

250x2



Delårsrapport

1 JANUARI 2025 – 30 JUNI 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 JUNI 2025

Q225

(jämfört med Q2 2024)

Hyresintäkter uppgick till 41,3 MEUR (30,5).

Driftnettot uppgick till 39,1 MEUR (30,5).

Förvaltningsresultatet uppgick till 19,5 MEUR (10,3). Förvaltningsresultatet exklusive poster av engångskaraktär samt valutakurseffekt uppgick till 20,0 MEUR.

Periodens resultat uppgick till 13,7 MEUR (2,2) vilket motsvarar 0,17 EUR (0,03) per aktie.

Orealiserade värdeförändringar ingår i resultatet och uppgick till 2,7 MEUR (-8,4) på fastigheter och -6,7 MEUR (-0,3) på räntederivat.

Jan-juni 2025

(jämfört med januari - juni 2024)

Hyresintäkter uppgick till 80,4 MEUR (61,0).

Driftnettot uppgick till 75,7 MEUR (58,6).

Förvaltningsresultatet uppgick till 57,5 MEUR (22,6). 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 engångskaraktär samt valutakurseffekt uppgick till 38,3 MEUR.

Periodens resultat uppgick till 44,7 MEUR (-1,8) vilket motsvarar 0,58 EUR (-0,05) per aktie.

Orealiserade värdeförändringar ingår i resultatet och uppgick till -4,6 MEUR (-30,7) på fastigheter och -8,0 MEUR (3,6) på räntederivat.

EPRA NRV uppgick till 1 054,4 MEUR (675,9) vilket motsvarar 12,8 EUR (11,8) per aktie.

Väsentliga händelser under perioden

På årsstämman den 10 april 2025 beslutades:

- Oförändrad utdelning om 0,90 EUR per aktie och år, att betalas ut månadsvis.
- Styrelsen har tilldelats ett mandat att emittera upp till 20 % nya aktier utifrån antalet utestående aktier vid tidpunkten för årsstämman, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.
- Tidigare ordförande Patrick Gylling valdes till ordinarie styrelseledamot och Stefan Gattberg, Elisabeth Norman, Victoria Skoglund samt Nils Styf omvaldes som styrelseledamöter. Stina Lindh Hök valdes till ny styrelseledamot. Stefan Gattberg valdes till ny styrelseordförande.
- Anta två långsiktiga incitamentsprogram riktade till medarbetare i koncernen, varav det ena riktar sig till medarbetare i Norden och det andra till medarbetare i Belgien.

Den 17 april meddelade Cibus att man förvärvat två fastigheter i Belgien och Finland till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 9,3 MEUR, avyttrat sex fastigheter i Belgien, Finland och Sverige för totalt 20,2 MEUR samt refinansierar 232,5 MEUR av banklån till lägre marginal.

Den 5 juni meddelade Cibus att man förvärvat två fastigheter i Nederländerna och Danmark till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 9,5 MEUR samt avyttrar två fastigheter i Belgien till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 4,5 MEUR.

Den 5 juni meddelade Cibus att man rekryterat en Head of Sustainability och en Investment Manager.

Den 11 juni meddelade Cibus att man genomfört en riktad nyemission om 5,8 miljoner aktier och tillförts drygt 1 miljard SEK. Teckningskursen fastställdes till 172,60 SEK. Teckningskursen motsvarade en premie om 25 % mot EPRA NRV per aktie i Cibus. Nettolikviden kommer i huvudsak användas för att finansiera framtida förvärv i befintliga marknader i enlighet med Cibus tillväxtstrategi. Utöver investeringar i nya förvärv kommer en del av likviden att användas för att återbetala de återstående efterställda lånen om 12,2 MEUR till tidigare aktieägare i Forum Estates.

Väsentliga händelser efter perioden

Cibus meddelade den 8 juli att bolaget förvärvade 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 i 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.

Den 16 juli meddelade Cibus att man förvärvat tio fastigheter i Sverige, Danmark och Belgien i fyra separata transaktioner till ett underliggande fastighetsvärde om 36,5 MEUR.

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/investerare/aktien/utdelningskalender/

Nyckeltal ¹ MEUR, om inget annat anges	Q2 2025	Q2 2024	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024
Hyresintäkter	41,3	30,5	80,4	61,0
Driftnetto	39,1	30,5	75,7	58,6
Förvaltningsresultat	19,5	10,3	57,5	22,6
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	2,7	-8,4	-4,6	-30,7
Periodens resultat	13,7	2,2	44,7	-1,8
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	2 427	1 768	2 427	1 768
EPRA NRV per aktie, EUR	12,8	11,8	12,8	11,8
Antal fastigheter med solpaneler	73	48	73	48
Driftnetto, aktuell intjäningsförmåga	156,3	114,7	156,3	114,7
Belåningsgrad nettoskuld, %	55,0	58,9	55,0	58,9
Skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr	11,1	9,8	11,1	9,8
Framåtriktad skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr	9,4	9,8	9,4	9,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,2	2,3	2,2

¹För redogörelse av alternativa nyckeltal och definitioner se sida 40-41.

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.

Driftnetto per fastighetens ankarhyresgäst



Norge

3% **70 M€**

Andel driftnetto Q2 Fastighetsvärde

23 Fastigheter 30 200 kvm
Total yta

Finland

50% **1 160 M€**

Andel driftnetto Q2 Fastighetsvärde

262 Fastigheter 706 800 kvm
Total yta

Nederländerna

5% **120 M€**

Andel driftnetto Q2 Fastighetsvärde

18 Fastigheter 42 500 kvm
Total yta

Sverige

12% **280 M€**

Andel driftnetto Q2 Fastighetsvärde

132 Fastigheter 176 500 kvm
Total yta

Danmark

15% **407 M€**

Andel driftnetto Q2 Fastighetsvärde

74 Fastigheter 125 500 kvm
Total yta

Luxemburg

0,5% **9 M€**

Andel driftnetto Q2 Fastighetsvärde

1 Fastighet 3 500 kvm
Total yta

Belgien

15% **381 M€**

Andel driftnetto Q2 Fastighetsvärde

127 Fastigheter 231 500 kvm
Total yta

- Fastigheter tillträdna under Q2 2025
- Fastigheter som tillträds under Q3-Q4 2025
- Fastigheter som tillträds under 2026



Fortsatt resultatförbättring och laddat för förvärv

"Aktivt kvartal med stabilt ökande resultat, fokus på att öka och trimma portföljen, sänkta finansieringskostnader och nyemission för att kunna agera på affärsmöjligheter."

– Christian Fredrixon, VD

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

- 1) Ett stabilt och värdeskapande kvartal där förvaltningsresultatet exklusive jämförelsestörande poster har ökat med 68% jämfört med motsvarande kvartal i fjol. Under kvartalet har flera operationella nyckeltal stärkts.
- 2) Ökad intjäningsförmåga: Även detta kvartal ökar intjäningsförmåga per aktie jämfört med föregående kvartal baserat på ett oförändrat antal aktier. Ökningen sker i detta kvartal främst genom lägre finansieringskostnader.
- 3) Stigande fastighetsvärden i samtliga marknader: För första gången sedan 2022 är det i alla länder ökande eller oförändrade fastighetsvärden i de jämförbara portföljerna i lokal valuta, vilket beror på hyresförhandlingar och uthyrning.
- 4) Nytt kapital för tillväxt: Vi bygger vidare och trimmar vår fastighetsportfölj inriktat mot dagligvarufastigheter. Vi har under kvartalet emitterat aktier för att kunna ta tillvara på affärsmöjligheter i våra sju befintliga marknader och vi har sedan publicerat av förra kvartalsrapporten offentliggjort förvärv av 18 dagligvarufastigheter i åtta affärer i fem länder med ett totalt fastighetsvärde om 107 MEUR.
- 5) Aktivt och värdeskapande uthyrningsarbete. Det är framförallt i våra icke-dagligvarulokaler som vi behöver vara aktiva med uthyrningsarbete. Under 2025 har vi hittills hyrt ut över 10 000 kvm ytvakans och uthyrningsgraden har ökat även under kvartalet.

Kvartalets resultat – ytterligare ett starkt kvartal

Vi levererar ytterligare ett bra kvartal med stabil underliggande verksamhet som kryddas med lägre finansieringskostnader och förvärv. Detta kvartal är det första hela där vårt större förvärv i Benelux är inkluderat. Jämfört med för ett år sedan ökade förvaltningsresultatet exklusive jämförelsestörande poster med 68%.

Från första kvartalet till andra kvartalet 2025 ökade hyresintäkterna med 6%, driftnettot ökade med 7%, driftnettomarginalen ökade med 1,1%-enheter till 94,7%, förvaltningsresultatet exklusive engångsposter steg med 9% och periodens resultat uppgick till 13,7 MEUR, vilket motsvarar 0,17 EUR/aktie. EPRA NRV per aktie steg med 1,6% till 12,8 EUR/aktie.

WAULT förlängdes med 0,1 år till 5,9 år och uthyrningsgraden ökade med 0,1%-enheter under kvartalet till 95,2%.

Intjäningsförmåga – fortsatt tillväxt

Intjäningsförmåga per aktie är vårt viktigaste nyckeltal och det är glädjande att vi ser hur den stiger för 8:e kvartalet i rad till 1,05 EUR per aktie.

Finansiering – refinansiering av lån och proaktiv nyemission

Som har meddelats tidigare under kvartalet och presenteras i denna rapport så har vi refinansierat totalt 276 MEUR av lån till mer än 50 bps lägre marginal, vilket, allt annat lika, stärker vår intjäningsförmåga med drygt 1,4 miljoner EUR per år. Vi har också startat processen för att med eget kapital återbetala den efterställd skulden på 12,2 MEUR från Forum Estates affären som löper med 6% årligt ränta.

I juni genomförde vi en riktad nyemission på 1 miljard SEK. Transaktionen är ytterligare en milstolpe i genomförandet av vår tillväxtstrategi och utnyttjandet av attraktiva förvärvsmöjligheter, i detta fall med inriktning på våra sju nuvarande marknader och det är glädjande att kunna välkomna flera nya kontinentaleuropeiska och globala investerare till vår aktieägarbas.

Under kvartalet har vi tagit ytterligare steg mot långsiktigt stabila kassaflöden genom att öka räntebindningstiden med 0,2 år till 2,9 år (1,8 år), att öka kapitalbindningstiden till 2,5 år (1,7 år) och vår genomsnittliga marginal sjönk till 1,5% (1,6%). Den totala marginalen för lån och obligationer är 1,8%, vilket är den lägsta nivån någonsin och den genomsnittliga räntekostnaden minskade till 4,0% (4,5%). Att våra marginaler hos banker minskar bedömer jag har att göra med att vi är ett större bolag och har ett starkt fortsatt förtroende från våra långivare.

Vår framåtblickande skuldkvot justerat för nyemissionen ligger kvar i kvartalet på 10,0 gånger. Cibus har 97% av sina lån räntesäkrade och 36% av skulden är säkrade genom räntetak, vilket jag tycker är en styrka när utsikten för stigande eller sjunkande räntor är svårbedömd. Ett räntetak har fördelen att om räntorna sjunker så minskar räntekostnaderna – vår beräkning visar att om räntan sjunker -1 respektive -2%-enheter så minskar våra räntekostnader med 4,4 MEUR respektive 9,6 MEUR på årsbasis tack vare räntetaken.

Uthyrningsarbete – fokus på icke-dagligvaruhyresgäster

Under första halvåret har vi genomfört närmare 70 förlängningar med större hyresgäster, ofta i s.k. paket med en genomsnittlig WAULT på strax över fem år. Den underliggande trögrörligheten i våra dagligvarulägen medför att det mesta av nyuthyrningsarbetet där det uppstår vakanser inte sker i dagligvarulokaler utan i kompletterande ytor bland icke-dagligvaruhyresgäster.

I den framåtblickande ögonblicksbild som är vår intjäningsförmåga redovisas i kvartalet en negativ effekt i beläggning om -1,8 MEUR i jämförbart bestånd. Det är värt att påpeka att endast en fjärdedel av de -1,8 MEUR rör dagligvaruutrymme samt att två tredjedelar av detta redan är uthyrt eller gäller en lokal i Danmark under uthyrningsdiskussion till en ny dagligvaruaktör.

Avseende de återstående tre fjärdedelarna av effekten i beläggning på -1,8 MEUR är dessa till exempel restauranger, sport-/klädbutiker, en bank och vi är trygga med att vi kommer att kunna hantera de flesta av dessa ytor över tid. Exempel på detta är att under första halvåret har vi genomfört över 30 nyuthyrningar av tidigare eller blivande vakanser vilket har hyrt ut över 10 000 kvm areavakans, cirka 0,8% av Cibus totala uthyrbara area. Exempel på dessa uthyrningar är till exempel lågprishandel som Rusta, Puuilo, Action och Wibra men även Stadium, restauranger och annan närservice. Endast tre av dessa uthyrningar gällde tidigare dagligvaruutrymme, vilket visar varför vi gärna vill äga så mycket dagligvaror som möjligt, helt enkelt för att volatiliteten i kassaflödena per kvadratmeter är lägre.

Fastighetsvärdering – stabila värden

Cibus värderar 100% av sina fastigheter externt varje kvartal och i en jämförbar portfölj ser vi för första gången sedan 2022 att värdena stiger med totalt 2,7 MEUR. Detta sker genom att fastighetsvärderingarna på landsnivå ökar eller ligger still. Vår värderingsyield är oförändrat 6,5%.

Konkurrensen om våra typer av objekt har börjat att öka framförallt i Sverige men nu även i Finland genom att flera olika svenska aktörer numera är aktiva i landet.

Dagligvarumarknaden – fortsatt hög matprisinflation

Som framgår i marknadsavsnittet så är det fortsatt en hög matinflation i Europa jämfört med KPI i respektive land. Intressant är vidare hur konkurrensen på marknaden fortsätter mellan olika butiksformat, priserbjudande och övertagande av konkurrenters butiks nät.

Fastighetsmarknaden för dagligvaror – tydlig potential för fortsatt expansion

I Kontinentaleuropa och i Norden har det skett flera transaktioner inom vårt segment och intresset för den stabila avkastning som tillgångsslaget ger har börjat att röna intresse. Jag är därför glad att vi kan utvärdera sju befintliga marknader för att kunna hitta de bästa och mest värdeskapande affärerna för våra aktieägare. Det finns fortsatt goda möjligheter för värdeskapande tillväxt och den ökade konkurrensen ser vi som ett tecken på attraktiviteten i dagligvarufastigheter. Se vidare avsnittet om Fastighetsmarknaden på sid 25 för mer information.

Transaktioner – genomförande och hög aktivitet i dialoger

Cibus är en pan-europeisk aktör och det märks inte minst i de dialoger och förfrågningar vi är aktiva i. Sedan publiceringen av förra kvartalsrapporten har vi annonserat 18 förvärv i åtta affärer i fem länder till ett sammanlagt förvärvsvärde om 107 MEUR. Att vi gör värdeskapande affärer i flera länder i allt från nybyggda hypermarkets, till sale and leaseback affärer, till självgenererade styckeaffärer och portföljer tycker jag visar på vår bredd och djup i våra respektive marknader. Marknaden är fortsatt mycket fragmenterad med 1 000-tals dagligvarufastigheter i varje land som ägs av en uppsjö olika fastighetsägare, dels som styckeafastigheter av privatpersoner, dels av fastighetsbolag med mindre och större portföljer, dels fondstrukturer med mellanstora portföljer samt av dagligvarukedjorna själva. Vi fortsätter att utvärdera och bygga upp vår pipeline av förvärvsmöjligheter.

