26Q3



Delårsrapport

Cibus
Converting food into yield

1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2026

Vi skapar värde för aktieägarna genom att investera i och förvalta dagligvarufastigheter i Norden och utvalda europeiska länder.

Perioden i korthet

1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2026

Q326

(jämfört med Q3 2025)

Hyresintäkter uppgick till 46,6 MEUR (42,0).

Driftnettot uppgick till 44,2 MEUR (40,2).

Förvaltningsresultatet uppgick till 22,4 MEUR (21,8), motsvarande 0,27 EUR (0,27) per aktie.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -12,1 MEUR (-2,7).

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 21,1 MEUR (3,4).

Resultatet uppgick till 28,5 MEUR (19,4), motsvarande 0,35 EUR (0,23) per aktie.

Jan–sep 2026

(jämfört med januari - september 2025)

Hyresintäkter uppgick till 138,0 MEUR (122,4).

Driftnettot uppgick till 131,8 MEUR (115,9).

Förvaltningsresultatet uppgick till 66,0 MEUR (79,3), motsvarande 0,80 EUR per aktie (1,02). Förvaltningsresultat exklusive jämförelsestörande poster och valutakurseffekter uppgick till 65,4 MEUR (60,1), motsvarande 0,80 EUR (0,78) per aktie. Jämförelseperioden inkluderar en jämförelsestörande intäkt om 20,5 MEUR hänförlig till förvärvet av Forum Estates i Belgien.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -13,8 MEUR (-4,0).

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 27,5 MEUR (-4,6).

Resultatet uppgick till 67,8 MEUR (64,1), motsvarande 0,82 EUR (0,81) per aktie.

EPRA NRV uppgick till 1 058,3 MEUR (1 056,1), motsvarande 12,89 EUR per aktie (12,87).

Väsentliga händelser under perioden

I januari emitterade Cibus en senior icke-säkerställd grön obligation om 85 MEUR med en rörlig ränta om Euribor 3M + 210 baspunkter.

I mars emitterade Cibus en efterställd hybridobligation om 60 MEUR med fast ränta om 6,25 procent.

I april valde årsstämman två nya styrelseledamöter samt beslutade att ändra bolagets namn till Cibus Real Estate AB (publ).

I juni uppdaterade Cibus sitt ramverk för grön finansiering, bland annat för anpassning till aktuell marknadspraxis och EU:s taxonomiförordning.

I juni hölls en extra bolagsstämma som beslutade om en fondemission som ökade aktiekapitalet till 14,2 MEUR.

Under första halvåret tillträdde Cibus 25 fastigheter till ett värde om 112 MEUR, med ett totalt hyresvärde om 7,8 MEUR, en genomsnittlig återstående avtalstid om 8,1 år och en uthyrningsgrad om 99,6 procent.

I september emitterade Cibus en senior icke-säkerställd grön obligation om 700 MSEK med rörlig ränta om Stibor 3M + 210 baspunkter. Emissionslikviden gick till återbetalning av en obligation om samma volym (MTN-lån 107).

Väsentliga händelser efter perioden

I oktober, i två separata transaktioner, förvärvades fyra fastigheter i Finland med Kesko som hyresgäst för totalt 12,5 MEUR. Den årliga hyresintäkten uppgår till 1,1 MEUR. Förvärven omfattar tre nybyggda fastigheter i Björneborg och ett K-Supermarket-projekt i Tavastehus som beräknas färdigställas i december 2027.

Utdelning

På årsstämman 2026 fastställdes en utdelning om 0,90 EUR per aktie, fördelat på tolv månadsvisa utdelningar. Fullständigt beslut med månatliga belopp och avstämningsdagar återfinns på https://www.cibusrealestate.com/se/investerare/aktien/utdelningskalender/

Nyckeltal[1] MEUR, om inget annat anges	Q3 2026	Q3 2025	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025
Hyresintäkter	46,6	42,0	138,0	122,4
Driftnetto	44,2	40,2	131,8	115,9
Förvaltningsresultat	22,4	21,8	66,0	79,3[2]
Förvaltningsresultat exklusive jämförelsestörande poster och valutakurseffekter per aktie, EUR	0,27	0,27	0,80	0,78
Värdeförändringar på fastigheter	-12,1	-2,7	-13,8	-4,0
Periodens resultat	28,5	19,4	67,8	64,1
Fastighetsvärde på balansdagen	2 755,0	2 491,8	2 755,0	2 491,8
Fastighetsvärde gröna tillgångar på balansdagen	1 171,9	1 094,7	1 171,9	1 094,7
Driftnetto, aktuell intjäningsförmåga, den 1 oktober	176,4	165,0	176,4	165,0
Nettobelåningsgrad på balansdagen, %	59,0	56,1	59,0	56,1
Skuldkvot (nettoskuld/EBITDA) på balansdagen, ggr	10,5	10,7	10,5	10,7
Framåtriktad skuldkvot (nettoskuld/EBITDA) på balansdagen, ggr	10,1	9,7	10,1	9,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,4	2,4	2,4
EPRA NRV per aktie på balansdagen, EUR	12,89	12,87	12,89	12,87
Antal utestående aktier på balansdagen	82 086 045	82 086 045	82 086 045	82 086 045
Genomsnittligt antal utestående aktier	82 086 045	82 086 045	82 086 045	77 380 305

[1]För redogörelse av alternativa nyckeltal och definitioner se sidorna 33-34.
[2]I förvaltningsresultatet ingår en intäkt om 20,5 MEUR i form av negativ goodwill i samband med förvärvet av Forum Estates i Belgien

Ökat driftnetto och fortsatta förvärv stärker portföljen

Det tredje kvartalet har fortsatt en stabil löpande verksamhet med ökat driftnetto, oförändrad uthyrningsgrad och stigande intjäningsförmåga per aktie. Vi har också adderat några ytterligare matvarubutiker till portföljen genom förvärv av 4 fastigheter i sydvästra Finland till en total investering om 12,5 MEUR.



Stabilt förvaltningsresultat

Driftnettot ökade med 10 procent jämfört med det tredje kvartalet 2025 och uppgick till 44,2 MEUR. Förvaltningsresultatet uppgick till 22,4 MEUR jämfört med 21,8 MEUR föregående år, motsvarande 0,27 EUR per aktie. Förvaltningsresultatet påverkades negativt av en jämförelsestörande post på 0,6 MEUR för en obligation som refinansierades i förtid.

Uthyrningsgraden ligger kvar på 96,1 procent sedan föregående kvartal.

Transaktioner

Efter kvartalet tecknade vi avtal avseende förvärv av 4 fastigheter i Finland. Den totala investeringen uppgår till 12,5 MEUR. Uthyrningsgraden är 100 procent och den totala hyresintäkten är 1,1 MEUR. Den genomsnittliga kontraktslängden är 12,3 år och den uthyrningsbara ytan uppgår totalt till 4 587 kvm. Vi tillträder fastigheterna i Björneborg under Q4 2026 och fastigheten i Tavastehus i december 2027.

Den nya portföljen består av

- Tre nybyggda fastigheter belägna i Björneborg i västra Finland med Kesko som hyresgäst. Hyresavtalen är double-net och löper i 8,1 år.
- Pågående nybyggnation av K-Supermarket i Tavastehus i södra Finland, som beräknas färdigställas i december 2027 och omfattas av ett 15-årigt double-net-hyresavtal.

Vi fortsätter att successivt bygga vår portfölj med stabila fastigheter som ökar avkastningen och stärker kassaflödet.

Fastighetsvärdering

Segmenten uppvisade en oförändrad eller positiv värdeutveckling på fastigheterna, med undantag för Finland som uppvisade något lägre värderingar. Minskningen beror primärt på högre avkastningskrav motiverat med högre marknadsräntor samt i försiktigare antaganden i hyresutvecklingen. Totalt sett har värdet på hela portföljen sjunkit med 0,5 procent sedan årsskiftet. Den genomsnittliga direktavkastningen kvarstår på 6,4 procent.

Lägre kreditmarginal vid refinansiering

Under kvartalet emitterade vi ett obligationslån på 700 MSEK med en löptid på 4,3 år och en ränta på 3M Stibor plus 210 baspunkter. Pengarna användes för att återköpa en tidigare obligation på samma belopp, som hade en kreditmarginal på 350 baspunkter.

Den genomsnittliga räntan i portföljen ligger kvar på 4,0 procent och kreditmarginalen är oförändrad på 1,7 procent. Nettobelåningsgraden har minskat marginellt till 59,0 procent, och räntetäckningsgraden ligger kvar på 2,4 gånger. Vi har återigen sett snabba förändringar av räntorna och vi fortsätter att säkra kontinuerligt för att säkerställa våra kassaflöden. I slutet av perioden var räntesäkringen 94 procent.

I ett utmanande marknadsläge med större geopolitisk oro och snabba förändringar fortsätter vi att göra det vi själva kan påverka. Vi utvecklar portföljen i nära samarbete med våra hyresgäster och följer samtidigt transaktionsmarknaden aktivt. Vi fortsätter att fokusera på att öka förvaltningsresultatet per aktie över tid.

Stockholm 4 november 2026

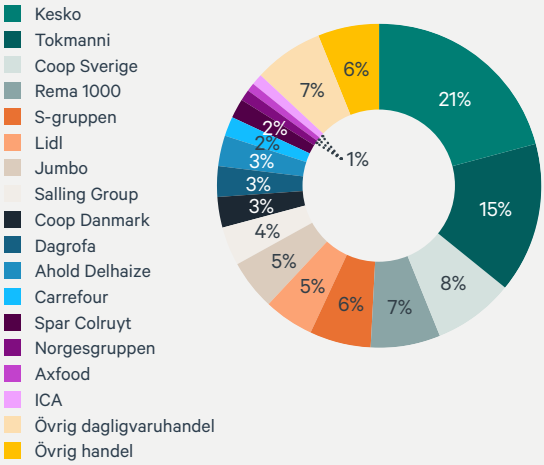
Stina Lindh Hök

Detta är Cibus

Genom aktiv portföljförvaltning och närvaro på transaktionsmarknaden bygger Cibus en kvalitativ och geografiskt diversifierad portfölj med dagligvarufastigheter.

Fastighetsportföljen, som huvudsakligen består av livsmedelsbutiker, genererar stabila, förutsägbara och växande kassaflöden genom lokal närvaro och nära, långsiktiga partnerskap med ledande dagligvaruaktörer.

Driftnetto från fastigheter med ankarhyresgäster



Norge

5 %	134 M€
Andel driftnetto	Fastighetsvärde
39	58 300 kvm
Fastigheter	Total yta

Finland

49 %	1 297 M€
Andel driftnetto	Fastighetsvärde
275	769 800 kvm
Fastigheter	Total yta

Nederländerna

5 %	121 M€
Andel driftnetto	Fastighetsvärde
18	42 400 kvm
Fastigheter	Total yta

Sverige

11 %	304 M€
Andel driftnetto	Fastighetsvärde
138	189 300 kvm
Fastigheter	Total yta

Danmark

15 %	449 M€
Andel driftnetto	Fastighetsvärde
86	138 500 kvm
Fastigheter	Total yta

Belgien

15 %	442 M€
Andel driftnetto	Fastighetsvärde
133	247 400 kvm
Fastigheter	Total yta

Luxemburg

0,4 %	9 M€
Andel driftnetto	Fastighetsvärde
1	3 500 kvm
Fastighet	Total yta

Cibus

176,5 M€	2 755 M€
Driftnetto intjänings-förmåga 1 okt	Fastighetsvärde
690	1 449 071 kvm
Fastigheter	Total yta

- Fastigheter tillträdda under 2026
- Fastigheter förvärvade under Q4 2026

Andel av driftnetto baseras på intjäningsförmågan.
Övriga uppgifter avser balansdagen.

Affärsidé, mål och utdelning

Cibus affärsidé är att investera i och förvalta dagligvarufastigheter i Norden och utvalda europeiska marknader.
Portföljen omfattar idag fastigheter i Norden och Benelux.

Strategi

Cibus strategi är att genom kontinuerlig utveckling av befintliga dagligvarufastigheter och ett aktivt agerande på transaktionsmarknaden bygga en kvalitativ och geografiskt diversifierad fastighetsportfölj. Portföljen ska generera stabila, förutsägbara och växande kassaflöden, med ledande dagligvaruaktörer som ankarhyresgäster.

Strategin genomförs genom aktiv portföljförvaltning, lokal närvaro och nära, långsiktiga partnerskap med ankarhyresgästerna. Cibus kombinerar detta med djup kunskap om dagligvarumarknaden för att identifiera attraktiva investeringsmöjligheter, utveckla fastigheterna i linje med hyresgästernas behov och skapa långsiktigt värde.

Dagligvarufastigheter har egenskaper som skiljer dem från många andra typer av handelsfastigheter. Hyresgästernas verksamhet är relativt konjunkturoberoende, butikslägena är långsiktiga och de fysiska butikerna utgör en viktig del av dagligvaruhandelns distributionsnät för e-handel. Sammantaget skapar detta goda förutsättningar för stabilitet, motståndskraft och långsiktig tillväxt.

Finansiellt mål och utdelningspolicy

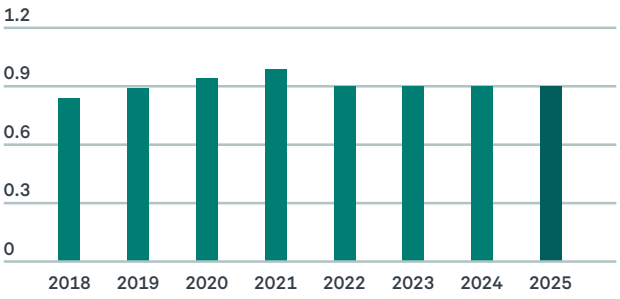
Cibus ska lämna månadsvisa utdelningar och utdelningen skall öka över tid.

