erhöles via öppningsbalansen redovisas som en positiv effekt i kassaflödet från investeringsverksamheten, se vidare not 2 på sidan 39.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 50,6 MEUR (36,7). Under 2025 har Cibus emitterat seniora icke säkerställda gröna obligationer om 50 MEUR samt genomfört en riktad nyemission om 5,8 miljoner aktier, vilket tillförde bolaget drygt 1 miljard SEK. Vidare har refinansiering genomförts, vilket resulterat i upptagna lån om 406,6 MEUR och återbetalning av lån om -395,9 MEUR.

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 87,3 MEUR (134,2). Kassabehållningen är fortsatt hög, då likviditet från nyemissionen ännu inte till fullo har utbetalats för nya förvärv. Per den 30 september 2025 uppgick Cibus räntebärande nettoskuld, efter avdrag för likvida medel och kortfristiga placeringar, till 1 396,7 MEUR (963,5). Aktiverade upplåningskostnader uppgick till 4,6 MEUR (3,7).

Joint Venture

Under perioden hade Cibus ett joint venture vid namn One+, där bolaget äger 30,65 % och resterande 69,35 % ägs av TS33, en fastighetsutvecklare med fokus på handelsfastigheter i Belgien.

Joint venture-verksamheten regleras av ett aktieägaravtal. För Cibus innefattar de centrala villkoren bland annat en förköpsrätt av nya dagligvarubutiker från TS33 samt en så kallad put/call-option under perioden 2028–2030, där TS33 har rätt att sälja sin andel till Cibus, och Cibus har rätt att förvärva TS33:s andel.

Per den 30 september 2025 ägde One+ sju handelsfastigheter med en uthyrbar yta om 12 000 kvm. Det finns dock bindande avtal om försäljning av två av dessa fastigheter som inte är dagligvarufastigheter. Under perioden bidrog One+ med 0,4 MEUR till förvaltningsresultatet, och kapitalandelen uppgick till 11,9 MEUR. Efter periodens utgång, den 15 oktober 2025, har Cibus förvärvat återstående 69,35 % av aktierna i One+ och är därmed ensam ägare av bolaget.

I samband med utköpet av One+ har Cibus och TS33 etablerat ett nytt 50/50 joint venture, Two+ NV, med fokus på nybyggda dagligvaruankrade fastigheter i Belgien. Det nybildade Two+ säkerställer ett fortsatt strategiskt partnerskap med TS33. Cibus erhåller förköpsrätt på samtliga framtida detaljhandelsprojekt från TS33 i Belgien, vilket ger tillgång till en nationell pipeline av dagligvarubutiker. Cibus har även en rätt, men ingen skyldighet, att vid ett senare tillfälle förvärva de återstående aktierna i Two+.

Moderbolaget

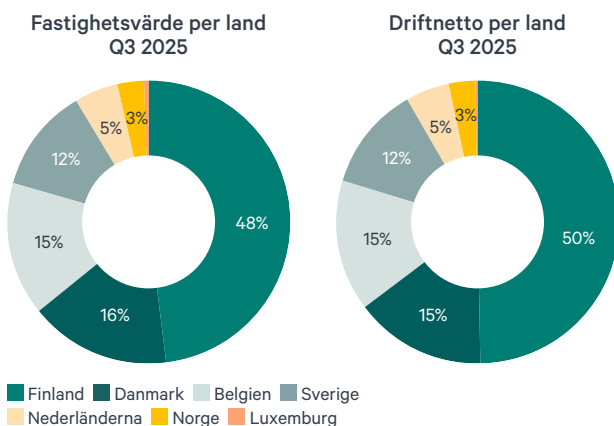
Cibus Nordic Real Estate AB (publ) är moderbolag i koncernen och äger inga fastigheter. Bolagets verksamhet består i att äga aktier, hantera aktiemarknadsrelaterade frågor samt tillhandahålla koncerngemensamma funktioner såsom administration, transaktioner, förvaltning, juridik, projektutveckling och ekonomi. Periodens resultat i moderbolaget uppgick till -4,9 MEUR (7,7).

Segmentsredovisning

Cibus redovisar sin verksamhet i sju geografiska segment: Finland, Sverige, Norge, Danmark, Belgien, Nederländerna och Luxemburg. Under tredje kvartalet 2025 var 50 % av driftnettot hänförligt till Finland, 15 % till Danmark, 15 % till Belgien, 12 % till Sverige, 5 % till Nederländerna, 3 % till Norge och 0,2 % till Luxemburg.

Av det totala fastighetsvärdet var 1 206,9 MEUR (1 170,2) hänförligt till Finland, 407,2 MEUR (266,4) till Danmark, 381,9 MEUR (-) till Belgien, 295,9 MEUR (260,1) till Sverige, 119,7 MEUR (-) till Nederländerna, 70,9 MEUR (66,8) till Norge och 9,3 MEUR (-) till Luxemburg.

För ytterligare information, se sidan 38 i rapporten.



Hållbarhet

Cibus drivs av övertygelsen att beslut kring fastighetsportföljen kan bidra till en ansvarsfull samhällsutveckling. Vid förvärv och förvaltning av fastigheter är ambitionen att främja hållbar utveckling – både för hyresgäster och det lokala samhället – samtidigt som detta skapar god långsiktig avkastning för aktieägarna.

Dagligvarubutiker utgör en viktig del av samhällsinfrastrukturen genom att förse människor med mat, men fungerar också som mötesplatser som bidrar till social och mental hälsa. För Cibus innebär hållbarhet att skapa tillgängliga och klimatsmarta marknadsplatser för slutkonsumenter, i nära samarbete med våra ankarhyresgäster – ledande aktörer inom dagligvaruhandeln i Europa.

Cibus har frivilligt publicerat en hållbarhetsrapport för helåret 2024 som del av årsredovisningen, i största möjliga utsträckning upprättad enligt CSRD. Denna omfattande rapportering ökar transparensen kring både vårt hållbarhetsarbete och fastigheternas klimatavtryck. En ny dubbel väsentlighetsanalys ligger till grund för rapportens omfattning och har tydliggjort och breddat hållbarhetsarbetet, bland annat genom att inkludera fler sociala aspekter. Detta har lett till ökad dialog med hyresgäster kring exempelvis säkerhet och trygghet för besökare och yrkesverksamma, samt hur Cibus kan stödja hyresgästernas arbete för det lokala samhället. Rapporten adresserar även viktiga klimatrisker kopplade till omställningen, såsom investeringsbehov i fastighetsportföljen i relation till grön finansiering, samt vakansrisk kopplad till hyresgästernas lönsamhetspress vid utbyte av förorenande köldmedier.

Cibus arbete med energieffektivisering och nära samarbete med hyresgäster bidrar till riskhantering och till att nå målet om klimatneutralitet senast 2030. Klimatberäkningarna har successivt förfinats, och 96 % av den energi Cibus köper in för hyresgäster utgörs av fossilfria energislag. Detta har lett till att vårt SBTi-godkända klimatmål för den egna verksamheten redan har uppnåtts – en viktig grund för fortsatt hög trovärdighet i klimatarbetet.

Under kvartalet har viktiga steg tagits i energiomställningen. I juli tecknades avtal om att påbörja skiftet från naturgas till förnybar uppvärmning i tre finska fastigheter. Utvärdering pågår för val mellan fjärrvärme och geoenergi, med genomförande planerat till fjärde kvartalet 2025 och färdigställande under första halvåret 2026. Byte av energikälla i dessa fastigheter förväntas minska utsläppen med cirka 190 ton CO₂e per år (Scope 3, kategori 13), baserat på tidigare klimatpåverkan från naturgas.

Solceller är installerade i 76 av våra fastigheter. Den årliga elproduktionen motsvarar elkonsumtionen för cirka 4 090 lägenheter eller 41 miljoner kilometer med elbil. Denna produktion bidrar till en årlig minskning om 1 070 ton CO₂e.

Parallellt har Cibus fortsatt att bidra till lokalsamhällena där bolaget är verksam, med insatser som främjar gemenskap och social hållbarhet – i linje med bolagets långsiktiga miljömässiga mål.

Allmän information

Cibus Nordic Real Estate AB (publ) ("Cibus"), med organisationsnummer 559135-0599, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Kungsgatan 26, 111 35 Stockholm. Bolaget och dotterbolagens ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta dagligvaruhandelsfastigheter.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Cibus exponeras för olika risker och osäkerhetsfaktorer. Bolaget har rutiner för att minimera dessa risker. Utöver nedan beskrivna risker hänvisas till Cibus årsredovisning 2024, avsnitt "Riskhantering" på sidorna 69-70 och not 23 "Finansiell riskhantering och finansiella instrument" sid 105-108.

FASTIGHETER

Värdeförändringar fastigheter

Fastighetsbeståndet värderas till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut och för rapportperioden har Newsec anlitats för Finland & Sverige, Cushman & Wakefield för Norge och Nederländerna, CBRE för Danmark, Stadim BV för Belgien och Inowai SA för Luxemburg. Samtliga fastigheter värderas av externa värderare varje kvartal. Det är dock Cibus styrelse och ledning som fastställer fastighetsbeståndets värde. Cibus har fastställt de externa värderarnas värdering för kvartalet. Den genomsnittliga direktavkastningen uppgår till 6,4 %.

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 såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven samt fastigheternas skick. Risk för bolaget involverar risk för vakanser inom beståndet till följd av uppsägning av befintliga hyresavtal samt den ekonomiska situationen för hyresgästerna. De bakomliggande faktorerna som påverkar kassaflödet är i sin tur förankrade i den rådande ekonomins tillstånd, liksom lokala yttre faktorer i form av konkurrens från andra fastighetsägare och geografiska läge som kan påverka utbud- och efterfrågejämvikten.

Cibus fokuserar på att erbjuda en aktiv och hyresgästnära förvaltning för att skapa goda och långsiktiga relationer med hyresgästen vilket ger 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 kvalitet.

HYRESINTÄKTER

Cibus resultat påverkas av vakansgraden i beståndet, kundförluster och eventuellt hyresbortfall. Uthyrningsgraden (ekonomisk) i beståndet vid kvartalets utgång var 96,1 % (94,1) och portföljens WAULT var 5,8 år (4,8) och WAULB var 4,3 år. Se mer på sidan 19.

Uthyrningsgrad per kvartal

Cirka 95 % av bolagets intäkter är hänförliga till fastigheter 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 samt yttre marknadsfaktorer.

För att hantera riskerna arbetar Cibus med att dels skapa en mer diversifierad kundbas men också att fortsatt bibehålla och förbättra den nuvarande relationen med koncernens största hyresgäster som är ledande inom livsmedel- och dagligvaruhandeln i Europa.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Koncernen löper en risk med kostnadshöjningar som inte kompenseras genom reglering i hyresavtalet, risken är emellertid begränsad då över 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.

FINANSIERING

Koncernen är exponerad för risker hänförliga till finansieringsverksamheten i form av valutarisk, ränterisk och refinansieringsrisk. Valutarisk föreligger vid de fall då avtal skrivs i annan valuta än EUR. För att minimera valutarisken matchas i stor utsträckning tillgångar och skulder i samma valuta. Ränterisk föreligger då koncernens resultat och kassaflöde påverkas av ränteförändringar. För att minska risken för räntehöjningar har koncernen räntederivat i form av räntetak och ränteswappar men även lån till fast ränta. Refinansieringsrisk är att bolaget inte kommer att kunna refinansiera sina lån när dessa förfaller. För att minska refinansieringsrisken har Cibus samarbete med flera nordiska och europeiska banker och institut samt har en spridd förfallostruktur på lånen.

Redovisningsprinciper

Cibus Nordic Real Estate AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Upplysningar enligt IAS 34 16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av rapporterna. Moderbolaget tillämpar RFR 2 Redovisning i juridiska personer och Årsredovisningslagen.

Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen för 2024. Övriga ändrade och nya IFRS-standarder och tolkningsuttalanden från IFRS IC med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter och räntederivat som värderas till verkligt värde. Vad gäller värdering till verkligt värde i övrigt hänvisas till senaste årsredovisningen, sidorna 95-98.

Upprättandet av delårsrapporten kräver att bolagsledningen gör ett antal antaganden och bedömningar som påverkar resultatet och finansiell ställning. Samma bedömningar samt redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i Cibus Nordic Real Estate AB (publ) årsredovisning 2024.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: tre delårsrapporter, bokslutskommuniké och årsredovisning.

Transaktioner med närstående

På årsstämman den 20 april 2023 beslutades att inrätta ett teckningsoptionsprogram om 386 000 optioner för Cibus anställda. Teckningskursen sattes till 110 % av genomsnittskursen för Cibus-aktien 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 Cibus-aktien 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 0,4 MEUR inklusive sociala avgifter och redovisades i andra kvartalet 2024.

På årsstämman den 10 april 2025 antogs två långsiktiga incitamentsprogram riktade till medarbetare i koncernen, varav det ena riktar sig till medarbetare i Norden och det andra till medarbetare i Belgien. Båda teckningsoptionsprogram baserar sig på teckningsoptioner, och det nordiska programmet följer samma struktur som bolagets tidigare incitamentsprogram. Det belgiska teckningsoptionsprogrammet är anpassat till belgisk rätt och skiljer sig därmed från det nordiska programmet, bland annat genom att dess löptid är något längre.

Programmen uppgår till 547 500 teckningsoptioner varav 390 000 teckningsoptioner är hänförliga till det nordiska programmet och 157 500 teckningsoptioner är hänförliga till det belgiska programmet.

Teckningskursen i det nordiska programmet är satt till 110 % av genomsnittskursen för Cibus-aktien 24 april - 2 maj 2025 och uppgår till 180,10 SEK. Teckningskursen i det belgiska programmet är satt till det lägsta av den genomsnittliga stängningskursen för bolagets aktie under de trettio dagar som föregår erbjudandedatumet och den sista stängningskursen för bolagets aktie dagen före erbjudandedatumet. Teckningskursen i det belgiska programmet uppgår till 159,20 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 0,3 MEUR inklusive sociala avgifter. Därtill tillkommer rådgivningskostnader för programmen om 0,2 MEUR. Kostnaderna redovisades i andra kvartalet 2025.