Vi ligger nära våra hyresgäster och vi har under kvartalet gjort både Sale and Leasebacks samt det vi kallar Omvända Sale and Leasebacks. De senare gör vi för att långsiktigt bistå våra hyresgäster i den för dem viktiga frågan om vidareutveckling av sina butiks nätverk.

När våra dagligvaruhyresgäster både förlänger och ökar samarbetet med oss tycker jag det visar det ömsesidiga förtroendet vi har och långsiktigheten i våra lägen och i vår förvaltning.

Hållbarhet – investeringar i energieffektivisering och social infrastruktur

Vi, tillsammans med våra hyresgäster, fortsätter att investera i energieffektivisering och att byta uppvärmningsmetoder till fossilfria och energieffektiva geotermiska system. I vår CSRD rapportering framgår att de energiköp vi gör för hyresgäster till 96% utgörs av fossilfria energislag. Det är bra för klimatomställningen och vårt interna SBTi-mål för den egna verksamheten har redan uppnåtts. 73 av våra fastigheter har solceller vilket motsvarar en årlig CO2-minskning med 1 020 tCO2. Vi investerar också aktivt i våra levande handelsplatser och därmed förstärker den social aspekten i och kring våra fastigheter.

Organisation – paneuropeisk plattform och matchande namn

Vi är glada över att samgåendet mellan den nordiska organisationen och Benelux fungerar väl vilket nu ger oss en paneuropeisk plattform och sprängbräda för fortsatt värdeskapande tillväxt.

Vi är stolta över att idag kunna lansera vår nya hemsida med klickbar kartfunktion samt nytt domännamn www.cibusrealestate.com för att reflektera att vi är aktiva utanför Norden.

Varje dag arbetar Cibus medarbetare och jag med att skapa stabila och ökande kassaflöden per aktie.

Jag önskar alla en glad sommar!

Stockholm 17 juli 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:

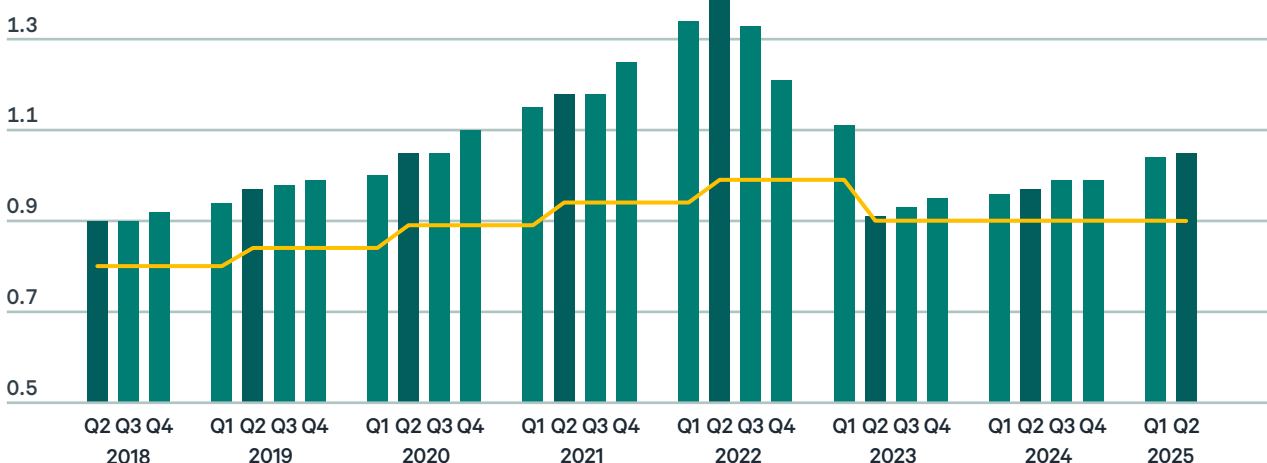
- **Att ge en stabil utdelning månadsvis. Målsättningen är att successivt höja den över tid.**
- **Att nettobelåningsgraden skall ligga mellan 55 - 65 %.**

Utdelningsnivån är satt för att tydliggöra den långsiktiga utdelningsförmågan samt 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 11 för definition.

Utdelningspolicy

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

Verksamhet



Intjäningsförmåga

Den aktuella intjäningsförmågan presenteras härmed baserad på den fastighetsportfölj som Cibus ägde per 1 juli 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 jul 2024	1 okt 2024	1 jan 2025	1 apr 2025	1 jul 2025	Förändring (1 jul 2025 - 1 jul 2024)
Hysesintäkter	122,5	122,9	130,3	165,7	165,4	
Fastighetskostnader	-7,8	-7,8	-8,0	-9,4	-9,1	
Driftnetto	114,7	115,1	122,3	156,3	156,3	+36%
Administrationskostnader	-8,6	-8,6	-9,8	-13,5	-13,7	
Finansnetto*	-51,0	-50,4	-50,6	-64,5	-63,0	
Resultat från intresseföretag**	-	-	-	0,3	0,3	
Förvaltningsresultat	55,2	56,1	61,9	78,6	79,9	
Kostnader hybridobligation	-2,5	-2,5	-2,3	-2,2	-2,1	
Förvaltningsresultat plus kostnader hybridobligation	52,7	53,7	59,6	76,4	77,8	
Justering ej kassapåverkande poster	2,8	2,8	2,7	2,8	2,6	
Summa förvaltningsresultat exkl ej kassapåverkande poster plus kostnader hybridobligation	55,5	56,5	62,3	79,2	80,4	
Förvaltningsresultat per aktie exkl ej kassapåverkande poster plus kostnader hybridobligation EUR***	0,97	0,99	0,99	1,04	1,05	+9%
Utestående antal aktier***	57 247 536	57 247 536	62 972 150	76 286 045	76 286 045	

*Tomrättsavgäld 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.

***Den 10 september 2024 genomfördes en riktad emission om 5 724 614 aktier som tillförde bolaget 82,1 MEUR som användes för förvärv. Då inget av dessa medel var utnyttjade per 1 oktober 2024 användes det gamla antalet aktier vid beräkning av förvaltningsresultat per aktie för det kvartalet. Intjäningsförmåga per aktie per den 1 januari 2025 är beräknat på 62 972 150 aktier. I samband med förvärvet av Forum Estates den 27 januari 2025 emitterades 13 313 895 aktier. Totalt antal aktier är därefter 76 286 045 aktier. **Den 11 juni 2025 genomfördes en riktad emission om 5,8 miljoner aktier som tillförde bolaget 91,4 MEUR. Då inget av dessa medel var utnyttjade per 1 juli 2025 användes det gamla antalet aktier vid beräkning av förvaltningsresultat per aktie för kvartalet. Intjäningsförmåga per aktie per den 1 juli 2025 är beräknat på 76 286 045 aktier.**

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

Kommentarer avseende den aktuella intjäningsförmågan

Intjäningsförmågan gällande förvaltningsresultat per aktie exkl ej kassapåverkande poster har för de kommande tolv månaderna per 2025-07-01 jämfört med tolv månadersperspektivet per 2024-07-01 ökat med 9 %. Detta på grund av högre hyresintäkter till följd av förvärv.

Driftnetto i jämförbart bestånd (intjäningsförmåga)

	MEUR	% effekt
Driftnetto 1 juli 2024	114,7	
Effekt av förändringar i fastighetskostnader	0,2	+0,2 %
Effekt av förändringar i beläggning	-1,8	-1,6 %
Effekt av förändringar i beläggning såld fastighet	-0,7	-0,6 %
Effekt av indexuppräknig och andra hyreshöjningar	1,6	+1,4 %
Effekt av övriga förändringar	-0,2	-0,2 %
Jämförbart bestånd 1 juli 2025	113,8	-0,8 %
Valutaeffekt	0,0	+0,0 %
Förvärvade/sålda fastigheter	42,5	+37,1 %
Driftnetto 1 juli 2025	156,3	+36,3 %

Driftnetto i jämförbart bestånd (intjäningsförmåga)

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

Den negativa effekten av förändringen i beläggning uppgår till -1,8 MEUR. Av de utgångna hyresavtalen så utgör endast en fjärdedel dagligvarufastigheter varav mer än hälften utgör en fastighet i Danmark där hyresförhandlingar pågår med en annan dagligvaruhyresgäst. I förändringar i beläggning inom dagligvaruhandeln ingår även ett hyresavtal som Cibus tillsammans med hyresgästen har i samförstånd kommit överens om att avsluta för att möjliggöra rivning av den nuvarande livsmedelsbutiksfastigheten för att uppföra en större butik på samma plats för samma hyresgäst. Vid färdigställandet kommer den nya fastigheten ha en positiv inverkan på intjäningsförmågan.

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 1,6 MEUR eller +1,4%. 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 juli 2025 113,8 MEUR, en minskning med -0,8%. Effekt av förvärvade fastigheter ökar driftnettot med +37,1%. Totalt ökade driftnettot i intjäningsförmågan med +36,3% till 156,3 MEUR.



Finansiell utveckling

Resultatanalys januari - juni 2025

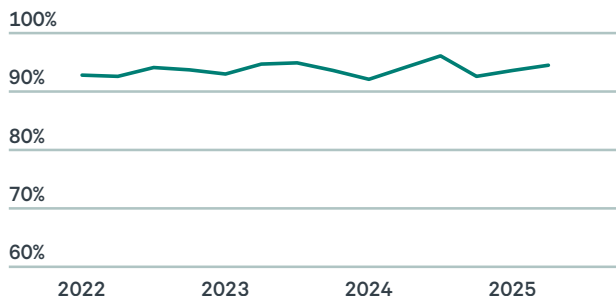
INTÄKTER

Under första halvåret 2025 uppgick koncernens hyresintäkter till 80,4 MEUR (61,0), vilket var en ökning med 31,8% jämfört med samma period förra året. Sett till hyresvärde är 99 % av Cibus hyror kopplade mot och ökar med konsumentprisindex (KPI). I Danmark förekommer så kallade korridorer på ca 60 % av hyresavtalen, där ökningen i regel är maximerad till mellan 3 - 4 % per år och ett golv på minst 1 - 2 % per år. I andra länder är sådana klausuler betydligt mindre vanliga. Serviceintäkter uppgick till 12,5 MEUR (11,5) och utgjordes till stor del av vidarefakturerade kostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,2 % (94,1). Totalt hyresvärde på årsbasis uppgick till 175,0 MEUR (130,3).

DRIFTNETTO

Driftkostnaderna inklusive fastighetsskatt uppgick under perioden till -17,2 MEUR (-13,9). Driftnettot ökade med 29,2 % och uppgick till 75,7 MEUR (58,6), vilket motsvarar en överskottsgrad på 94,1 % (96,1). Då många hyresavtal är s.k. "triple-net" och "double-net" -avtal, där hyresgästerna står för merparten av kostnaderna, är driftnettot ett av de viktigaste jämförelsetalen. Beroende på hyresavtalens villkor kan kostnaderna debiteras hyresgäster direkt eller via Cibus. Detta innebär att bruttohyrorna, kostnaderna och serviceintäkterna kan variera över tid medan driftnettot håller sig relativt stabilt. Det innebär också att hyresintäkterna ökar med konsumentprisindex men inte kostnaderna i motsvarande grad.

Överskottsgrad exklusive engångsposter



ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Administrationskostnaderna uppgick till -7,3 MEUR (-5,9). I samband med förvärvet av Forum Estates övertogs även en organisation med 12 anställda. Med förvärvet finns nu en plattform för fortsatt tillväxt i Beneluxländerna där det finns skalfördelar vid förvärv av ytterligare fastigheter. Cibus redovisade en engångskostnad på -0,3 MEUR under kvartalet baserat på årsstämmans beslut om att subventionera optionspremien samt -0,2 MEUR för rådgivningstjänster för framtagandet av teckningsoptionsprogram både för anställda i Norden och Belgien.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -31,7 MEUR (-30,1) och utgörs främst av periodens löpande räntekostnader om -29,5 MEUR (-25,3) och räntaintäkter om 0,7 MEUR (0,9). Utöver detta ingår även valutakursförändringar om -0,8 MEUR (-0,3) och limitavgifter, förutbetalda uppläggningsavgifter samt tomträttsavgäld enligt IFRS 16. En kostnad om -0,5 MEUR har redovisats under andra kvartalet avseende återföring av uppläggningsavgifter hänförliga till lån som återbetalats under perioden.

Stora delar av den räntebärande skulden har refinansierats och motsvande framtida återföringar är inte aktuella i närtid.

Per 30 juni 2025 bestod upplåningen av säkerställda banklån om 1 227,3 MEUR, fyra icke säkerställda obligationer på totalt 242,8 MEUR och ett efterställt lån till tidigare aktieägare i Forum Estates om 12,2 MEUR. Det efterställda lånet har sagts upp under perioden och kommer att återbetalas under september 2025. Per den 30 juni 2025 uppgick de räntebärande skulderna till 1 482,3 MEUR (1 130,2) med en utgående genomsnittlig ränta om 4,0% (4,5), en genomsnittlig kapitalbindningstid om 2,5 år (1,7) och en genomsnittlig räntebindningstid om 2,9 år (1,8). För mer information gällande finansiering se sidorna 26-29.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Under rapportperioden uppgick förvaltningsresultatet till 57,5 MEUR (22,6). Förvaltningsresultatet exklusive poster av engångskaraktär samt valutakurseffekt uppgick till 38,3 MEUR, vilket motsvarar 0,51 EUR per aktie.

Brygga förvaltningsresultat exkl valutaeffekt och engångsposter

	MEUR
Redovisat förvaltningsresultat	57,5
Negativ goodwill netto	-20,5
Optionsprogram beslutad av årsstämman	+0,5
Valutaeffekt	+0,8
Förvaltningsresultat exkl valutaeffekt och engångsposter	38,3

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Nettoförändringen på fastighetsportföljens värde uppgick till 557,3 EUR (-29,6) från det ingående värdet om 1 870,1 MEUR (1 797,9) till det utgående värdet 2 427,4 MEUR (1 768,3). Nedan är en specifikation över förändringen:

	MEUR
Ingående värde 2025-01-01	1 870,1
Förvärv	570,4
Försäljningar	-18,8
Orealiserade värdeförändringar	-4,6
Valutakurseffekt	7,9
Investeringar i fastigheterna	2,4
Utgående värde 2025-06-30	2 427,4

Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -4,6 MEUR (-30,7). För andra kvartalet har alla länder ett oförändrat eller något ökat underliggande fastighetsvärde. Ökningen var främst en effekt av hyresförhandlingar som resulterade i förlängda hyresavtal. Fastighetsvärdena i Finland är ökande under andra kvartalet men minskade för perioden som helhet främst till följd av två tidigare kommunicerade uppsägningar av Kesko för framtida avflyttningar. Den genomsnittliga direktavkastningen i fastighetsportföljen i sin helhet var i slutet av Q2 2025 oförändrat 6,5 %.