Målet återspeglar bolagets starka kassaflöde och aktieägarna kan förvänta sig en stabil och förutsägbar direktavkastning.

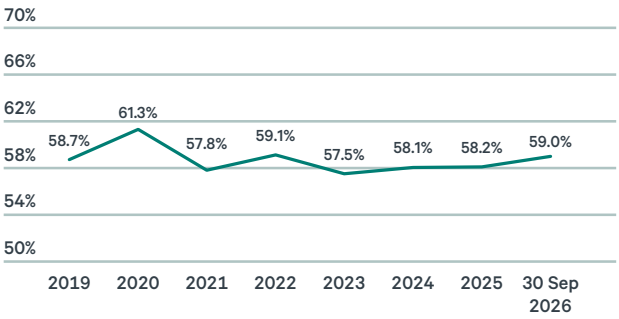
Riskbegränsningar

- Nettobelåningsgraden ska ej överstiga 65 procent
- Räntetäckningsgraden ska ej understiga 2,0 ggr

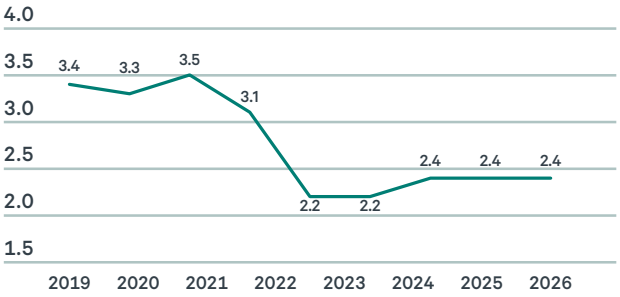
UTDELNING PER AKTIE (EUR)



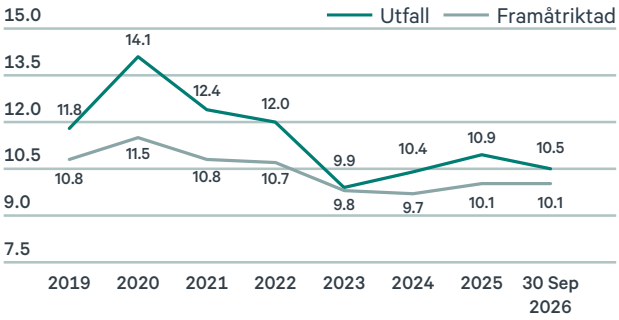
BELÅNINGSGRAD, NETTOSKULD (%)



RÄNTETÄCKNINGSGRAD (GGR)



SKULDKVOT (NETTOSKULD/EBITDA) (GGR)



Verksamhet



Spar Neufchâteau, Belgien

Finansiell utveckling

Kommentarer till resultatet januari - september 2026

Belopp inom parentes avser motsvarande period föregående räkenskapsår gällande resultat- och kassaflödesposter och 31 december 2025 gällande uppgifter om balansposter.

INTÄKTER

Under de första nio månaderna 2026 uppgick koncernens hyresintäkter till 138,0 MEUR (122,4), vilket motsvarar en ökning med 12,7 procent jämfört med 2025. 98 procent av hyresvärdet är kopplat till konsumentprisindex (KPI). Intäkterna justeras därmed i takt med KPI-utvecklingen.

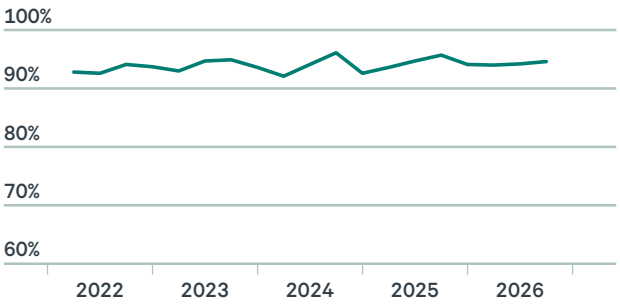
Serviceintäkterna uppgick till 19,2 MEUR (17,3) och består till stor del av vidarefakturerade kostnader. I serviceintäkterna ingår en jämförelsestörande intäkt om 1,3 MEUR som avser ersättning från hyresgäst på grund av förtida avflyttning.

Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick i perioden till 96,0 procent (95,6).

DRIFTNETTO

Driftkostnaderna, inklusive fastighetsskatt, uppgick under perioden till -25,4 MEUR (-23,8). Driftnettot ökade med 13,7 procent och uppgick till 131,8 MEUR (115,9), vilket motsvarar en överskottsgrad exklusive jämförelsestörande poster på 94,6 procent (94,7). Majoriteten av hyresavtalen är så kallade ”triple-net” eller ”double-net”, där hyresgästerna ansvarar för merparten av kostnaderna. Beroende på hyresavtalens villkor kan kostnaderna debiteras hyresgästerna direkt eller via Cibus. Detta innebär att bruttohyror, kostnader och serviceintäkter kan variera över tid, medan driftnettot förblir relativt stabilt.

Överskottsgrad exklusive jämförelsestörande poster



ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Administrationskostnaderna uppgick till -12,7 MEUR (-10,5). Ökningen är främst hänförlig till den fortsatta utvecklingen av organisationen och en successiv förstärkning av koncernens interna funktioner. Cibus redovisade en kostnad om -0,4 MEUR under perioden, hänförlig till organisationsförändringar. Kostnader för optionsprogram till personalen uppgick till -0,3 MEUR (-0,5).

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -53,1 MEUR (-47,0) och utgörs i huvudsak av periodens löpande räntekostnader om -50,2 MEUR (-44,5) samt ränteintäkter om 1,2 MEUR (1,2).

Valutakurseffekter uppgick till 0,04 MEUR (-0,8).

Periodiserade uppläggningsavgifter, tomträttsavgälder och övriga finansiella kostnader uppgick till -4,1 MEUR (-2,9), varav -1,5 MEUR (-0,5) avsåg kostnader hänförliga till återköp och återbetalning av obligationslån. I samband med återköpen emitterades nya obligationer till en kreditmarginal som var 190 respektive 140 baspunkter lägre än de refinansierade obligationerna.

Per 30 september 2026 bestod koncernens upplåning av säkerställda banklån om 1 366,6 MEUR (1 318,1) samt fyra icke säkerställda obligationer om totalt 334,5 MEUR (274,7). De räntebärande skulderna uppgick till totalt 1 701,1 MEUR (1 484,0), med en genomsnittlig ränta om 4,0 procent (4,0), en genomsnittlig kapitalbindningstid om 2,1 år (2,4) samt en genomsnittlig räntebindningstid om 2,2 år (2,7).

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet uppgick till 66,0 MEUR (79,3). Förvaltningsresultat exklusive jämförelsestörande poster och valutakurseffekter uppgick till 65,4 MEUR (60,1). I föregående års resultat ingår en jämförelsestörande intäkt om 20,5 MEUR hänförlig till förvärvet av det belgiska bolaget Forum Estates. Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 0,80 EUR (1,02) och 0,80 EUR (0,78) exklusive jämförelsestörande poster och valutakurseffekter.

	2026	2025
Redovisat förvaltningsresultat	**66,0**	**79,3**
Nettoresultateffekt från förvärvet av Forum Estates	-	-20,5
Ersättning för förtida avflyttning	- 1,3	-
Kostnader för organisationsförändring	+0,4	-
Kostnader för optionsprogram	+0,3	+0,5
Valutakurseffekt	0,0	+0,8
Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster och valutakurseffekter	**65,4**	**60,1**

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -14,2 MEUR (-7,5). Den negativa utvecklingen var hänförlig till det finska beståndet, där avkastningskraven höjdes på grund av det högre ränteläget samt att antagandena om framtida hyresutveckling var mer försiktiga jämfört med värderingen vid årsbokslutet.

Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 27,5 MEUR (-4,6). Värdeförändringarna på räntederivaten är hänförliga till förändrade marknadsräntor och tidsfaktorn.

SKATT

Skattekostnaden uppgick till -11,9 MEUR (-6,6), varav -3,3 MEUR (-0,9) avsåg aktuell skatt. Den effektiva skatten uppgick till 14,9 procent (9,3). Vid tillämpning av nominell skattesats om 20,6 procent uppgick teoretisk skattekostnad till -16,4 MEUR (-14,6).

Skillnaden om 4,5 MEUR (8,0) beror främst på ej avdragsgilla räntekostnader samt effekter från begränsningsregeln avseende uppskjuten skatt på temporära skillnader. Effekt från begränsningsregeln uppkommer främst när redovisade fastighetsvärden understiger koncernens anskaffningsvärde på fastigheten.

Norden

I Finland är den nominella bolagsskatten 20,0 procent, i Sverige 20,6 procent samt i Norge och Danmark 22,0 procent.

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 i Belgien uppgår till 25,0 procent, i Nederländerna 25,8 procent och i Luxemburg 18,9 procent. Det betyder inte att fastighetsbolagen i dessa länder faktiskt betalar skatt motsvarande dessa nivåer på sina redovisade vinster.

I Belgien är fastighetsbolagen organiserade som så kallade icke-offentliga REIT-bolag (Real Estate Investment Trusts), en särskild bolagsform för fastighetsägande. Regelverket innebär att den löpande fastighetsverksamheten inte beskattas på samma sätt som i vanliga bolag. I stället tas bolagsskatt huvudsakligen ut på vissa specifika poster, exempelvis kostnader som inte är skattemässigt avdragsgilla eller transaktioner som skattemyndigheten bedömer har gett otillbörliga fördelar. Detta medför att den faktiska skattekostnaden normalt är betydligt lägre än den nominella skattesatsen.

Skattemässiga underskott

De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till 11,5 MEUR (3,5). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 2,3 MEUR (0,7) och i moderbolagets balansräkning till - MEUR (-).

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till 67,8 MEUR (64,1) vilket motsvarar 0,82 EUR (0,81) per aktie. I föregående års resultat ingår en positiv nettoeffekt om 20,5 MEUR hänförlig till förvärvet av det belgiska bolaget Forum Estates.

Tredje kvartalet 2026

Koncernens hyresintäkter ökade med 11,0 procent till 46,6 MEUR (42,0). Serviceintäkter uppgick till 4,5 MEUR (4,8) och utgjordes till stor del av vidarefakturerade kostnader. Driftnettot ökade med 10,0 procent och uppgick till 44,2 MEUR (40,2).

Administrationskostnaderna uppgick till -3,8 MEUR (-3,2).

Finansnettot uppgick till -18,0 MEUR (-15,3), varav majoriteten avsåg löpande räntekostnader om -17,3 MEUR (-15,0) och ränteintäkter om 0,3 MEUR (0,5).

Valutakurseffekter påverkade finansnettot med 0,5 MEUR (-0,09).

Periodiserade uppläggningsavgifter, tomträttsavgälder och övriga finansiella kostnader uppgick till -1,5 MEUR (-0,8), varav -0,6 MEUR (-) avsåg kostnader hänförliga till återköp och återbetalning av obligationslån. I samband med återköpet emitterades nya obligationer med en kreditmarginal som är 140 baspunkter lägre.

Förvaltningsresultatet uppgick till 22,4 MEUR (21,8).

Orealiserade värdeförändringar uppgick till -12,3 MEUR (-2,9) på fastigheter och 21,1 MEUR (3,4) på räntederivat.

Total skatt uppgick till -2,9 MEUR (-3,1), varav aktuell skatt uppgick till -1,5 MEUR (-0,1) och uppskjuten skatt till -1,4 MEUR (-3,0).

Kvartalets resultat uppgick till 28,5 MEUR (19,4), motsvarande 0,35 EUR (0,23) per aktie, främst drivet av en positiv värdeutveckling på koncernens räntederivat.

Kassaflöde och finansiell ställning

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 119,6 MEUR (87,1).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -134,5 MEUR (-101,4), främst drivet av förvärv av fastigheter i Finland, Sverige, Norge, Danmark och Belgien samt försäljning av fastigheter i Finland, Sverige och Belgien.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 34,6 MEUR (50,6). Under perioden emitterade Cibus seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 146,8 MEUR och återköpte obligationer om -84,1 MEUR. Vidare emitterades hybridobligationer om 60,0 MEUR och hybridobligationer om -30,0 MEUR återköptes. Nettoeffekten av upptagna lån och amorteringar uppgick till 50,4 MEUR. Utdelning till aktieägarna uppgick till -55,0 MEUR (-51,3).

Periodens totala kassaflöde uppgick till 19,7 MEUR (36,3).

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 74,4 MEUR (87,3).

Efter perioden, den 2 oktober, återbetalades obligationer till ett nominellt belopp om 27,7 MEUR.

Moderbolaget

Cibus Real Estate AB (publ) är moderbolag i koncernen. Bolagets verksamhet består i att äga aktier, hantera aktiemarknadsrelaterade frågor samt tillhandahålla koncerngemensamma funktioner såsom administration, transaktioner, förvaltning, juridik, projektutveckling och ekonomi. Periodens resultat i moderbolaget uppgick till 199,7 MEUR (-4,9). Erhållen utdelning från dotterbolag uppgick till 186,0 MEUR (-).

Intjäningsförmåga

Den aktuella intjäningsförmågan presenteras baserad på den fastighetsportfölj som Cibus ägde på balansdagen.