Syftet med teckningsoptionsprogrammen, och skälen för avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, är att stärka kopplingen mellan bolagsledningen och skapat aktieägarvärde. Därmed bedöms en ökad intressegemenskap uppstå mellan bolagets medarbetare och aktieägare i Cibus.

Cibus har engagerat Advokatfirman Lindahl där styrelseledamot Victoria Skoglund är partner. Totalt utbetalt arvode under perioden uppgår till 0,1 MEUR.

Valberedningen

Den 6 oktober meddelade Cibus att valberedningen inför årsstämman 2026 har utsetts. Den består av Johannes Wingborg (Länsförsäkringar), Frida Olsson (Fjärde AP-fonden), Frank Larsson (Handelsbanken Fonder) och Stefan Gattberg (Cibus styrelseordförande).

Årsstämma

Årsstämma 2026 beräknas hållas den 15 april kl. 10:00 på 7A Posthuset, Vasagatan 28 i Stockholm.

Cibusaktien

Cibus Nordic Real Estate (publ) är noterad på Nasdaq Stockholm MidCap. Per den 30 september 2025 var sista betalkurs 169,55 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på drygt 13,9 miljarder SEK. Antal aktieägare vid periodens slut var ca 59 000 st. Antal utestående aktier uppgick per den 30 september 2025 till 82 086 045 stamaktier. Bolaget har en aktieserie. Varje aktie berättigar ägaren till en röst vid bolagsstämman.

Händelser efter periodens slut

Cibus meddelade den 10 oktober att bolaget har emitterat en andra tranch av seniora icke säkerställda gröna obligationer om 20 MEUR under lån nummer 108, inom ramen för sitt MTN-program. Obligationerna förfaller i januari 2029 och emitterades till 101,228 procent av nominellt belopp, med en rörlig ränta om 3 månaders EURIBOR + 210 baspunkter. Cibus avser att ansöka om notering av obligationerna på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer. Den 13 oktober gjordes ytterligare en utökning av obligationen med 10 MEUR till samma marginal. Det totala utestående nominella beloppet för obligationen uppgår till 80 MEUR efter emissionerna.

Cibus meddelade den 20 oktober att bolaget den 15 oktober 2025 har förvärvat återstående 69,35 procent av aktierna i det belgiska fastighetsbolaget One+ NV från TS33 BV, och därmed blivit ensam ägare. I samband med detta har Cibus och TS33 även etablerat ett nytt 50/50 joint venture, Two+ NV, med fokus på nybyggda dagligvaruankrade fastigheter i Belgien. Genom förvärvet av One+ tillförs Cibus fem handelsfastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 38,6 MEUR. Det nybildade joint venture-bolaget Two+ säkerställer ett fortsatt strategiskt partnerskap med TS33. Cibus erhåller förköpsrätt på samtliga framtida detaljhandelsprojekt från TS33 i Belgien, vilket ger tillgång till en nationell pipeline av dagligvarubutiker.

Presentation för investerare, analytiker och media

En direktsänd telefonkonferens hålls den 4 november 2025 kl 10:00 (CET) där VD Christian Fredrixon och CFO Pia-Lena Olofsson presenterar rapporten. Presentationen hålls på engelska och kommer sändas live på <https://cibus-nordic.events.inderes.com/q3-report-2025>. För att delta i telefonkonferensen vänligen registrera deltagande på följande länk <https://events.inderes.com/cibus-nordic/q3-report-2025/dial-in> Efter registreringen får man telefonnummer och ett konferens-ID för att logga in till konferensen. Växeln öppnar kl 9:55. Presentationen kommer att finnas tillgänglig i efterhand på www.cibusrealestate.com

Utdelning

För tolv månaders perioden som inleddes efter årsstämman 2025 beslutades att utdelningen skall vara sammanlagt 0,90 EUR per aktie, fördelat på tolv månadsvisa utdelningar. Fullständigt beslut med månatliga belopp och avstämningsdagar återfinns på www.cibusrealestate.com/se/investerare/aktien/utdelningskalender/

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.

Delårsrapporten för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) godkändes av styrelsen den 4 november 2025.

Stockholm den 4 november 2025
Cibus Nordic Real Estate AB (publ)
Organisationsnummer 559135-0599

Stefan Gattberg

Styrelseordförande

Patrick Gylling

Styrelseledamot

Stina Lindh Hök

Styrelseledamot

Elisabeth Norman

Styrelseledamot

Victoria Skoglund

Styrelseledamot

Nils Styf

Styrelseledamot

Christian Fredrixon

VD

Revisorns granskningsrapport

Cibus Nordic Real Estate AB (publ), org nr 559135-0599

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) per 30 september 2025 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder.

En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 4 november 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Denna delårsrapport har offentliggjorts på svenska och engelska. Vid en eventuell avvikelse mellan språkversionerna ska den svenskspråkiga versionen ha företräde.

Denna information är sådan information som Cibus Nordic Real Estate AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EUs marknadsmissbruksförordning.

Kommande rapporteringstillfällen

2026-02-18 Bokslutskommuniké 2025
2026-04-29 Delårsrapport Q1
2026-07-16 Delårsrapport Q2
2026-11-04 Delårsrapport Q3
2027-02-18 Bokslutskommuniké 2026

2026-03-19 Årsredovisning
2026-04-15 Årsstämma

För ytterligare information, vänligen kontakta

Christian Fredrixon, VD

christian.fredrixon@cibusrealestate.com
+46 (0) 8 12 439 100

Pia-Lena Olofsson, CFO

pia-lena.olofsson@cibusrealestate.com
+46 (0) 8 12 439 100

Cibus Nordic Real Estate AB (publ)
Kungsgatan 26
SE-111 35 Stockholm, Sweden

www.cibusrealestate.com

Aktien och ägarna

Cibus aktie är noterad på Nasdaq Stockholm MidCap

Främsta anledningarna till att investera i Cibus aktie

1

Hög och stabil direktavkastning

Cibus strävar efter att ge sina aktieägare en hög och stabil direktavkastning.

2

Potential till en god värdetillväxt

99 % av Cibus hyror är KPI-kopplade vilket stödjer tillväxten i vårt driftnetto även utan förvärv. Cibus investeringsstrategi är att förvärva enstaka fastigheter eller fastighetsportföljer som ökar intjäningsförmågan per aktie.

3

Månadsvis utdelning som stiger successivt

Cibus betalar sedan september 2020 utdelningen månadsvis och har som målsättning att på sikt höja den.

4

Motståndskraftigt och stabilt segment över tid

Livsmedels- och dagligvarubranschen har över tid haft en stabil och konjunkturoberoende tillväxt. Livsmedelsbranschen har historiskt vuxit med ca 3% per år, även under lågkonjunktur. Den uppvisar även en god motståndskraft mot den växande e-handeln som har gjort butikerna till ett distributionsnät av varor som handlas på internet.

Börsvärdet per sista september 2025 uppgick till drygt 13,9 miljarder SEK



Cibus aktieägare

Aktieägare per den 30 september 2025

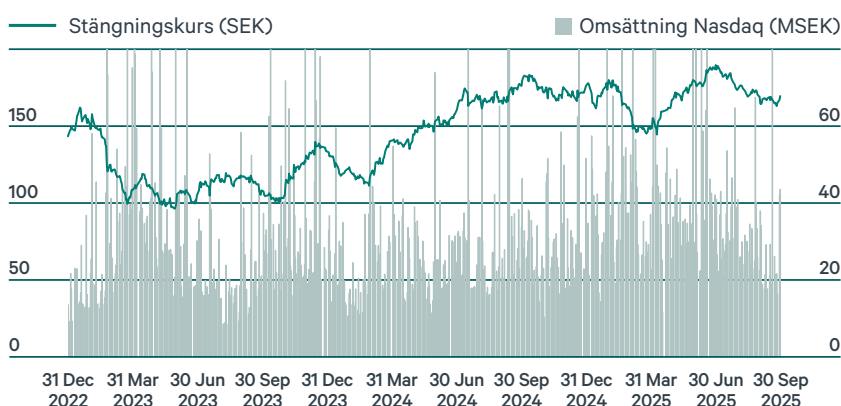
Namn	Antal aktier	Andel, %
Fjärde AP-fonden	5 053 408	6,16%
Länsförsäkringar Fonder	4 717 148	5,75%
Vanguard	3 469 580	4,23%
BlackRock	2 739 921	3,34%
Avanza Pension	2 705 390	3,30%
Columbia Threadneedle	1 936 807	2,36%
Sensor Fonder	1 700 370	2,07%
Handelsbanken Fonder	1 453 425	1,77%
Carnegie Fonder	1 282 152	1,56%
Tredje AP-fonden	1 249 063	1,52%
Nordnet Pensionsförsäkring	1 245 846	1,52%
Heeren & Vandersmissen	1 175 746	1,43%
Clearance Capital LLP	951 468	1,16%
State Street Investment Management	721 850	0,88%
De Gryse Vincent Bv	620 271	0,76%
Ägarlista topp 15	31 022 445	37,79%
Övriga	51 063 600	62,21%
Totalt	82 086 045	100,00%

Cibus är noterat på Nasdaq Stockholm MidCap. Cibusaktien har ISIN SE0010832204. Bolaget har ca 59 000 aktieägare per den 30 september 2025. De 15 största aktieägarna innehar ca 38% av rösterna. Ingen aktieägare har ett innehav som per den 30 september 2025 uppgick till 10 % eller mer av Cibus röster.

Källa: Modular Finance

Cibus aktiekurs

Aktiekursens utveckling

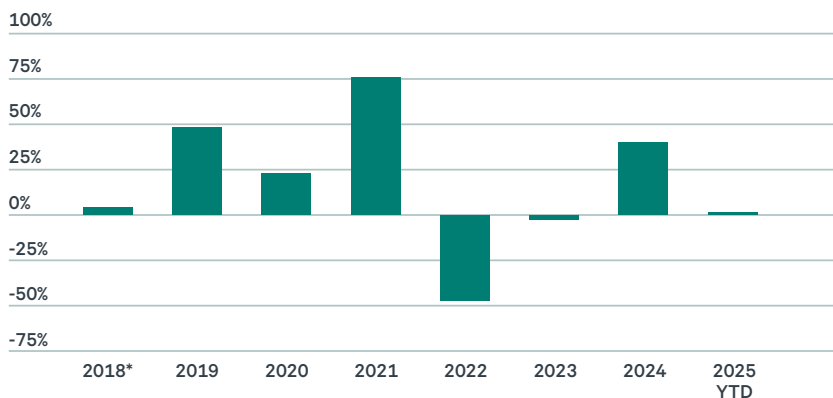


Cibus aktie har hög likviditet med mer än 68 % högre handel, sett till marknadsvärde, än andra större fastighetsbolag på Nasdaq Stockholm

Slutkurs på Cibus aktie per den 30 september 2025 var 169,55 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på drygt 13,9 miljarder SEK. Den genomsnittliga totala omsättningen under Q3 2025 uppgick till 72 MSEK per dag, varav 31 MSEK var på Nasdaq Stockholm. Perioden 1 oktober 2024 - 30 september 2025 handlades Cibus börsvärde 1,6 gånger. Det var drygt 68 % mer, sett till marknadsvärde, än genomsnittet för andra fastighetsbolag med ett börsvärde på över 10 miljarder SEK på Nasdaq Stockholm.

(Källa: Pareto Securities)

Totalavkastning



Totalavkastningen dvs aktieutveckling samt utdelning har under första nio månaderna 2025 uppgått till 1,14 %, varav prisavkastningen var -3,77 % och direktavkastningen var 4,91 %. Beräkningarna utgår från man köpte aktien i stängning sista handelsdagen 2024.

Den årliga genomsnittliga totala avkastningen sedan noteringen fram till 30 september 2025, om man räknar in återinvesterad utdelning, uppgår till 13,40 %.

(Källa: Pareto Securities)

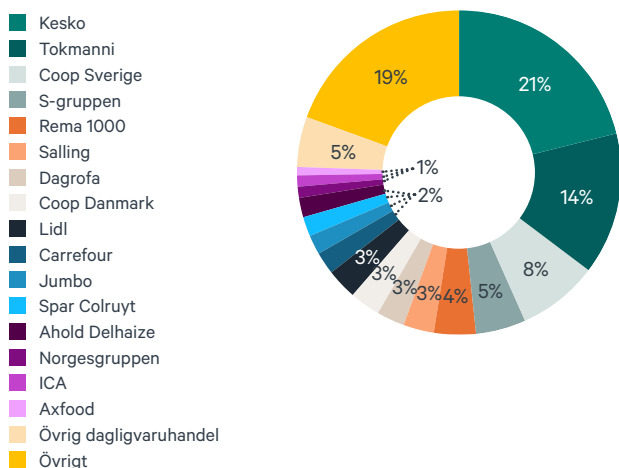
*Från och med den 9 mars 2018, då Cibus noterades.

Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

Hyresgäster

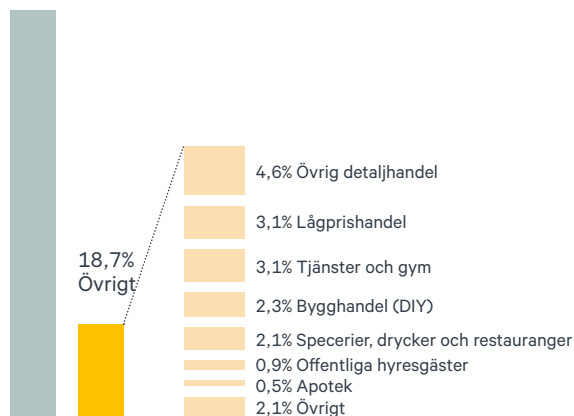
Cirka 95 % av driftnettot härrör från fastigheter där dagligvarukedjorna är ankarhyresgäster. De största hyresgäster är Kesko, Tokmanni, Coop Sverige, S-gruppen, Rema 1000, Salling och Dagrofa. Bland övriga hyresgäster inom dagligvaruhandeln finns till exempel Coop Danmark, Lidl, Carrefour, Jumbo, Spar Colruyt och Ahold Delhaize, och tillsammans står alla dagligvarukedjor för cirka 81 % av hyresintäkter. I diagrammen nedan visas hyresintäkter per hyresgäst samt hur 19 % av hyresintäkter från andra hyresgäster fördelar sig på olika segment.

