

# 2025



## Årsredovisning

1 JANUARI 2025– 31 DECEMBER 2025

**Cibus**  
Converting food into yield

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

# Innehållsförteckning

|                                     |           |                                                              |           |
|-------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Inledning</b>                    | <b>3</b>  | <b>Hållbarhet</b>                                            | <b>28</b> |
| Detta är Cibus Nordic               | 3         | Cibus Hållbarhetsredovisning                                 | 28        |
| Året i korthet                      | 4         | Allmän information om hållbarhetsrapporten                   | 28        |
| Tidslinje                           | 5         | Miljö                                                        | 39        |
| Kommentar från VD                   | 7         | Samhällsansvar                                               | 50        |
|                                     |           | Ansvarfullt företagande                                      | 57        |
|                                     |           | Appendix för hållbarhetsrapport                              | 60        |
| <b>Strategisk inriktning</b>        | <b>8</b>  |                                                              |           |
| Affärsidé och mål                   | 8         | <b>EPRA -Nyckeltal</b>                                       | <b>66</b> |
|                                     |           | Lagstadgad hållbarhetsrapport                                | 68        |
|                                     |           | Risk och riskhantering                                       | 69        |
| <b>Cibus som investering</b>        | <b>9</b>  |                                                              |           |
| Att investera i Cibus               | 9         | <b>Bolagsstyrning</b>                                        | <b>71</b> |
| Aktien & aktieägare                 | 10        |                                                              |           |
| Utdelning                           | 12        | Bolagsstyrningsrapport                                       | 71        |
| Dagligvarumarknaden                 | 13        | Styrelse, ledning och revisor                                | 77        |
| Fastighetsmarknaden                 | 16        |                                                              |           |
|                                     |           | <b>Finansiella rapporter</b>                                 | <b>79</b> |
| <b>Verksamhet</b>                   | <b>17</b> |                                                              |           |
| Intjäningsförmåga                   | 17        | Förvaltningsberättelse                                       | 80        |
| Hyresgäster och hyresavtalsstruktur | 18        | Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat    | 85        |
| Fastighetsbestånd                   | 20        | Koncernens rapport över finansiell ställning                 | 86        |
| Geografiskt läge                    | 22        | Koncernens rapport över förändringar i eget kapital          | 87        |
| Aktiv Förvaltning                   | 23        | Koncernens rapport över kassaflöden                          | 88        |
|                                     |           | Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat | 89        |
| <b>Finansiering</b>                 | <b>24</b> | Moderbolagets balansräkning                                  | 90        |
|                                     |           | Moderbolagets förändring i eget kapital                      | 91        |
|                                     |           | Moderbolagets kassaflödesanalys                              | 92        |
|                                     |           |                                                              |           |
|                                     |           | Redovisningsprinciper och noter                              | 93        |
|                                     |           | Revisionsberättelse                                          | 112       |
|                                     |           | Definitioner och avstämning nyckeltal                        | 116       |
|                                     |           | Fastighetslista                                              | 118       |



# Detta är Cibus

Cibus Nordic Real Estate AB (publ) "Cibus" affärsidé är att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter i Europa med välrenommerade livsmedelsbutiker och dagligvarukedjor som ankarhyresgäster för att kunna ge en god månadsvis utdelning till våra aktieägare.

## 2,6

fastighetsvärde, miljarder EUR

## 1,4

uthyrningsbar area, miljoner kvm

## 0,90

Föreslagen utdelning per aktie, EUR

## 6,6

Direktavkastning, %<sup>1</sup>

Cibus är specialiserat på att äga och förvalta fastigheter med hyresgäster verksamma inom livsmedels- och dagligvaruhandeln, vilka i allmänhet har två huvudsakliga kännetecken som skiljer dem från de flesta andra typer av handelsfastigheter. Dessa egenskaper är verksamhetens konjunkturoberoende natur och motståndskraft mot den negativa effekten av e-handeln.