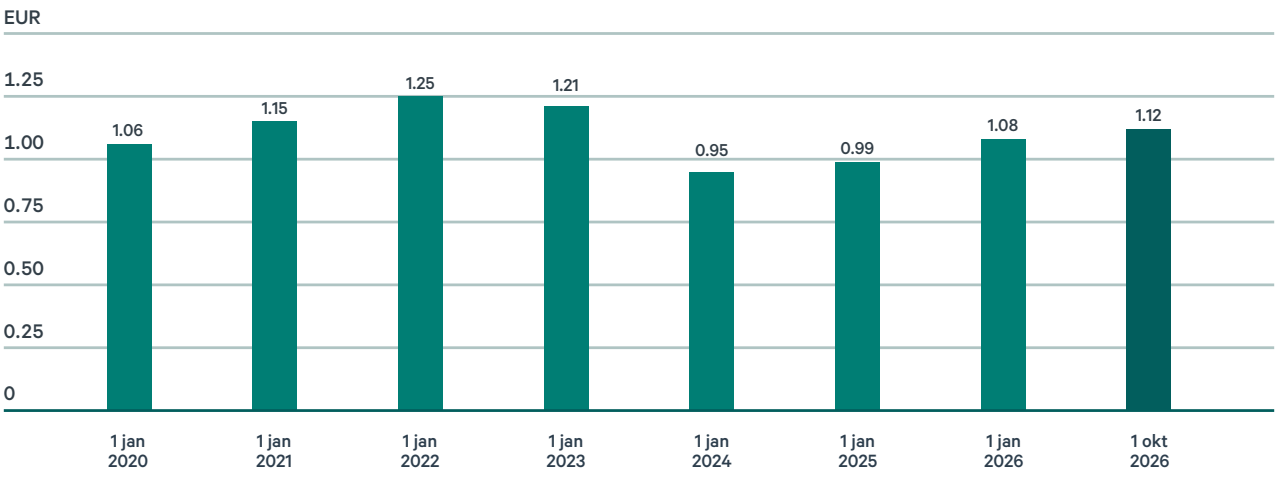
Intjäningsförmågan presenterar intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, finansieringskostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Intjäningsförmågan är inte en prognos och innehåller därmed inga estimat för den kommande perioden vad gäller utveckling av hyror,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

Belopp i MEUR	1 jan 2026	Befintligt bestånd	Till- och frånträden	Valutakurs-effekter	1 okt 2026
Hyresintäkter	177,8	0,3	8,1	0,6	186,9
Fastighetskostnader	-10,1	0,0	-0,3	0,0	-10,4
Driftnetto	**167,8**	**0,3**	**7,9**	**0,6**	**176,5**
Administrationskostnader	-14,8	-0,4	0,0	-0,1	-15,3
Finansnetto	-64,5	1,1	-4,4	-0,5	-68,4
Förvaltningsresultat	**88,5**	**0,9**	**3,4**	**0,0**	**92,8**
Ränta på hybridobligationer	-2,0	0,2	-1,9	0,0	-3,8
Intjäningsförmåga	**86,4**	**1,1**	**1,6**	**0,0**	**89,1**
Ej kassapåverkande poster	2,2	0,1	0,4	0,0	2,7
Justerad intjäningsförmåga	**88,6**	**1,2**	**2,0**	**0,0**	**91,8**
Justerad intjäningsförmåga per aktie, EUR	**1,08**				**1,12**

Underlag till intjäningsförmågan:

- Om annat ej kommunicerats är fastigheter som ägdes på balansdagen beaktade. Avtalade till- och frånträden därefter är ej beaktade.
- Hyresintäkter baseras på avtalade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och eventuella hyresrabatter som inte är av engångskaraktär) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 1 oktober 2026.
- Fastighetskostnader netto, 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.
- Administrationskostnader baseras på utfall de senaste 12 månaderna.
- Finansnettot baseras på ingångna låne- och derivatavtal samt den räntesats som respektive avtal hade på datumet för intjäningsförmågan samt ränteintäkter motsvarande en uppskattad totalränta för koncernens banktillgodohavanden. Därtill beaktas periodiserade uppläggningskostnader om 2,7 MEUR (2,0), tomträttsavgälder om 0,7 MEUR (0,6).
- Ränta på hybridobligationer baseras på aktuell ränta på datumet för intjäningsförmågan.
- Ej kassaflödespåverkande poster utgörs av periodiserade uppläggningskostnader.
- Verksamheter i andra valuta är omräknade till balansdagens växelkurser; 11,331 SEK/EUR (11,500), 10,902 NOK/EUR (11,500) och 7,476 DKK/EUR (7,440).

Justerad intjäningsförmåga per aktie



Aktiv portföljutveckling skapar långsiktigt värde



Prisma i Tusby, Finland

> Genom ett nära samarbete med hyresgästerna utvecklar Cibus kontinuerligt den befintliga portföljen. Riktade investeringar och anpassningar av fastigheterna stärker hyresgästernas verksamhet och bidrar samtidigt till en långsiktigt attraktiv och stabil intjäning.

Ny Prisma-stormarknad i Tusby, Finland

Prisma-stormarknaden öppnade den 1 oktober 2026 och är den första Prisma-etableringen i Tusby samt Cibus första stormarknad uthyrd till S-gruppen i Finland. Stormarknaden är en del av Hyryläs nya servicecentrum, som även inrymmer Tusby kommuns lokaler och annan kommersiell service. Etableringen stärker Cibus finska fastighetsportfölj och bolagets närvaro inom dagligvaruhandeln i Helsingforsregionen, samtidigt som den bidrar till ett bredare lokalt serviceutbud i Hyrylä.

Utbyggnad av Netto i Lystrup, Danmark

Under kvartalet kom Cibus och Salling Group överens om att bygga ut och vidareutveckla Netto-butiken i Lystrup. Investeringen omfattar både en utbyggnad av butiken och förbättrade parkeringsmöjligheter och genomförs i kombination med en förlängning av hyresavtalet.

Projektet är ett exempel på Cibus aktiva fastighetsförvaltning, där investeringar tillsammans med hyresgästerna bidrar till att utveckla fastigheterna och stärka den långsiktiga intjäningsförmågan.

Fastighetsportfölj

Allmän översikt

På balansdagen bestod Cibus portfölj av 690 fastigheter för i huvudsak dagligvaruhandel. Den dominerande butikstypen utgörs av medelstora livsmedelsbutiker mellan 1 000 och 3 000 kvm.

Fastighetsvärdet uppgick till 2 755,0 MEUR (2 641,3) och ekonomisk uthyrningsgrad till 96,0 procent (95,5). Fastigheterna är väl lämpade för verksamheten hos de ledande dagligvarukedjorna på respektive marknad. Finland är det största segmentet med 47 procent (46) av fastighetsvärdet och ett driftnetto enligt intjäningsförmågan som uppgår till 49 procent (49) av totalt driftnetto.

Segment	Fastighetsvärde	Andel driftnetto	Uthyrningsgrad	Total yta	Antal fastigheter
Finland	1 297 MEUR / 47 %	49 %	93,7 %	769,8	275
Danmark	449 MEUR / 16 %	15 %	97,8 %	138,5	86
Belgien	442 MEUR / 16 %	15 %	97,8 %	247,4	133
Sverige	304 MEUR / 11 %	11 %	99,9 %	189,3	138
Norge	134 MEUR / 5 %	5 %	99,0 %	58,3	39
Nederländerna	121 MEUR / 4 %	5 %	99,7 %	42,4	18
Luxemburg	9 MEUR / 0,3 %	0,4 %	100,0 %	3,5	1
Total	**2 755 MEUR / 100 %**	**100 %**	**96,0 %**	**1 449,1**	**690**

Fastighetsportföljens utveckling

Förvärv och avyttringar påverkade redovisat värde under perioden med netto 118,1 MEUR (738,2). I det befintliga beståndet gjordes investeringar om 14,5 MEUR (16,6). Realiserade och orealiserade värdeförändringar uppgick till -13,8 MEUR (2,9).

Valutakurseffekter påverkade värdet med -5,1 MEUR (16,9).

	MEUR
Ingående redovisat värde 2026-01-01	**2 641,3**
Förvärv	127,2
Avyttringar	-9,1
Investeringar i befintliga fastigheter	14,5
Realiserade värdeförändringar	0,4
Orealiserade värdeförändringar	-14,2
Valutakurseffekter	-5,1
Utgående redovisat värde 2026-09-30	**2 755,0**

Förvärv

Under året tillträddes 25 fastigheter till ett förvärvspris om 112 MEUR. Fastigheterna är belägna i Finland, Sverige, Norge, Danmark och Belgien och omfattar en uthyrningsbar yta om 63 435 kvm. Årligt hyresvärde uppgår till 7,8 MEUR och den genomsnittliga återstående avtalstiden är 8,1 år. Uthyrningsgraden uppgår till 99,6 procent. Ankarhyresgäster i de förvärvade fastigheterna är Rema 1000 i Danmark och Norge, Tokmanni och Lidl i Finland, ICA och Coop i Sverige samt Jumbo i Belgien. Hyresgäster inom dagligvaruhandeln står för cirka 75 procent av det totala hyresvärdet.

Investeringar i befintliga fastigheter

Periodens investeringar i fastigheterna uppgick till 14,5 MEUR (16,6), varav 2,7 MEUR (5,0) avsåg genomförda hyresgästanpassningar och 7,9 MEUR (5,3) avsåg pågående fastighetsutveckling.

	MEUR
Hyresgästanpassningar	2,7
Renovering i befintliga fastigheter	3,9
Pågående fastighetsutveckling	7,9
Investeringar under perioden	**14,5**

Avyttringar

Under året avyttrades åtta icke-strategiska fastigheter, varav fyra i Finland, två i Sverige och två i Belgien. Försäljningsvärdena var i linje med bokförda värden. Avyttringarna påverkar driftnettot med cirka -0,3 MEUR på årsbasis. Den uthyrningsbara ytan minskar med 16 227 kvm.

Värdering

Cibus använder sig av fem oberoende värderingsföretag som värderar varsin del av beståndet. Värdering sker kvartalsvis av samtliga fastigheter. De externa värderingarna granskas av bolaget och i det fall bolaget har en avvikande uppfattning om fastighetsvärdet anses den interna värderingen utgöra det verkliga värdet. Balansdagens värderingar överensstämmer med värderingsbyråerna.

Samtliga länder, med undantag för Finland, uppvisade stabila eller positiva orealiserade värdeförändringar. I Finland minskade fastighetsvärdet något, huvudsakligen på grund av högre avkastningskrav till följd av det högre ränteläget samt mer försiktiga antaganden om framtida hyresutveckling.

Den genomsnittliga direktavkastningen i portföljen var oförändrad jämfört med den 31 december 2025 och uppgick vid utgången av perioden till 6,4 procent (6,4).

Hållbarhet

Cibus drivs av övertygelsen att förvaltningen av fastighetsportföljen bidrar till en resilient samhällsutveckling.

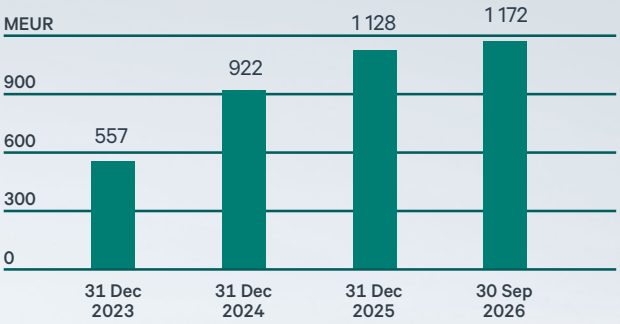
Vid förvärv och förvaltning av fastigheter är ambitionen att främja hållbar utveckling för såväl hyresgäster som lokalsamhällen, samtidigt som långsiktig värdetillväxt skapas för aktieägarna. Dagligvarubutiker utgör en central del av samhällsinfrastrukturen genom att säkerställa tillgång till mat och service samt fungera som lokala mötesplatser. Mot denna bakgrund fokuserar Cibus på att utveckla tillgängliga och klimatsmarta fastigheter i nära samarbete med sina ankarhyresgäster, som är ledande aktörer inom europeisk dagligvaruhandel.

Cibus fortsätter även att göra framsteg inom energiomställningen. Under tredje kvartalet färdigställdes ytterligare två konverteringar från fossil uppvärmning till förnybara uppvärmningslösningar i den finska portföljen. Under 2026 har därmed fyra finska fastigheter konverterats från fossil uppvärmning till förnybara uppvärmningslösningar, vilket bidrar till minskade växthusgasutsläpp. I Sverige genomförs samtidigt ett energieffektiviseringsprojekt där fastighetens ventilationssystem moderniseras och kompletteras med värmeåtervinning från kylar och frysar. Projektet förväntas minska energibehovet och stärka fastighetens energieffektivitet.

Under kvartalet har solcellsinstallationer fortsatt att byggas ut i portföljen. Cibus har nu solcellsanläggningar på 88 fastigheter, med en årlig produktion motsvarande elanvändningen för cirka 8 940 MWh.

Genom att genomföra klimatrisk- och sårbarhetsanalyser samt ta fram klimatanpassningsplaner stärker Cibus fastigheternas motståndskraft i en föränderlig klimatmiljö. Analyserna ligger till grund för åtgärder som integreras i portföljens långsiktiga förvaltnings- och investeringsplaner. Arbetet utgör även en central del i Cibus tillämpning av EU-taxonomin, där bolaget utvärderar sina fastigheter mot de tekniska granskningskriterierna för klimatbegränsning (Climate Change Mitigation), aktivitet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader. För att en byggnad ska klassificeras som taxonomiförenlig ska den uppfylla energiklass A eller tillhöra de 15 procent mest energieffektiva byggnaderna i det nationella beståndet. Därutöver ska krav avseende klimatrisk- och sårbarhetsanalys vara uppfyllda, liksom kriterierna för att inte orsaka betydande skada (DNSH) samt minimiskyddsåtgärder. Vid kvartalets utgång uppgick värdet av Cibus taxonomiförenliga tillgångar till 1 172 MEUR, jämfört med 1 095 MEUR motsvarande kvartal föregående år.