Hyresintäkter per hyresgäst



Hyresintäkter per hyresgästkategori

81,3% Livsmedel och dagligvaror



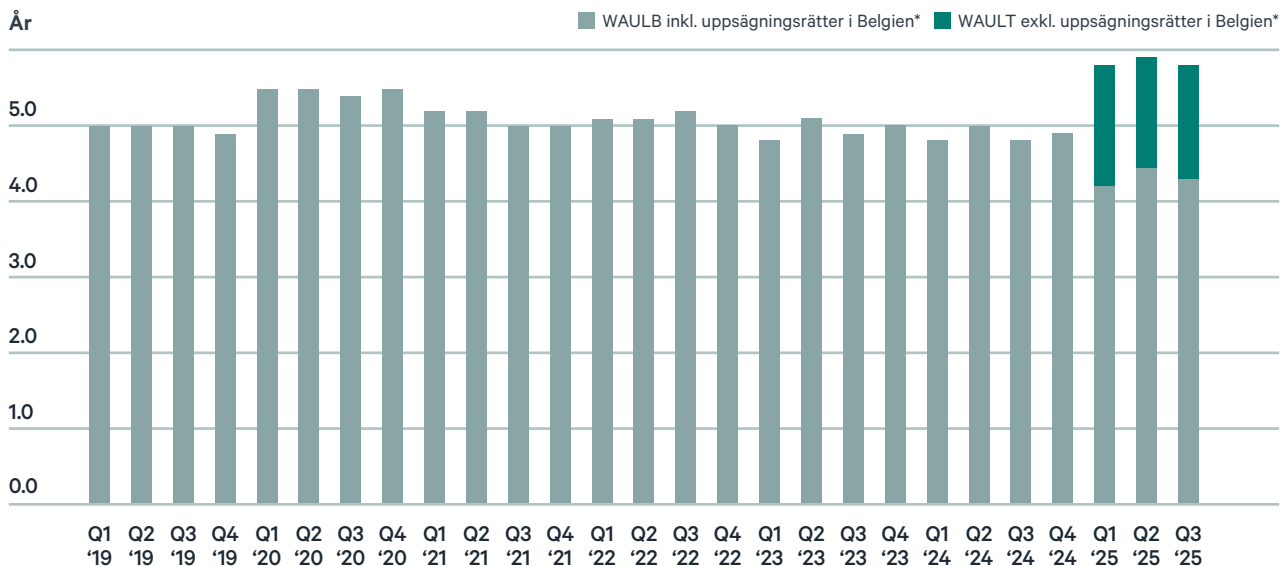
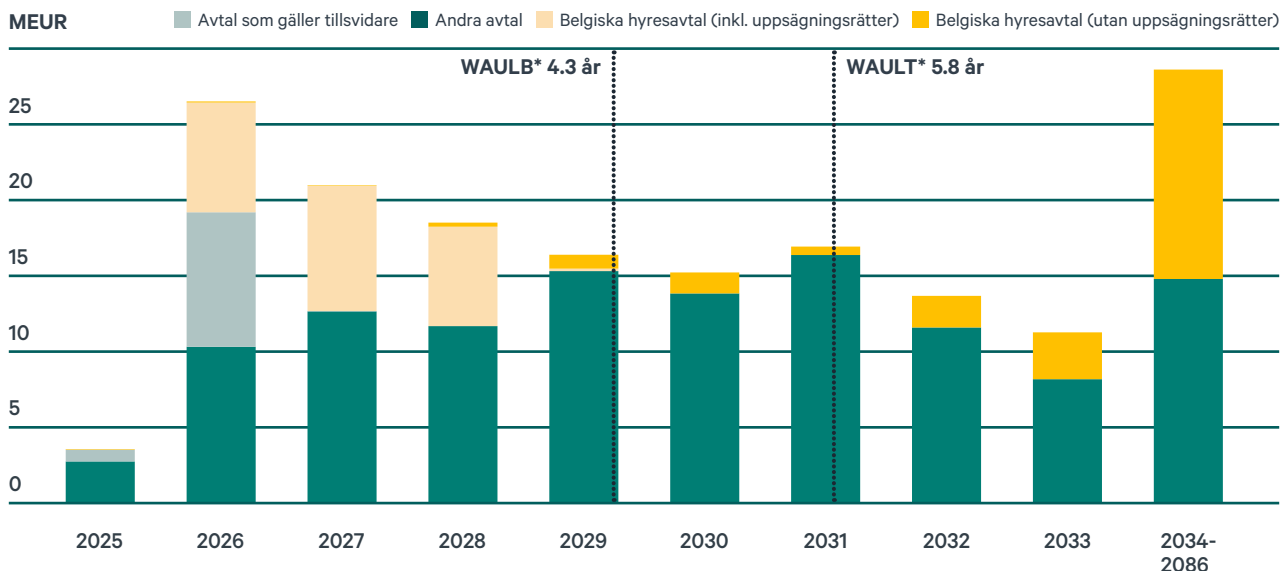
VD Christian Fredrixon och styrelseordförande Stefan Gattberg

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 WAULT var 5,8 år.

I belgiska hyresavtal för kommersiella fastigheter är avtalstiden vanligtvis mellan 9 och 27 år, för matbutiker oftast mellan 18 och 27 år. I butikslokaler har hyresgästen dock en lagstadgad rätt att säga upp avtalet vid slutet av varje treårsperiod genom att lämna sex månaders uppsägning. Om uppsägning inte har skett i tid förlängs avtalet automatiskt till nästa treårsperiod. Portföljens WAULB var 4,3 år.

I grafer nedan visas portföljens genomsnittliga återstående avtalstid både utan de belgiska uppsägningsrätter (WAULT) samt med dem (WAULB).



*Se kommentar ovanför under Sammanfattning av hyresavtal

Ungefär 22 % av de hyresavtal vars löptid skulle ta slut under 2025 (exkl. de belgiska hyresavtal nämnda ovanför) gäller tillsvidare, vilket betyder att både hyresvärden och hyresgästen har möjligheten att säga upp dem. I Danmark fortsätter alla hyresavtal tills vidare efter att den ursprungliga perioden utan uppsägning har löpt ut. I andra länder, är hyresavtal som gäller tillsvidare, till stor del, mindre ytor, vilket ger flexibilitet att utveckla fastigheten om till exempel ankarhyresgästen vill utvidga sina lokaler. I de allra flesta fall har avtal som gäller tillsvidare rullat redan en längre period.

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

Fastighetsbestånd

Allmän översikt

Per den 30 september 2025 bestod Cibus fastighetsbestånd av 643 butiksfastigheter, belägna främst i tillväxtregioner i Finland, Sverige, Norge, Danmark, Belgien, Nederländerna och Luxemburg. Fördelningen av portföljens driftnetto under det tredje kvartalet var följande: 50 % från fastigheter i Finland, 15 % från Danmark, 15 % från Belgien, 12 % från Sverige, 5 % från Nederländerna, 3 % från Norge, 0,2 % från Luxemburg.

Cirka 95 % av de totala hyresintäkterna härrör från dagligvaruhandelsfastigheter. Fastigheterna bedöms vara väl lämpade för verksamheten hos de ledande dagligvarukedjorna på respektive marknad. Ankarhyresgästerna står för 81 % av hyresintäkterna och den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen (WAULT) uppgår till 5,8 år.

Under kvartalet har Cibus slutfört förvärv i Finland, Sverige och Belgien. Totalt har nio fastigheter tillträtts genom sex separata transaktioner. Vidare har två fastigheter i Finland och en fastighet i Belgien avyttrats under perioden. För mer information, vänligen besök: www.cibusrealestate.com

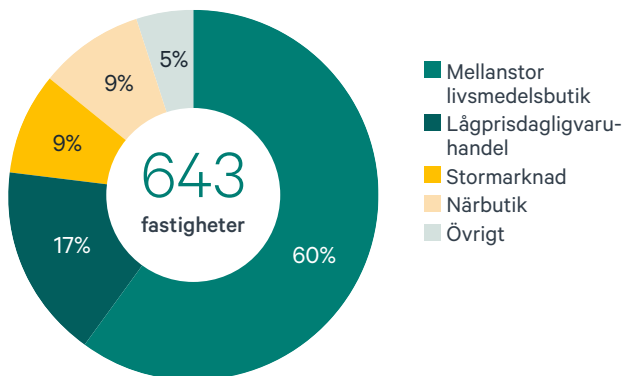
Ankarhyresgäst	Antal fastigheter, st	Uthyrbar area, kvm	WAULT, år	WAULB, år	Ankarhyresgästens WAULT, år	Ankarhyresgästens WAULB, år	Ankarhyresgästens andel av hyran
Kesko	143	275 869	4,4	4,4	4,6	4,6	93%
Tokmanni	57	254 482	4,8	4,8	5,1	5,1	88%
Coop Sverige	115	129 568	4,6	4,6	4,6	4,6	94%
S-gruppen	37	67 357	5,4	5,4	5,8	5,8	82%
Lidl	13	60 904	7,8	4,8	8,9	5,9	72%
Carrefour	41	46 161	14,2	1,5	15,1	1,5	92%
Rema 1000	28	41 331	5,1	5,1	5,7	5,7	79%
Dagrofa	12	33 889	3,6	3,6	5,6	5,6	80%
Jumbo	11	32 022	6,8	3,4	8,9	4,6	70%
Spar Colruyt	23	31 751	19,8	2,7	20,1	2,7	98%
Ahold Delhaize	14	27 741	9,2	2,4	11,0	3,1	81%
Coop Danmark	17	26 823	5,2	5,2	5,8	5,8	90%
Axfood	6	26 161	6,8	6,8	7,3	7,3	77%
Salling	20	23 253	6,9	6,9	7,0	7,0	97%
ICA	12	16 722	3,7	3,7	3,7	3,7	95%
Norgesgruppen	10	13 476	6,8	6,8	7,1	7,1	93%
Övrig dagligvaruhandel	32	117 750	6,9	3,7	7,1	4,7	70%
Övrig handel	52	107 025	5,1	1,8	n/a	n/a	n/a
Portföljen total	643	1 332 283	5,8	4,3	6,3	4,9	81%



Portföljdiversifiering

Endast en fastighet i portföljen står för mer än 1,20 % av portföljens totala driftnetto, vilket minskar exponeringen mot enskilda objekt. Den största fastigheten bidrar med 1,26 % av driftnettot.

Medelstora livsmedelsbutiker (1 000–3 000 kvm) utgör den dominerande butikstypen i portföljen och representerar huvuddelen av dagligvaruhandeln i både Norden och Benelux-länderna.



Nyckeltal

Uppgifterna nedan är baserade på intjäningsförmågan per den 1 oktober 2025, inklusive första steget av den norska portföljen samt förvärvet av One+. Se beskrivning på sidan 8. Det årliga driftnettot uppskattas till omkring 165,0 MEUR (aktuell intjäningsförmåga).

Antal fastigheter	658
Total uthyrningsbar area, tusen kvm	1 376
Uthyrningsbara area/fastighet, kvm	2 091
Driftnetto (aktuell intjäningsförmåga), MEUR	165
Driftnetto EUR/kvm (uthyrd area)	127
WAULT (genomsnittlig återstående avtalstid), år	6,1
WAULB (genomsnittlig återstående avtalstid), år	4,5

Fastigheter

Transaktioner

Under kvartalet, har Cibus slutfört fem separata förvärv, varav fem fastigheter tillträtts i Finland, två i Sverige och en i Belgien.

Den 8 juli förvärvades en Prisma-stormarknad i Tusby i Helsingforsregionen med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 39,8 MEUR. Fastigheten har en uthyrbar yta om cirka 9 300 kvm och är uthyrd till S-gruppen på ett långt hyresavtal. Fastigheten är för närvarande under uppförande och beräknas vara färdigställd under tredje kvartalet 2026. Fastigheten förvärvades från den nordiska fastighetsinvesteraren och utvecklaren Nrep, som ansvarar för färdigställandet av byggnationen enligt ett forward funding-avtal. Transaktionen, som genomfördes som ett bolagsförvärv, tecknades och slutfördes den 8 juli 2025.

Den 9 juli, slutfördes förvärvet av fyra av fem fastigheter i Finland från Tokmanni i en sale-and-leaseback-transaktion med 10-åriga hyresavtal. Fastigheterna, belägna i Euraåminne, Pälkäne, Sibbo och Sodankylä, har en total uthyrbar yta om cirka 13 500 kvm och är fullt uthyrda. Den femte fastigheten i Kuopio färdigställs och tillträds under fjärde kvartalet 2025. Det totala underliggande fastighetsvärdet för portföljen uppgår till 21,6 MEUR.

Den 9 juli, slutförde Cibus ett förvärv av en Willys Hemma butik i centrala Enköping till ett underliggande fastighetsvärde om 2,9 MEUR. Fastigheten har en uthyrbar yta om 2 100 kvm och har

dagligvarukedjan Axfood som ankarhyresgäst. Den genomsnittliga återstående avtalstiden är 6,9 år.

Den 23 juli slutfördes förvärvet i Finland av en sale-and-leaseback-transaktion med Lidl i lisalmi, till ett underliggande fastighetsvärde på 4,7 MEUR. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om cirka 2 500 kvm och är fullt uthyrd med ett 18-årigt hyresavtal utan uppsägningsrätt.

Den 9 september slutförde Cibus ett förvärv i Belgien en Proxy Delhaize livsmedelsbutik i Meerhout, till ett underliggande fastighetsvärde om 1,6 MEUR. Butiken har en uthyrbar yta på 1 300 kvm och är fullt uthyrd till Ahold Delhaize med nio år kvar på hyresavtalet.

Den 29 september slutfördes ett förvärv av en Willys butik i Ludvika till ett underliggande fastighetsvärde om 9,7 MEUR. Fastigheten har en uthyrbar yta om 4 400 kvm och har dagligvarukedjan Axfood som ankarhyresgäst. Bland andra hyresgäster finns till exempel ett apotek och den genomsnittliga återstående avtalstiden är 7,5 år.

Under kvartalet har Cibus även avyttrat två fastigheter i Finland samt en fastighet i Belgien.