INVESTERINGAR I FASTIGHETER

	MEUR
Hysesgästanpassningar	0,7
Renovering i befintliga fastigheter	1,5
Pågående fastighetsutveckling	0,2
Utgående värde 2025-06-30	2,4

Investeringar i fastigheterna har uppgått till 2,4 MEUR (1,5) under perioden, varav 0,7 MEUR (0,4) avser genomförda hyresgästanpassningar med en direktavkastning i linje med eller över den befintliga portföljen och 0,2 MEUR (0,1) avser pågående fastighetsutveckling.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR RÄNTEDERIVAT

Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -8,0 MEUR (3,6). Värdeförändringarna på räntederivaten är hänförlig till förändrade lägre 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. 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 11,3 MEUR (9,0). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 2,3 MEUR (1,8) och i moderbolagets balansräkning till 1,6 MEUR (0,6). Cibus redovisar en total skatt för rapportperioden om -3,5 MEUR (2,5), varav aktuell skatt uppgår till -0,8 MEUR (-0,5) och uppskjuten skatt till -2,7 MEUR (3,0).

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till 44,7 MEUR (-1,8) vilket motsvarar 0,58 EUR (-0,05) per aktie. Orealiserade värdeförändringar ingår i resultatet och uppgick till -4,6 MEUR (-30,7) på fastigheter och -8,0 MEUR (3,6) på räntederivat.

Andra kvartalet 2025

Koncernens hyresintäkter ökade med 35,4% till 41,3 MEUR (30,5) under andra kvartalet 2025. Serviceintäkter uppgick till 4,8 MEUR (6,0) och utgjordes till stor del av vidarefakturerade kostnader. I serviceintäkter för jämförelseperioden Q2 2024 ingick en försäkringsersättning för en brandskadad fastighet. Driftnettot ökade med 28,2 % och uppgick till 39,1 MEUR (30,5).

Administrationskostnaderna uppgick till -3,9 MEUR (-3,5). Cibus redovisade en engångskostnad på totalt -0,5 under kvartalet, varav -0,3 MEUR baserat på årsstämmans beslut om att subventionera optionspremien samt -0,2 MEUR för rådgivningstjänster för framtagandet av teckningsoptionsprogram både för anställda i Norden och Belgien.

Finansnettot var under andra kvartalet -15,9 MEUR (-16,7) och utgörs främst av periodens löpande räntekostnader om -15,1 MEUR (-12,9) och ränteintäkter om 0,4 MEUR (0,6). Utöver detta ingår även valutakursförändringar om 0,0 MEUR (-1,3) och limitavgifter, förutbetalda uppläggningsavgifter samt tomträttsavgäld enligt IFRS 16. En kostnad om -0,5 MEUR har redovisats under andra kvartalet avseende återföring av uppläggningsavgifter hänförliga till lån som återbetalats under perioden. Stora delar av den räntebärande skulden har refinansierats och motsvande framtida återföringar är inte aktuella i närtid.

Förvaltningsresultatet för andra kvartalet blev 19,5 MEUR (10,3). Förvaltningsresultatet exklusive poster av engångskaraktär samt valutakurseffekter uppgick till 20,0 MEUR, vilket motsvarar 0,25 EUR per aktie.

Orealiserade värdeförändringar ingår i resultatet och uppgick till 2,7 MEUR (-8,4) på fastigheter och -6,7 MEUR (-0,3) på räntederivat. För kvartalet har alla länder ett ökat eller oförändrat underliggande fastighetsvärde.

Total skatt uppgick till -2,7 MEUR (0,4), varav aktuell skatt uppgick till -0,7 MEUR (-0,3) och uppskjuten skatt till -2,0 MEUR (0,7).

Periodens resultat uppgick för andra kvartalet till 13,7 MEUR (2,2), vilket motsvarar 0,17 EUR (0,03) per aktie.

Kassaflöde och finansiell ställning

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 52,4 MEUR (51,4). Kassaflödes påverkas negativt med transaktionskostnader som betalats i samband med förvärvet av Forum Estate, se vidare not 2 på sidan 38.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -40,3 MEUR (-8,2) och utgör främst förvärv av fastigheter i Danmark men även i Belgien och Norge samt försäljning av fastigheter i Belgien, Finland och Sverige. Vidare har Cibus förvärvat samtliga aktier i Forum Estate under perioden via en apportemission. De likvida medel som erhöles via öppningsbalansen redovisas som en positiv effekt på kassaflödet under investeringsverksamheten, se vidare not 2 på sidan 38.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 83,9 MEUR (9,3). Under första halvåret 2025 har Cibus emitterat seniora icke säkerställda gröna obligationer om 50 MEUR. Under första halvåret har även refinansiering gjorts vilket har resulterat i upptagna lån om 368,9 MEUR samt återbetalning av lån om -358,2 MEUR.

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 147,0 MEUR (83,9). Kassabehållningen är hög då en riktad nyemission har genomförts den 11 juni 2025, men att dessa medel ännu inte satts i arbete vid halvårsskiftet. Cibus hade per den 30 juni 2025 räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likvida medel och kortfristiga placeringar, om 1 335,3 MEUR (1 041,3). Aktiverade upplåningskostnader uppgick till 4,8 MEUR (4,4).

Joint Venture

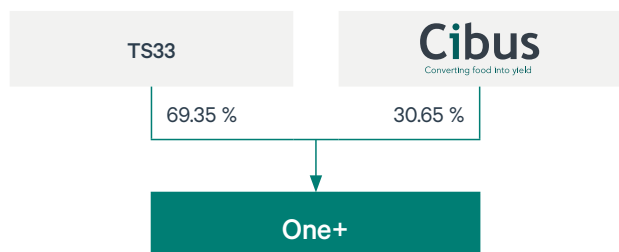
I samband med förvärvet av Forum Estates blev Cibus delägare i ett Joint Venture som heter One+. Cibus äger 30,65 % av One+ och övriga 69,35 % ägs av TS33 som är en fastighetsutvecklare fokuserad på handelsfastigheter i Belgien.

Joint Venture-verksamheten (JV) regleras av ett aktieägaravtal, och för Cibus innefattar de centrala villkoren bland annat en förköpsrätt av nya livsmedelsbutiker från TS33, samt en s.k. put/call-option för perioden 2028–2030, där TS33 har rätt att sälja sina andelar i JV till Cibus, och Cibus har rätt att förvärva TS33 andel.

Per den 30 juni 2025 ägde One+ 7 handelsfastigheter med en uthyrbar yta om 12 000 kvm.

Cibus andel av hyresintäkterna under perioden uppgick till 0,4 MEUR och driftnettot 0,3 MEUR. Totala fastighetsvärdet uppgick per den 30 juni till 39,8 MEUR.

För perioden bidrog One+ med 0,3 MEUR till förvaltningsresultatet och kapitalandelen uppgick till 11,7 MEUR.

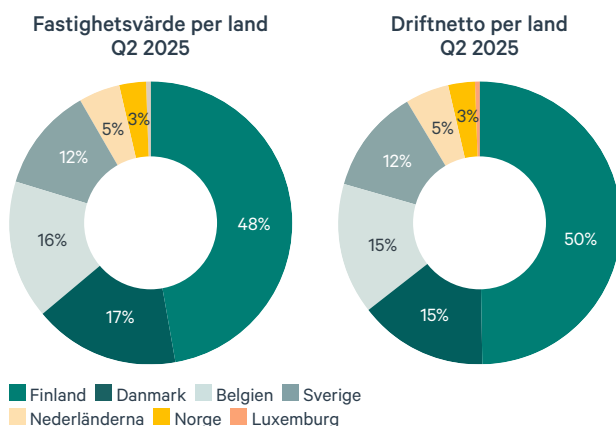


Moderbolaget

Cibus Nordic Real Estate AB (publ) är moderbolag i koncernen och äger inga fastigheter utan dess verksamhet består i att äga aktier, hantera aktiemarknadsrelaterade frågor och koncerngemensamma verksamhetsfunktioner så som administration, transaktioner, förvaltning, juridiska frågor, projektutveckling samt ekonomi. Periodens resultat i moderbolaget uppgick till -7,0 MEUR (7,5).

Segmentsredovisning

Cibus redovisar sin verksamhet i de sju landssegmenten Finland, Sverige, Norge, Danmark, Belgien, Nederländerna och Luxemburg. Under andra kvartalet 2025 är 50% av driftnettot hänförligt till Finland, 15% till Danmark, 15% till Belgien, 12% till Sverige, 5% till Nederländerna, 3% till Norge och 0,5% till Luxemburg. Av fastighetsvärdet är 1 160,2 MEUR (1 173,5) hänförligt till Finland, 406,8 MEUR (268,6) till Danmark, 381,5 MEUR (-) till Belgien, 280,0 MEUR (-) till Sverige, 119,6 MEUR (-) till Nederländerna, 70,2 MEUR (68,5) till Norge och 9,1 MEUR (-) till Luxemburg. Se sid 37 i rapporten för ytterligare information.



Hållbarhet

Cibus drivs av övertygelsen att vi i våra beslut kring vår fastighetsportfölj kan bidra till en ansvarsfull samhällsutveckling. I våra förvärv och förvaltning av våra fastigheter har vi som ambition att verka för en hållbar utveckling för såväl hyresgäster som ett levande närsamhälle och att detta bidrar till en god långsiktig vinstutveckling för våra aktieägare. Dagligvarubutiker är en viktig infrastruktur som förser människor i Europa med mat. Det är också en viktig mötesplats för människor och bidrar till social och mental hälsa. För Cibus innebär hållbarhet att bidra till att skapa tillgängliga och klimatsmarta marknadsplatser för slutkonsumenter. Detta gör vi tillsammans med våra ankarhyresgäster som är ledande aktörer inom livsmedels- och dagligvaruhandeln i Europa.

Cibus har redan för helåret 2024 frivilligt publicerat en hållbarhetsrapport i årsredovisningen som i största möjliga utsträckning upprättats i enlighet med CSRD. Denna omfattande rapportering ökar transparensen kring vårt hållbarhetsarbete samt kring Cibus och fastigheternas hållbarhetsavtryck. En ny, dubbel väsentlighetsanalys ligger till grund för rapportens omfattning vilken preciserat och ökat omfånget av hållbarhet för Cibus, bland annat med flera sociala aspekter. Det har föranlett oss att öka våra dialoger med hyresgäster kring exempelvis säkerhet och trygghet för besökande och yrkesverksamma i våra fastigheter, samt hur Cibus kan understödja hyresgästernas arbete för marknadsplatsernas närsamhällen.

Rapporten adresserar också våra viktiga klimatrisker kopplade till klimatomställningen: fastighetsportföljens investeringsbehov i relation till grön, billigare finansiering samt en vakansrisk kopplad till hyresgästers lönsamhetspress då dessa behöver ersätta förorenande köldmedier. Cibus uppgraderingar av fastigheternas energieffektivitet och nära samarbete med hyresgästerna bidrar till riskhanteringen och att nå Cibus mål om klimatneutralitet senast 2030 (för Scope 1+2+3). I rapporten framgår att våra klimatberäkningar successivt förfinats samt att de energiinköp Cibus gör för hyresgäster till 96 procent utgörs av fossilfria energislag vilket resulterat i att vårt SBTi-godkända klimatmål för den egna verksamheten redan uppnåtts. Dessa är viktiga grundpelare för en fortsatt hög kredibilitet för vårt klimatarbete.

73 (48) av våra fastigheter har solpaneler. Den årliga elproduktionen de skapar motsvarar elkonsumtionen för ca 3 890 lägenheter eller motsvarar att åka ca 39 miljoner km med en elbil. Årlig CO₂-minskning är ca 1 020 tCO₂.

Under andra kvartalet har fortsatt fokus varit på att energieffektivisera fastigheter i vår portfölj vilket gynnar både klimatet och lönsamhet på sikt. För Cibus är även "S" i ESG viktigt där vi vill stödja samhällena vi verkar i. Ett exempel på detta under kvartalet är att vi har investerat i en ny lekplats vid en fastighet i Finland.

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 en mängd olika risker och osäkerhetsfaktorer. Bolaget har rutiner för att minimera dessa risker. Dessutom har Cibus en stark finansiell ställning. 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 anlätits 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 6,5 %.

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 95,3 % (94,1) och portföljens genomsnittliga återstående hyresavtalslängd var 5,9 år (5,0) utan belgiska uppsägningsrätter och 4,4 år inklusive belgiska uppsägningsrätter. 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. Risker 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. Upplýsingar 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 verkställande direktör, bolagsledning och nyckelanställda. 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 ett år 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 avvikelserna 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.

Revision

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Cibusaktien

Cibus Nordic Real Estate (publ) är noterad på Nasdaq Stockholm MidCap. Per den 30 juni 2025 var sista betalkurs 187,00 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på drygt 15,4 miljarder SEK. Antal aktieägare vid periodens slut var ca 57 000 st. Antal utestående aktier uppgick per den 30 juni 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 8 juli att bolaget förvärvar sex fastigheter i Finland till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 61,4 MEUR. Fem av fastigheterna, med ett underliggande fastighetsvärde om 21,6 MEUR, köps från Tokmanni i 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.

Den 16 juli meddelade Cibus att man förvärvat tio fastigheter i Sverige, Danmark och Belgien i fyra separata transaktioner till ett underliggande fastighetsvärde om 36,5 MEUR.

Presentation för investerare, analytiker och media

En direktsänd telefonkonferens hålls den 17 juli 2025 kl 10:00 (CEST) 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/q2-report-2025>. För att delta i telefonkonferensen vänligen registrera deltagande på följande länk <https://conference.inderes.com/teleconference/?id=50051954>. 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 17 juli 2025.

Stockholm den 17 juli 2025
Cibus Nordic Real Estate AB (publ)
Organisationsnummer 559135-0599

Stefan Gattberg

Styrelseordförande

Elisabeth Norman

Styrelseledamot

Victoria Skoglund

Styrelseledamot

Nils Styf

Styrelseledamot

Patrick Gylling

Styrelseledamot

Stina Lindh Hök

Styrelseledamot

Christian Fredrixon

VD

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

2025-11-04 Delårsrapport Q3
2026-02-18 Bokslutskommuniké 2025

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

För ytterligare information, vänligen kontakta

Christian Fredrixon, VD

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

Pia-Lena Olofsson, CFO

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

Cibus Nordic Real Estate AB (publ)
Kungsgatan 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 oktober 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 juni 2025 uppgick till drygt 15,4 miljarder SEK



Cibus aktieägare

Aktieägare per den 30 juni 2025

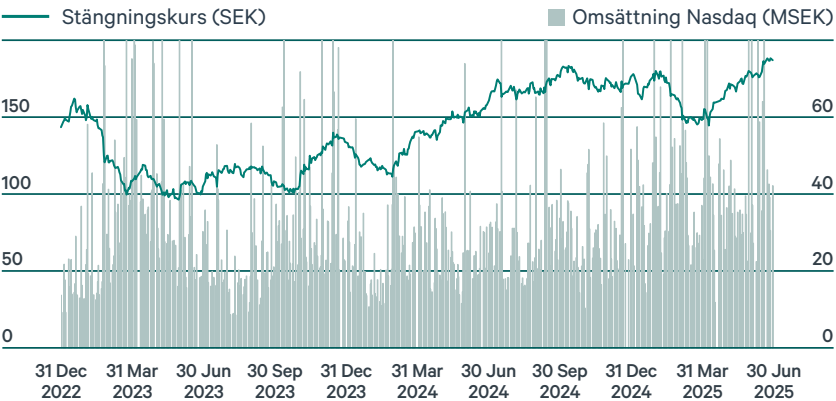
Namn	Antal aktier	Andel, %
Fjärde AP-fonden	5 053 408	6,2%
Länsförsäkringar Fonder	4 708 734	5,7%
Vanguard	2 923 646	3,6%
BlackRock	2 705 279	3,3%
Avanza Pension	2 605 200	3,2%
Sensor Fonder	1 711 070	2,1%
Handelsbanken Fonder	1 414 202	1,7%
Carnegie Fonder	1 264 157	1,5%
Tredje AP-fonden	1 249 063	1,5%
Heeren & Vandersmissen	1 175 746	1,4%
Columbia Threadneedle	1 026 978	1,3%
Nordnet Pensionsförsäkring	984 622	1,2%
Clearance Capital LLP	951 468	1,2%
State Street Global Advisors	662 054	0,8%
De Gryse Vincent Bv	620 271	0,8%
Ägarlista topp 15	29 055 898	35,4%
Övriga	53 030 147	64,6%
Totalt	82 086 045	100,0%

Cibus är noterat på Nasdaq Stockholm MidCap. Cibusaktien har ISIN SE0010832204. Bolaget har ca 57 000 aktieägare per den 30 juni 2025. De 15 största aktieägarna innehar ca 35% av rösterna. Ingen aktieägare har ett innehav som per den 30 juni 2025 uppgick till 10% eller mer av Cibus röster.