GRÖNA TILLGÅNGAR





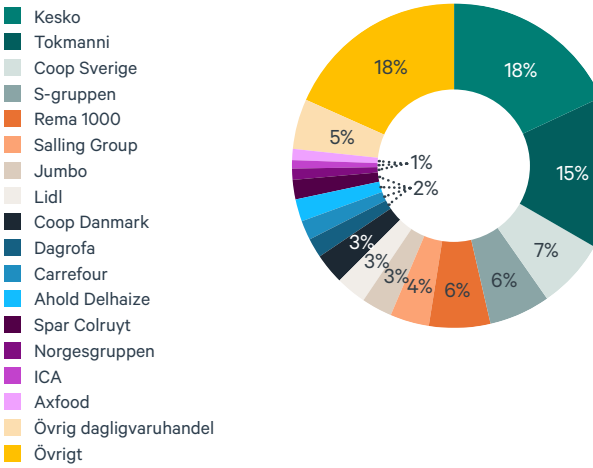
Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

Cibus lokaler är huvudsakligen uthyrda till etablerade dagligvarukedjor. Hyresgästsammansättningen, hyresavtalens löptider och den höga andelen indexerade nettohyresavtal bidrar till stabila och förutsägbara hyresintäkter.

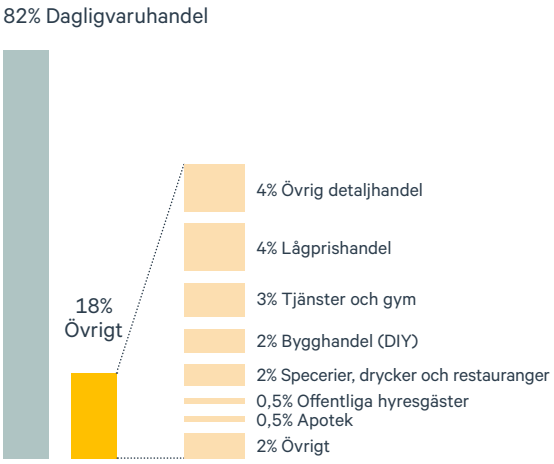
Hyresgäster

De största hyresgästerna är Kesko, Tokmanni, Coop Sverige, S-gruppen, Rema 1000, Salling, Jumbo och Lidl. Därutöver finns bland andra Coop Danmark, Dagrofa, Carrefour och Ahold Delhaize i portföljen. Sammantaget kommer cirka 82 procent av hyresintäkterna från dagligvarukedjor.

Hyresintäkter per hyresgäst



Hyresintäkter per hyresgästkategori





ICA Larsvägen 5, Sverige

Hyresavtalsstruktur

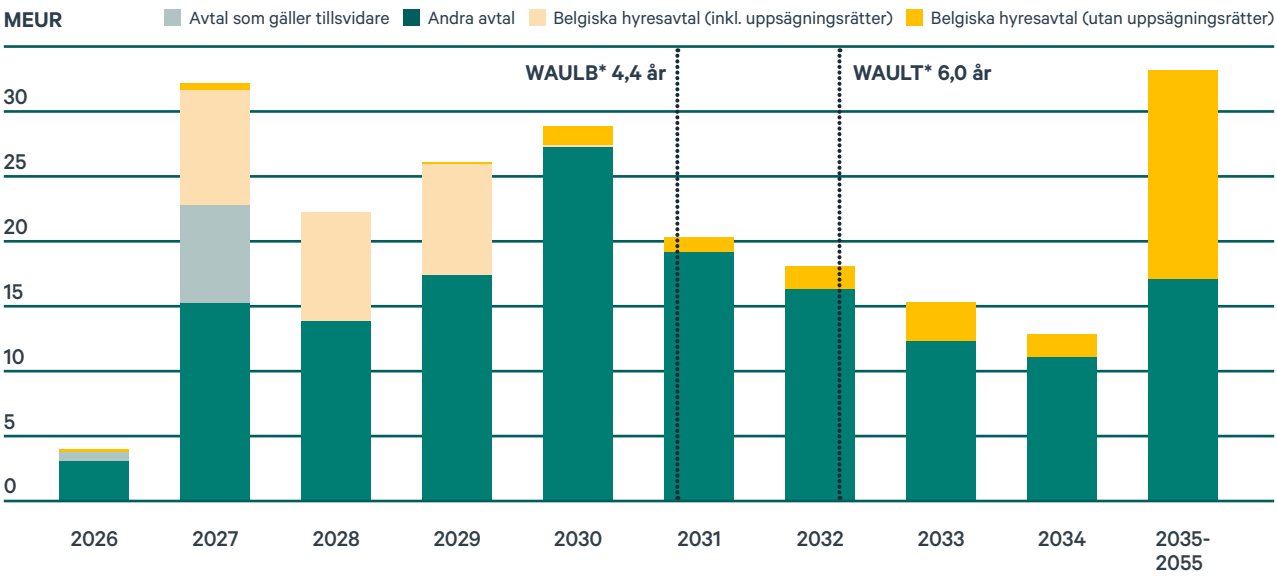
Av totalt hyresvärde omfattas 98 procent (99) av årlig indexering. I Danmark omfattas cirka 60 procent (60) av hyresvärdet av korridorer där den årliga hyresjusteringen vanligtvis har ett tak om 3–4 procent och ett golv om 1–2 procent. Motsvarande begränsningar är betydligt mindre vanliga på övriga marknader.

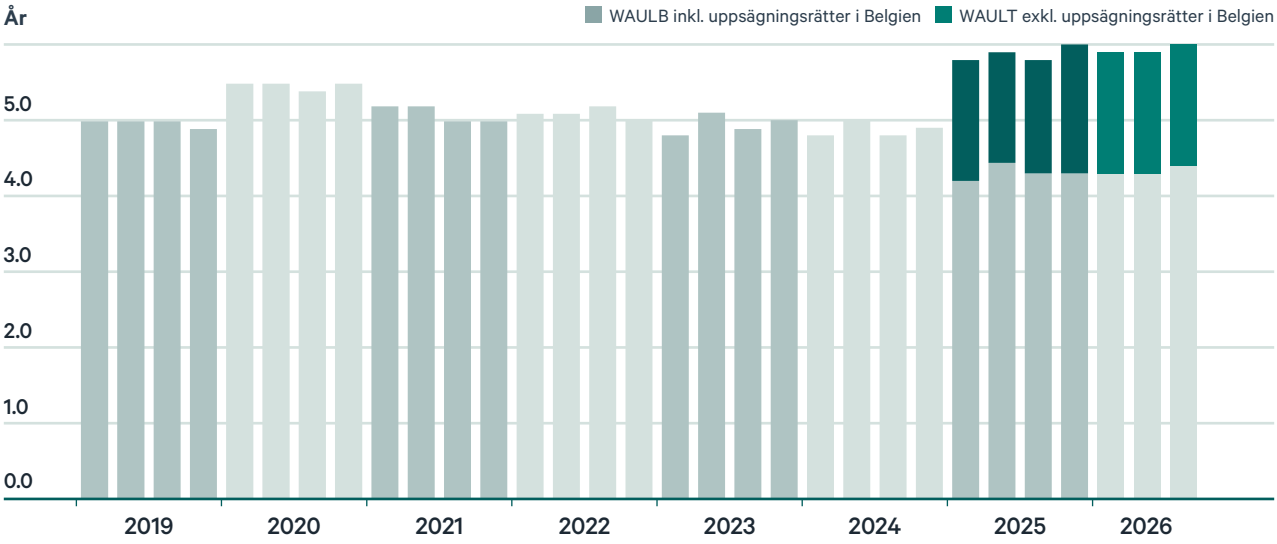
Över 90 procent (90) av hyresavtalen är s.k. Triple-net eller Double-net. Det innebär att hyresgästen bär merparten av de fastighetsrelaterade driftkostnaderna, vilket begränsar Cibus exponering mot kostnadsökningar och bidrar till en förutsägbar förvaltning.

Hyresavtalens förfallostruktur är väl fördelad över de kommande åren. Avtalen innehåller vanligtvis en möjlighet för hyresgästen att förlänga hyresförhållandet med tre eller fem år på oförändrade villkor. Historiskt har sådana optioner utnyttjats i flertalet fall, vilket tillsammans med löpande förlängningar har bidragit till en relativt stabil genomsnittlig återstående avtalstid. Vid periodens utgång uppgick genomsnittlig återstående avtalstid till 6,0 år (6,0) (WAULT).

I Belgien löper kommersiella hyresavtal vanligtvis mellan 9 och 27 år och för livsmedelsbutiker oftast mellan 18 och 27 år. Hyresgästen har dock lagstadgad rätt att säga upp ett butikshyresavtal vid utgången av varje treårsperiod med sex månaders uppsägningstid. Med beaktande av dessa uppsägningsrätter uppgick portföljens genomsnittliga återstående avtalstid till 4,4 år (4,3) (WAULB).

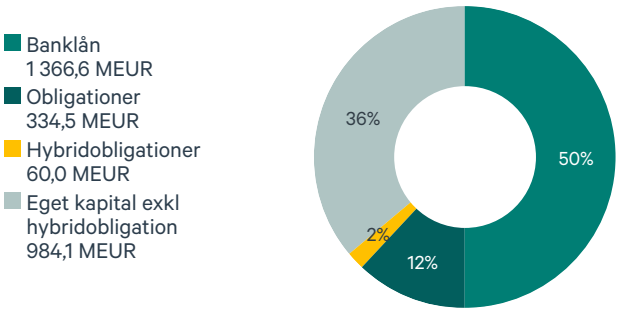
Av de hyresavtal som enligt avtalsvillkoren löper ut under 2026, exklusive de belgiska avtal som omfattas av ovanstående uppsägningsrätt, avser cirka 18 procent avtal som gäller tills vidare. I Danmark övergår samtliga hyresavtal till att löpa tills vidare efter den ursprungliga hyresperioden. På övriga marknader avser tillsvidareavtalen huvudsakligen mindre lokaler.





Finansiering

Cibus finansieras genom eget kapital, säkerställda banklån, icke-säkerställda obligationslån samt hybridobligationslån.



Räntebärande skulder

Cibus räntebärande skulder består av säkerställda banklån i EUR, DKK, SEK och NOK samt icke-säkerställda obligationer i EUR och SEK. Den 30 september 2026 uppgick de räntebärande skulderna till 1 701,1 MEUR (1 592,8), med en genomsnittlig ränta om 4,0 procent (4,0), en genomsnittlig kapitalbindningstid om 2,1 år (2,4) och en genomsnittlig räntebindningstid om 2,2 år (2,7).

Under 2026 har banklånen ökat med 48,5 MEUR, varav 58,5 MEUR avser nettot av till- och frånträden och -9,5 MEUR avser banklån hänförliga till den befintliga portföljen. Obligationslånen har ökat med 59,8 MEUR under året. Dock återbetalades ett obligationslån om 27,7 MEUR den 2 oktober och tas hänsyn till detta steg obligationsskulden med 32,1 MEUR vilket har allokerats till förvärv.

Riskbegränsningen i finanspolicy anger att nettobelåningsgraden ska vara lägre än 65 procent och att räntetäckningsgraden ska vara högre än 2,0 gånger. Nettobelåningsgrad och räntetäckningsgrad är även kovenanter för utestående obligationer och ska understiga 70 procent respektive överstiga 1,5 gånger. På balansdagen uppgick nettobelåningsgraden till 59,0 procent (58,2) och räntetäckningsgraden för kvartalet uppgick till 2,4 ggr (2,4).

94 procent (98) av de räntebärande skulderna var på balansdagen räntesäkrade, vilket medför att räntekostnaderna är relativt trögrörliga även vid stigande marknadsräntor. Tas hänsyn till obligationer om 27,7 MEUR som återbetalades 2 oktober var säkringsgraden 96 procent.

Banklån och kreditfaciliteter

Cibus har goda relationer och utestående lån med sammanlagt elva olika banker i Norden och Benelux. Banklån uppgick till 1 366,6 MEUR (1 318,1), vilket motsvarade 78 procent (81) av Cibus externa finansieringskällor. Den genomsnittliga kreditmarginalen uppgick till 1,4 % (1,4).

För lån med en återstående löptid understigande 12 månader pågår diskussioner om refinansiering. Per 30 september 2026 berörde det lån om sammanlagt 250,9 MEUR eller 15 procent av den räntebärande skulden. Ungefär 35,4 MEUR av den kortfristiga skulden bedöms kunna refinansieras redan under fjärde kvartalet 2026.

Cibus har en checkkredit om 10,0 MEUR och en revolverande kreditfacilitet om 100,0 MEUR. Båda kan användas för koncernens allmänna affärsändamål. Per 30 september 2026 var checkkrediten helt outnyttjad och den revolverande kreditfaciliteten fullt utnyttjad.

Obligationer och hybridobligationer

19 procent (17) av Cibus externa finansieringskällor består av icke-säkerställda obligationer till ett nominellt belopp om 334,5 MEUR (243,3). Utöver det har Cibus hybridobligationslån om 60,0 MEUR (30,0) vilket motsvarar 3 procent (2) av den externa finansieringen. Hybridobligationer redovisas som eget kapital i balansräkningen. Samtliga utestående obligationer och hybridobligationer är emitterade under bolagets MTN-program och är noterade på Nasdaq Stockholm Corporate Bond List.

Cibus har varit aktiv på obligationsmarknaden under 2026. Under första kvartalet emitterades en icke-säkerställd obligation om 85,0 MEUR med 4,0 års löptid till 3M Euribor + 210 baspunkter (MTN-lån 109). Senare under första kvartalet emitterades en ny hybridobligation om 60,0 MEUR till en fast ränta om 6,25 procent (MTN-lån 110).