Land	Ort	Adress	Antal fastigheter	Fast.bet om relevant	Ankarhyresgäst	Fastighetsvärde, MEUR	Kvm, tusen	Kommentar
Finland	Tusby	Koskenmäenpolku 4	1	858-1-8095-1	S-gruppen	39,8	9,3	I Q3 har 29,0 MEUR upparbetats.
Finland	Flera	Flera	4	Flera	Tokmanni	17,4	13,5	Den femte fastigheten i Kuopio färdigställs och tillträds under Q4 2025.
Sverige	Enköping	Åkerbygatan 9	1	Romberga 26:1	Axfood	2,9	2,1	
Finland	Iisalmi	Kivikoulunkuja 1	1	140-7-5-2	Lidl	4,7	2,5	
Belgien	Meerhout	Markt 15	1	NA	Ahold Delhaize	1,6	1,2	
Sverige	Ludvika	Gamla Bangatan 31	1	Hantverkaren 9	Axfood	9,7	4,4	
Totalt tillträtt under Q3 2025								
6 transaktioner			9 fastigheter			76,1	33,1	
Totalt tillträtt under 2025								
12 transaktioner			170 fastigheter			640,4	325,5	



Dagligvarumarknaden

Finland

S-gruppen fortsatte att dominera den finska dagligvarumarknaden. Med en tillväxt på 2,1 % under första halvåret 2025 redovisade S-gruppen sitt 17:e kvartal i rad med högre tillväxt än Kesko. Kesko rapporterade en tillväxt på 0,1 % för K-gruppen (Kesko inklusive entreprenörsförsäljning) under det andra kvartalet.

Lidl Finland publicerade sina årsomsättningssiffror för det senaste räkenskapsåret, som avslutades i februari 2025. Med en omsättningstillväxt på 1,1 % passerade Lidl tvåmiljardersgränsen i EUR för första gången i Finland.

Som svar på S-gruppens tillväxt satsar Kesko på att öppna fler K-Citymarket-butiker. S-gruppen har å sin sida meddelat att koncernen kommer att fortsätta investera i den finska dagligvarumarknaden, trots de omfattande investeringar som gjorts under de senaste åren. Enligt företaget har investeringarna uppgått till fyra miljarder EUR i Finland under de senaste fem åren.

Sverige

Den svenska dagligvarumarknaden återgick till volymtillväxt efter ett kvartal med volymnedgång. Dagligvaruomsättningen ökade med 6,2 %. Onlineförsäljningen växte något snabbare än butikshandeln, och andelen online av den totala dagligvaruhandeln steg med 0,1 procentenhet till 4,2 %.

Det enda börsnoterade svenska dagligvarubolaget, Axfood, rapporterade en accelererad tillväxt från 3,9 % till 9,3 %. Den starkaste delen av Axfoods resultat för Q2 2025 var tillväxten inom lågprisformatet Willys, som återgick till tvåsiffrig tillväxt efter sex kvartal med ensiffrig tillväxt. Under första halvåret 2025 ökade Axfood sina investeringar i Willys med 50 % jämfört med samma period 2024.

I början av september meddelade den svenska regeringen att momsen på livsmedel temporärt ska sänkas från 12 % till 6 % med start i april 2026. Konsolideringen inom Coop fortsätter, då Coop Östra har meddelat att man kommer att ta över och slå samman med den förlusttyngda Coop Syd.

Norge

Den norska dagligvarumarknaden har kämpat med de högsta nivåerna av livsmedelsinflation i Norden. Under de första sju månaderna av 2025 minskade dagligvaruvolymer under fyra månader.

I detta marknadsklimat rapporterade marknadsledaren Norgesgruppen en omsättningstillväxt på 5,6 % under första halvåret. Enligt företaget var detta snabbare än marknadens tillväxt. I halvårsrapporten meddelade företaget att alla dess huvudkedjor, Meny, Kiwi och Spar, ökade sina marknadsandelar. Spar hade den högsta jämförbara försäljningstillväxten.

I början av augusti meddelade Norgesgruppen att de förvärvat apotekskedjorna Vitusapotek och Ditt Apotek. Vitusapotek är Norges näst största apotekskedja.

Danmark

Livsmedelsinflationen i Danmark har varit bland de högsta av de undersökta länderna under det senaste året. Under sommaren låg inflationen på omkring 6 %. Dagligvarubranschen har inte kunnat växa i samma takt och därför sett försäljningsvolymerna minska.

Av de olika dagligvarukanalerna har lågprisbutikerna varit vinnarkonceptet under det senaste året. I Q2/2025 växte lågprisbutikerna med 5,2 %, jämfört med 3,8 % för livsmedelsbutikerna, medan onlinesförsäljningen minskade.

Trots stark tillväxt för lågprisaktörerna har Lidl hållit tillbaka nyetableringar under 2025, fram till sommaren. Efter att ha öppnat en ny butik i Hillerød i juni meddelade företaget att de planerar att öppna sex till sju nya butiker under året.

Lågpriskedjan Netto, del av sallinggruppen, expanderar också. Företaget uppgav att de ska växa sitt butiksnät från 574 till 600 under året. En stor del av denna expansion kommer från omvandlingen av tidigare förvärvade Coop-butiker till Netto-butiker.

Belgien

Det harmoniserade konsumentprisindexet (HICP) steg till 2,7 % under tredje kvartalet 2025, vilket innebär en ytterligare avmattning jämfört med 3,6 % respektive 2,9 % under första och andra kvartalet. Bidraget från livsmedel ökade ytterligare, då inflationen för livsmedel (inklusive alkoholfria drycker) steg från 2,4 % och 3,0 % i Q1 och Q2 till 3,1 % i Q3.

Den mest anmärkningsvärda strukturella förändringen under kvartalet var Delhaizes beslut att ta över samtliga sju tidigare Cora-stormarknader och omvandla dem till stormarknader om cirka 2 000 kvadratmeter senast i början av 2026. Detta förstärker den pågående övergången från stormarknader till dagligvaruhandel i mellanstort format. Därmed fullbordas Louis Delhaize-gruppens utträde från den belgiska hypermarknadssektorn.

Samtidigt fortsatte marknadsledaren Colruyt att tappa marknadsandelar. Vid årsstämman i september meddelade koncernen att marknadsandelen sjunkit från 29,2 % i april till 28,9 % i augusti. En ojämn spelplan vad gäller liberalisering av öppettider och söndagsöppet fortsätter att påverka Colruyts konkurrenskraft negativt.

Nederländerna

Det harmoniserade konsumentprisindexet (HICP) i Nederländerna uppgick till 3,0 % under tredje kvartalet 2025, vilket är en ökning från 2,8 % under första halvåret. Samtidigt minskade inflationen för livsmedel (inklusive alkoholfria drycker) ytterligare, från 4,4 % i Q2, till 4,3 % i Q3.

Livsmedelsinflationen fortsätter att dominera den offentliga debatten i Nederländerna, särskilt med tanke på den ökade pressen på låginkomsttagare och stigande produktionskostnader. I september inledde ACM, den nederländska konkurrensmyndigheten, en prisundersökning av livsmedelsprissättningen hos stormarknader.

Jumbo, den näst största livsmedelskedjan i Nederländerna, meddelade i september att Jesper Højer tillträder som ny VD den 1 januari 2026. Højer är dansk och har omfattande erfarenhet inom dagligvaruhandeln, med tidigare ledande befattningar inom Lidl Belgien, Lidl Nederländerna och Lidl International.

Pris- och tillväxtjämförelse

Land	HICP ¹	KPI ²	Livsmedelsinflation	Onlineandel
Finland	2,2 %	0,5 %	2,5 %	3,0 %
Sverige	3,2 %	0,9 %	3,3 %	4,2 %
Norge	3,6 %	3,6 %	6,2 %	2,3 %
Danmark	2,2 %	2,3 %	5,3 %	6,4 %
Belgien	2,7 %	2,1 %	3,1 %	3,5 %
Nederländerna	3,0 %	3,3 %	4,3 %	8,3 %
EU	2,6 %		3,5 %	

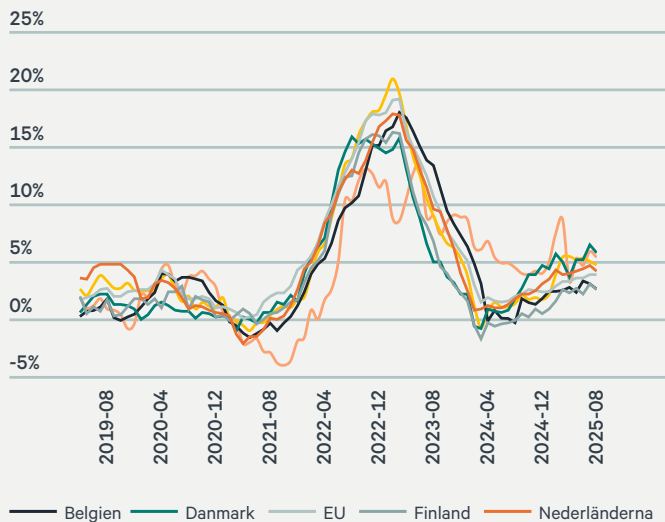
1. Harmonised Index of Consumer Prices år-över-år (senast tillgängliga). Harmoniserad beräkning av prisförändring inom EU
2. Konsumentprisindex år-över-år (senast tillgängliga): Beräknad på respektive lands prisförändring.
Källa: Eurostat HICP, Tilastokeskus, Statistiska centralbyrån, Statistisk centralbyrå, Statistics Denmark, Statbel, Statistics Netherlands, PTY, Dagligvaruindex, Dagligvarefasiten, Dagligvaruhandeln.

Livsmedelsinflation

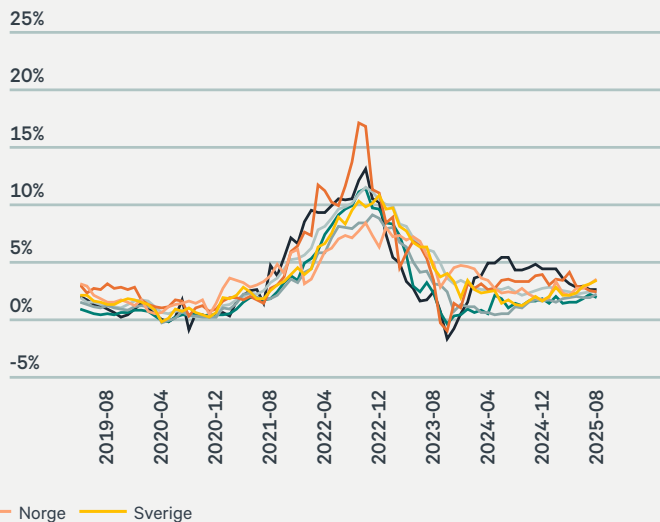
Livsmedelsinflation blev ett omdiskuterat ämne i de nordiska länderna under början av 2025. Inflationen höll sig på en fortsatt hög nivå under sommaren och uppmärksammades av konkurrensmyndigheterna i både Sverige och Norge, som publicerade rapporter om konkurrenssituationen och lönsamheten inom dagligvaruhandeln.

I Norge steg livsmedelsinflationen kraftigt i början av året, men började avta under sommaren. I Sverige ökade inflationen vid samma tidpunkt och har därefter legat kvar på en förhöjd nivå. Även Danmark har haft en livsmedelsinflation på 5 % eller högre. Bland de länder där Cibus är verksamt har Finland och Belgien haft de lägsta inflationsnivåerna, även om även dessa har ökat. Den allmänna konsumentinflationen har varit mer stabil och på en lägre nivå än livsmedelsinflationen.

Mat och icke-alkoholhaltiga drycker

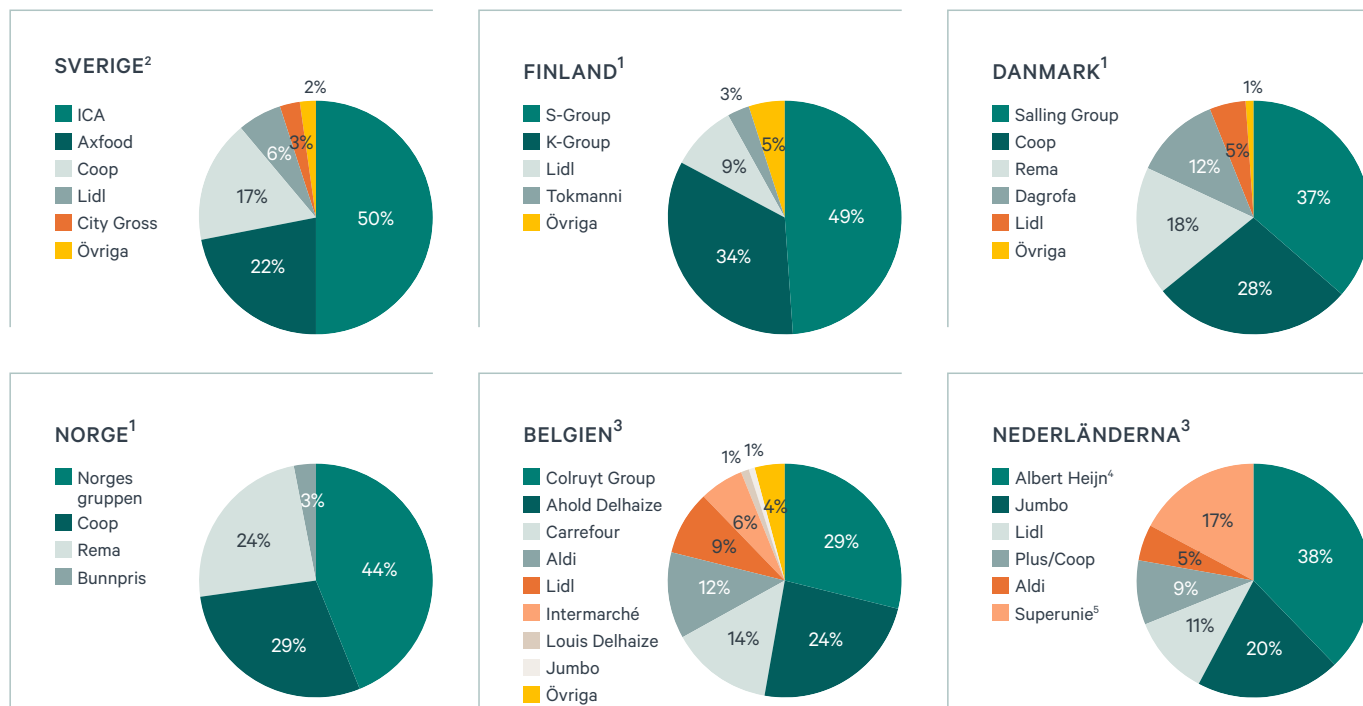


Harmoniserad konsumentprisökning



Källa hela avsnittet Ada Insights förutom dagligvarumarknaden Belgien och Nederländerna (Cibus).