Per den 31 december 2025 bestod Cibus fastighetsbestånd av 672 butiksfastigheter, belägna främst i tillväxtregioner i Finland, Sverige, Norge, Danmark, Belgien, Nederländerna och Luxemburg. 81% av hyresintäkterna kommer ifrån hyresgäster inom livsmedels- och dagligvaruhandeln och ca 95% av fastigheterna är ankrade av en hyresgäst inom livsmedels- och dagligvaruhandeln.

Total uthyrningsbar area var 1,4 miljoner kvm. De största hyresgästerna var Kesko (19 % av hyresintäkterna), Tokmanni (14 %), Coop Sverige (8 %), S-gruppen (5 %), Rema 1000 (5 %) och Salling (4 %).

Portföljen utgör ett strategiskt distributionsnätverk med utlämningsställen för andra varor handlade online. Egenskaperna ger en högre stabilitet och lägre risk jämfört med andra handelsfastigheter, vilket visade sig inte minst under Covid-19 pandemin, men även under tider med hög inflation.

Bolaget strävar efter att ge sina aktieägare en god månatlig utdelning som ska öka på sikt. Detta uppnås genom en god lönsamhet i den underliggande fastighetsportföljen tillsammans med tilläggsinvesteringar i nya fastigheter.

Fastigheter med hyresgäster verksamma inom livsmedels- och dagligvaruhandeln ägs i stor utsträckning av institutioner, livsmedels- och dagligvarukedjor själva eller av ett samriskföretag mellan båda. Cibus erbjuder investerare samma möjligheter till en god direktavkastning från segmentets starka kassaflöde.

Styrelsen föreslår årsstämman 2026 en oförändrad utdelning om 0,90 EUR (0,90) per aktie fördelat på 12 utbetalningstillfällen.

<sup>1</sup>En aktieägare som förvärvade en aktie i Cibus första handelsdagen 2025 erhöll under 2025 en direktavkastning genom utbetald utdelning på 6,6 %. Källa: Pareto Securities

# Året i korthet

## Helår 2025

**Hyresintäkterna** uppgick till 166,7 MEUR (122,4) och ökade i huvudsak genom förvärv och av att hyresintäkterna ökar med index (KPI).

**Driftnettot** uppgick till 157,6 MEUR (116,5), vilket resulterade i en överskottsgrad på 94,5 % (95,2). Då många av våra hyresavtal är "double-net" eller "triple-net" avtal där hyresgästerna står för merparten av fastighetskostnaderna är driftnettot ett av de viktigaste jämförelsetalen. Beroende på hyresavtalens villkor kan kostnaderna debiteras hyresgästerna direkt eller via Cibus. Detta innebär att bruttohyrorna, kostnaderna och serviceintäkter kan variera över tid, även om driftnettot förblir stabilt.

**Förvaltningsresultatet** uppgick till 98,6 MEUR (46,9). Förvaltningsresultatet exklusive kostnader av engångskaraktär samt valutakurseffekt uppgick till 80,6 MEUR (52,4), vilket motsvarar 1,03 EUR (0,89) per aktie.

**Periodens resultat efter skatt** uppgick till 91,4 MEUR (-4,8) vilket motsvarar 1,14 EUR (-0,12) per aktie. **Orealiserade värdeförändringar** ingår i resultatet och uppgick till -0,5 MEUR (-44,7) på fastigheter och -1,4 MEUR (-9,8) på räntederivat.

**Fastighetsportföljens marknadsvärde** uppgick till 2 641,3 MEUR (1 870,1). Cibus fastigheter **externvärderas varje kvartal**.

**Nyemission** om totalt 5 800 000 aktier genomfördes i juni 2025. Nyemissionen tillförde 1 001 MSEK. Kapitalet har använts för att **finansiera förvärv** som har ökat intjäningsförmågan per aktie.

**Apportemission** om totalt 13 313 895 aktier genomfördes i januari, vilket har använts för att **finansiera förvärv** av fastigheter i Benelux.