I samband med dessa emissioner återbetalades en obligation om 50,0 MEUR (MTN-lån 105) och den tidigare hybridobligationen om 30,0 MEUR (MTN-lån 101). Under tredje kvartalet emitterades en obligation om 700,0 MSEK med 4,3 års löptid till 3M Stibor +210 baspunkter (MTN-lån 111). Emissionslikviden gick till återbetalning av en obligation om samma volym (MTN-lån 107) varav 386,3 MSEK återbetalades under tredje kvartalet och 313,8 MSEK den 2 oktober.

Nästa obligationsförfall är MTN-lån 106 om 80,0 MEUR som förfaller 2028-04-02. Cibus kan påkalla förtida återbetalning av denna obligation upp till ett år i förväg.

Cibus har ett gällande basprospekt till MTN-programmet, vilket godkändes av Finansinspektionen den 17 juli 2026 och är giltigt 12 månader efter detta datum. I tabellen nedan redogörs för utestående obligationer per 30 september 2026.

Typ	MTN-lån	Förfall	ESG	Valuta	Emitterat belopp	Eget innehav	Utestående belopp	Referensränta/ fast ränta	Emissionskurs	Betald marginal	Emitterad marginal	ISIN
Obligation	106	2028-04-02	Grön	EUR	80,0	0,0	80,0	3M Euribor	100,000	4,00%	4,00%	SE0021921665
Obligation	107	2026-10-02	Grön	SEK	700,0	386,3*	313,8*	3M Stibor	100,000	3,50%	3,50%	SE0021921673
Obligation	108:1	2029-01-17	Grön	EUR	50,0	0,0	50,0	3M Euribor	100,000	2,50%	2,50%	SE0013362035
Obligation	108:2	2029-01-17	Grön	EUR	20,0	0,0	20,0	3M Euribor	101,228	2,50%	2,10%	SE0013362035
Obligation	108:3	2029-01-17	Grön	EUR	10,0	0,0	10,0	3M Euribor	101,228	2,50%	2,10%	SE0013362035
Obligation	109	2030-01-20	Grön	EUR	85,0	0,0	85,0	3M Euribor	100,000	2,10%	2,10%	SE0027597584
Hybridobligation	110	-**	-	EUR	60,0	0,0	60,0	6,25 %	100,000	-	-	SE0028001586
Obligation	111	2031-01-11	Grön	SEK	700,0	0,0	700,0	3M Stibor	100,000	2,10%	2,10%	SE0030335980

* 386,3 MSEK återköptes och makulerades 23 september 2026 och 313,8 MSEK återbetalades 2 oktober 2026. ** Första inlösendag 18 mars 2030.

4,0 %	1,7 %	2,2 år	2,1 år	59,0 %
Genomsnittlig ränta	Genomsnittlig kreditmarginal (banklån och obligationer)	Genomsnittlig räntebindningstid	Genomsnittlig kapitalbindningstid	Nettobelåningsgrad

Räntekänslighetsanalys

De räntebärande skulderna är räntesäkrade genom fasträntelån, ränteswappar och räntetak. Kombinationen av dessa instrument skapar en för bolaget positiv asymmetrisk riskprofil, vilken innebär att högre marknadsräntor får ett mindre genomslag på resultatet jämfört med lägre marknadsräntor.

I tabellen till höger framgår hur ett förändrat ränteläge skulle påverka bolagets resultat, baserat på redovisad intjäningsförmåga och låneportfölj samt ingångna räntesäkringar per 30 september 2026.

Resultatpåverkan vid förändrat ränteläge

Marknadsränta	Resultateffekt
+2,0 procentenhet	-2,1 MEUR
+1,0 procentenhet	-1,2 MEUR
-1,0 procentenhet	3,5 MEUR
-2,0 procentenhet	8,5 MEUR

Kapital- och räntebindningsstruktur

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

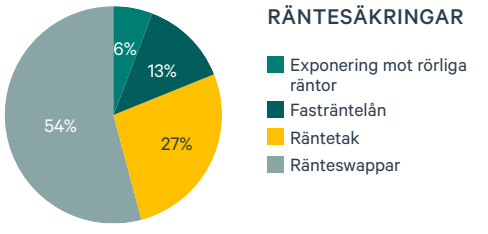
	Kapitalbindning				Räntebindning						
Intervall	Banklån	Obligationer	Totalt	Andel	Fasträntelån	Swappar	Räntetak	Säkringar totalt	Rörlig ränta	Totalt	Andel
0-1 år	250,9	27,7*	278,6	16 %	124,5	89,5	16,2	230,2	94,8	325,0	19 %
1-2 år	451,1	80,0	531,1	31 %	0,0	152,0	234,5	386,5	-	386,5	23 %
2-3 år	447,0	80,0	527,0	31 %	7,6	307,2	193,5	508,3	-	508,3	30 %
3+ år	217,6	146,8	364,4	21 %	95,1	371,6	14,5	481,3	-	481,3	28 %
Summa	**1 366,6**	**334,5**	**1 701,1**	**100 %**	**227,3**	**920,4**	**458,7**	**1 606,3**	**94,8**	**1 701,1**	**100 %**

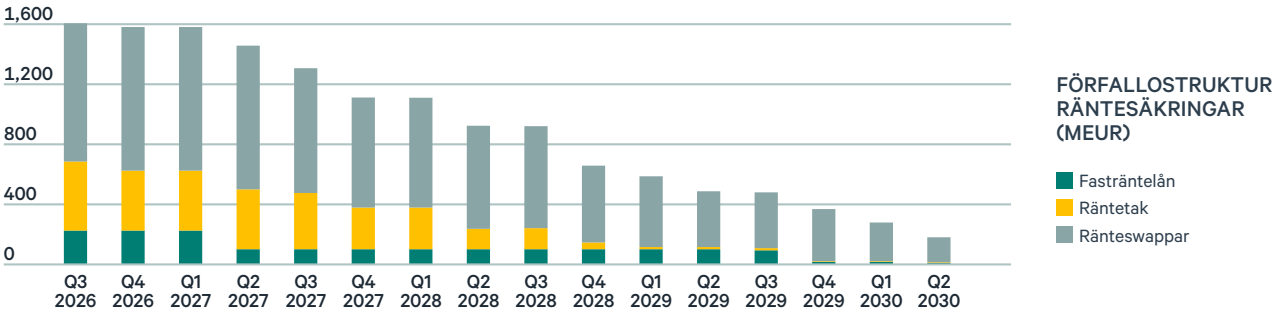
* Återbetalades 2 oktober 2026.

Förfallostruktur för räntesäkringar

Per 30 september 2026 var Cibus räntebärande skulder räntesäkrade till 94 procent. Som andel av den räntebärande skulden bestod räntesäkringarna per detta datum av räntetak om 27 procent, ränteswappar om 54 procent och fasträntelån om 13 procent. Exponering mot rörliga räntor uppgick till 6 procent.

Nedanstående graf åskådliggör förfalloprofilen för samtliga ingångna och gällande räntesäkringar per 30 september 2026, inklusive instrument med framtida start.





Aktien och ägarna

Cibus aktie är noterad på Nasdaq Stockholm MidCap. Den 30 september 2026 var sista betalkurs 122,15 SEK (146,95), vilket motsvarar ett marknadsvärde på 10,0 miljarder SEK (12,1). Antal aktieägare vid periodens slut var 65 673 (60 507) och antal utestående aktier uppgick till 82 086 045 (82 086 045). Bolaget har en aktieserie. Varje aktie berättigar ägaren till en röst vid bolagsstämman.

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

Värdetillväxt

Tillväxten i driftnetto stöds av att 98 procent av Cibus hyror är KPI-kopplade.

Investeringsstrategin är att förvärva fastigheter som ökar justerad intjäningsförmåga per aktie.

3

Månadsvis utdelning

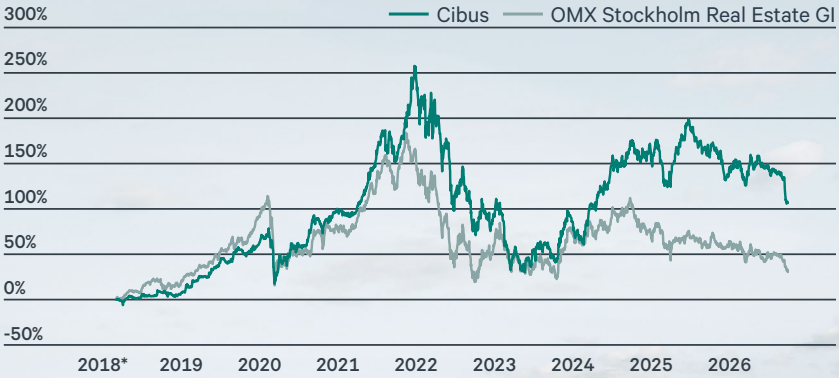
Sedan år 2020 distribuerar Cibus en månadsvis utdelning till sina aktieägare.

4

Motståndskraftigt och stabilt segment över tid

Livsmedels- och dagligvarubranschen har haft en stabil och konjunkturoberoende tillväxt. Livsmedelsbranschen har historiskt vuxit med cirka 3 procent 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.

Totalavkastning



Cibus har levererat en starkare totalavkastning än index sedan börsnoteringen av bolagets aktie.

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



Kyreltie 2, Finland

Aktieägare

30 september 2026

Namn	Antal aktier	Andel, %
Fjärde AP-fonden	4 643 408	5,66%
Vanguard	3 582 698	4,36%
Länsförsäkringar Fonder	3 225 225	3,93%
BlackRock	2 812 677	3,43%
Avanza Pension	2 322 435	2,83%
Handelsbanken Fonder	1 958 173	2,39%
Tredje AP-fonden	1 938 450	2,36%
State Street Investment Management	1 189 593	1,45%
Heeren & Vandersmissen	1 175 746	1,43%
Nordnet Pensionsförsäkring	1 078 744	1,31%
Columbia Threadneedle	938 330	1,14%
Folksam	891 212	1,09%
Carnegie Fonder	820 000	1,00%
First Fondene	742 000	0,90%
Nordea Funds	733 296	0,89%
Ägarlista topp 15	**28 051 987**	**34,17 %**
Övriga	54 034 058	65,83 %
Totalt	**82 086 045**	**100,00 %**

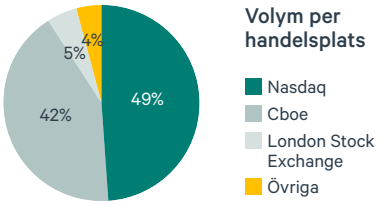
De 15 största aktieägarna innehade 34,2 procent (38,6) av rösterna. Ingen aktieägare hade ett innehav överstigande 10 procent.

Källa: Modular Finance

Total likviditet i aktien

	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025	2025
Stängningskurs på balansdagen, SEK	122,15	169,55	146,95
Marknadsvärde på balansdagen, MSEK	10 026,8	13 946,4	12 066,6
Genomsnittlig daglig handelsvolym, MSEK	86,5	90,0	90,5
Genomsnittligt antal transaktioner per handelsdag	592 252	531 324	544 434
Antal omsatta aktier	110 751 245	98 826 309	135 564 109
Genomsnittligt antal utestående aktier	82 086 045	82 086 045	82 086 045
Omsättningshastighet	135 %	120 %	165 %

Källa: Modular Finance



Källa: Modular Finance



Verkställande direktörens försäkran

Verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 4 november 2026
Cibus Real Estate AB (publ)
Organisationsnummer: 559135-0599

Stina Lindh Hök

VD

Revisorns granskningsrapport

Till styrelsen för Cibus Real Estate AB (publ), organisationsnummer: 559135-0599

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Cibus Real Estate AB per 30 september 2026 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

Slutsats

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

Stockholm den 4 november 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

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

Denna information är sådan information som Cibus Real Estate AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 4 november 2026 kl. 07.30 CET.

Kommande rapporteringstillfällen

2027-02-18 Bokslutskommuniké 2026
2027-03-18 Årsredovisning
2027-04-20 Årsstämma
2027-04-28 Delårsrapport Q1
2027-07-12 Delårsrapport Q2

Presentation för investerare, analytiker och media

En direktsänd telefonkonferens hålls den 4 november 2026 kl. 10.00 (CET) där VD Stina Lindh Hök och CFO Ann-Sofie Lindroth presenterar rapporten. Presentationen hålls på engelska och kommer att sändas live på https://events.inderes.com/cibus/q3-report-2026.