Källa: Modular Finance

Cibus aktiekurs

Aktiekursens utveckling

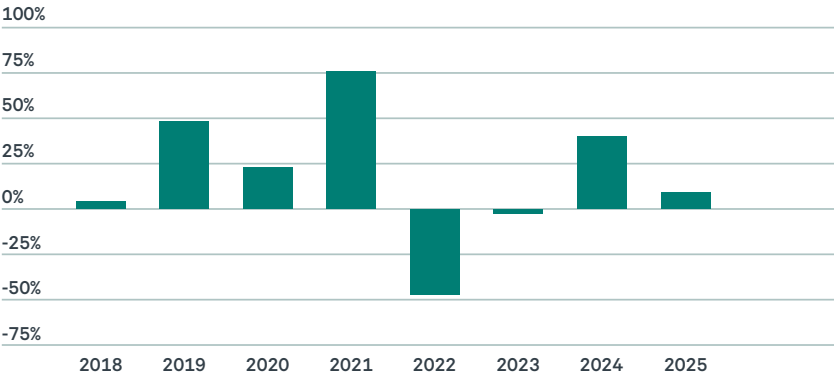


Cibus aktie har hög likviditet med mer än 60 % högre handel än andra större fastighetsbolag på Nasdaq Stockholm

Slutkurs på Cibus aktie per den 30 juni 2025 var 187,00 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på drygt 15,4 miljarder SEK. Den genomsnittliga totala omsättningen under Q2 2025 uppgick till drygt 120 MSEK per dag, varav 43 MSEK var på Nasdaq Stockholm. Perioden 1 juli 2024 - 30 juni 2025 handlades Cibus börsvärde 1,6 gånger. Det var drygt 60 % mer 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 halvåret 2025 uppgått till 9%. Beräkningarna utgår från man köpte aktien i stängning sista handelsdagen 2024.

Den årliga genomsnittliga totala avkastningen sedan noteringen fram till halvårsskiftet 2025, om man räknar in återinvesterad utdelning, uppgår till 15,6%.

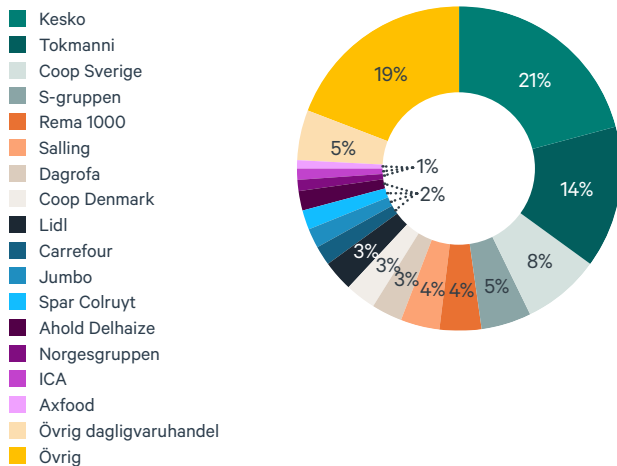
(Källa: Pareto Securities)

Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

Hyresgäster

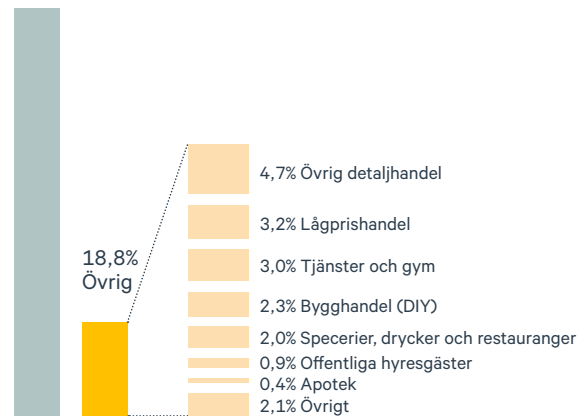
Cirka 95 % av driftnettot härrör från fastigheter där dagligvarukedjorna är ankarhyresgäster. De största hyresgäster är Kesko, Tokmanni, Coop Sverige, S-gruppen, Rema 1000, Lidl och Dagrofa. Bland övriga hyresgäster inom dagligvaruhandeln finns till exempel Coop Danmark, Carrefour, Jumbo, Spar Colruyt 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 hyresgästskategori

81,2% Livsmedel och dagligvaror

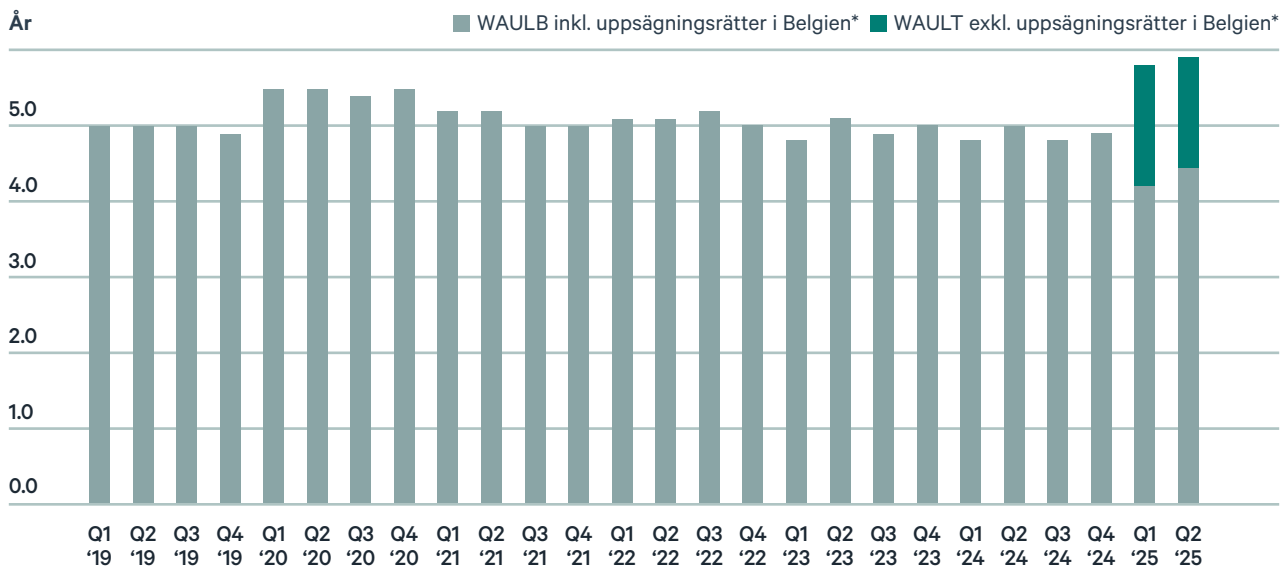
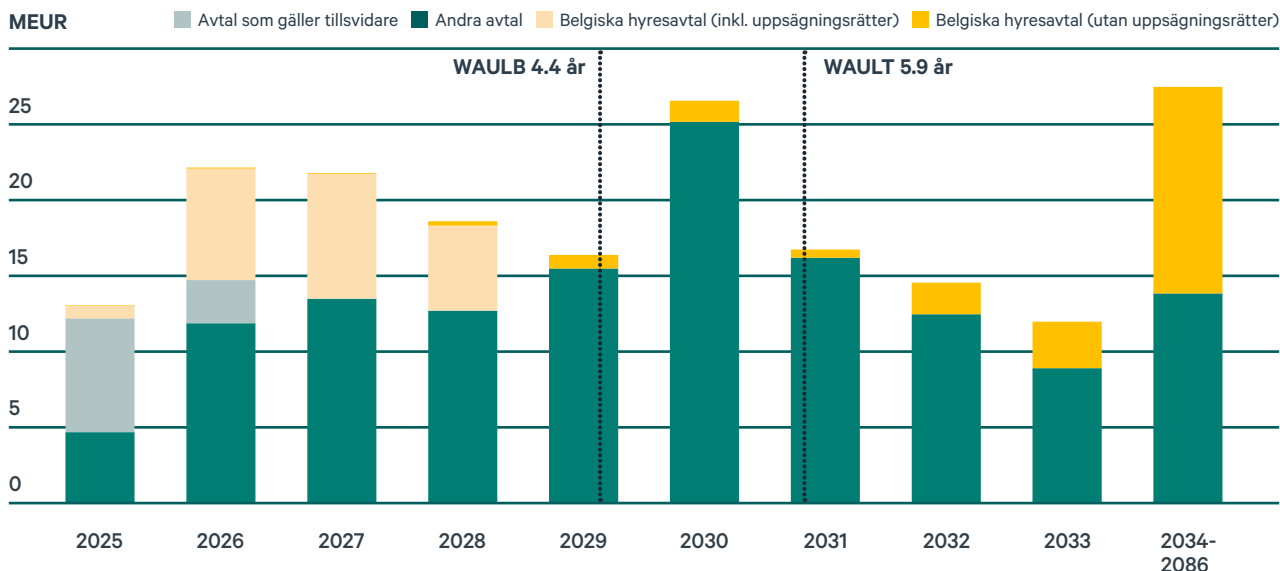


Sammanfattning av hyresavtalen

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 5,9 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.

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



*Se kommentar ovanför under "Strukturen i Belgien"

Ungefär 64 % 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. Sådana hyresavtal är typiska med mindre hyresgäster och denna avtalsstruktur ger flexibilitet att utveckla fastigheten om till exempel ankarhyresgästen vill utvidga sina lokaler. I de allra flesta fall har avtal som gäller tillsvidare rullat redan en längre period, och man kan anta att varken hyresvärden eller hyresgästen kommer att säga upp avtalet inom en nära framtid.

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

Fastighetsbestånd

Allmän översikt

Per den 30 juni 2025 bestod Cibus fastighetsbestånd av 637 butiksfastigheter, belägna främst i olika tillväxtregioner i Finland, Sverige, Norge, Danmark, Belgien, Nederländerna och Luxemburg. 50% av portföljens driftnetto för andra kvartalet härrör sig från fastigheter i Finland, 15 % från fastigheter i Danmark, 15 % för fastigheter i Belgien, 12% från fastigheter i Sverige, 5% för fastigheter i Nederländerna. 3 % från fastigheter i Norge och 0,5% från fastigheter i Luxemburg.

Cirka 95% av de sammanlagda hyresintäkterna härrör från dagligvaruhandelsfastigheter. Fastigheterna upplevs som väl lämpade för verksamheten av de största dagligvarukedjorna i respektive marknad. Ankarhyresgästerna står för 81 % av hyresintäkterna och har WAULT på 5,9 år.

Under kvartalet, har Cibus genomfört två separata förvärv varav en fastighet i Nederländerna och en fastighet i Danmark. Vidare har man sålt fyra stycken fastigheter Belgien och en fastighet i Sverige under kvartalet. För mer information besök www.cibusrealstate.com.

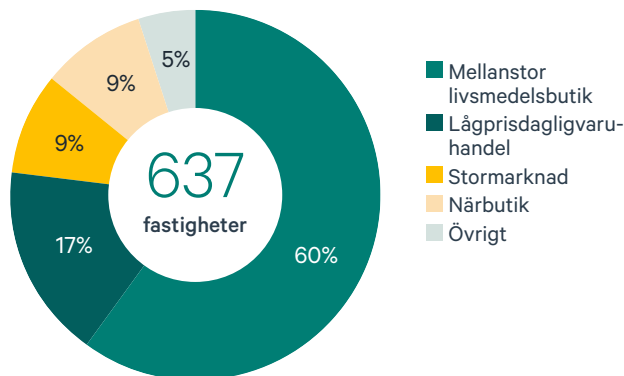
Ankarhyresgäst	Antal fastigheter, st	Uthyrbar area, kvm	Återstående löptid (WAULT), år	Återstående löptid (WAULB), år	Ankarhyresgästens återstående löptid (WAULT), år	Ankarhyresgästens återstående löptid (WAULB), år	Ankarhyresgästens andel av hyran
Kesko	142	273 194	4,6	4,6	4,8	4,8	93%
Tokmanni	53	241 029	4,7	4,7	5,2	5,2	86%
Coop Sverige	115	129 568	4,7	4,7	5,0	5,0	94%
S Gruppen	37	67 357	5,6	5,6	6,1	6,1	82%
Lidl	12	58 472	7,4	4,1	9,2	5,7	70%
Carrefour	41	46 161	14,3	1,6	16,4	2,6	92%
Rema 1000	28	41 331	5,3	5,3	5,9	5,9	80%
Dagrofa	12	33 889	3,6	3,6	5,6	5,6	80%
Spar Colruyt	24	33 123	20,1	2,9	21,4	3,9	99%
Jumbo	11	32 022	6,6	3,2	9,2	4,8	70%
Coop Danmark	17	26 823	5,4	5,4	6,0	6,0	90%
Ahold Delhaize	13	26 462	9,6	2,7	12,3	4,4	81%
Salling Group	20	23 253	7,2	7,2	7,3	7,3	98%
Axfood	4	19 725	6,1	6,1	7,0	7,0	76%
ICA	12	16 722	3,3	3,3	5,9	5,9	95%
Norgesgruppen	10	13 476	7,1	7,1	7,4	7,4	93%
Övrig dagligvaruhandel	32	117 750	7,0	3,9	7,7	5,3	71%
Övrig handel	54	114 482	5,3	1,9	n/a	n/a	n/a
Portföljen total	637	1 314 837	5,9	4,4	6,6	5,2	81%



Portföljdiversifiering

Ingen enskild fastighet i portföljen svarar för en större andel än 1,3% av portföljens totala driftnetto, vilket minskar vikten av en enskild fastighet.

Medelstora livsmedelsbutiker (1 000-3 000 kvm) svarar för merparten av livsmedelshandel i både Norden och Benelux-länderna och utgör den butikstyp som dominerar portföljen.