Dagligvaruhandlares andel i Cibus hemmamarknader



¹Avser 2024; ²Avser 2023; ³Avser inledningen av 2025 ⁴Del av Ahold Delhaize; ⁵Inkluderar bla supermarkets som Hoogvliet, Dekka and Vomar. Källa: Norden: Dagligvarukartan, PTY. Cibus för Belgien och Nederländerna

Fastighetsmarknaden

Fortsatt aktiv marknad för dagligvarufastigheter under tredje kvartalet

Tredje kvartalet började aktivt då flera större affärer offentliggjordes innan sommarsemestern. Därefter var marknaden något lugnare, men som vanligt ökade transaktionsaktiviteten mot slutet av kvartalet.

I Finland har Kesko förvärvat fastigheten K-Citymarket Ravattula från Nordisk Renting, i enlighet med en köpoption i hyresavtalet. Fastigheten är belägen i Littois, en del av centrala Åbo. Bolaget kommenterar att ägandet möjliggör utveckling och anpassning av fastigheten efter egna behov. I oktober kommunicerade Kesko att bolaget hade förvärvat en kontrollerande ägarandel i köpcentret Tikkuri i Dickursby, Vanda, och att utvecklingsplaner för centret inkluderar en K-Citymarket stormarknad.

I Sverige har NP3 Fastigheter genomfört en sale and leaseback-affär med Coop Mitt, där 22 fastigheter med ett årligt hyresvärde om 5,2 MEUR ingår. Coop Mitt blir därmed en av NP3:s större kunder. I oktober kommunicerade den börsnoterade Prisma Properties att de hade ingått avtal om förvärv av två ICA Maxi butiker genom en forward funding-affär till ett underliggande fastighetsvärde om 345 MSEK.

I Norge har Newsec IM förmedlat köpet av Mortensrud Torg Senter på uppdrag av ett fåtal professionella investerare. Säljaren var Aberdeen Asset Management. Köpcentrumet omfattar 15 000 kvm med Kiwi som dagligvaruankare.

I Danmark offentliggjordes den största affären i början av juli, då Nrep (Urban Partners) tillsammans med StepStone Real Estate sålde en portfölj bestående av fem dagligvaruankrade handelsfastigheter och två bostadsfastigheter i Storköpenhamn. Köpare är ett joint venture mellan Slate Asset Management och OneIM. En annan affär var Rema 1000 Danmarks köp av tre butiker från ett privat investeringsbolag.

I Belgien har AB Sagax förvärvat 10,8 % av aktierna i Retail Estates NV, ett börsnoterat fastighetsbolag på Euronext i Bryssel och Amsterdam. Investeringen motsvarar cirka 110 MEUR. Retail Estates NV är en REIT med fokus på externhandel i Benelux och äger 1 021 fastigheter. AB Sagax har varit aktiv i regionen sedan 2016, med ett fastighetsvärde om 890 MEUR i slutet av juni 2025.

I Nederländerna har fondförvaltaren Annexum tagit över förvaltningen av fyra fastighetsfonder från Blauwdruk Investerings, med fokus på dagligvaruhandel och lokala köpcentrum. Den totala portföljen omfattar 15 stormarknader och övriga handelsfastigheter på totalt cirka 37 500 kvm, med ett underliggande fastighetsvärde över 115 MEUR.

Ytterligare förvärv inkluderar en Jumbo i Wilnis och en Nettorama i Boxmeer. Dessutom har Pensionsfonden APG förvärvat en Albert Heijn-fastighet i Amsterdam.

I Tyskland har Slate Asset Management ingått avtal om att förvärva en portfölj med sex fastigheter till ett värde över 100 MEUR. Hyresgästerna inkluderar Schwarz Group, Aldi, REWE Group och Edeka Group.

En annan affär involverar Tikehau Capital och Captiva, som tillsammans har köpt åtta handelsfastigheter från Aldi Nord. Portföljen omfattar cirka 16 000 kvm uthyrningsbar yta med nytecknade 15-åriga hyresavtal. Fastigheterna är strategiskt belägna, bland annat i Berlin, Leipzig och Bad Zwischenahn.



Finansiering

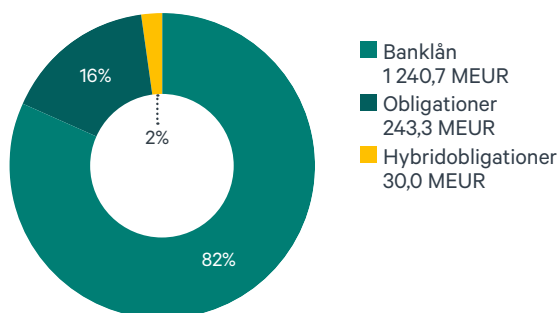
Cibus finansieras genom stamaktier från aktieägarna, säkerställda lån från banker i Norden och Benelux, icke säkerställda obligationslån och ett hybridobligationslån.

Räntebärande skulder

Cibus upplåning sker genom säkerställda banklån i EUR, DKK, SEK samt NOK samt icke säkerställda obligationer i EUR och SEK. Per den 30 september 2025 uppgick de räntebärande skulderna till 1 484,0 MEUR (1 097,7) med en utgående genomsnittlig ränta om 3,9 % (4,4), en genomsnittlig kapitalbindningstid om 2,3 år (1,7) och en genomsnittlig räntebindningstid om 2,8 år (1,8). Under första tre kvartalen 2025 ökade de räntebärande skulderna med 345,9 MEUR med hänsyn tagen till valutakursförändringar. Ökningen är främst hänförlig till befintliga lån i det förvärvade bolaget Forum Estates samt nya banklån upptagna i anslutning till genomförda förvärv, samt en ny obligation om 50,0 MEUR som emitterades i januari 2025.

Cibus finanspolicy anger att belåningsgraden, mätt på koncernens nettoskuld, 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 nettobelåningsgraden ska understiga 70% och räntetäckningsgraden ska överstiga 1,50 gånger. Vid utgången av tredje kvartalet 2025 var nettobelåningsgraden 56,1 % och räntetäckningsgraden 2,4 gånger. Nettobelåningsgraden var temporärt lägre än vanligt vid utgången av tredje kvartalet eftersom medlen från nyemissionen som genomfördes i juni 2025 ännu inte till fullo använts till förvärv.

95% av de räntebärande skulderna är räntesäkrade. Det gör räntekostnaderna trögrörliga och att räntetäckningsgraden bedöms kunna hållas över målsättningen även vid ett stigande ränteläge. Säkringsgraden förväntas stiga till 97 % i slutet av året, allt annat lika.



Banklån och kreditfaciliteter

Cibus har goda relationer och utestående lån med sammanlagt elva olika banker i Norden och Benelux. Banklån uppgår till 1 240,7 MEUR (886,0), vilket motsvarar 82 % av Cibus externa finansieringskällor.

Under de senaste kvartalen har en stor andel av bolagets banklån refinansierats, vilket har medfört en minskning av den genomsnittliga kreditmarginalen samt en förlängning av den genomsnittliga kapitalbindningstiden. Vid utgången av tredje kvartalet 2025 uppgick den genomsnittliga kreditmarginalen för banklån till 1,4 %, och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,3 år – att jämföra med 1,6 % respektive 1,4 år vid utgången av tredje kvartalet 2024. Detta har även lett till att den kortfristiga skulden minskat och nu endast utgör 7 % av den totala räntebärande skulden.

För samtliga banklån med en återstående löptid understigande 12 månader pågår diskussioner om refinansiering. Vid utgången av tredje kvartalet omfattade detta totalt 97,4 MEUR. Av detta refinansierades ett lån om 33,3 MEUR i början av fjärde kvartalet, med en ny löptid om tre år och en sänkt marginal om cirka 0,30 procentenheter. Bedömningen är att en majoritet av den återstående kortfristiga skulden kommer att vara refinansierad inom två kvartal.

Efter den nyemission som genomfördes i juni 2025 påkallade Cibus förtida återbetalning av ett efterställt lån om 12,2 MEUR till tidigare aktieägare i Forum Estates. Lånet återbetalades i sin helhet den 12 september.

Cibus har även en kreditfacilitet om 10,0 MEUR som kan användas för koncernens allmänna affärsändamål. Faciliteten var outnyttjad vid utgången av tredje kvartalet.



3,9 % Genomsnittsränta	1,4 % Genomsnittlig bankmarginal	2,8 år Genomsnittlig räntebindningstid	2,3 år Genomsnittlig kapitalbindningstid	56,1 % Belåningsgrad nettoskuld
---------------------------	-------------------------------------	---	---	------------------------------------

Obligationer och hybridobligationer

16 % av Cibus externa finansieringskällor består av icke säkerställda obligationer till ett nominellt belopp om 243,3 MEUR (211,6). Utöver det har Cibus ett hybridobligationslån om 30,0 MEUR (30,0), vilket motsvarar 2 % av den externa finansieringen. Hybridobligationen redovisas som eget kapital i balansräkningen. Samtliga utestående obligationer är emitterade under bolagets MTN-program och är noterade på Nasdaq Stockholm Corporate Bond list.

Hela den icke säkerställda obligationsportföljen refinansierades under 2024 och därefter emitterades ytterligare en obligation, MTN lån 108, i inledningen av 2025. Denna obligation utökades med ytterligare två trancher om 20,0 MEUR respektive 10,0 MEUR i inledningen av fjärde kvartalet 2025. Båda trancherna emitterades till ett pris om 101,228 %, motsvarande en ränta om 3m Euribor + 2,10 %, för en återstående löptid om 3,3 år. MTN lån 108 har ett utestående belopp om 80,0 MEUR efter utökningen.

Det finns inga obligationsförfall att hantera förrän i inledningen av 2027, men Cibus kan påkalla förtida återbetalning av MTN-lån 105 om 50,0 MEUR i februari 2026. Första möjliga inlösendag för hybridobligationen är i september 2026.

Cibus har ett gällande basprospekt till MTN-programmet, vilket godkändes av Finansinspektionen den 23 juli 2025 och är giltigt 12 månader efter detta datum. Tabellen nedan redogör för utestående obligationer per 30 september 2025, det vill säga innan utökningen av MTN lån 108 (i MEUR respektive MSEK).

Typ	MTN lån	Förfall	ESG	Valuta	Emitterat belopp	Eget innehav	Utestående belopp	Referensränta	Kreditmarginal	ISIN
Hybridobligation	101	-*	-	EUR	30,0	0,0	30,0	3M Euribor	4,75%	SE0013360344
Obligation	105	2027-02-01	Grön	EUR	50,0	0,0	50,0	3M Euribor	4,00%	SE0013361334
Obligation	106	2028-04-02	Grön	EUR	80,0	0,0	80,0	3M Euribor	4,00%	SE0021921665
Obligation	107	2027-10-02	Grön	SEK	700,0	0,0	700,0	3M Stibor	3,50%	SE0021921673
Obligation	108	2029-01-17	Grön	EUR	50,0	0,0	50,0	3M Euribor	2,50%	SE0013362035

*Första inlösendag 2026-09-24.

Räntekänslighetsanalys

De räntebärande skulderna är räntesäkrade genom fasträntelån, ränteswappar och räntetak. Kombinationen av dessa instrument skapar en för bolaget positiv asymmetrisk riskprofil, vilket innebär att högre marknadsräntor påverkar resultatet mindre än lägre marknadsräntor.

I tabellen till höger framgår hur ett förändrat ränteläge skulle påverka bolagets resultat, baserat på låneportföljen per den 30 september 2025 och ingångna räntesäkringar per detta datum.

Resultatpåverkan vid förändrat ränteläge

Marknadsränta	Resultateffekt
+2,0 procentenhet	-0,9 MEUR
+1,0 procentenhet	-0,6 MEUR
-1,0 procentenhet	+4,0 MEUR
-2,0 procentenhet	+8,3 MEUR

Kapital- och räntebindningsstruktur

Nedanstående tabell åskådliggör förfalloprofilen för kapital- och räntebindningen. Kapitalbindningens förfallostruktur inkluderar inte löpande amorteringar. Räntebindningens förfalloprofil innefattar räntesäkringar i form av räntetak, ränteswappar samt lån som löper med fast ränta. Även säkringsinstrument med framtida start är inkluderade, se tabell på nästa sida.

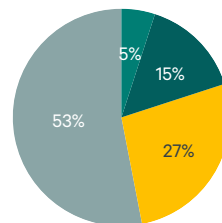
Under tredje kvartalet 2025 upphandlades räntesäkringar för nya lån i samband med förvärv och för att ersätta förfallande räntesäkringar för befintliga lån. Totalt sett upphandlades swappar motsvarande 17,1 MEUR och räntetak om motsvarande 22,4 MEUR. En sammanställning av samtliga räntesäkringar återfinns på nästa sida.

Intervall	Kapitalbindning						Räntebindning	
	Säkerställda banklån		Obligationslån		Totalt upplåning		Total upplåning	
	MEUR	Genomsnittlig marginal	MEUR	Genomsnittlig marginal	MEUR	Andel %	MEUR	Andel %
0-1 år	97,4	1,6%	0,0	-	97,4	7%	32,3	2%
1-2 år	292,5	1,3%	50,0	4,0%	342,5	23%	375,5	25%
2-3 år	726,7	1,5%	143,3	3,8%	870,0	59%	696,8	47%
3+ år	124,2	1,3%	50,0	2,5%	174,2	12%	379,5	26%
Summa	1 240,7	1,4%	243,3	3,6%	1 484,0	100%	1 484,0	100%

Förfallostruktur för räntesäkringar

Per den 30 september 2025 var Cibus räntebärande skulder räntesäkrade till 95%. Som andel av den räntebärande skulden bestod räntesäkringarna per detta datum av räntetak om 27%, ränteswappar om 52% och fasträntelån om 15%. Återstoden om 5% motsvarar Cibus exponering mot rörliga räntor. Allt annat lika kommer säkringsgraden stiga till 97% under fjärde kvartalet 2025.