**Gröna obligationer** har emitterats om totalt 80 MEUR.

Cibus har under 2025 förvärvat totalt **207 fastigheter** med ett fastighetsvärde om ca **770 MEUR**.

Styrelsen ämnar föreslå årsstämman 2026 **en oförändrad utdelning om 0,90 EUR** (0,90) per aktie fördelat på 12 utbetalningstillfällen.

**Stina Lindh Hök tillträdde som VD** för bolaget den 2 december 2025.



# Tidslinje

## 2025

### 10 JANUARI

Den 10 januari meddelade Cibus att man emitterat seniora icke säkerställda gröna obligationer om 50 MEUR. Obligationerna har en löptid om 4,0 år och löper med en ränta om 3 månaders EURIBOR + 250 baspunkter och slutligt förfall är 17 januari 2029.

### 14 JANUARI

Den 14 januari hölls en extra bolagsstämma där bland annat styrelsen fick mandat att genomföra förvärvet av Forum Estates.

### 27 JANUARI

Den 27 januari meddelade Cibus att man genomför förvärvet av samtliga aktier i Forum Estates och beslutar om apportemission av 13 313 895 aktier som vederlag för förvärvet. Apportegendomen har ett sammanlagt värde om 204 MEUR, varav 114 MEUR avser aktierna och 90 MEUR avser lånefordringar. Forum Estate äger och förvaltar fastigheter för livsmedel och dagligvaror i Benelux. Portföljen består av 149 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 512 MEUR.

### 5 FEBRUARI

Den 5 februari meddelades att samtliga av de nio tidigare kommunicerade fastigheterna i Danmark hade förvärvats och tillträtts.

### 10 APRIL

På årstämman den 10 april 2025 beslutades:

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

### 17 APRIL

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

### 5 JUNI

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

### 11 JUNI

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

### 8 JULI

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

### 16 JULI

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

### 23 JULI

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

### 30 SEPTEMBER

Cibus meddelade den 30 september att bolaget tecknat avtal om att förvärva 12 dagligvarubutiker i Nordnorge för cirka 40,3 MEUR. Portföljen har 100 % uthyrningsgrad och en genomsnittlig återstående avtalstid på 7,7 år. Huvudhyresgäster är REMA 1000, Kiwi, Spar och Bunnpris. Tillträde sker i två steg under hösten 2025. Cibus meddelade den 30 september att bolaget har öppnat ett kontor i Danmark och utsett Anders Vibe Andreassen till Head of Asset Management för Cibus Danmark. Anders tillträdde tjänsten den 1 september 2025.

**10 OKTOBER**

Cibus emitterade den 10 oktober en andra tranch om 20 MEUR under obligationen med lånummer 108. Obligationen, som förfaller i januari 2029, emitterades till 101,228 % av nominellt belopp med en rörlig ränta om 3 månaders EURIBOR + 210 bps. Den 13 oktober utökades emissionen med ytterligare 10 MEUR till samma villkor, vilket innebär att det totala utestående beloppet uppgår till 80 MEUR.

**15 OKTOBER**

Cibus förvärvade den 15 oktober resterande 69,35 % av aktierna i det belgiska fastighetsbolaget One+ NV och blev ensam ägare. Förvärvet av One+ tillför fem handelsfastigheter med ett underliggande värde om 38,6 MEUR. Samtidigt bildades ett nytt 50/50-joint venture med TS33, Two+ NV, med fokus på nybyggda dagligvaruankrade fastigheter i Belgien. Det nya joint venture-bolaget säkerställer ett fortsatt strategiskt partnerskap, inklusive Cibus förköpsrätt till TS33:s framtida belgiska detaljhandelsprojekt.

**2 DECEMBER**

Cibus meddelade den 2 december att Stina Lindh Hök har tillträtt som VD efter att Christian Fredrixon lämnat sin tjänst.

**19 DECEMBER**

Cibus meddelade den 19 december att man förvärvat 11 fastigheter i fem separata transaktioner i Sverige, Finland, Danmark och Belgien. Förvärvspriset uppgick till 41,9 MEUR, med årliga hyresintäkter om 2,7 MEUR och en WAULT på 11,6 år.