Nyckeltal

Uppgifterna nedan är baserade på intjäningsförmågan per den 1 januari 2025. Det årliga driftnettot uppskattas till omkring 156,3 MEUR (aktuell intjäningsförmåga) baserat på den portföljen och antalet fastigheter som Cibus ägde per den 1 juli 2025.

Antal fastigheter	637
Total uthyrningsbar area, tusen kvm	1 315
Uthyrningsbara area/fastighet, kvm	2 064
Driftnetto (aktuell intjäningsförmåga), MEUR	156,3
Driftnetto EUR/kvm (uthyrd area)	127
WAULT (genomsnittlig återstående avtalstid), år	5,9
WAULB (genomsnittlig återstående avtalstid), år	4,4

Fastigheter

Transaktioner

Under kvartalet, har Cibus genomfört två separata förvärv, varav ett i Danmark och ett i Nederländerna.

Den 2 maj undertecknade Cibus ett förvärv av en Netto-butik i Horsens, Danmark till ett underliggande fastighetsvärde om 4,1 MEUR. Butiken har en uthyrningsbar yta om cirka 1 300 kvadratmeter och har nyligen konverterats till en Netto-butik. Fastigheten är fullt uthyrd till Netto och ett nytt tioårigt hyresavtal har tecknats. Förvärvet signerades den 2 maj 2025 och tillträdde i juni 2025. Fastigheten förvärvades från en privat investerare genom ett bolagsförvärv och kommer långsiktigt att finansieras med en belåningsgrad på cirka 50 % via en lokal bank. Sedvanliga avdrag har gjorts för uppskjuten skatt.

Den 15 maj, genomförde Cibus ett förvärv av en Albert Heijn-butik i Ede, Nederländerna, till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 5,4 MEUR. Butiken har en uthyrningsbar yta om cirka 1 500 kvadratmeter och är fullt uthyrd till Albert Heijn. Transaktionen undertecknades och slutfördes den 15 maj 2025. Fastigheten förvärvades från en privat investerare genom en fastighetsöverlåtelse vilken betalades kontant och kommer långsiktigt att finansieras med ca. 50 % belåningsgrad från en lokal bank.

Under kvartalet har Cibus sålt fyra fastigheter i Belgien och en fastighet i Sverige.

Land	Ort	Adress	Antal fastigheter	Fast.bet om relevant	Ankar-hyresgäst	Fastighetsvärde, MEUR	Kvm	Kommentar
Danmark	Horsens	Hede Nielsen Vej 2	1	Matrikel nr. 127be, Horsens Bygrunde	Netto	4,1	1 300	
Nederländerna	Ede	Rozenplein 8	1	N/A	Albert Heijn	5,4	1 500	

Totalt tillträtt under Q2 2025

2 transaktioner	2 fastigheter	9,5	2 800	
-----------------	---------------	-----	-------	--

Totalt tillträtt under 2025

6 transaktioner	162 fastigheter	564,3	292 500	
-----------------	-----------------	-------	---------	--



Dagligvarumarknaden

Finland

Den finska dagligvarumarknaden har fortsatt växt i samma takt eller snabbare än inflationen. Tidpunkten för påsken förvränger analysen av volymtillväxten för mars och april, men under årets första fyra månader växte marknaden gradvis med 2,4 %.

Tillväxten i branschen drevs huvudsakligen av de stora butikerna. Stormarknader (>1 000 kvm butiksytta för livsmedel och där livsmedel utgör mer än två tredjedelar av försäljningen) växte med +3,1 %, medan hypermarkets växte något långsammare med +2,7 %.

Bland företagen fortsatte S-gruppen att växa snabbare än både marknaden och K-gruppen under det första kvartalet.

Tokmanni har under våren börjat lansera Spar-produkter i sina butiker. Den 12 juni 2025 öppnade Tokmanni sin första fullskaliga Spar-brandade livsmedelsbutik inom Tokmanni i Ylöjärvi, nära Tammerfors.

Sverige

I Sverige återgick marknaden till sjunkande försäljningsvolymmer efter fem kvartal i rad med tillväxt. Dagligvaruintäkterna ökade med +1,9 %, medan livsmedelsinflationen steg till 5,0 %. Onlineförsäljningen växte nästan i takt med marknaden, vilket innebär att marknadsandelen för e-handel låg kvar på ungefär 4,5 %.

Axfood och ICA fortsatte att växa snabbare än marknaden. Tillväxten på den svenska dagligvarumarknaden har drivits av marknadsledaren ICA:s hypermarknadskedja ICA Maxi Stormarknad, som återigen växte snabbare än marknaden. Axfood uppger att de kommer att fortsätta att satsa på stormarknadsformatet genom sitt förvärv av CityGross.

Bland övriga aktörer i marknaden rapporterade både Lidl och den tredje största livsmedelsaktören i Sverige, kooperativa Coop, att de växer långsammare än marknaden. Lidl Sverige återgick till en blygsam lönsamhet efter fem år av förluster och de bekräftar sin långsiktiga plan att öppna 100 nya butiker i Sverige.

Coop rapporterade förluster för 2024 i delar av Sverige, och hänvisade bl.a. till problem med varuförsörjning i butikerna till följd av driftsättningen av det nya centrala distributionscentret i Eskilstuna.

Norge

Dagligvarumarknaden i Norge fortsatte på sin stadiga tillväxtbana med en ökning på +4,7 %. Den största delen av tillväxten beror dock på att livsmedelsinflationen fortsatt ligger på en hög nivå.

Som en följd av den höga livsmedelsinflationen har den norska regeringen debatterat åtgärder för att öka konkurrensen på dagligvarumarknaden. Ett av regeringens initiativ handlar om att förbättra tillgången till butikslägen genom att förbjuda konkurrenshämmande klausuler i hyresavtal och att ge konkurrensmyndigheten ökade befogenheter.

Danmark

I Danmark pågår en debatt om att lätta på regleringen kring dagligvarubutikers öppettider. Små kommuner och butiker på landsbygden lyfts fram som exempel på verksamheter som behöver mer flexibla öppettider. För närvarande är det endast små butiker (med en omsättning under 44,5 miljoner DKK) som har tillåtelse att hålla öppet dygnet runt.

Marknadsledaren Salling Group rapporterade nyligen att man har påbörjat omvandlingen av de 33 Coop-butiker man förvärvade i juni 2024.

Belgien

Den mest betydelsefulla händelsen under andra kvartalet 2025 var Louis Delhaizes besked i början av april att de kommer att stänga sina sju Cora-hypermarkets i början av 2026. Cora var Louis Delhaize-gruppens sista verksamhet i Belgien, vilket markerar slutet för gruppens närvaro i landet. Efter Coras nedläggning kommer Carrefour att bli den enda aktören som driver hypermarkets i Belgien.

Samtidigt har marknadsledaren Colruyt fortsatt att förlora marknadsandelar, från en topp på 32 % år 2018 till 29 % idag. Colruyt Group pekar på "ökad konkurrens" som en av de främsta orsakerna till nedgången. Gruppen utsätts särskilt för Ahold Delhaizes dubbla strategi – priskonkurrens via Albert Heijn och ökad bekvämlighet (flexibla öppettider, inklusive söndagar) hos Delhaize – samt ett ökat tryck från de tyska lågpriskedjorna Aldi och Lidl.

Som motdrag kommer Colruyt att börja hålla sitt mindre butiksformat OKay-butiker – som står för cirka 10 % av koncernens omsättning – öppna på söndagsförmiddagar från och med 2026. Initiativet sker i ett bredare nationellt sammanhang där söndagsöppet är föremål för debatt. Enligt nuvarande lagstiftning är öppettider på söndagar strikt reglerade; den nya federala koalitionen har signalerat att man vill liberalisera reglerna, och flera kedjor har redan lovat att införa söndagsöppet.

Nederländerna

Livsmedelsinflationen har dominerat det offentliga samtalet, vilket kulminerade i april då parlamentet höll en "inflationdebatt", där stora matvarukedjor och livsmedelsproducenter samt inköpsalliansen var i parlamentet för att förklara de höga matpriserna.

Pris- och tillväxtjämförelse

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

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

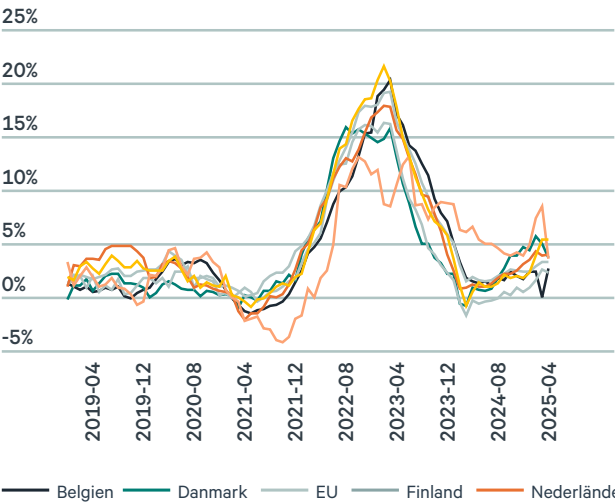
Livsmedelsinflation

Livsmedelsinflationen har blivit ett hett ämne i flera länder under början av 2025. I Sverige så noteras att under årets första fem månader steg livsmedelsinflationen kraftigt – från 1,8 % till 5,4 % i april (årstakt), och låg kvar på 5,0 % i maj 2025. På bara ett år har Sverige gått från att ha näst lägst livsmedelsinflation till att ha högst bland de jämförda länderna.

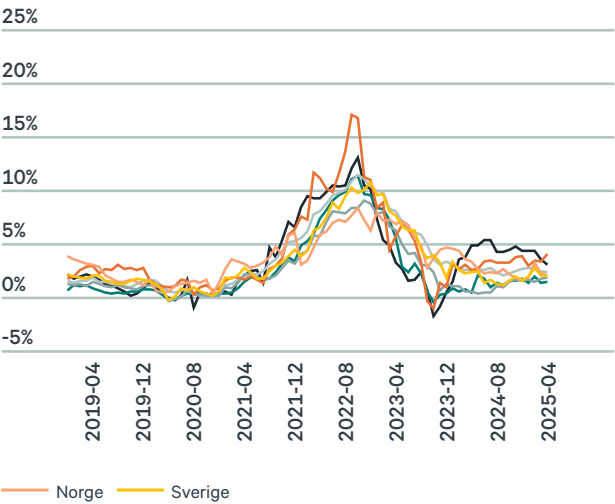
I andra änden av skalan är livsmedelsinflationen som lägst inom Europeiska unionen i Finland med 2,7 % och i Belgien med 2,6 %. Det genomsnittliga EU-läget har gradvis ökat sedan början av 2024 och låg i maj på 3,6 %. Nederländerna, Danmark och Norge har högre nivåer av livsmedelsinflation än EU-genomsnittet.

Den övergripande konsumentprisinflationen har varit mer stabil och på en lägre nivå jämfört med livsmedelsinflationen. Den högsta totala inflationen har noterats i Nederländerna och Belgien, medan den lägsta nivån ses i Finland.

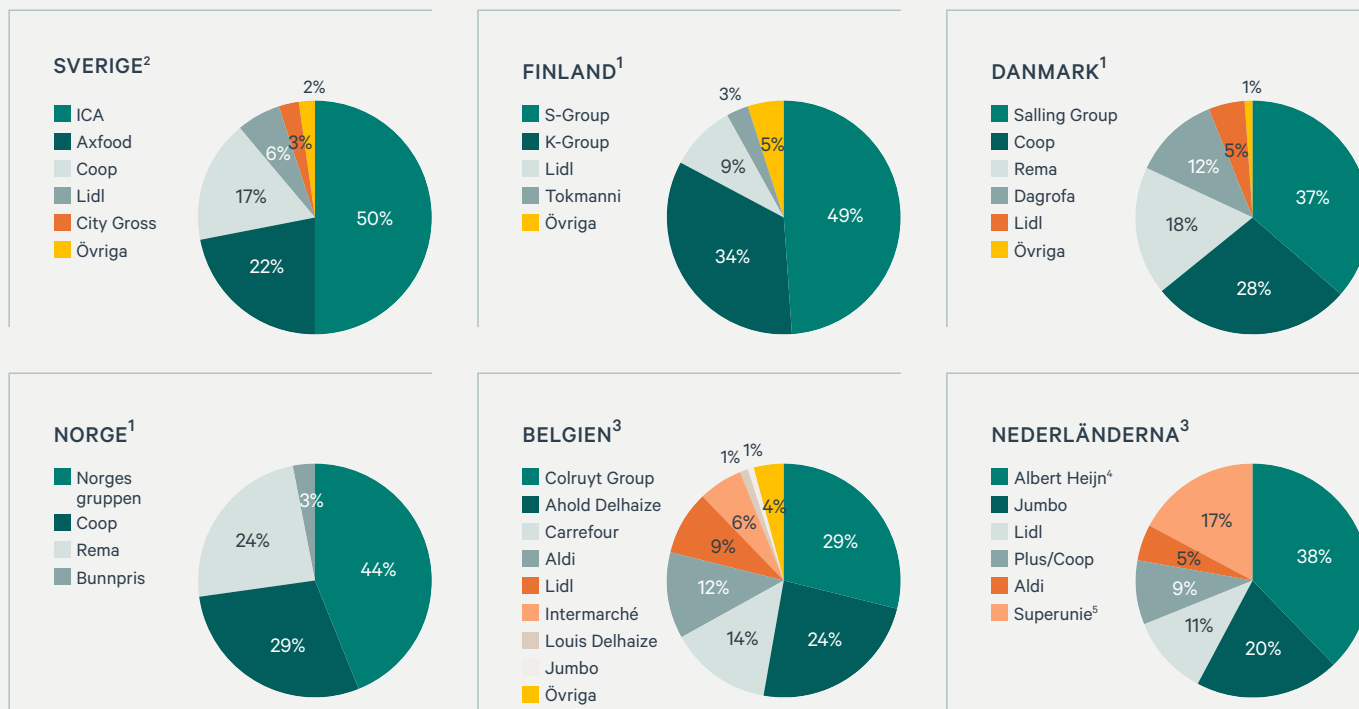
Mat och icke-alkoholhaltiga drycker



Harmoniserad konsumentprisökning



Dagligvaruhandlares andel i Cibus hemmamarknader



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

Fastighetsmarknaden

Fortsatt stark aktivitet på marknaden för dagligvarufastigheter

Marknadsaktiviteten inom dagligvaruanknutna fastigheter förblev stark under det andra kvartalet 2025, med flera betydande transaktioner runtom i Europa som visar på fortsatt investeringsintresse och förtroende för sektorn.

De största affärerna under kvartalet inkluderade två nya joint ventures. I Storbritannien etablerade det London-noterade bolaget Supermarket Income REIT (SUPR) en ny plattform för dagligvarufastigheter genom att överföra åtta tillgångar till ett värde av 403 MGBP från sin befintliga portfölj. SUPR sålde en 50-procentig andel i plattformen till fonder förvaldade av Blue Owl Capital för 200 MGBP, med målsättningen att växa tillgångarna till cirka 1 miljard pund över tid. I Iberien bildades ett nytt joint venture mellan den paneuropeiska fastighetsinvesteraren M Core och Hermes Properties, ett spanskt utvecklingsbolag inom detaljhandelssegmentet. Det nya samarbetet, med ett initialt värde om 500 MEUR, fokuserar på handelsparker och dagligvarubutiker i Spanien och Portugal.