Kontaktinformation

Stina Lindh Hök, VD

stina.lindhhok@cibusrealestate.com
+46 (0) 8 12 439 100

Ann-Sofie Lindroth, CFO

ann-sofie.lindroth@cibusrealestate.com
+46 (0) 8 12 439 100

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

www.cibusrealestate.com

Ekonomisk redovisning



Bunnpris Randaberg, Norge

Koncernens resultaträkning

Belopp i MEUR	Q3 2026	Q3 2025	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025	Helår 2025
Hyresintäkter	46,6	42,0	138,0	122,4	166,7
Serviceintäkter	4,5	4,8	19,2	17,3	22,1
Driftkostnader	-5,5	-5,2	-18,1	-17,4	-23,5
Fastighetsskatt	-1,4	-1,4	-7,3	-6,4	-7,7
Driftnetto	**44,2**	**40,2**	**131,8**	**115,9**	**157,6**
Administrationskostnader	-3,8	-3,2	-12,7	-10,5	-16,6
Övriga intäkter*	-	-	-	20,5	20,5
Finansnetto	-18,0	-15,3	-53,1	-47,0	-63,4
Resultat från intresseföretag	-	0,1	-	0,4	0,5
Förvaltningsresultat	**22,4**	**21,8**	**66,0**	**79,3**	**98,6**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	0,2	0,2	0,4	3,5	3,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-12,3	-2,9	-14,2	-7,5	-0,5
Värdeförändring finansiella instrument	21,1	3,4	27,5	-4,6	-1,4
Resultat före skatt	**31,4**	**22,5**	**79,7**	**70,7**	**100,1**
Aktuell skatt	-1,5	-0,1	-3,3	-0,9	-1,5
Uppskjuten skatt	-1,4	-3,0	-8,6	-5,7	-7,2
Periodens resultat	**28,5**	**19,4**	**67,8**	**64,1**	**91,4**
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	82 086 045	82 086 045	82 086 045	77 380 305	78 569 668
Resultat per aktie** före och efter utspädning, EUR	0,35	0,23	0,82	0,81	1,14

*Består av negativ goodwill 27,9 MEUR, finansiella intäkter 1,7 MEUR samt förvärvsrelaterade kostnader -9,1 MEUR som uppstod i samband med förvärvet av Forum Estates. Se vidare not 7 sid 31.
**Resultat per aktie inkluderar betald ränta på hybridobligationer.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i MEUR	Q3 2026	Q3 2025	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025	Helår 2025
Periodens resultat	**28,5**	**19,4**	**67,8**	**64,1**	**91,4**
Övrigt totalresultat					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	0,1	1,0	0,3	3,8	5,6
Summa periodens totalresultat	**28,6**	**20,4**	**68,1**	**67,9**	**97,0**
Periodens totalresultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	**28,6**	**20,4**	**68,1**	**67,9**	**97,0**
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	-	0,0	-	-

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i MEUR	30-sep 2026	30-sep 2025	31-dec 2025
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 755,0	2 491,8	2 641,3
Nyttjanderättstillgångar	15,4	11,5	15,5
Andra materiella tillgångar	0,8	0,5	0,7
Immateriella tillgångar	0,1	0,1	-
Andelar i intresseföretag	-	11,9	-
Uppskjutna skattefordringar	2,3	0,7	3,1
Räntederivat	23,3	-	-
Övriga långfristiga fordringar	7,0	0,1	6,7
Summa anläggningstillgångar	**2 803,9**	**2 516,6**	**2 667,3**
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar	3,8	3,2	3,5
Övriga kortfristiga fordringar	11,9	6,6	14,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7,1	6,2	5,5
Likvida medel	74,4	87,3	54,9
Summa omsättningstillgångar	**97,2**	**103,3**	**78,7**
SUMMA TILLGÅNGAR	**2 901,1**	**2 619,9**	**2 746,0**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	15,0	0,8	0,8
Övrigt tillskjutet kapital	1 040,1	1 040,9	1 040,9
Reserver	-2,5	-4,6	-2,8
Balanserat resultat inkl. periodens resultat	-68,5	-74,5	-47,7
Eget kapital exkl. hybridobligation	**984,1**	**962,6**	**991,2**
Hybridobligation	60,0	30,0	30,0
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	**1 044,1**	**992,6**	**1 021,2**
Innehav utan bestämmande inflytande	1,9	-	0,0
Summa eget kapital	**1 046,0**	**992,6**	**1 021,2**
Långfristiga skulder			
Upplåning	1 415,1	1 370,4	1 497,7
Uppskjutna skatteskulder	55,5	42,1	48,4
Räntederivat	-	7,8	4,3
Övriga långfristiga skulder	18,3	15,7	18,5
Summa långfristiga skulder	**1 488,9**	**1 436,0**	**1 568,9**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av upplåning	281,0	109,0	90,2
Leverantörsskulder	3,4	4,3	4,2
Aktuella skatteskulder	2,7	2,3	3,3
Övriga kortfristiga skulder	8,3	6,5	5,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	70,8	69,2	53,0
Summa kortfristiga skulder	**366,2**	**191,3**	**155,9**
Summa skulder	**1 855,1**	**1 627,3**	**1 724,8**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**2 901,1**	**2 619,9**	**2 746,0**

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i MEUR	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare								
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl. periodens resultat	Totalt	Hybrid-obligation	Totalt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1-jan 2025	**0,7**	**748,2**	**-8,4**	**-61,8**	**678,7**	**30,0**	**708,7**	**-**	**708,7**
Periodens resultat	-	-	-	64,1	64,1	-	64,1	-	64,1
Periodens övrigt totalresultat	-	-	3,8	-	3,8	-	3,8	-	3,8
Periodens totalresultat jan-sep 2025	**-**	**-**	**3,8**	**64,1**	**67,9**	**-**	**67,9**	**-**	**67,9**
Apportemission*	0,1	203,8	-	-	203,9	-	203,9	-	203,9
Nyemission**	0,0	91,1	-	-	91,1	-	91,1	-	91,1
Emissionskostnader	-	-3,2	-	-	-3,2	-	-3,2	-	-3,2
Skatteeffekt emissionskostnader	-	0,7	-	-	0,7	-	0,7	-	0,7
Köp av teckningsoptioner	-	0,3	-		0,3	-	0,3	-	0,3
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-75,2	-75,2	-	-75,2	-	-75,2
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-1,6	-1,6	-	-1,6	-	-1,6
Utgående eget kapital 30-sep 2025	**0,8**	**1 040,9**	**-4,6**	**-74,5**	**962,6**	**30,0**	**992,6**	**-**	**992,6**
Periodens resultat	-	-	-	27,3	27,3	-	27,3	-	27,3
Periodens övrigt totalresultat	-	-	1,8	-	1,8	-	1,8	-	1,8
Periodens totalresultat okt-dec 2025	**-**	**-**	**1,8**	**27,3**	**29,1**	**-**	**29,1**	**-**	**29,1**
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-0,5	-0,5	-	-0,5	-	-0,5
Utgående eget kapital 31-dec 2025	**0,8**	**1 040,9**	**-2,8**	**-47,7**	**991,2**	**30,0**	**1 021,2**	**-**	**1 021,2**
Ingående eget kapital 1-jan 2026	**0,8**	**1 040,9**	**-2,8**	**-47,7**	**991,2**	**30,0**	**1 021,2**	**-**	**1 021,2**
Periodens resultat	-	-	-	67,8	67,8	-	67,8	-	67,8
Periodens övrigt totalresultat	-	-	0,3	-	0,3	-	0,3	-	0,3
Periodens totalresultat jan-sep 2026	**-**	**-**	**0,3**	**67,8**	**68,1**	**-**	**68,1**	**-**	**68,1**
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-0,5	-0,5	-	-0,5	-	**-0,5**
Återköp av hybridobligation	-	-	-	-	-	-30,0	-30,0	-	**-30,0**
Hybridobligation	-	-	-	-	-	60,0	60,0	-	**60,0**
Omkostnader hybridobligation	-	-1,1	-	-	-1,1	-	-1,1	-	**-1,1**
Skatteeffekt hybridobligation	-	0,2	-	-	0,2	-	0,2	-	**0,2**
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-	-	1,9	**1,9**
Utdelning till aktieägarna	-	-	-	-73,9	-73,9	-	-73,9	-	**-73,9**
Fondemission***	14,2	-	-	-14,2	-	-	-	-	**-**
Köp av teckningsoptioner	-	0,2	-	-	0,2	-	0,2	-	**0,2**
Utgående eget kapital 30-sep 2026	**15,0**	**1 040,1**	**-2,5**	**-68,5**	**984,1**	**60,0**	**1 044,1**	**1,9**	**1 046,0**

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

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

*** Den 11 juni 2026 beslutades på en extra bolagsstämma, i enlighet med styrelsens förslag, om en fondemission varigenom bolagets aktiekapital ökades med 14 184 468,576 euro genom överföring av medel från fritt eget kapital. Fondemissionen genomfördes utan utgivande av nya aktier, och efter dess genomförande uppgår bolagets aktiekapital till 15 005 329,026 euro.

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i MEUR	Q3 2026	Q3 2025	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025	Helår 2025
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	31,4	22,5	79,7	70,7	100,1
Justering för:					
- Avskrivningar	0,0	0,1	0,1	0,2	0,2
- Finansnetto	18,1	14,7	51,9	42,8	57,7
- Realiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	-0,2	-0,2	-0,4	-3,5	-3,4
- Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	12,3	2,9	14,2	7,5	0,5
- Värdeförändring finansiella instrument	-21,1	-3,4	-27,5	4,6	1,4
- Orealiserade valutakursdifferenser	-0,4	0,0	0,0	0,4	0,8
- Resultat från intresseföretag	-	-0,1	-	-0,4	-0,5
- Negativ goodwill ej kassaflödespåverkande[2]	-	-	-	-29,5	-29,5
Betald skatt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet[2]	**40,1**	**36,5**	**118,0**	**92,8**	**127,3**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet					
Förändring av kortfristiga fordringar	10,0	1,1	1,1	-1,8	-2,5
Förändring av kortfristiga skulder	-3,5	0,4	0,5	-3,9	0,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**46,6**	**38,0**	**119,6**	**87,1**	**125,1**
Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter[1]	-2,9	-66,9	-128,2	-125,1	-240,5
Försäljning av fastigheter	1,0	5,2	8,7	23,8	31,3
Investeringar i befintliga fastigheter	-6,1	-2,7	-14,5	-1,6	-12,5
Andra investeringar	-0,3	-	-0,5	-0,2	-0,4
Förvärv av dotterbolag[2]	-	-	-	1,7	1,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-8,3**	**-64,4**	**-134,5**	**-101,4**	**-220,4**
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	-	-	91,1	91,1
Hybridobligation	-	-	60,0	-	-
Återköp av hybridobligation	-	-	-30,0	-	-
Emissionskostnader	-	-	-1,1	-3,2	-3,2
Köp av teckningsoptioner	-	-	0,2	0,3	0,3
Utdelning till aktieägare	-18,1	-18,0	-55,0	-51,3	-70,2
Utdelning hybridobligation	-	-0,5	-0,5	-1,6	-2,2
Obligationsemission	61,8	-	146,8	50,0	80,0
Återköp av obligationer	-34,1	-	-84,1	-	-
Upptagna lån	0,1	37,7	265,8	406,6	531,0
Amortering av lån	-6,2	-37,7	-215,4	-395,9	-466,8
Uppläggningskostnader	-0,5	-0,2	-2,2	-2,1	-2,9
Betald ränta	-16,9	-14,2	-48,6	-40,8	-55,1
Förtidsinlösenavgifter	-0,5	-	-1,2	-	-
Premie för finansiellt instrument	0,0	-0,4	-0,1	-2,5	-3,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-14,4**	**-33,3**	**34,6**	**50,6**	**99,0**
Periodens kassaflöde	**23,9**	**-59,7**	**19,7**	**36,3**	**3,7**
Likvida medel vid periodens början	**50,6**	**147,0**	**54,9**	**50,8**	**50,8**
Kursdifferens i likvida medel	-0,1	0,0	-0,2	0,2	0,4
Likvida medel vid periodens utgång	**74,4**	**87,3**	**74,4**	**87,3**	**54,9**

1. Inkluderar investeringar i Two+.
2. Förvärvet av Forum Estates gjordes via en apportegendom 2025. Den erhållna kassan påverkar investeringsverksamheten positivt medan de betalda transaktionskostnaderna påverkar det löpande kassaflödet negativt. Se vidare not 7 på sidan 31.

Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat

Belopp i MEUR	Q3 2026	Q3 2025	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025	Helår 2025
Rörelseintäkter	0,7	0,6	2,2	2,0	3,3
Rörelsekostnader	-1,1	-1,1	-4,5	-13,0	-15,4
Rörelseresultat	**-0,4**	**-0,5**	**-2,3**	**-11,0**	**-12,1**
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	15,8	7,1	33,8	21,1	31,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	-5,1	-2,9	-14,9	-13,4	-17,4
Utdelning från dotterbolag	-	-	186,0	-	-
Resultat efter finansiella poster	**10,3**	**3,7**	**202,6**	**-3,3**	**2,1**
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag	-	-	-	-	10,6
Resultat före skatt	**10,3**	**3,7**	**202,6**	**-3,3**	**12,7**
Skatt	-1,7	-1,6	-2,9	-1,6	-1,2
Periodens resultat*	**8,6**	**2,1**	**199,7**	**-4,9**	**11,5**

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

Moderbolagets balansräkning

Belopp i MEUR	30-sep 2026	30-sep 2025	31-dec 2025
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för programvaror	0,1	0,1	0,1
Inventarier	0,1	0,0	0,0
Andelar i dotterbolag	679,5	649,6	672,3
Uppskjutna skattefordringar	-	0,0	0,8
Räntederivat	4,5	-	-
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	541,1	496,7	496,8
Summa anläggningstillgångar	**1 225,3**	**1 146,4**	**1 170,0**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	58,9	125,6	166,7
Övriga kortfristiga fordringar	0,3	0,4	0,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,2	0,3	0,2
Likvida medel	40,6	49,4	24,1
Summa omsättningstillgångar	**100,0**	**175,7**	**191,4**
SUMMA TILLGÅNGAR	**1 325,3**	**1 322,1**	**1 361,4**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	15,0	0,8	0,8
Summa bundet eget kapital	**15,0**	**0,8**	**0,8**
Överkursfond	1 040,1	1 040,9	1 040,9
Hybridobligation	60,0	30,0	30,0
Balanserat resultat	-394,8	-317,3	-317,8
Periodens resultat	199,7	-4,9	11,5
Summa fritt eget kapital	**905,0**	**748,7**	**764,6**
Summa eget kapital	**920,0**	**749,5**	**765,4**
Långfristiga skulder			
Obligationslån	304,8	241,9	273,3
Räntederivat	-	3,9	2,8
Uppskjutna skatteskulder	0,9	-	-
Summa långfristiga skulder	**305,7**	**245,8**	**276,1**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga obligationslån	27,7	-	-
Kortfristiga skulder till koncernföretag	21,5	278,6	288,4
Leverantörsskulder	0,1	0,1	0,2
Övriga kortfristiga skulder	1,5	0,1	0,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48,8	48,0	30,8
Summa kortfristiga skulder	**99,6**	**326,8**	**319,9**
Summa skulder	**405,3**	**572,6**	**596,0**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**1 325,3**	**1 322,1**	**1 361,4**