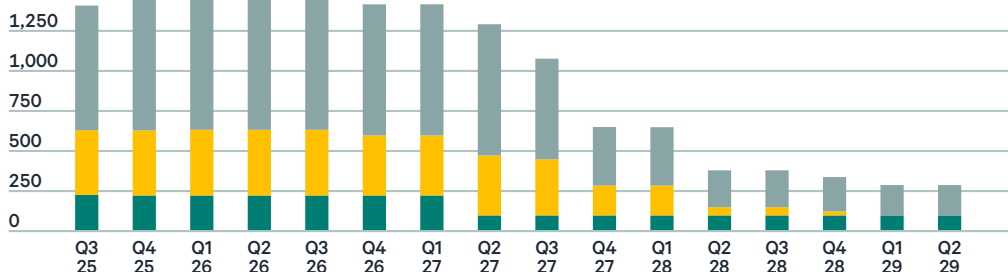
Tabellerna nedan redogör för samtliga ingångna och gällande räntesäkringar i form av derivatinstrument per 30 september 2025, inklusive instrument med framtida start.



RÄNTESÄKRINGAR

- Exponering mot rörliga räntor
- Fasträntelån
- Räntetak
- Ränteswappar

1,500



FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTESÄKRINGAR (MEUR)

- Fasträntelån
- Räntetak
- Ränteswappar

Räntetak

Belopp MEUR	Räntetak	Framtida start	Förfall
50,6	0,00%	-	2025-12-10
35,0	2,00%	-	2026-12-29
25,0	2,50%	2025-12-31	2026-12-31
96,0	2,00%	-	2027-12-13
67,5	1,90%	-	2027-12-30
68,0	2,00%	-	2028-04-15
50,6	2,00%	2025-12-10	2028-04-15
25,0	3,00%	-	2029-01-17
417,7			

Belopp MSEK	Räntetak	Framtida start	Förfall
110,0	0,25%	-	2026-01-08
30,0	3,50%	-	2026-01-08
210,0	1,90%	-	2027-09-15
68,0	2,00%	-	2027-09-29
180,0	2,00%	2026-01-08	2028-06-13
598,0			

Belopp MNOK	Räntetak	Framtida start	Förfall
120,0	2,50%	-	2025-10-15
90,0	2,50%	-	2025-12-22
72,3	4,00%	-	2026-11-30
119,5	3,90%	2025-10-15	2028-10-15
115,0	3,80%	2025-12-22	2028-10-15
75,0	3,59%	2026-11-30	2028-10-15
591,8			

Räntesäkringar upphandlade efter utgången av tredje kvartalet:

Ränteswap 10,0 MEUR 2,01% 2025-10-21 - 2028-04-09
 Ränteswap 10,0 MEUR 2,15% 2025-10-17 - 2029-01-17
 Ränteswap 5,0 MEUR 2,06% 2025-10-24 - 2029-01-17
 Ränteswap 35,0 MNOK 3,82% 2025-12-15 - 2028-10-15
 Ränteswap 90,0 MNOK 3,85% 2025-10-15 - 2028-10-15
 Räntetak 4,5 MEUR 1,95% 2026-01-15 - 2028-04-09
 Räntetak 3,5 MEUR 1,95% 2026-04-15 - 2028-04-09
 Räntetak 15,0 MEUR 3,00% 2025-10-17 - 2029-01-17

Ränteswappar

Belopp MEUR	Betalar fast	Framtida start	Förfall
0,2*	2,35%	-	2026-09-01
50,0	2,56%	-	2026-12-31
65,0	2,96%	-	2027-07-15
35,0	3,03%	-	2027-07-15
40,0	2,58%	-	2027-09-30
25,0	2,75%	-	2027-12-30
70,0	2,97%	-	2027-11-28
26,0	2,31%	-	2027-12-13
67,5	2,06%	-	2027-12-30
38,0	1,99%	-	2027-12-30
20,0	2,76%	-	2028-04-15
13,0	1,99%	-	2028-04-15
25,0	2,79%	-	2028-04-15
30,0	2,85%	-	2028-04-15
22,0	1,97%	-	2028-04-15
8,6	2,07%	-	2028-04-15
12,5	2,39%	-	2029-01-17
12,5	2,36%	-	2029-01-17
25,0	2,43%	2026-12-31	2029-12-31
25,0	2,25%	2026-12-31	2029-12-31
75,0**	3,04%	-	2030-12-31
25,0	2,45%	2025-12-31	2030-12-31
25,0	2,22%	2029-12-31	2031-12-31
735,3			

* Amortering ** Cibus betalar 3,04% och erhåller det högsta av 2,93% och 3m Euribor under 2025 och 2026.

Belopp MSEK	Betalar fast	Framtida start	Förfall
450,0	1,99%	-	2027-09-15
111,0	1,86%	-	2027-09-15
265,0	2,89%	-	2027-10-02
65,0	2,33%	-	2027-12-18
62,2	2,36%	-	2027-12-18
180,0	2,22%	-	2028-06-13
435,0	3,10%	-	2032-04-07
1 568,2			

Belopp MNOK	Betalar fast	Framtida start	Förfall
16,9	4,03%	-	2028-01-15
100,0	3,53%	2025-10-15	2028-10-15
84,5	3,97%	2025-10-15	2028-10-15
201,4			

Utveckling av finansiella nyckeltal

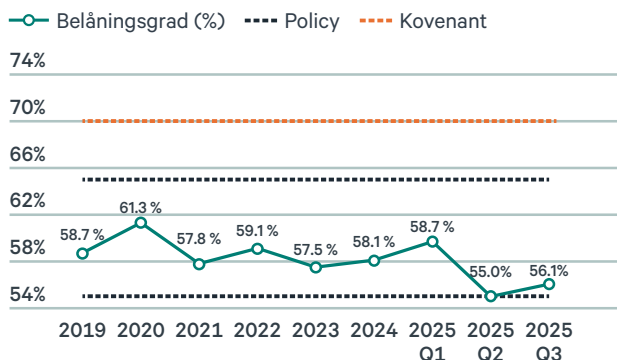
Belåningsgrad och skuldkvot

Cibus redovisar främst två mått för koncernens belåning - belåningsgrad och skuldkvot (Net debt/EBITDA).

Belåningsgraden, mätt på koncernens nettoskuld, belyser skuldsättning i relation till underliggande fastigheters marknadsvärde. Målet är att hålla belåningsgraden i intervallet 55-65 %. Nyckeltalet är en kovenant i villkoren som reglerar utestående obligationer och får inte överskrida 70 %. Utfallet per 30 september 2025 var 56,1 % vilket, liksom i andra kvartalet 2025, var lägre än vanligt då medel från nyemissionen i juni ännu inte till fullo använts till förvärv.

Ett annat nyckeltal som belyser skuldsättningen är skuldkvoten (Net debt/EBITDA). Nettoskulden sätts i relation till det ackumulerade resultatet senaste fyra kvartalen. Utfallet per 30 september 2025 var 10,7 jämfört med 10,4 vid utgången av 2024. Skillnaden förklaras av genomförda förvärv som ännu inte fullt ut återspeglas i resultatet. Samtidigt är nettoskulden lägre än normalt per 30 september 2025 då likviditet från nyemissionen ännu inte till fullo använts till nya förvärv. Beräknas nyckeltalet framåtriktat, baserat på redovisad intjäningsförmåga, var skuldkvoten 9,7 ggr. I denna beräkning är nettoskulden ökad med 68,8 MEUR vilket motsvarar ny skuld hänförlig till förvärv fram till den 15 oktober. Nyckeltalet är ändå något påverkat av den tillfälligt lägre nettoskulden.

Belåningsgrad, nettoskuld (%)



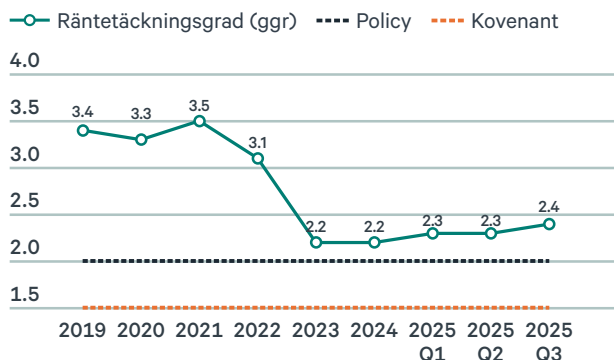
Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden belyser hur många gånger resultatet kan bära de externa räntekostnaderna. Det interna målet är att hålla räntetäckningsgraden över 2,0 gånger resultatet (mätt som driftnetto - administrationskostnader) och i villkoren som reglerar utestående obligationer är nyckeltalet en kovenant som inte får understiga 1.5 gånger resultatet. Räntetäckningsgraden har stärkts under tredje kvartalet 2025 och uppgår nu till 2,4 gånger.

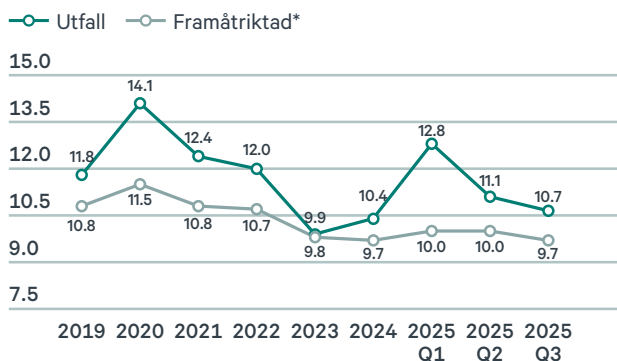
Genomsnittlig kreditmarginal

Cibus upplåning sker med banklån och obligationer. Per den 30 september 2025 var den genomsnittliga kreditmarginalen för banklån 1,4%, vilket är den lägsta genomsnittliga nivån någonsin för Cibus. Den genomsnittliga kreditmarginalen för obligationer var 3,6%, vilket tillsammans ger en volymviktad genomsnittlig kreditmarginal om 1,8% som även det den lägsta nivån någonsin. Detta tack vare refinansieringen av obligationsportföljen under 2024 och löpande refinansiering av banklån till lägre marginaler senaste året.

Räntetäckningsgrad (ggr)

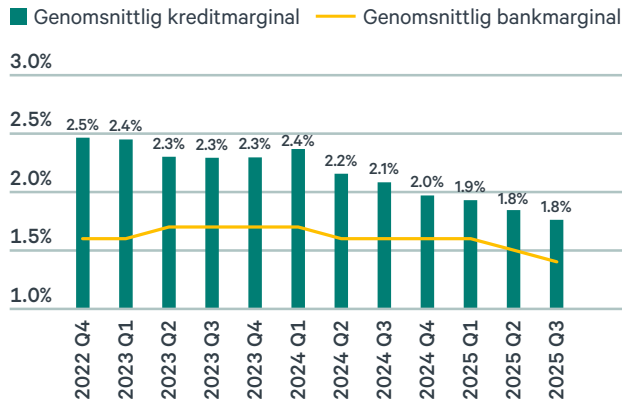


Skuldkvot (Net debt/EBITDA) (ggr)



* Per Q2 2025 var nettoskulden ökad med 89,8 MEUR, motsvarande nettolikviden från nyemissionen i juni 2025, eftersom dessa pengar ännu inte hade använts till förvärv vid denna tidpunkt.

Genomsnittlig kreditmarginal (%)



Ekonomisk redovisning



Koncernens resultaträkning

Belopp i MEUR	Q3 2025	Q3 2024	Jan-Sep 2025	Jan-Sep 2024	Helår 2024
Hysesintäkter	42,0	30,4	122,4	91,4	122,4
Serviceintäkter	4,8	4,3	17,3	15,8	20,0
Driftkostnader	-5,2	-4,3	-17,4	-15,6	-20,9
Fastighetsskatt	-1,4	-1,2	-6,4	-3,8	-5,0
Driftnetto	40,2	29,2	115,9	87,8	116,5
Administrationskostnader	-3,2	-2,2	-10,5	-8,1	-12,1
Övriga intäkter*	-	-	20,5	-	-
Finansnetto	-15,3	-13,8	-47,0	-43,9	-57,5
Resultat från intresseföretag	0,1	-	0,4	-	-
Förvaltningsresultat	21,8	13,2	79,3	35,8	46,9
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	0,2	-	3,5	0,1	0,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-2,9	-6,4	-7,5	-37,0	-44,7
Värdeförändring räntederivat, orealiserad	3,4	-13,0	-4,6	-9,4	-9,8
Resultat före skatt	22,5	-6,2	70,7	-10,5	-7,5
Aktuell skatt	-0,1	-0,3	-0,9	-0,8	-0,3
Uppskjuten skatt	-3,0	0,9	-5,7	4,0	3,0
Periodens resultat	19,4	-5,6	64,1	-7,3	-4,8
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	82 086 045	57 779 056	77 380 305	57 602 066	58 951 923
Resultat per aktie** före och efter utspädning, EUR	0,23	-0,11	0,81	-0,16	-0,12

* Består av negativ goodwill 27,9 MEUR, finansiella intäkter 1,7 MEUR samt förvärvsrelaterade kostnader -9,1 MEUR som uppstod i samband med förvärvet av Forum Estate. Se vidare not 2 sid 39.