I Finland gjorde börsnoterade Prisma Properties sitt marknadsinträde. Bolaget har tecknat avtal om att förvärva en ny handelsfastighet i Ylivieska, Finland. Förvärvet sker genom en forward funding-struktur tillsammans med den projektutvecklaren Wasagroup, till ett underliggande projektvärde om 20,5 MEUR. Ankare i fastigheten är Kesko's K-citymarket och Rusta. Även den nordiska private equity-investeraren Nordika var aktiv i Finland och förvärvade fyra volymhandelsfastigheter genom två separata transaktioner.

Även Balder har varit aktiv inom detta segment i Finland och tecknat avtal om att investera i en nybyggnation av en K-supermarket och Tokmanni-fastighet i Åhtäri. Den 5 100 kvm stora fastigheten ska stå klar våren 2026. Dessutom förvärvade en öppen fond förvaltd av Evli en fastighet i Tusby, med Lidl och Jysk som ankare.

I Sverige var transaktionsmarknaden fortsatt aktiv. Bland affärerna utmärkte sig särskilt ICA Fastigheters förvärv av Alecta Fastigheters andel om 50 procent i det samägda bolaget Ancore Fastigheter AB. Transaktionen omfattar totalt 32 fastigheter med en uthyrningsbar yta om cirka 270 500 kvadratmeter och ett totalt underliggande fastighetsvärde uppgående till cirka 8 miljarder SEK. Den näst största affären i Sverige var att Delcore Fastigheter – ett joint venture mellan ICA Fastigheter och pensionsbolaget AMF – förvärvade i Flemingsberg, Stockholm, en ICA Maxi-butik, en idrottshall och ett bibliotek, med en total yta om cirka 12 500 kvm. Säljaren var en fond förvaltd av NIAM.

I Stockholm, Sverige förvärvar pensionsfonden AP3 genom sitt helägda bolag Trophi en ICA Nära på 900 kvm för 39 MSEK. Det börsnoterade bolaget Prisma Properties tecknade avtal med NP3 Fastigheter om att förvärva tre handelsfastigheter i Kiruna, Sundsvall och Gävle för 463 MSEK. Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta om 26 700 kvm och en uthyrningsgrad på 96 %, med hyresgäster som Willys, Rusta, ÖoB och Jysk. Det privatägda bolaget Vendus utökade även sin portfölj genom förvärv av en ICA-butik i Degerfors och en Hemköp i Stenungsund.

I Norge var Ragde Eiendom den mest aktiva köparen, med förvärv av två Kiwi-butiker för cirka 10 MEUR i april 2025.

I Danmark stod Nrep, tillsammans med StepStone Real Estate bakom den största affären. De avyttrade en portfölj bestående av fem dagligvaruanknutna handelsfastigheter och två angränsande bostadsfastigheter i Storköpenhamn. Portföljen förvärvades av ett joint venture mellan Slate Asset Management och OneIM. En annan stor dansk transaktion omfattade Salling Groups förvärv av fem fastigheter från Coop för cirka 11 MEUR. Detta var en del av en större överlåtelse av 33 butiker – inklusive personal – från Coop Danmark A/S och 365discount A/S till Salling Group Ejendomme A/S och Salling Group A/S. Portföljen inkluderar 31 befintliga butiker under varumärkena 365discount, Kvickly och SuperBrugsen, samt två butiker under utveckling. Transaktionen, som undertecknades i juni 2024, fick slutligt godkännande från den danska konkurrensmyndigheten under andra kvartalet 2025. Därtill förvärvade Blue Capital en COOP 365-butik i Svendborg för cirka 2,3 MEUR.

I Belgien genomfördes två transaktioner med dagligvaruanknutna fastigheter där köparna var familjeägda investeringsbolag. Den största affären gällde en 32 000 kvm stor fastighet i Brygge, med Carrefour och Decathlon som ankare, som såldes för 67 MEUR. Den andra affären, även den i Brygge, omfattade en 11 000 kvm stor fastighet med Albert Heijn som dagligvaruankare, som såldes för 19,8 MEUR.

Den nederländska marknaden såg transaktioner av dagligvaruanknutna fastigheter till ett värde överstigande 100 MEUR, fördelat på fler än tio affärer, främst enskilda tillgångar. Bland köparna fanns Ahold, en Ahold-franchisetagare, samt institutionella investerare som Sectie5 och Heeneman & Partners. Den största affären ägde rum i Arnhem, där Altera förvärvade en 6 200 kvm stor fastighet med Albert Heijn och Lidl som ankare för 21 MEUR.

Finansiering

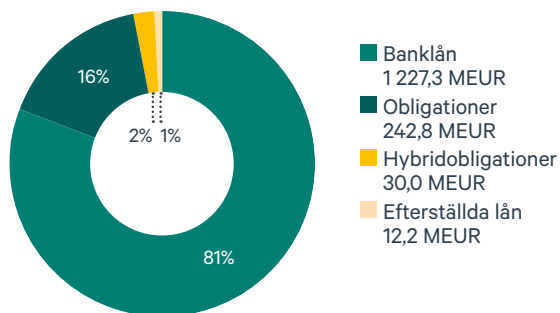
Cibus finansieras genom stamaktier från aktieägarna, säkerställda lån från banker i Norden och Benelux, icke säkerställda obligationslån, hybridobligationslån och efterställda lån från tidigare aktieägare i Forum Estates.

Räntebärande skulder

Cibus upplåning sker genom säkerställda banklån i EUR, DKK, SEK samt NOK, icke säkerställda obligationer i EUR och SEK samt ett efterställt lån i EUR från tidigare aktieägare i Forum Estates. Det efterställda lånet har sagts upp under perioden och kommer att återbetalas under september 2025. Per den 30 juni 2025 uppgick de räntebärande skulderna till 1 482,3 MEUR (1 130,2) med en utgående genomsnittlig ränta om 4,0 % (4,5), en genomsnittlig kapitalbindningstid om 2,5 år (1,7) och en genomsnittlig räntebindningstid om 2,9 år (1,8). Under första halvåret 2025 ökade de räntebärande skulderna med 344,2 MEUR med hänsyn tagen till valutakursförändringar. Ökningen är främst hänförlig till befintliga lån i det förvärvade bolaget Forum Estates samt nya banklån kopplat till tillträden i Danmark, 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 andra kvartalet 2025 var nettobelåningsgraden 55,0% och räntetäckningsgraden 2,3 gånger. Nettobelåningsgraden är temporärt lägre än vanligt då medlen från nyemissionen i juni ännu inte använts till förvärv.

97% av det räntebärande skulderna är räntesäkrade. Det gör räntekostnaderna trögrörliga och att räntetäckninggraden bedöms kunna hållas över målsättningen även vid ett stigande ränteläge.



Banklån och kreditfaciliteter

Cibus har sedan tidigare goda relationer med ett flertal banker i Norden och tack vare förvärvet av Forum Estates även med ett flertal banker i Benelux. 1 227,3 MEUR (888,7), motsvarande 81% av Cibus externa finansieringskällor, utgörs av banklån med en genomsnittligt viktad kreditmarginal om 1,5% och en genomsnittligt viktad kapitalbindningstid om 2,5 år.

För alla banklån med en återstående löptid understigande 12 månader pågår diskussioner om refinansiering. Vid utgången av andra kvartalet rörde detta totalt 80,6 MEUR. Av detta har en överenskommelse nåtts avseende ett lån om 24,3 MEUR som kommer refinansieras med en 3-årig löptid och sänkt marginal om drygt 0,10 %-enheter i inledningen av fjärde kvartalet. Bedömningen är att en stor andel av den kortfristiga skulden kommer vara refinansierad innan utgången av 2025.

Som tidigare kommunicerats slutfördes refinansieringen av 232,5 MEUR i inledningen av andra kvartalet då kreditmarginalen kunde sänkas med mer än 0,50 %-enheter. Därefter har ytterligare motsvarande 43,4 MEUR refinansierats med en 3-årig löptid, varav 32,4 MEUR även innehåller förlängningsoptioner om ytterligare 2 år. Kreditmarginalen kunde sänkas med ungefär 0,50 %-enheter.

Efter nyemissionen som genomfördes i juni har Cibus påkallat förtida återbetalning av ett efterställt lån om 12,2 MEUR till tidigare aktieägare i Forum Estates. Lånet kommer återbetalas i september 2025.

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



4,0%	1,5%	2,9 år	2,5 år	55,0%
Genomsnittsränta	Genomsnittlig bankmarginal	Genomsnittlig räntebindningstid	Genomsnittlig kapitalbindningstid	Belåningsgrad nettoskuld

Obligationer och hybridobligationer

16% av Cibus externa finansieringskällor består av icke säkerställda obligationer till ett nominellt belopp om 242,8 MEUR (241,5). Utöver det har Cibus ett hybridobligationslån om 30,0 MEUR (30,0), vilket motsvarar 2% av den externa finansieringen. Hybridobligationen redovisas som eget kapital. Samtliga utestående obligationer är emitterade under bolagets MTN-program och är noterade på Nasdaq Stockholm Corporate Bond list.

Cibus refinansierade hela den icke-säkerställda obligationsportföljen under 2024 och har inga förfall att hantera förrän i inledningen av 2027. Senaste obligationsemissionen genomfördes i inledningen av 2025. Första inlösendag för hybridobligationen är i september 2026.

Tabellen nedan redogör för utestående obligationer per 2025-06-30 (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

Baserat på redovisad intjäningsförmåga och med beaktandet av befintliga lån som löper med fast ränta samt övriga räntesäkringar blir resultateffekten vid en ökning av marknadsräntan med 1 %-enhet ungefär -1,8 MEUR och för en ökning med 2 %-enheter ungefär -3,3 MEUR årligen. 1 %-enhets lägre marknadsränta påverkar resultatet ungefär +4,4 MEUR och 2 %-enheter ungefär +9,6 MEUR årligen. Anledningen till att räntesänkningar medför en större resultatpåverkan än räntehöjningar är att en andel av Cibus räntesäkringar utgörs av räntetak.

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 upphandlade innan 30 juni 2025 men med framtida start är inkluderade. I kategorin banklån ingår även ett efterställt lån om 12,2 MEUR från f.d. aktieägare i Forum Estates, vilka kommer att återbetalas i september 2025.

Under andra kvartalet 2025 upphandlades både nya räntesäkringar och vissa befintliga räntesäkringar omstrukturerades i samband med refinansiering av underliggande lån. Totalt omstrukturerades en derivatvolym om 174,5 MEUR med korta löptider till 159,1 MEUR med längre löptider och, i vissa fall, lägre ränta som följd. Detta kompletterades med nya räntesäkringar om 110,6 MEUR, varav 97,6 MEUR avser instrument med framtida startdatum.

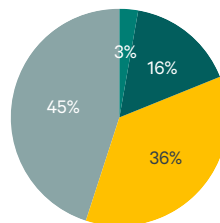
	Kapitalbindning						Räntebindning	
	Säkerställda banklån*		Obligationslån		Totalt upplåning		Total upplåning	
Intervall	MEUR	Genomsnittlig marginal	MEUR	Genomsnittlig marginal	MEUR	Andel %	MEUR	Andel %
0-1 år	92,9	2,2%	0	-	92,9	6%	97,3	7%
1-2 år	185,0	1,1%	50,0	4,0%	235,0	16%	166,0	11%
2-3 år	841,7	1,5%	142,8	3,8%	984,5	66%	880,9	59%
3+ år	119,9	1,3%	50,0	2,5%	169,9	11%	338,1	23%
Summa	1 239,5	1,5%	242,8	3,6%	1 482,3	100%	1 482,3	100%

* Inkl ett efterställt lån om 12,2 MEUR som kommer att återbetalas under september 2025.

Förfallostruktur för räntesäkringar

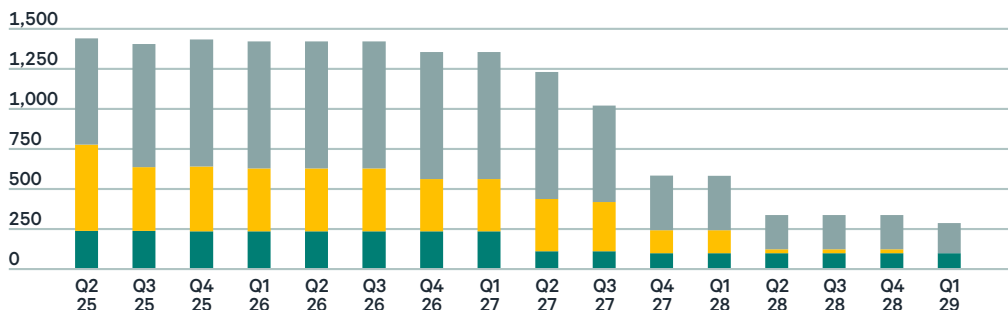
Per den 30 juni 2025 var Cibus räntebärande skulder räntesäkrade till 97%. Som andel av den räntebärande skulden bestod räntesäkringarna per detta datum av räntetak om 36%, ränteswappar om 45% och fasträntelån om 16%. Återstoden om 3% motsvarar Cibus exponering mot rörliga räntor.

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



RÄNTESÄKRINGAR

- Exponering mot rörliga räntor
- Fasträntelån
- Räntetak
- Ränteswappar

FÖRFALLOSTRUKTUR
RÄNTESÄKRINGAR (M€)

- Fasträntelån
- Räntetak
- Ränteswappar

Räntetak

Belopp MEUR	Räntetak	Förfalldatum
90,0	3M Euribor 1,50%	2025-07-14
70,0	3M Euribor 2,50%	2025-09-30
50,6	3M Euribor 0,00%	2025-12-10
35,0	3M Euribor 2,00%	2026-12-29
96,0	3M Euribor 2,00%	2027-12-13
67,5	3M Euribor 1,90%	2027-12-30
68,0	3M Euribor 2,00%	2028-04-15
25,0	3M Euribor 3,00%	2029-01-17
502,1		

Belopp MSEK	Räntetak	Förfalldatum
110,0	3M Stibor 0,25%	2026-01-08
30,0	3M Stibor 3,50%	2026-01-08
140,0		

Belopp MNOK	Räntetak	Förfalldatum
120,0	3M Nibor 2,50%	2025-10-15
90,0	3M Nibor 2,50%	2025-12-22
72,3	3M Nibor 4,00%	2026-11-30
282,3		

Räntetak med framtida start

Belopp MEUR	Räntetak	Startdatum	Förfalldatum
25,0	3M Euribor 2,50%	2025-12-31	2026-12-31
50,6	3M Euribor 2,00%	2025-12-10	2028-04-15
75,6			

Belopp MSEK	Räntetak	Startdatum	Förfalldatum
210,0	3M Stibor 1,90%	2025-07-15	2027-09-15
210,0			

Räntesäkringar upphandlade efter 30 juni 2025

Efter utgången av andra kvartalet har följande räntesäkringar handlats upp:

Räntetak om 180,0 MSEK, löptid mellan 2026-01-08 - 2028-06-13 och stike 2,0% på 3M Stibor.