Segmentsinformation

Belopp i MEUR

Q3 2026	Finland	Sverige	Norge	Danmark	Belgien	Nederländerna	Luxemburg	Cibus
Hyresintäkter	22,7	5,3	2,4	7,0	7,0	2,1	0,1	46,6
Serviceintäkter	2,9	0,5	-	0,6	0,2	0,1	0,2	4,5
Driftkostnader	-3,4	-0,5	-0,2	-0,8	-0,4	-0,1	-0,1	-5,5
Fastighetsskatt	-0,7	-0,3	-	-0,2	-0,1	-0,1	-	-1,4
Driftnetto	**21,5**	**5,0**	**2,2**	**6,6**	**6,7**	**2,0**	**0,2**	**44,2**
Förvaltningsfastigheter	**1 296,6**	**303,6**	**134,0**	**449,1**	**441,5**	**121,0**	**9,2**	**2 755,0**
Antal fastigheter	**275**	**138**	**39**	**86**	**133**	**18**	**1**	**690**
Total uthyrningsbar yta, tusen kvm	**769,8**	**189,3**	**58,3**	**138,5**	**247,4**	**42,4**	**3,5**	**1 449,1**

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

Jan-sep 2026	Finland	Sverige	Norge	Danmark	Belgien	Nederländerna	Luxemburg	Cibus
Hyresintäkter	66,7	16,2	6,8	20,8	20,6	6,4	0,5	138,0
Serviceintäkter	10,3	1,6	0,2	3,2	3,3	0,4	0,2	19,2
Driftkostnader	-12,3	-1,8	-0,5	-1,8	-1,0	-0,5	-0,2	-18,1
Fastighetsskatt	-2,4	-0,8	-0,1	-0,9	-2,8	-0,3	-	-7,3
Driftnetto	**62,3**	**15,2**	**6,4**	**21,3**	**20,1**	**6,0**	**0,5**	**131,8**
Förvaltningsfastigheter	**1 296,6**	**303,6**	**134,0**	**449,1**	**441,5**	**121,0**	**9,2**	**2 755,0**
Antal fastigheter	**275**	**138**	**39**	**86**	**133**	**18**	**1**	**690**
Total uthyrningsbar yta, tusen kvm	**769,8**	**189,3**	**58,3**	**138,5**	**247,4**	**42,4**	**3,5**	**1 449,1**

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

Jan-dec 2025*	Finland	Sverige	Norge	Danmark	Belgien	Nederländerna	Luxemburg	Cibus
Hyresintäkter	85,0	19,8	5,4	24,8	23,5	7,6	0,6	166,7
Serviceintäkter	13,5	2,0	0,2	2,4	3,0	0,4	0,6	22,1
Driftkostnader	-16,5	-2,1	-0,4	-2,4	-1,0	-0,5	-0,6	-23,5
Fastighetsskatt	-3,0	-0,9	-0,1	-1,2	-2,4	-0,1	-	-7,7
Driftnetto	**79,0**	**18,8**	**5,1**	**23,6**	**23,1**	**7,4**	**0,6**	**157,6**
Förvaltningsfastigheter	**1 215,4**	**314,3**	**112,4**	**434,0**	**435,5**	**120,4**	**9,3**	**2 641,3**
Antal fastigheter	**264**	**138**	**35**	**82**	**134**	**18**	**1**	**672**
Total uthyrningsbar yta, tusen kvm	**718,5**	**188,5**	**53,3**	**134,1**	**249,3**	**42,5**	**3,5**	**1 389,7**

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

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

NOT 1 - ALLMÄN INFORMATION

Cibus 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.

Redovisningsprinciper

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

Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen för 2025. 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 93-96.

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 Real Estate AB (publ) årsredovisning 2025.

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

IFRS 18 Presentation och upplysningar i finansiella rapporter ersätter IAS 1 och ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2027 eller senare. Standarden innebär främst förändringar inom tre områden: resultaträkningens struktur, presentationen av delsummor samt upplysningar om företagsledningens resultatmått (management-defined performance measures). Resultaträkningen ska delas in i kategorierna rörelse, investering och finansiering samt innehålla nya obligatoriska delsummor. Standarden bedöms inte påverka värderingen av koncernens tillgångar och skulder eller periodens totalresultat, men förväntas påverka de finansiella rapporternas utformning. Bland annat kommer förvaltningsresultat inte längre att kunna utläsas direkt från resultaträkningen. Bolaget genomför ett implementeringsarbete inför övergången, med första tillämpning i delårsrapporten för januari–mars 2027.

Årsstämma

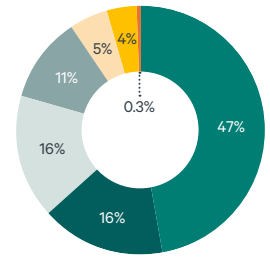
Årsstämman 2027 kommer att hållas den 20 april 2027.

NOT 2 - SEGMENTSREDOVISNING

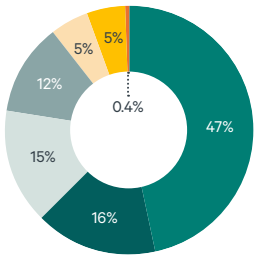
Cibus redovisar sin verksamhet i sju geografiska segment: Finland, Sverige, Norge, Danmark, Belgien, Nederländerna och Luxemburg.

För ytterligare information, se sidan 28 i rapporten.

Fastighetsvärde per land 30 september 2026



Driftnetto per land YTD 2026



Finland Danmark Belgien Sverige
Norge Nederländerna Luxemburg

NOT 3 - RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Cibus exponeras för olika risker och osäkerhetsfaktorer. Bolaget har rutiner för att minimera dessa risker. Utöver nedan beskrivna risker hänvisas till Cibus årsredovisning 2025, avsnitt “Riskhantering” på sidorna 69-70 och not 23 ”Finansiell riskhantering och finansiella instrument” sidorna 103-106.

Värdeförändringar på fastigheter

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

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

Resultatet påverkas av vakansgraden i beståndet, kundförluster och eventuellt hyresbortfall. Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick vid periodens utgång till 96,0 procent (95,6). Genomsnittlig återstående löptid på hyresavtalen var 6,0 år (6,0). I Belgien har hyresgästen en lagstadgad rätt att säga upp avtalet i slutet av varje treårsperiod. Beaktat detta uppgick genomsnittlig återstående löptid till 4,4 år (4,3). Se mer på sidan 14.

Uthyrningsgrad

Cirka 94 procent av bolagets intäkter är hänförliga till fastigheter uthyrda till hyresgäster verksamma inom livsmedels- och dagligvaruhandeln. Risken för vakanser, kundförluster och hyresbortfall påverkas av hyresgästens benägenhet att fortsatt hyra fastigheten och hyresgästens ekonomiska situation samt yttre marknadsfaktorer.

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

Drift- och underhållskostnader

Koncernen löper en risk med kostnadshöjningar som inte kompenseras genom reglering i hyresavtalet, risken är emellertid begränsad då över 90 procent av alla hyresavtal är s.k. ”triple net” eller "double-net", 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 löpande 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.

NOT 4 - TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

På årsstämman den 20 april 2023 beslutades om ett teckningsoptionsprogram med 386 000 optioner för bolagets anställda. Teckningskursen fastställdes till 110 procent av genomsnittskursen under perioden 28 april - 5 maj 2023 och uppgick till 10,41 EUR. Optionerna kan nyttjas vid fyra tillfällen. Det första tillfället var den 13 april 2026.

På årsstämman den 15 april 2024 beslutades om ett teckningsoptionsprogram med 470 000 optioner för vd, ledning och nyckelanställda. Teckningskursen fastställdes till 154,20 SEK, motsvarande 110 procent av genomsnittskursen under perioden 24 april–2 maj 2024. Årsstämman beslutade även att subventionera optionspremien genom en kontantbonus till deltagarna. Bonusen uppgick till 0,4 MEUR inklusive sociala avgifter och redovisades i det andra kvartalet 2024.

På årsstämman den 10 april 2025 beslutades om två teckningsoptionsprogram med 547 500 optioner. Ett program för medarbetare i Norden med 390 000 optioner och ett program i Belgien med 157 500 optioner. Det nordiska programmet följer tidigare struktur medan det belgiska är anpassat till lokal lagstiftning och har något längre löptid.

Teckningskursen i det nordiska programmet fastställdes till 110 procent av genomsnittskursen under perioden 24 april–2 maj 2025 och uppgick till 180,10 SEK. Teckningskursen i det belgiska programmet beräknades enligt belgiska regler baserat på den lägsta av den trettiodagars genomsnittliga stängningskursen och sista stängningskurs före erbjudandet och uppgick till 159,20 SEK. Årsstämman beslutade även att subventionera optionspremien genom en kontantbonus till deltagarna. Bonusen uppgick till 0,3 MEUR inklusive sociala avgifter. Därtill uppgick rådgivningskostnader till 0,2 MEUR. Samtliga kostnader redovisades i andra kvartalet 2025.

Vid extra bolagsstämma den 11 juni 2026 beslutades om ett teckningsoptionsprogram med 487 500 optioner riktat till medarbetare i Norden. Teckningskursen fastställdes till 163,90 SEK, motsvarande 110 procent av genomsnittskursen under perioden 24 april–2 maj 2026. Årsstämman beslutade även att subventionera optionspremien genom en kontantbonus till deltagarna. Bonusen uppgick till 0,2 MEUR inklusive sociala avgifter. Därtill uppgick rådgivningskostnader till 0,1 MEUR. Kostnaderna redovisades i andra kvartalet 2026.

Syftet med teckningsoptionsprogrammen, och skälet för avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt, är att stärka kopplingen mellan bolagsledningen och skapa 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 utbetalat arvode under perioden uppgår till 0,1 MEUR.

NOT 5 - JOINT VENTURE

I samband med förvärvet av Forum Estates blev Cibus ägare till 30,7 procent av aktierna i One+. Resterande aktier ägdes av TS33 NV. Under det fjärde kvartalet 2025 förvärvade Cibus återstående aktier och blev därmed ensam ägare. Från och med årsbokslutet 2025 utgör One+ ett dotterbolag och konsolideras i koncernens räkenskaper.

I det fjärde kvartalet 2025 etablerades det belgiska bolaget Two+ NV. Bolaget fokuserar på nybyggda fastigheter med ankarhyresgäster inom dagligvaruhandeln i Belgien. Samägandet ger Cibus förköpsrätt till framtida detaljhandelsprojekt i Belgien. Andelen ingår i Cibus balansräkning och delägarens andel av resultatet redovisas som innehav utan bestämmande inflytande i resultaträkningen.

NOT 6 - 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 23,3 MEUR (-4,3).

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 7 - RÖRELSEFÖRVÄRV

Inga rörelseförvärv har gjorts under 2026.

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 Estates äger och förvaltar fastigheter för livsmedel och dagligvaror i Benelux. Portföljen bestod av 149 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 512 MEUR. Forum Estates hade 12 anställda i Gent, Belgien och konsolideras i koncernen från och med 27 januari 2025. Detaljer om förvärvsanalys, förvärvade nettotillgångar och goodwill är enligt följande:

Förvärvsanalys för Forum Estates

Köpeskilling	**MEUR**
Apportegendom	113,6
Summa köpeskilling	**113,6**

Verkligt värde på de 13 313 895 aktier som utfärdats som en del av köpeskillingen för Forum Estates baserades på den noterade aktiekursen den 27 januari 2025 om 175,9 kr per aktie. Transaktionskostnader på cirka 1,9 MEUR vilka är direkt hänförliga till apportemissionen har redovisats som en avdragspost från värdet på överförda aktier respektive från eget kapital. Förvärvsrelaterade kostnader på cirka 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
Köpeskilling	**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 2025. Ingen del av den redovisade negativa goodwillen var skattepliktig. Den negativa goodwillen redovisades 2025 netto med avdrag för förvärvsrelaterade kostnader samt finansiella intäkter som uppkom i samband med förvärvet under raden övriga intäkter (20,5 MEUR).

NOT 8 - HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

I oktober, i två separata transaktioner, förvärvades fyra fastigheter i Finland med Kesko som hyresgäst för totalt 12,5 MEUR. Den årliga hyresintäkten uppgår till 1,1 MEUR. Förvärven omfattar tre nybyggda fastigheter i Björneborg och ett K-Supermarket-projekt i Hämeenlinna som beräknas färdigställas i december 2027.