**Resultat per aktie inkluderar ränta på hybridobligationer.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i MEUR	Q3 2025	Q3 2024	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Helår 2024
Periodens resultat	19,4	-5,6	64,1	-7,3	-4,8
Övrigt totalresultat					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	1,0	-0,4	3,8	-2,4	-4,0
Summa totalresultat*	20,4	-6,0	67,9	-9,7	-8,7

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i MEUR	30-sep 2025	30-sep 2024	31-dec 2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 491,8	1 763,5	1 870,1
Nyttjanderättstillgångar	11,5	11,3	11,3
Andra materiella tillgångar	0,5	0,1	0,1
Immateriella tillgångar	0,1	0,1	0,1
Andelar i Intresseföretag	11,9	-	-
Uppskjutna skattefordringar	0,7	1,0	1,9
Övriga långfristiga fordringar	0,1	0,0	0,0
Summa anläggningstillgångar	2 516,6	1 776,0	1 883,5
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	3,2	0,6	0,7
Övriga kortfristiga fordringar	6,6	2,3	5,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6,2	3,5	2,5
Likvida medel	87,3	134,2	50,8
Summa omsättningstillgångar	103,3	140,6	59,0
SUMMA TILLGÅNGAR	2 619,9	1 916,6	1 942,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	0,8	0,7	0,7
Övrigt tillskjutet kapital	1 040,9	748,2	748,2
Reserver	-4,6	-6,8	-8,4
Balanserat resultat inkl. periodens resultat	-74,5	-63,6	-61,8
Eget kapital exkl. hybridobligation	962,6	678,5	678,7
Hybridobligation	30,0	30,0	30,0
Summa eget kapital *	992,6	708,5	708,7
Långfristiga skulder			
Upplåning	1 370,4	716,7	1 010,1
Uppskjutna skatteskulder	42,1	34,8	36,4
Räntederivat	7,8	2,8	2,1
Övriga långfristiga skulder	15,7	14,5	14,6
Summa långfristiga skulder	1 436,0	768,8	1 063,3
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av upplåning	109,0	377,3	123,6
Leverantörsskulder	4,3	1,2	3,5
Aktuella skatteskulder	2,3	2,6	1,5
Övriga kortfristiga skulder	6,5	5,5	5,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69,2	52,7	36,3
Summa kortfristiga skulder	191,3	439,3	170,5
Summa skulder	1 627,3	1 208,1	1 233,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 619,9	1 916,6	1 942,5

*Överensstämmer med eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i MEUR	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare						
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl. periodens resultat	Totalt	Hybridobligation	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1-jan 2024	0,6	666,8	-4,4	0,2	663,2	30,0	693,2
Periodens resultat	-	-	-	-7,3	-7,3	-	-7,3
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-2,4	-	-2,4	-	-2,4
Periodens totalresultat jan-sep 2024	-	-	-2,4	-7,3	-9,7	-	-9,7
Nyemission*	0,1	82,0	-	-	82,1	-	82,1
Köp av teckningsoptioner	-	0,4	-	-	0,4	-	0,4
Återköp av teckningsoptioner**	-	-0,1	-	-	-0,1	-	-0,1
Emissionskostnader	-	-1,1	-	-	-1,1	-	-1,1
Skatteeffekt emissionskostnader	-	0,2	-	-	0,2	-	0,2
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-54,6	-54,6	-	-54,6
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-1,9	-1,9	-	-1,9
Utgående eget kapital 30-sep 2024	0,7	748,2	-6,8	-63,6	678,5	30,0	708,5
Periodens resultat	-	-	-	2,5	2,5	-	2,5
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-1,6	-	-1,6	-	-1,6
Periodens totalresultat okt-dec 2024	-	-	-1,6	2,5	0,9	-	0,9
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-0,7	-0,7	-	-0,7
Utgående eget kapital 31-dec 2024	0,7	748,2	-8,4	-61,8	678,7	30,0	708,7
Ingående eget kapital 1-jan 2025	0,7	748,2	-8,4	-61,8	678,7	30,0	708,7
Periodens resultat	-	-	-	64,1	64,1	-	64,1
Periodens övrigt totalresultat	-	-	3,8	-	3,8	-	3,8
Periodens totalresultat jan-sep 2025	-	-	3,8	64,1	67,9	-	67,9
Apportemission***	0,1	203,8	-	-	203,9	-	203,9
Nyemission****	0,0	91,1	-	-	91,1	-	91,1
Emissionskostnader apportemission	-	-1,9	-	-	-1,9	-	-1,9
Emissionskostnader nyemission	-	-1,3	-	-	-1,3	-	-1,3
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	0,7	-	-	0,7	-	0,7
Köp av teckningsoptioner	-	0,3	-	-	0,3	-	0,3
Utdelning aktieägare	-	-	-	-75,2	-75,2	-	-75,2
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-1,6	-1,6	-	-1,6
Utgående eget kapital 30-sep 2025	0,8	1 040,9	-4,6	-74,5	962,6	30,0	992,6

* 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.

** 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 27 januari 2025 genomfördes en apportemission i samband med förvärvet av Forum Estate. Som ett resultat av apportemission ökade antalet aktier och röster med 13 313 895 och en ökning av aktiekapitalet i Cibus med 133 138,95 EUR. Antalet aktier och röster i Cibus uppgår därmed till 76 286 045 och aktiekapitalet i Cibus uppgår till 762 860,45 EUR.

**** Den 11 juni 2025 genomförde styrelsen en riktad nyemission, vilket tillförde 1 001 080 000 SEK före transaktionsrelaterade kostnader. Teckningskursen fastställdes till 172,60 SEK per aktie. Som ett resultat av nyemissionen ökade antalet aktier och röster i Cibus med 5 800 000 nya aktier, och aktiekapitalet med 58 000 EUR. Antalet aktier och röster i Cibus uppgår därmed till 82 086 045 och aktiekapitalet till 820 860,45 EUR.

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i MEUR	Q3 2025	Q3 2024	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Helår 2024
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	22,5	-6,2	70,7	-10,5	-7,5
Justering för:					
- Avskrivningar	0,1	0,0	0,2	0,0	0,1
- Finansnetto	14,7	13,2	42,8	40,3	57,2
- Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	2,9	6,4	7,5	37,0	44,7
- Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	-3,4	13,0	4,6	9,4	9,8
- Orealiserade valutakursdifferenser	-	0,6	0,4	1,2	0,9
- Resultat från intresseföretag	-0,1	-	-0,4	-	-
- Negativ goodwill ej kassaflödespåverkande*	-	-	-29,5	-	-
Betald skatt	0,0	-0,1	0,0	-0,1	-0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet*	36,7	26,9	96,3	77,3	105,2
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet					
Förändring av kortfristiga fordringar	1,1	-1,7	-1,8	-3,0	-4,9
Förändring av kortfristiga skulder	0,4	-0,1	-3,9	2,3	2,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	38,2	25,1	90,6	76,6	102,5
Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter	-66,9	-0,9	-125,1	-7,7	-125,9
Försäljning av fastigheter	5,0	0,2	23,8	0,4	2,0
Investeringar i befintliga fastigheter	-2,7	-1,6	-5,1	-3,1	-5,5
Andra investeringar	-	0,1	-0,2	-	-
Förvärv av dotterbolag*	-	-	1,7	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-64,6	-2,2	-104,9	-10,4	-129,4
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	82,1	91,1	82,2	82,2
Emissionskostnader	-	-1,1	-3,2	-1,1	-1,2
Köp av teckningsoptioner	-	-	0,3	0,4	0,4
Återköp av teckningsoptioner	-	-	-	-0,1	-0,1
Utdelning till aktieägare	-18,0	-12,6	-51,3	-38,4	-52,8
Utdelning hybridobligation	-0,5	-0,7	-1,6	-1,9	-2,6
Obligationsemission	-	-	50,0	189,6	189,6
Återköp av obligationer	-	-30,3	-	-125,0	-144,7
Upptagna lån	37,7	-	406,6	-	522,5
Amortering av lån	-37,7	-2,2	-395,9	-28,6	-487,8
Uppläggningskostnader	-0,2	-0,0	-2,1	-1,8	-4,0
Betald ränta	-14,2	-11,9	-40,8	-34,0	-48,9
Förtidsinlösenavgifter	-	-0,2	-	-3,8	-4,2
Räntebärande finansiella placeringar	-	5,0	-	-	-
Premie för finansiellt instrument	-0,4	-0,7	-2,5	-0,7	-1,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-33,3	27,4	50,6	36,7	46,5
Periodens kassaflöde	-59,7	50,3	36,3	102,9	19,6
Likvida medel vid periodens början	147,0	83,9	50,8	31,5	31,5
Kursdifferens i likvida medel	0,0	0,0	0,2	-0,2	-0,3
Likvida medel vid periodens utgång	87,3	134,2	87,3	134,2	50,8

*Förvärvet av Forum Estates gjordes via en apportegendom. Den erhållna kassan påverkar investeringsverksamheten positivt medan de betalda transaktionskostnaderna påverkar det löpande kassaflödet negativt. Se vidare not 2 på sidan 39.

Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat

Belopp i MEUR	Q3 2025	Q3 2024	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Helår 2024
Rörelseintäkter	0,6	0,5	2,0	1,6	3,5
Rörelsekostnader	-1,1	-0,8	-13,0	-3,4	-5,6
Rörelseresultat	-0,5	-0,3	-11,0	-1,8	-2,1
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7,1	9,6	21,1	28,4	36,9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2,9	-9,6	-13,4	-19,4	-23,2
Resultat efter finansiella poster	3,7	-0,3	-3,3	7,2	11,6
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag	-	-		-	-1,0
Resultat före skatt	3,7	-0,3	-3,3	7,2	10,6
Skatt	-1,6	0,4	-1,6	0,5	0,1
Periodens resultat*	2,1	0,1	-4,9	7,7	10,7

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

Moderbolagets balansräkning

Belopp i MEUR	30-sep 2025	30-sep 2024	31-dec 2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för programvaror	0,1	0,1	0,1
Inventarier	0,0	0,0	0,0
Andelar i dotterbolag	649,6	296,8	523,9
Uppskjutna skattefordringar	0,0	1,2	1,0
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	496,7	542,9	354,9
Övriga långfristiga fordringar	0,0	0,0	0,0
Summa anläggningstillgångar	1 146,4	841,0	879,9
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	125,6	73,9	84,0
Övriga kortfristiga fordringar	0,4	0,6	2,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,3	0,6	0,4
Likvida medel	49,4	93,6	25,9
Summa omsättningstillgångar	175,7	168,7	112,7
SUMMA TILLGÅNGAR	1 322,1	1 009,8	992,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	0,8	0,7	0,7
Summa bundet eget kapital	0,8	0,7	0,7
Överkursfond	1 040,9	748,2	748,2
Hybridobligation	30,0	30,0	30,0
Balanserat resultat	-317,3	-250,5	-251,1
Periodens resultat	-4,9	7,7	10,7
Summa fritt eget kapital	748,7	535,4	537,8
Summa eget kapital	749,5	536,1	538,5
Långfristiga skulder			
Obligationslån	241,9	209,8	189,6
Räntederivat	3,9	3,3	2,9
Summa långfristiga skulder	245,8	213,1	192,5
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till koncernföretag	278,6	222,5	238,0
Leverantörsskulder	0,1	0,4	0,2
Övriga kortfristiga skulder	0,1	0,2	0,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48,0	37,5	23,3
Summa kortfristiga skulder	326,8	260,6	261,6
Summa skulder	572,6	473,7	454,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 322,1	1 009,8	992,6

Segmentsinformation

Belopp i MEUR

Q3 2025	Finland	Sverige	Norge	Danmark	Belgien	Nederländerna	Luxemburg	Cibus Group
Hysesintäkter	21,1	5,0	1,2	6,3	6,2	2,0	0,2	42,0
Serviceintäkter	3,3	0,4	0,1	0,6	0,1	0,1	0,2	4,8
Driftkostnader	-3,5	-0,5	-0,1	-0,5	-0,2	-0,1	-0,3	-5,2
Fastighetsskatt	-0,7	-0,2	-0,1	-0,3	-0,1	-	-	-1,4
Driftnetto	20,2	4,7	1,1	6,1	6,0	2,0	0,1	40,2
Förvaltningsfastigheter	1 206,9	295,9	70,9	407,2	381,9	119,7	9,3	2 491,8
Antal fastigheter	266	134	23	74	127	18	1	643
Total uthyrningsbar area, tusen kvm	716,2	183,0	30,2	125,5	231,5	42,5	3,5	1 332,3

Q3 2024	Finland	Sverige	Norge	Danmark	Belgien	Nederländerna	Luxemburg	Cibus Group
Hysesintäkter	20,8	4,3	1,2	4,1	-	-	-	30,4
Serviceintäkter	3,3	0,4	-	0,6	-	-	-	4,3
Driftkostnader	-3,6	-0,3	-0,1	-0,3	-	-	-	-4,3
Fastighetsskatt	-0,8	-0,2	-	-0,2	-	-	-	-1,2
Driftnetto	19,7	4,2	1,1	4,2	-	-	-	29,2
Förvaltningsfastigheter	1 170,2	260,1	66,8	266,4	-	-	-	1 763,5
Antal fastigheter	262	131	22	37	-	-	-	452
Total uthyrningsbar area, tusen kvm	707,6	161,2	29,0	81,6	-	-	-	979,4

Jan-sep 2025*	Finland	Sverige	Norge	Danmark	Belgien	Nederländerna**	Luxemburg***	Cibus Group
Hysesintäkter	63,1	14,6	3,6	18,3	16,8	5,5	0,5	122,4
Serviceintäkter	10,5	1,5	0,1	1,8	2,9	0,3	0,2	17,3
Driftkostnader	-12,6	-1,6	-0,2	-1,6	-0,8	-0,3	-0,3	-17,4
Fastighetsskatt	-2,2	-0,7	-0,1	-0,9	-2,4	-0,1	-	-6,4
Driftnetto	58,8	13,8	3,4	17,6	16,5	5,4	0,4	115,9
Förvaltningsfastigheter	1 206,9	295,9	70,9	407,2	381,9	119,7	9,3	2 491,8
Antal fastigheter	266	134	23	74	127	18	1	643
Total uthyrningsbar area, tusen kvm	716,2	183,0	30,2	125,5	231,5	42,5	3,5	1 332,3

Jan-sep 2024	Finland	Sverige	Norge	Danmark	Belgien	Nederländerna	Luxemburg	Cibus Group
Hysesintäkter	62,8	12,6	3,5	12,5	-	-	-	91,4
Serviceintäkter	12,8	1,3	0,1	1,6	-	-	-	15,8
Driftkostnader	-13,2	-1,0	-0,2	-1,2	-	-	-	-15,6
Fastighetsskatt	-2,3	-0,6	-0,1	-0,8	-	-	-	-3,8
Driftnetto	60,1	12,3	3,3	12,1	-	-	-	87,8
Förvaltningsfastigheter	1 170,2	260,1	66,8	266,4	-	-	-	1 763,5
Antal fastigheter	262	131	22	37	-	-	-	452
Total uthyrningsbar area, tusen kvm	707,6	161,2	29,0	81,6	-	-	-	979,4

Jan-dec 2024	Finland	Sverige	Norge	Danmark	Belgien	Nederländerna	Luxemburg	Cibus Group
Hysesintäkter	83,9	17,0	4,6	16,9	-	-	-	122,4
Serviceintäkter	16,0	1,7	0,2	2,1	-	-	-	20,0
Driftkostnader	-17,3	-1,4	-0,4	-1,8	-	-	-	-20,9
Fastighetsskatt	-3,0	-0,9	-0,1	-1,0	-	-	-	-5,0
Driftnetto	79,6	16,4	4,3	16,2	-	-	-	116,5
Förvaltningsfastigheter	1 169,1	269,5	66,9	364,5	-	-	-	1 870,1
Antal fastigheter	264	133	22	64	-	-	-	483
Total uthyrningsbar area, tusen kvm	710,4	177,4	29,0	113,1	-	-	-	1 029,9

* Belgien, Nederländerna och Luxemburg ingår i Cibus konsolidering från 27 januari 2025.