Ränteswap om 100,0 MNOK, löptid 2025-10-15 - 2028-10-15 med fast ränta om 3,53%.

Ränteswappar

Belopp MEUR	Betalar fast	Erhåller rörligt	Förfalldatum
20,0	2,36%	3M Euribor	2025-09-30
50,0	1,68%	3M Euribor	2025-09-30
0,3*	2,35%	3M Euribor	2026-09-01
65,0	2,96%	3M Euribor	2027-07-15
35,0	3,03%	3M Euribor	2027-07-15
70,0	2,97%	3M Euribor	2027-11-28
26,0	2,31%	3M Euribor	2027-12-13
67,5	2,06%	3M Euribor	2027-12-30
20,0	2,76%	3M Euribor	2028-04-15
13,0	1,99%	3M Euribor	2028-04-15
25,0	2,79%	3M Euribor	2028-04-15
30,0	2,85%	3M Euribor	2028-04-15
12,5	2,39%	3M Euribor	2029-01-17
12,5	2,36%	3M Euribor	2029-01-17
75,0	3,04%	3M Euribor**	2030-12-31
521,8			

* Amortande ** Golv om 2,93 % under 2025 and 2026. Cibus erhåller som lägst 2,93 % under denna period även om 3M Euribor noteras under denna nivå.

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

Belopp MNOK	Betalar fast	Erhåller rörligt	Förfalldatum
16,9	4,03%	3M Nibor	2028-01-15
16,9			

Ränteswappar med framtida start

Belopp MEUR	Betalar fast	Startdatum	Förfalldatum
22,0	1,97%	2025-07-15	2028-04-15
38,0	1,99%	2025-09-30	2027-12-30
50,0	2,56%	2025-09-30	2026-12-31
40,0	2,58%	2025-09-30	2027-09-30
25,0	2,75%	2025-09-30	2027-12-30
25,0	2,45%	2025-12-31	2030-12-31
25,0	2,25%	2026-12-31	2029-12-31
25,0	2,43%	2026-12-31	2029-12-31
25,0	2,22%	2029-12-31	2031-12-31
275,0			

Utveckling av finansiella nyckeltal

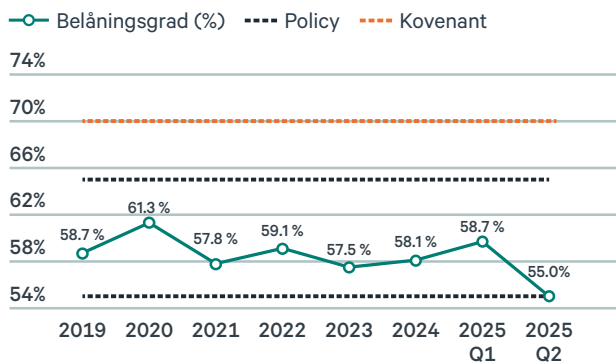
Belåningsgrad och skuldkvot

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 juni 2025 var 55,0%, vilket var lägre än vanligt då medlen från nyemissionen i juni ännu inte använts till förvärv. Justeras beräkningen motsvarande nyemissionen var belåningsgraden 58,7%

Ett annat nyckeltal som belyser skuldsättningen är skuldkvoten (Net debt/EBITDA). Nettoskulden sätts i relation till det ackumulerade resultatet senaste 4 kvartalen. Utfallet per 30 juni 2025 var 11,1 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 halvårsskiftet då likviditet från nyemissionen ännu inte använts till nya förvärv. Beräknas nyckeltalet framåtriktat, baserat på intjäningsförmågan, var skuldkvoten 9,4 ggr. Även detta mått är påverkat av den tillfälligt lägre nettoskulden. Justeras nettoskulden motsvarande nyemissionen är skuldkvoten istället 10,0.

Belåningsgrad, nettoskuld (%)



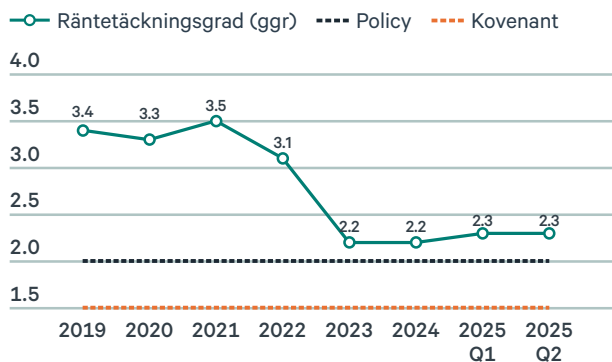
Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden belyser hur många gånger resultatet kan bära de externa räntekostnaderna. Det interna målet är att hålla räntetäckningsgraden över 2,0 gånger resultatet och i villkoren som reglerar utestående obligationer är nyckeltalet en kovenant som inte får understiga 1.5. Utfallet per 30 juni 2025 var 2,3 gånger.

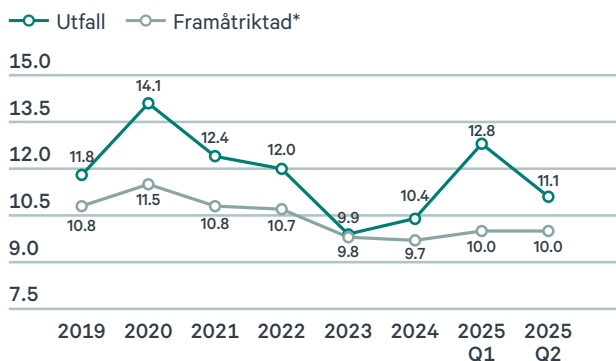
Genomsnittlig kreditmarginal

Cibus upplåning sker främst med banklån och obligationer. Per den 30 juni 2025 var den genomsnittliga kreditmarginalen för banklån 1,5% och för obligationer 3,6%. Den volymviktade genomsnittliga marginalen var 1,8%, vilket är den lägsta nivån någonsin. Detta tack vare refinansieringen av obligationsportföljen under 2024 och löpande refinansiering av banklån till lägre marginaler.

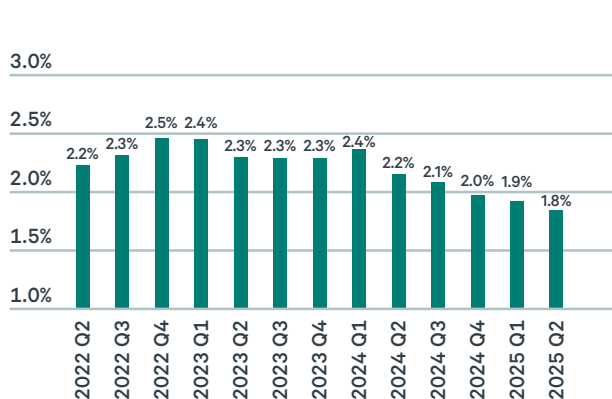
Räntetäckningsgrad (ggr)



Skuldkvot (Net debt/EBITDA) (ggr)



Genomsnittlig kreditmarginal (%)



*I den framåtriktade skuldkvoten är nettoskulden per Q2 2025 ökad med 89,8 MEUR, motsvarande nettolikviden från nyemissionen i juni, eftersom dessa pengar ännu inte använts till förvärv vid denna tidpunkt. Utan denna justering är den framåtriktade skuldkvoten 9,4.

Ekonomisk redovisning



Koncernens resultaträkning

Belopp i miljoner euro (MEUR)	Q2 2025	Q2 2024	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Helår 2024
Hysesintäkter	41,3	30,5	80,4	61,0	122,4
Serviceintäkter	4,8	6,0	12,5	11,5	20,0
Driftkostnader	-5,7	-4,7	-12,2	-11,3	-20,9
Fastighetsskatt	-1,3	-1,3	-5,0	-2,6	-5,0
Driftnetto	39,1	30,5	75,7	58,6	116,5
Administrationskostnader	-3,9	-3,5	-7,3	-5,9	-12,1
Övriga intäkter*	-	-	20,5	-	-
Finansnetto	-15,9	-16,7	-31,7	-30,1	-57,5
Resultat från intresseföretag	0,2	-	0,3	-	-
Förvaltningsresultat	19,5	10,3	57,5	22,6	46,9
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	0,9	0,2	3,3	0,2	0,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	2,7	-8,4	-4,6	-30,7	-44,7
Värdeförändring räntederivat, orealiserad	-6,7	-0,3	-8,0	3,6	-9,8
Resultat före skatt	16,4	1,8	48,2	-4,3	-7,5
Aktuell skatt	-0,7	-0,3	-0,8	-0,5	-0,3
Uppskjuten skatt	-2,0	0,7	-2,7	3,0	3,0
Periodens resultat	13,7	2,2	44,7	-1,8	-4,8
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	77 510 489	57 246 984	74 975 149	57 246 562	58 951 923
Resultat per aktie** före och efter utspädning, EUR	0,17	0,03	0,58	-0,05	-0,12

* Består av negativ goodwill 27,9 MEUR, finansiella intäkter 1,7 MEUR samt förvävsrelaterade kostnader -9,1 MEUR som uppstod i samband med förvärvet av Forum Estate. Se vidare not 2 sid 38.

**Resultat per aktie inkluderar ränta på hybridobligationer.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i miljoner euro (MEUR)	Q2 2025	Q2 2024	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Helår 2024
Periodens resultat	13,7	2,2	44,7	-1,8	-4,8
Övrigt totalresultat					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-3,6	1,7	2,8	-1,9	-4,0
Summa totalresultat*	10,1	3,9	47,5	-3,7	-8,7

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i miljoner euro (MEUR)	30-jun 2025	30-jun 2024	31-dec 2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 427,4	1 768,3	1 870,1
Nyttjanderättstillgångar	11,5	11,2	11,3
Andra materiella tillgångar	0,5	0,2	0,1
Immateriella tillgångar	0,1	0,1	0,1
Andelar i Intresseföretag	11,7	-	-
Uppskjutna skattefordringar	2,3	1,8	1,9
Räntederivat	-	9,6	-
Övriga långfristiga fordringar	0,1	0,0	0,0
Summa anläggningstillgångar	2 453,6	1 791,2	1 883,5
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	3,8	0,9	0,7
Övriga kortfristiga fordringar	6,2	1,1	5,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7,2	2,7	2,5
Kortfristiga placeringar	-	5,0	-
Likvida medel	147,0	83,9	50,8
Summa omsättningstillgångar	164,2	93,6	59,0
SUMMA TILLGÅNGAR	2 617,8	1 884,8	1 942,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	0,8	0,6	0,7
Övrigt tillskjutet kapital	1 040,9	667,2	748,2
Reserver	-5,6	-6,3	-8,4
Balanserat resultat inkl. periodens resultat	-93,4	-54,4	-61,8
Eget kapital exkl. hybridobligation	942,7	607,1	678,7
Hybridobligation	30,0	30,0	30,0
Summa eget kapital *	972,7	637,1	708,7
Långfristiga skulder			
Upplåning	1 358,9	844,9	1 010,1
Uppskjutna skatteskulder	40,1	36,8	36,4
Räntederivat	11,5	-	2,1
Övriga långfristiga skulder	15,6	14,4	14,6
Summa långfristiga skulder	1 426,1	896,1	1 063,3
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av upplåning	118,5	280,5	123,6
Kortfristig del av räntederivat	-	0,1	-
Leverantörsskulder	2,7	0,8	3,5
Aktuella skatteskulder	2,3	1,8	1,5
Övriga kortfristiga skulder	7,4	6,1	5,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	88,1	62,3	36,3
Summa kortfristiga skulder	219,0	351,6	170,5
Summa skulder	1 645,1	1 247,7	1 233,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 617,8	1 884,8	1 942,5

*Överensstämmer med eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i miljoner euro (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	-	-	-	-1,8	-1,8	-	-1,8
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-1,9	-	-1,9	-	-1,9
Periodens totalresultat jan-jun 2024	-	-	-1,9	-1,8	-3,7	-	-3,7
Nyemission*	0,0	0,1	-	-	0,1	-	0,1
Köp av teckningsoptioner	-	0,4	-	-	0,4	-	0,4
Återköp av teckningsoptioner*	-	-0,1	-	-	-0,1	-	-0,1
Emissionskostnader	-	-0,0	-	-	-0,0	-	-0,0
Skatteeffekt emissionskostnader	-	0,0	-	-	0,0	-	0,0
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-51,5	-51,5	-	-51,5
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-1,3	-1,3	-	-1,3
Utgående eget kapital 30-jun 2024	0,6	667,1	-6,3	-54,4	607,1	30,0	637,1
Periodens resultat	-	-	-	-3,0	-3,0	-	-3,0
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-2,1	-	-2,1	-	-2,1
Periodens totalresultat jul-dec 2024	-	-	-2,1	-3,0	-5,1	-	-5,1
Nyemission**	0,1	82,0	-	-	82,1	-	82,1
Emissionskostnader	-	-1,2	-	-	-1,2	-	-1,2
Skatteeffekt emissionskostnader	-	0,2	-	-	0,2	-	0,2
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-3,1	-3,1	-	-3,1
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-1,3	-1,3	-	-1,3
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	-	-	-	44,7	44,7	-	44,7
Periodens övrigt totalresultat	-	-	2,8	-	2,8	-	2,8
Periodens totalresultat jan-jun 2025	-	-	2,8	44,7	47,5	-	47,5
Apportemission***	0,1	203,8	-	-	203,9	-	203,9
Nyemission****	0,0	91,1	-	-	91,2	-	91,2
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	-	-	-	-1,1	-1,1	-	-1,1
Utgående eget kapital 30-jun 2025	0,8	1 040,9	-5,6	-93,4	942,7	30,0	972,7

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

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

*** 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. Per den 30 juni 2025 uppgick det totala antalet aktier och röster till 82 086 045 och aktiekapitalet till 820 860,45 EUR.

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner euro (MEUR)	Q2 2025	Q2 2024	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Helår 2024
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	16,4	1,8	48,2	-4,4	-7,5
Justering för:					
- Avskrivningar	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1
- Finansnetto	16,1	14,5	28,1	27,1	57,2
- Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	-2,7	8,4	4,6	30,7	44,7
- Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	6,7	0,3	8,0	-3,6	9,8
- Orealiserade valutakursdifferenser	-0,2	0,3	0,4	0,6	0,9
- Resultat från intresseföretag	-0,2	-	-0,3	-	-
- Negativ goodwill ej kassaflödespåverkande*	-	-	-29,5	-	-
Betald skatt	-0,0	-0,0	-0,0	-0,0	-0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet*	36,1	25,3	59,6	50,4	105,2
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet					
Förändring av kortfristiga fordringar	2,7	-0,8	-2,9	-1,3	-4,9
Förändring av kortfristiga skulder	-4,9	3,7	-4,3	2,4	2,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	33,9	28,2	52,4	51,4	102,5
Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter	-12,5	-6,8	-58,2	-6,8	-125,9
Försäljning av fastigheter	12,2	0,2	18,8	0,2	2,0
Investeringar i befintliga fastigheter	-1,7	-0,8	-2,4	-1,5	-5,5
Andra investeringar	-0,1	-0,1	-0,2	-0,1	-
Förvärv av dotterbolag*	-	-	1,7	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2,1	-7,5	-40,3	-8,2	-129,4
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	91,1	0,1	91,1	0,1	82,2
Emissionskostnader	-1,4	-0,0	-3,2	-0,0	-1,2
Köp av teckningsoptioner	0,3	0,4	0,3	0,4	0,4
Återköp av teckningsoptioner	-	-0,1	-	-0,1	-0,1
Utdelning till aktieägare	-16,8	-8,0	-33,3	-25,8	-52,8
Utdelning hybridobligation	-0,5	-0,7	-1,1	-1,3	-2,6
Obligationsemission	-	139,6	50,0	189,6	189,6
Återköp av obligationer	-	-88,3	-	-94,8	-144,7
Upptagna lån	284,9	-	368,9	-	522,5
Amortering av lån	-283,0	-0,3	-358,2	-26,4	-487,8
Uppläggningskostnader	-1,2	-1,3	-1,9	-1,7	-4,0
Betald ränta	-15,5	-10,2	-26,6	-22,1	-48,9
Förtidsinlösenavgifter	-0,0	-3,5	-0,0	-3,6	-4,2
Räntebärande finansiella placeringar	-	-	-	-5,0	-
Premie för finansiellt instrument	-1,2	-	-2,1	-	-1,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	56,7	27,7	83,9	9,3	46,5
Periodens kassaflöde	88,5	48,4	96,0	52,6	19,6
Likvida medel vid periodens början	58,8	35,3	50,8	31,5	31,5
Kursdifferens i likvida medel	-0,3	0,1	0,2	-0,2	-0,3
Likvida medel vid periodens utgång	147,0	83,9	147,0	83,9	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 38.

Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat

Belopp i miljoner euro (MEUR)	Q2 2025	Q2 2024	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Helår 2024
Rörelseintäkter	0,7	0,5	1,4	1,1	3,5
Rörelsekostnader	-1,6	-1,5	-11,9	-2,6	-5,6
Rörelseresultat	-0,9	-1,0	-10,5	-1,5	-2,1
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8,3	9,8	14,0	18,9	36,9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-5,5	-8,3	-10,5	-9,9	-23,2
Resultat efter finansiella poster	1,9	0,5	-7,0	7,5	11,6
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag	-	-	-	-	-1,0
Resultat före skatt	1,9	0,5	-7,0	7,5	10,6
Skatt	0,0	0,7	0,0	0,0	0,1
Periodens resultat*	1,9	1,2	-7,0	7,5	10,7

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

Moderbolagets balansräkning

Belopp i miljoner euro (MEUR)	30-jun 2025	30-jun 2024	31-dec 2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för programvaror	0,1	0,1	0,1
Inventarier	0,1	0,0	0,0
Andelar i dotterbolag	649,6	276,6	523,9
Uppskjutna skattefordringar	1,6	0,6	1,0
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	464,2	548,9	354,9
Övriga långfristiga fordringar	0,0	0,6	0,0
Summa anläggningstillgångar	1 115,6	826,8	879,9
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	97,1	66,4	84,0
Övriga kortfristiga fordringar	0,5	0,3	2,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,3	0,1	0,4
Kortfristiga placeringar	-	5,0	-
Likvida medel	111,1	53,6	25,9
Summa omsättningstillgångar	209,0	125,4	112,7
SUMMA TILLGÅNGAR	1 324,6	952,3	992,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	0,8	0,6	0,7
Summa bundet eget kapital	0,8	0,6	0,7
Överkursfond	1 040,9	667,1	748,2
Hybridobligation	30,0	30,0	30,0
Balanserat resultat	-316,7	-246,8	-251,1
Periodens resultat	-7,0	7,5	10,7
Summa fritt eget kapital	747,2	457,9	537,8
Summa eget kapital	748,0	458,5	538,5
Långfristiga skulder			
Obligationslån	241,3	220,9	189,6
Räntederivat	5,1	-	2,9
Summa långfristiga skulder	246,4	220,9	192,5
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	0,0	18,2	-
Kortfristiga skulder till koncernföretag	263,8	208,0	238,0
Leverantörsskulder	0,3	0,1	0,2
Övriga kortfristiga skulder	0,1	0,1	0,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	66,0	46,5	23,3
Summa kortfristiga skulder	330,2	272,9	261,6
Summa skulder	576,6	493,8	454,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 324,6	952,3	992,6

Segmentsinformation

Belopp i miljoner euro (MEUR)

Q2 2025	Finland	Sverige	Norge	Danmark	Belgien	Nederländerna	Luxemburg	Cibus Group
Hysesintäkter	21,0	4,8	1,2	6,0	6,0	2,1	0,2	41,3
Serviceintäkter	3,1	0,6	-	0,6	0,4	0,1	-	4,8
Driftkostnader	-4,0	-0,5	-	-0,6	-0,4	-0,2	-	-5,7
Fastighetsskatt	-0,6	-0,3	-	-0,3	-0,0	-0,1	-	-1,3
Driftnetto	19,5	4,6	1,2	5,7	6,0	1,9	0,2	39,1
Förvaltningsfastigheter	1 160,2	280,0	70,2	406,8	381,5	119,6	9,1	2 427,4
Antal fastigheter	262	132	23	74	127	18	1	637
Total uthyrningsbar area, tusen kvm	706,8	176,5	30,2	125,5	231,5	42,5	3,5	1 316,5

Q2 2024	Finland	Sverige	Norge	Danmark	Belgien	Nederländerna	Luxemburg	Cibus Group
Hysesintäkter	21,0	4,1	1,2	4,2	-	-	-	30,5
Serviceintäkter	5,1	0,4	0,0	0,5	-	-	-	6,0
Driftkostnader	-3,9	-0,3	-0,1	-0,5	-	-	-	-4,7
Fastighetsskatt	-0,7	-0,2	-0,0	-0,3	-	-	-	-1,2
Driftnetto	21,4	4,0	1,1	3,9	-	-	-	30,5
Förvaltningsfastigheter	1 173,5	257,7	68,5	268,6	-	-	-	1 768,3
Antal fastigheter	266	130	22	37	-	-	-	455
Total uthyrningsbar area, tusen kvm	713,0	160,2	29,0	81,6	-	-	-	983,8

Jan-jun 2025*	Finland	Sverige	Norge	Danmark	Belgien	Nederländerna**	Luxemburg***	Cibus Group
Hysesintäkter	42,0	9,6	2,4	12,0	10,6	3,5	0,3	80,4
Serviceintäkter	7,2	1,1	-	1,2	2,8	0,2	-	12,5
Driftkostnader	-9,1	-1,1	-0,1	-1,1	-0,6	-0,2	-	-12,2
Fastighetsskatt	-1,5	-0,5	-	-0,6	-2,3	-0,1	-	-5,0
Driftnetto	38,6	9,1	2,3	11,5	10,5	3,4	0,3	75,7
Förvaltningsfastigheter	1 160,2	280,0	70,2	406,8	381,5	119,6	9,1	2 427,4
Antal fastigheter	262	132	23	74	127	18	1	637
Total uthyrningsbar area, tusen kvm	706,8	176,5	30,2	125,5	231,5	42,5	3,5	1 316,5

Jan-jun 2024	Finland	Sverige	Norge	Danmark	Belgien	Nederländerna	Luxemburg	Cibus Group
Hysesintäkter	42,0	8,3	2,4	8,4	-	-	-	61,0
Serviceintäkter	9,5	0,9	0,1	1,0	-	-	-	11,5
Driftkostnader	-9,6	-0,6	-0,2	-1,0	-	-	-	-11,3
Fastighetsskatt	-1,5	-0,4	-0,0	-0,6	-	-	-	-2,6
Driftnetto	40,4	8,1	2,2	7,9	-	-	-	58,6
Förvaltningsfastigheter	1 173,5	257,7	68,5	268,6	-	-	-	1 768,3
Antal fastigheter	266	130	22	37	-	-	-	455
Total uthyrningsbar area, tusen kvm	713,0	160,2	29,0	81,6	-	-	-	983,8

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 driftsnettot 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 -11,5 MEUR (9,5).

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 består 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	Q2 2025	Q2 2024	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Helår 2024
Hysesintäkter	41,3	30,5	80,4	61,0	122,4
Driftnetto	39,1	30,5	75,7	58,6	116,5
Förvaltningsresultat	19,5	10,3	57,5	22,6	46,9
Periodens resultat	13,7	2,2	44,7	-1,8	-4,8
Antal utestående aktier, st	82 086 045	57 247 536	82 086 045	57 247 536	62 972 150
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	77 510 489	57 246 984	74 975 149	57 246 562	58 951 923
Resultat per aktie, EUR ¹	0,17	0,03	0,58	-0,05	-0,12
EPRA NRV per aktie, EUR	12,8	11,8	12,8	11,8	11,7
EPRA NTA per aktie, EUR	12,8	11,8	12,8	11,8	11,7
EPRA NDV per aktie, EUR	12,4	11,2	12,4	11,2	11,1
Förvaltningsfastigheter	2 427,4	1 768,3	2 427,4	1 768,3	1 870,1
Likvida medel	147,0	83,9	147,0	83,9	50,8
Balansomslutning	2 617,8	1 884,8	2 617,8	1 884,8	1 942,5
Avkastning på eget kapital, %	5,7	1,4	10,6	-0,5	-0,7
Belåningsgrad seniorskuld, %	50,6	50,3	50,6	50,3	50,6
Belåningsgrad nettoskuld, %	55,0	58,9	55,0	58,9	58,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,2	2,3	2,2	2,2
Soliditet, %	37,2	33,8	37,2	33,8	36,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	2,0	1,7	2,0	1,7
Skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr	11,1	9,8	11,1	9,8	10,4
Framåtriktad skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr	9,4	9,8	9,4	9,8	9,7
Överskottsgrad, %	94,5	100,0	94,1	96,1	95,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,3	94,1	95,2	94,1	94,2
Andelen dagligvarufastigheter, %	91,3	92,6	91,3	92,6	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.	Cibus använder nyckeltalet 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.	Cibus använder nyckeltalet 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 realiserade 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	Q2 2025	Q2 2024	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Helår 2024
Eget kapital exkl. hybridobligationer	942,7	607,1	942,7	607,1	678,7
Återläggning av derivat	11,5	-9,6	11,5	-9,6	2,1
Återläggning av uppskjuten skatt	37,8	34,9	37,8	34,9	34,5
Återläggning av ej utbetald utdelning	62,4	43,5	62,4	43,5	19,5
EPRA NRV	1 054,4	675,9	1 054,4	675,9	734,8
Antal utestående aktier	82 086 045	57 247 536	82 086 045	57 247 536	62 972 150
EPRA NRV per aktie, EUR	12,8	11,8	12,8	11,8	11,7
Eget kapital exkl. hybridobligationer	942,7	607,1	942,7	607,1	678,7
Återläggning av immateriella tillgångar	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
Återläggning av derivat	11,5	-9,5	11,5	-9,5	2,1
Återläggning av uppskjuten skatt	37,8	34,9	37,8	34,9	34,5
Återläggning av ej utbetald utdelning	62,4	43,5	62,4	43,5	19,5
EPRA NTA	1 054,3	675,8	1 054,3	675,8	734,7
Antal utestående aktier	82 086 045	57 247 536	82 086 045	57 247 536	62 972 150
EPRA NTA per aktie, EUR	12,8	11,8	12,8	11,8	11,7
Eget kapital exkl. hybridobligationer	942,7	607,1	942,7	607,1	678,7
Återläggning av derivat	11,5	-9,5	11,5	-9,5	2,1
Återläggning av bedömt verkligt värde på uppskjuten skattefordran	-2,3	-1,8	-2,3	-1,8	-1,9
Återläggning av ej utbetald utdelning	62,4	43,5	62,4	43,5	19,5
EPRA NDV	1 014,3	639,1	1 014,3	639,1	698,4
Antal utestående aktier	82 086 045	57 247 536	82 086 045	57 247 536	62 972 150
EPRA NDV per aktie, EUR	12,4	11,2	12,4	11,2	11,1
Periodens resultat	13,7	2,2	44,7	-1,8	-4,8
Genomsnittligt eget kapital	959,3	646,0	840,7	665,1	701,0
Avkastning på eget kapital, %	5,7	1,4	10,6	-0,5	-0,7
Senior säkerställd skuld	1 227,3	888,7	1 227,3	888,7	947,2
Förvaltningsfastigheter	2 427,4	1 768,3	2 427,4	1 768,3	1 870,1
Belåningsgrad seniorskuld, %	50,6	50,3	50,6	50,3	50,6
Räntebärande skulder exkl hybridobligationer	1 482,3	1 130,2	1 482,3	1 130,2	1 138,1
Kortfristiga placeringar	-	-5,0	-	-5,0	-
Likvida medel	-147,0	-83,9	-147,0	-83,9	-50,8
Nettoskuld	1 335,3	1 041,3	1 335,3	1 041,3	1 087,3
Förvaltningsfastigheter	2 427,4	1 768,3	2 427,4	1 768,3	1 870,1
Belåningsgrad nettoskuld, %	55,0	58,9	55,0	58,9	58,1
Driftnetto	133,6	117,7	133,6	117,7	116,5
Administrationskostnader	-13,5	-11,6	-13,5	-11,6	-12,1
Totalt	120,1	106,1	120,1	106,1	104,4
Räntenetto	-51,9	-47,4	-51,9	-47,4	-47,5
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader)	2,3	2,2	2,3	2,2	2,2
Eget kapital	972,7	637,1	972,7	637,1	708,7
Balansomslutning	2 617,8	1 884,8	2 617,8	1 884,8	1 942,5
Soliditet, %	37,2	33,8	37,2	33,8	36,5
Totala skulder	1 645,1	1 247,8	1 645,1	1 247,8	1 233,8
Eget kapital	972,7	637,1	972,7	637,1	708,7
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	2,0	1,7	2,0	1,7
Räntebärande skulder exkl hybridobligationer	1 482,3	1 130,2	1 482,3	1 130,2	1 138,1
Kortfristiga placeringar	-	-5,0	-	-5,0	-
Likvida medel	-147,0	-83,9	-147,0	-83,9	-50,8
Nettoskuld	1 335,3	1 041,3	1 335,3	1 041,3	1 087,3
Driftnetto	133,6	117,7	133,6	117,7	116,5
Administrationskostnader	-13,5	-11,6	-13,5	-11,6	-12,1
EBITDA*	120,1	106,1	120,1	106,1	104,4
Skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr (* rullande 12 månader)	11,1	9,8	11,1	9,8	10,4
Nettoskuld	1 335,3	1 041,3	1 335,3	1 041,3	1 087,3
Intjäningsförmåga EBITDA	142,6	106,1	142,6	106,1	112,5
Framåtriktad skuldkvot (Net debt/EBITDA) ggr	9,4	9,8	9,4	9,8	9,7
Driftnetto	39,1	30,5	75,7	58,6	116,5
Hysesintäkter	41,3	30,5	80,4	61,0	122,4
Överskottsgrad, %	94,5	100,0	94,1	96,1	95,2
Hysesintäkter	41,3	30,5	80,4	61,0	122,4
Hysesvärde	43,4	32,4	84,5	64,8	130,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,3	94,1	95,2	94,1	94,2
Dagligvarufastigheter, kvm	1 200,4	911,2	1 200,4	911,2	962,7
Totalt fastighetsyta, kvm	1 314,8	983,8	1 314,8	983,8	1 029,9
Andelen dagligvarufastigheter, %	91,3	92,6	91,3	92,6	93,5