Koncernens nyckeltal[1]

MEUR, om inget annat anges	Q3 2026	Q3 2025	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025	Helår 2025
Hyresintäkter	46,6	42,0	138,0	122,4	166,7
Driftnetto	44,2	40,2	131,8	115,9	157,6
Förvaltningsresultat	22,4	21,8	66,0	79,3	98,6
Periodens resultat	28,5	19,4	67,8	64,1	91,4
Antal utestående aktier, st	82 086 045	82 086 045	82 086 045	82 086 045	82 086 045
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	82 086 045	82 086 045	82 086 045	77 380 305	78 569 668
Resultat per aktie, EUR[2]	0,35	0,23	0,82	0,81	1,14
EPRA NRV per aktie, EUR	12,89	12,87	12,89	12,87	12,99
EPRA NTA per aktie, EUR	12,89	12,86	12,89	12,86	12,99
EPRA NDV per aktie, EUR	12,22	12,35	12,22	12,35	12,40
Förvaltningsfastigheter	2 755,0	2 491,8	2 755,0	2 491,8	2 641,3
Likvida medel	74,4	87,3	74,4	87,3	54,9
Balansomslutning	2 901,1	2 619,9	2 901,1	2 619,9	2 746,0
Avkastning på eget kapital, %	11,7	8,1	9,1	10,4	10,8
Belåningsgrad seniorskuld, %	49,6	49,8	49,6	49,8	49,9
Belåningsgrad nettoskuld, %	59,0	56,1	59,0	56,1	58,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4
Soliditet, %	36,1	37,9	36,1	37,9	37,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	1,6	1,8	1,6	1,7
Skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr	10,5	10,7	10,5	10,7	10,9
Framåtriktad skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr	10,1	9,7	10,1	9,7	10,1
Överskottsgrad, %	94,8	95,7	95,5	94,7	94,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,1	96,1	96,0	95,6	95,5
Andelen dagligvarufastigheter, %	91,5	92,0	91,5	92,0	91,7

[1] Se sida 34 för avstämningar av alternativa nyckeltal
[2] Resultat per aktie inkluderar betald ränta på hybridobligationer före och efter utspädning



Definitioner

Centralt begrepp	Definition
Ankarhyresgäst	En större och etablerad hyresgäst som utgör fastighetens huvudsakliga attraktionskraft och bidrar till stabila besöksflöden och hyresintäkter.
Dagligvarufastighet	En fastighet där hela eller en väsentlig del av ytan används för försäljning av dagligvaror och där en dagligvarukedja normalt är ankarhyresgäst.
Driftkostnader	I driftskostnaderna ingår taxebundna kostnader såsom el, vatten och värme samt underhållskostnader. I enlighet med villkoren i vissa hyresavtal debiteras hyresgästerna de taxebundna kostnaderna för den hyrda lokalen.
Fastighet	Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.
Hyresintäkt	Debiterade hyror inklusive index samt andra ersättningar som utgör en del av hyresavtalet.
Jämförelsestörande post	Resultatposter som inte är extraordinära, men som är viktiga att uppmärksamma vid jämförelser med andra perioder.
Revolverande kreditfacilitet	En överenskommelse mellan långivare och låntagare som ger låntagaren rätt att förfoga över medel, under en viss period och upp till ett visst belopp, och återbetala enligt eget tycke före ett visst datum.
Ränteswap	Ett räntesäkringsinstrument i form av ett avtal mellan två parter om byte av räntevillkor i samma valuta. Bytet innebär att den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Syftet är att reducera ränterisken.
Räntetak	Ett räntesäkringsinstrument där långivaren betalar en rörlig ränta upp till en i förväg bestämd räntenivå. Syftet är att reducera ränterisken.
Serviceintäkt	Debiterad ersättning för tjänster såsom bland annat el, värme, kyla, sophämtning, snöröjning och vatten.
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.
WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term)	Vägd genomsnittlig återstående löptid på hyresavtal om option om förlängning ej utnyttjas.

Nyckeltal	Definition	Syfte med nyckeltalet
Andelen dagligvarufastigheter	Dagligvarufastighetsyta dividerat med total fastighetsyta.	Bolaget använder nyckeltalet för att belysa bolagets exponering mot dagligvarufastigheter.
Avkastning på eget kapital	Resultat för senaste tolvmånadersperioden i relation till genomsnittligt eget kapital exkl. hybridobligationer.	Avkastning på eget kapital visar Cibus förmåga att generera vinst på aktieägarnas kapital.
Belåningsgrad seniorskuld	Räntebärande säkerställda skulder dividerat med fastigheternas marknadsvärde.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk i förhållande till säkerställd skuld.
Direktavkastning[1]	Driftnettot inklusive tomträttsavgälder enligt intjäningsförmågan i relation till fastigheternas verkliga värde på balansdagen.	Nyckeltalet visar framåtriktad avkastning från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde.
Driftnetto[1]	Driftnettot innehåller de intäkter och kostnader som har en direkt koppling till fastigheten, det vill säga hyresintäkter, serviceintäkter och de kostnader som krävs för att hålla fastigheten i drift, såsom driftskostnader, underhållskostnader och fastighetsskatt.	Måttet används för att ge jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa utvecklingen av verksamheten.
EBITDA[1]	Resultat före räntor och avskrivningar för den senaste tolvmånadersperioden.	Används för att med nyckeltalet Räntebärande nettoskuld/EBITDA åskådliggöra finansiell risk.
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.
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 aktie belyser avyttringsvärdet, med justering av ej utbetald utdelning om inte avstämningsdagen har passerats, uttryckt per aktie för bolagets intressenter.
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 aktie 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 aktie 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.
Fastighetsvärde	Redovisat värde på förvaltningsfastigheterna enligt balansräkningen vid periodens utgång.	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet samt bolagets balansräkning.
Fastighetsvärde gröna tillgångar	Redovisat värde på fastigheter som uppfyller kraven enligt EU-taxonomin; erhållit energiklass A eller tillhör de 15 procent mest energieffektiva byggnaderna, genomfört klimatrisk- och sårbarhetsanalys samt uppnår krav enligt DNSH och minimiskyddsåtgärder.	Nyckeltalet används för att belysa det totala värdet av fastigheter som är förenliga med EU-taxonomin samt bolagets exponering mot hållbara fastighetstillgångar.
Framåtriktad skuldkvot (Net debt / EBITDA)	Räntebärande skulder minskade med likvida medel och kortfristiga placeringar dividerat med driftnetto minus administrationskostnader baserat på aktuell intjäningsförmåga.	Skuldkvoten framåtriktad används för att visa aktuell intjäningsförmåga i förhållande till skuldsättning.
Förvaltningsresultat[1]	Förvaltningsresultatet utgörs av resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument.	Nyckeltalet visar verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar. Används även för att ge jämförbarhet med andra fastighetsbolag.
Förvaltningsresultat exkl. jämförelsestörande poster och valutakurseffekter[1]	Förvaltningsresultat efter avdrag för jämförelsestörande poster och valutakurseffekter.	Måttet underlättar jämförelse av den löpande resultatgenereringen mellan perioder.
Genomsnittligt antal utestående aktier	Vägt genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.	Måttet används vid beräkning av resultat och andra nyckeltal per aktie.
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	Förvaltningsfastigheternas verkliga värde på balansdagen enligt balansräkningen.	Måttet visar fastighetsportföljens redovisade marknadsvärde.
Nettobelåningsgrad[1]	Nettot av räntebärande skulder och likvida medel vid periodens utgång i relation till fastigheternas verkliga värde i balansräkningen.	Nettobelåningsgraden är ett finansiellt riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder, men med tillgodohavande på bank beaktat.
Resultat per aktie	Periodens resultat efter avdrag för ränta på hybridobligationer dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.	Resultat per aktie används för att belysa aktieägarnas resultat efter skatt per aktie.
Räntetäckningsgrad[1]	Driftnetto minus administrationskostnader dividerat med räntekostnader minus ränteintäkter, för rullande 12 månader.	Ett finansiellt riskmått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.
Skuldkvot (Nettoskuld / EBITDA)	Räntebärande skulder minskade med likvida medel dividerat med driftnetto minus administrationskostnader (rullande 12 månader).	Skuldkvoten används för att visa intjäning i förhållande till skuldsättning.
Skuldsättningsgrad	Totala skulder dividerat med eget kapital.	Skuldsättningsgrad visar hur högt belånat Cibus är i förhållande till aktieägarnas kapital.
Soliditet	Eget kapital i relation till balansomslutningen.	Anger hur stor andel av bolagets tillgångar som finansieras med eget kapital i syfte att beskriva bolagets kapitalstruktur.
Uthyrningsbar yta	Lokalyta som är möjlig att hyra ut.	Redovisar den yta som bolaget har möjlighet att hyra ut.
Överskottsgrad	Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.	Överskottsgraden visar hur stor del av intjänad krona som bolaget får behålla. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag.

[1] Alternativt nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA).

Avstämning av alternativa nyckeltal

MEUR, om inget annat anges	Q3 2026	Q3 2025	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025	Jan-dec 2025
Dagligvarufastigheter, kvm	1 325,6	1 225,3	1 325,6	1 225,3	1 274,2
Totalt fastighetsyta, kvm	1 449,1	1 332,3	1 449,1	1 332,3	1 389,7
Andelen dagligvarufastigheter, %	**91,5**	**92,0**	**91,5**	**92,0**	**91,7**
Periodens resultat	28,5	19,4	67,8	64,1	91,4
Genomsnittligt eget kapital exkl. hybridobligationer	970,3	954,0	997,1	825,0	843,1
Avkastning på eget kapital, %	**11,7**	**8,1**	**9,1**	**10,4**	**10,8**
Räntebärande skulder exkl hybridobligationer	1 701,1	1 484,0	1 701,1	1 484,0	1 592,8
Likvida medel	-74,4	-87,3	-74,4	-87,3	-54,9
Nettoskuld	**1 626,7**	**1 396,7**	**1 626,7**	**1 396,7**	**1 537,9**
Förvaltningsfastigheter	2 755,0	2 491,8	2 755,0	2 491,8	2 641,3
Belåningsgrad nettoskuld, %	**59,0**	**56,1**	**59,0**	**56,1**	**58,2**
Senior säkerställd skuld	1 366,6	1 240,7	1 366,6	1 240,7	1 318,1
Förvaltningsfastigheter	2 755,0	2 491,8	2 755,0	2 491,8	2 641,3
Belåningsgrad seniorskuld, %	**49,6**	**49,8**	**49,6**	**49,8**	**49,9**
Hyresintäkter	46,6	42,0	138,0	122,4	166,7
Hyresvärde	48,5	43,7	143,9	128,2	174,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	**96,1**	**96,1**	**96,0**	**95,6**	**95,5**
Eget kapital exkl. hybridobligationer	984,1	962,6	984,1	962,6	991,2
Återläggning av derivat	-23,3	7,8	-23,3	7,8	4,3
Återläggning av bedömt verkligt värde på uppskjuten skattefordran	-2,3	-0,7	-2,3	-0,7	-3,1
Återläggning av ej utbetald utdelning	44,3	44,3	44,3	44,3	25,4
EPRA NDV	**1 002,8**	**1 014,0**	**1 002,8**	**1 014,0**	**1 017,8**
Antal utestående aktier	82 086 045	82 086 045	82 086 045	82 086 045	82 086 045
EPRA NDV per aktie, EUR	**12,22**	**12,35**	**12,22**	**12,35**	**12,40**
Eget kapital exkl. hybridobligationer	984,1	962,6	984,1	962,6	991,2
Återläggning av derivat	-23,3	7,8	-23,3	7,8	4,3
Återläggning av uppskjuten skatt	53,2	41,4	53,2	41,4	45,3
Återläggning av ej utbetald utdelning	44,3	44,3	44,3	44,3	25,4
EPRA NRV	**1 058,3**	**1 056,1**	**1 058,3**	**1 056,1**	**1 066,2**
Antal utestående aktier	82 086 045	82 086 045	82 086 045	82 086 045	82 086 045
EPRA NRV per aktie, EUR	**12,89**	**12,87**	**12,89**	**12,87**	**12,99**
Eget kapital exkl. hybridobligationer	984,1	962,6	984,1	962,6	991,2
Återläggning av immateriella tillgångar	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-
Återläggning av derivat	-23,3	7,8	-23,3	7,8	4,3
Återläggning av uppskjuten skatt	53,2	41,4	53,2	41,4	45,3
Återläggning av ej utbetald utdelning	44,3	44,3	44,3	44,3	25,4
EPRA NTA	**1 058,2**	**1 056,0**	**1 058,2**	**1 056,0**	**1 066,2**
Antal utestående aktier	82 086 045	82 086 045	82 086 045	82 086 045	82 086 045
EPRA NTA per aktie, EUR	**12,89**	**12,86**	**12,89**	**12,86**	**12,99**
Nettoskuld	1 626,7	1 465,5	1 626,7	1 465,5	1 537,9
Intjäningsförmåga EBITDA	161,1	150,7	161,1	150,7	152,9
Framåtriktad skuldkvot (Net debt/EBITDA) ggr	**10,1**	**9,7**	**10,1**	**9,7**	**10,1**
Driftnetto	173,5	144,6	173,5	144,6	157,6
Administrationskostnader	-18,8	-14,5	-18,8	-14,5	-16,6
EBITDA*	**154,7**	**130,1**	**154,7**	**130,1**	**141,0**
Räntenetto	-64,2	-54,5	-64,2	-54,5	-58,6
Räntetäckningsgrad, ggr (*rullande 12 månader)	**2,4**	**2,4**	**2,4**	**2,4**	**2,4**
Nettoskuld	1 626,7	1 396,7	1 626,7	1 396,7	1 537,9
EBITDA*	154,7	130,1	154,7	130,1	141,0
Skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr (* rullande 12 månader)	**10,5**	**10,7**	**10,5**	**10,7**	**10,9**
Totala skulder	1 855,1	1 627,3	1 855,1	1 627,3	1 724,8
Eget kapital	1 046,0	992,6	1 046,0	992,6	1 021,2
Skuldsättningsgrad, ggr	**1,8**	**1,6**	**1,8**	**1,6**	**1,7**
Eget kapital	1 046,0	992,6	1 046,0	992,6	1 021,2
Balansomslutning	2 901,1	2 619,9	2 901,1	2 619,9	2 746,0
Soliditet, %	**36,1**	**37,9**	**36,1**	**37,9**	**37,2**
Driftnetto	44,2	40,2	131,8	115,9	157,6
Hyresintäkter	46,6	42,0	138,0	122,4	166,7
Överskottsgrad, %	**94,8**	**95,7**	**95,5**	**94,7**	**94,5**