** Inkluderar engångsintäkt från återbetalning av överskjutande månadsavgifter. Fastighetsskatten kostnadsförd innan Cibus förvärv av Forum Estates.

*** Fastighetsskatten kostnadsförd innan Cibus förvärv av Forum Estates.

Då många av hyresavtalen är s.k. "triple-net" och "double-net"-avtal, där hyresgästerna står för merparten av kostnaderna, är driftsnettott ett av de viktigaste jämförelsetalen och den nivå styrelsen följer upp verksamheten på per segment.

NOT 1 - FINANSIELLA INSTRUMENT - VERKLIGT VÄRDE

Finansiella instrument värderade till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning utgörs av räntederivat. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts, liksom föregående år, enligt nivå 2 i värdehierarkin. Räntetaken värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde och instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris, vilket erhålles från respektive motpart. Verkligt värde på balansdagen uppgår till -7,8 MEUR (-2,8).

Redovisat värde för finansiella tillgångar och skulder anses vara en rimlig approximation av verkligt värde. Det har enligt bolagets bedömning inte skett någon förändring av marknadsräntor eller kreditmarginaler sedan de räntebärande lånen togs upp som skulle få en väsentlig påverkan på skuldernas verkliga värde. Verkligt värde på hyresfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder skiljer sig inte väsentligt från redovisat värde, då dessa har kort löptid.

NOT 2 - RÖRELSEFÖRVARV

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 bestod av 149 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 512 MEUR. Forum Estate har 12 anställda i Gent, Belgien och under 2024 uppgick hyresintäkter till 31,3 MEUR. Forum Estate ingår i koncernens Finansiella rapport från och med 27 januari. Detaljer om förvärvsanalys, förvärvade nettotillgångar och goodwill är enligt följande:

Förvärvsanalys för Forum Estate.

Köpeskillning	MEUR
Apportegendom	113,6
Summa köpeskillning	113,6

Verkligt värde på de 13 313 895 aktier som utfärdats som en del av köpeskillningen för Forum Estates baserades på den noterade aktiekursen den 27 januari 2025 om 175,9 kr per aktie. Transaktionskostnader på ca 1,9 MEUR vilka är direkt hänförliga till apportemissionen redovisats som en avdragspost från värdet på överförda aktier respektive från eget kapital. Förvärvsrelaterade kostnader på ca 9,1 MEUR, som inte var direkt hänförliga till aktieemissionen, ingår bland övriga intäkter i resultaträkningen samt i den löpande verksamheten i kassaflödesanalysen.

Verkligt värde på identifierbara tillgångar och skulder på förvärvsdagen var:

	MEUR
Förvaltningsfastigheter	512,2
Andra materiella tillgångar	0,4
Finansiella anläggningstillgångar	11,6
Omsättningstillgångar	6,0
Likvida medel	1,7
Totala tillgångar	531,9
Upplåning	305,4
Övriga långfristiga skulder	5,5
Kortfristiga skulder	79,5
Totala skulder	390,4
Totalt identifierbara nettotillgångar till verkligt värde	141,5
Negativ goodwill	-27,9
Köpeskillning	113,6

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 redovisas som en övrig intäkt inom förvaltningsresultatet. Ingen del av den redovisade negativa goodwillen förväntas vara skattepliktig. Den negativa goodwillen redovisas netto med avdrag för förvärvsrelaterade kostnader samt finansiella intäkter som uppkom i samband med förvärvet under raden övriga intäkter (20,5 MEUR).

Koncernens nyckeltal

MEUR, om inget annat anges	Q3 2025	Q3 2024	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Helår 2024
Hyresintäkter	42,0	30,4	122,4	91,4	122,4
Driftnetto	40,2	29,2	115,9	87,8	116,5
Förvaltningsresultat	21,8	13,2	79,3	35,8	46,9
Periodens resultat	19,4	-5,6	64,1	-7,3	-4,8
Antal utestående aktier, st	82 086 045	62 972 150	82 086 045	62 972 150	62 972 150
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	82 086 045	57 779 056	77 380 305	57 602 066	58 951 923
Resultat per aktie, EUR ¹	0,23	-0,11	0,81	-0,16	-0,12
EPRA NRV per aktie, EUR	12,9	11,9	12,9	11,9	11,7
EPRA NTA per aktie, EUR	12,9	11,9	12,9	11,9	11,7
EPRA NDV per aktie, EUR	12,4	11,3	12,4	11,3	11,1
Förvaltningsfastigheter	2 491,8	1 763,5	2 491,8	1 763,5	1 870,1
Likvida medel	87,3	134,2	87,3	134,2	50,8
Balansomslutning	2 619,9	1 916,6	2 619,9	1 916,6	1 942,5
Avkastning på eget kapital, %	7,9	-3,3	10,0	-1,4	-0,7
Belåningsgrad seniorskuld, %	49,8	50,2	49,8	50,2	50,6
Belåningsgrad nettoskuld, %	56,1	54,6	56,1	54,6	58,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,2	2,4	2,2	2,2
Soliditet, %	37,9	37,0	37,9	37,0	36,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,7	1,6	1,7	1,7
Skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr	10,7	9,3	10,7	9,3	10,4
Framåtriktad skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr	9,7	9,0	9,7	9,0	9,7
Överskottsgrad, %	95,7	96,1	94,7	96,1	95,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,1	94,1	95,5	94,1	94,2
Andelen dagligvarufastigheter, %	92,0	93,1	92,0	93,1	93,5

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



Definitioner av nyckeltal

Definitionerna av våra nyckeltal återfinns 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 per aktier 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 och hybridobligationslån.
Belåningsgrad seniorskuld, %	Räntebärande säkerställda skulder dividerat med fastigheternas marknadsvärde.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk i förhållande till säkerställd skuld.
Belåningsgrad nettoskuld, %	Räntebärande skulder minskade med likvida medel och kortfristiga placeringar dividerat med fastigheternas marknadsvärde.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk i förhållande till bolagets nettoskuld.
Räntetäckningsgrad, ggr	Driftnetto minus administrationskostnader dividerat med räntekostnader minus ränteintäkter (rullande 12 månader). Icke återkommande extraordinära poster exkluderas.	Bolaget använder nyckeltalet för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.
Soliditet, %	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.	Skuldsättningsgrad visar hur högt belånat Cibus är i förhållande till aktieägarnas kapital.
Skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr	Räntebärande skulder minskade med likvida medel och kortfristiga placeringar dividerat med driftnetto minus administrationskostnader (rullande 12 månader). Icke återkommande extraordinära poster exkluderas.	Skuldkvoten används för att visa intjänning i förhållande till skuldsättning.
Framåtriktad skuldkvot (Net debt/ EBITDA), ggr	Räntebärande skulder minskade med likvida medel och kortfristiga placeringar dividerat med driftnetto minus administrationskostnader baserat på aktuell intjäningsförmåga. Icke återkommande extraordinära poster exkluderas.	Skuldkvoten framåtriktad används för att visa aktuell intjäningsförmåga 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 total fastighetsyta.	Bolaget använder nyckeltalet för att belysa bolagets exponering mot dagligvarufastigheter.
WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term)	Vägd genomsnittlig återstående löptid på hyresavtal om option om förlängning ej utnyttjas.	WAULT ger en översikt över hur lång tid det i genomsnitt återstår på hyresavtalen i fastighetsportföljen.
WAULB (Weighted Average Unexpired Lease Term with Break options)	Vägd genomsnittlig återstående löptid på hyresavtal, med hänsyn till hyresgästens rätt att säga upp avtalet i förtid. I Belgien har hyresgästen en lagstadgad rätt att säga upp avtalet vid slutet av varje treårsperiod.	WAULB ger en översikt över hur lång tid det i genomsnitt återstår på hyresavtalen i fastighetsportföljen om första möjliga uppsägningstidpunkt utnyttjas.

Avstämning av alternativa nyckeltal

MEUR, om inget annat anges	Q3 2025	Q3 2024	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Helår 2024
Eget kapital exkl. hybridobligationer	962,6	678,5	962,6	678,5	678,7
Återläggning av derivat	7,8	2,8	7,8	2,8	2,1
Återläggning av uppskjuten skatt	41,4	33,8	41,4	33,8	34,5
Återläggning av ej utbetald utdelning	44,3	34,0	44,3	34,0	19,5
EPRA NRV	1 056,1	749,1	1 056,1	749,1	734,8
Antal utestående aktier	82 086 045	62 972 150	82 086 045	62 972 150	62 972 150
EPRA NRV per aktie, EUR	12,9	11,9	12,9	11,9	11,7
Eget kapital exkl. hybridobligationer	962,6	678,5	962,6	678,5	678,7
Återläggning av immateriella tillgångar	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
Återläggning av derivat	7,8	2,8	7,8	2,8	2,1
Återläggning av uppskjuten skatt	41,4	33,8	41,4	33,8	34,5
Återläggning av ej utbetald utdelning	44,3	34,0	44,3	34,0	19,5
EPRA NTA	1 056,0	749,0	1 056,0	749,0	734,7
Antal utestående aktier	82 086 045	62 972 150	82 086 045	62 972 150	62 972 150
EPRA NTA per aktie, EUR	12,9	11,9	12,9	11,9	11,7
Eget kapital exkl. hybridobligationer	962,6	678,5	962,6	678,5	678,7
Återläggning av derivat	7,8	2,8	7,8	2,8	2,1
Återläggning av bedömt verkligt värde på uppskjuten skattefordran	-0,7	-1,0	-0,7	-1,0	-1,9
Återläggning av ej utbetald utdelning	44,3	34,0	44,3	34,0	19,5
EPRA NDV	1 014,0	714,3	1 014,0	714,3	698,4
Antal utestående aktier	82 086 045	62 972 150	82 086 045	62 972 150	62 972 150
EPRA NDV per aktie, EUR	12,4	11,3	12,4	11,3	11,1
Periodens resultat	19,4	-5,6	64,1	-7,3	-4,8
Genomsnittligt eget kapital	982,7	672,7	850,7	700,8	701,0
Avkastning på eget kapital, %	7,9	-3,3	10,0	-1,4	-0,7
Senior säkerställd skuld	1 240,7	886,0	1 240,7	886,0	947,2
Förvaltningsfastigheter	2 491,8	1 763,5	2 491,8	1 763,5	1 870,1
Belåningsgrad seniorskuld, %	49,8	50,2	49,8	50,2	50,6
Räntebärande skulder exkl hybridobligationer	1 484,0	1 097,7	1 484,0	1 097,7	1 138,1
Likvida medel	-87,3	-134,2	-87,3	-134,2	-50,8
Nettoskuld	1 396,7	963,5	1 396,7	963,5	1 087,3
Förvaltningsfastigheter	2 491,8	1 763,5	2 491,8	1 763,5	1 870,1
Belåningsgrad nettoskuld, %	56,1	54,6	56,1	54,6	58,1
Driftnetto	144,6	115,9	144,6	115,9	116,5
Administrationskostnader	-14,5	-11,8	-14,5	-11,8	-12,1
EBITDA*	130,1	104,1	130,1	104,1	104,4
Räntenetto	-54,5	-48,0	-54,5	-48,0	-47,5
Räntetäckningsgrad, ggr (*rullande 12 månader)	2,4	2,2	2,4	2,2	2,2
Eget kapital	992,6	708,5	992,6	708,5	708,7
Balansomslutning	2 619,9	1 916,6	2 619,9	1 916,6	1 942,5
Soliditet, %	37,9	37,0	37,9	37,0	36,5
Totala skulder	1 627,3	1 208,1	1 627,3	1 208,1	1 233,8
Eget kapital	992,6	708,5	992,6	708,5	708,7
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,7	1,6	1,7	1,7
Nettoskuld	1 396,7	963,5	1 396,7	963,5	1 087,3
EBITDA*	130,1	104,1	130,1	104,1	104,4
Skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr (* rullande 12 månader)	10,7	9,3	10,7	9,3	10,4
Nettoskuld ¹	1 465,5	963,5	1 465,5	963,5	1 087,3
Intjäningsförmåga EBITDA	150,7	106,5	150,7	106,5	112,5
Framåtriktad skuldkvot (Net debt/EBITDA) ggr	9,7	9,0	9,7	9,0	9,7
Driftnetto	40,2	29,2	115,9	87,8	116,5
Hysesintäkter	42,0	30,4	122,4	91,4	122,4
Överskottsgrad, %	95,7	96,1	94,7	96,1	95,2
Hysesintäkter	42,0	30,4	122,4	91,4	122,4
Hysesvärde	43,7	32,3	128,2	97,1	130,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,1	94,1	95,5	94,1	94,2
Dagligvarufastigheter, kvm	1 225,3	912,2	1 225,3	912,2	962,7
Totalt fastighetsyta, kvm	1 332,3	979,4	1 332,3	979,4	1 029,9
Andelen dagligvarufastigheter, %	92,0	93,1	92,0	93,1	93,5

¹ Nettoskulden är baserad på intjäningsförmågan, se vidare sidan 8.