**Händelser efter periodens utgång****9 JANUARI 2026**

Den 9 januari meddelade Cibus ett erbjudande om återköp av sina utestående seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 50 MEUR (lån 105) till 101,50 % av nominellt belopp. Återköpet genomfördes i samband med bolagets övervägda emission av nya gröna obligationer, och en villkorad förtida inlösen av kvarvarande obligationer.

**13 JANUARI 2026**

Cibus meddelade den 13 januari att man emitterat en senior icke säkerställd grön obligation om 85 MEUR. Obligationen har en löptid om 4,0 år och löper med en ränta om 3 månaders EURIBOR + 210 bps.

**14 JANUARI 2026**

Cibus meddelade den 14 januari resultatet av sitt återköpserbjudande av lån 105. Obligationer motsvarande 43,5 MEUR har giltigt anmälts och accepterats för återköp av bolaget.

**20 JANUARI 2026**

Cibus meddelade den 20 januari att villkoren för den tidigare kommunicerade förtida inlösen av obligationer har uppfyllts. De utestående obligationerna har lösts in till 101,25 % av nominellt belopp plus upplupen ränta, med avstämningsdag 28 januari 2026 och likviddag 4 februari 2026.

**4 FEBRUARI 2026**

Den 4 februari meddelade valberedningen att Louise Richnau och Stefan Dahlbo föreslås som nya ledamöter i Cibus styrelse. Elisabeth Norman, Stefan Gattberg, Patrick Gylling och Victoria Skoglund föreslås för omval. Omval föreslås av Stefan Gattberg som ordförande. Nils Styf har avböjt omval.

**26 FEBRUARI 2026**

Den 26 februari meddelade Cibus att bolaget initierat en process för att undersöka möjligheten att emittera ny hybridobligation om cirka EUR 50 miljoner, samtidigt som man tillkännagav ett återköpserbjudande och ett skriftligt förfarande avseende den befintliga efterställda eviga obligationen.

**4 MARS 2026**

Den 4 mars meddelade Cibus att man emitterat en hybridobligation med fast ränta om 6,25 % utan slutdatum om totalt EUR 60 miljoner under emittentens MTN-program (de "Nya Hybridobligationerna").

**6 MARS 2026**

Den 6 mars meddelade Cibus resultatet av återköpserbjudandet och meddelade förtida inlösen av den befintliga efterställda eviga obligationen om 30 MEUR.

**16 MARS 2026**

Den 16 mars meddelade Cibus att Ann-Sofie Lindroth har utsetts till ny CFO efter Pia-Lena Olofsson. Ann-Sofie Lindroth, som närmast kommer från rollen som CFO på Nyfosa, tillträder i juli. Pia-Lena Olofsson kvarstår som CFO fram till dess att Ann-Sofie Lindroth tillträder.



"Cibus summerar ett intensivt år med fortsatt tillväxt inom dagligvarusegmentet vilket medför ett ökat förvaltningsresultat per aktie med 16 procent för helåret"

— Stina Lindh Hök, VD

Cibus summerar ett intensivt år med fortsatt tillväxt inom dagligvarusegmentet vilket medför ett ökat förvaltningsresultat per aktie med 16 % för helåret. Steget in i Benelux har varit en betydande del av tillväxten men även förvärven i våra befintliga marknader har varit och är en viktig del av arbetet. Under 2025 ökade antalet fastigheter med 189, och vid årets slut uppgick beståndet till totalt 672 (483) fastigheter i Sverige, Finland, Danmark, Norge och Benelux-länderna, med ett sammanlagt värde om 2 641 (1 870) MEUR. Som en följd av fortsatt stabila kassaflöden föreslår styrelsen oförändrad utdelning mot föregående år om 0,9 EUR per aktie med månadsutdelning.

### Stärkt förvaltningsresultat

Driftnettot ökade med 35 % till 157,6 (116,5) MEUR för helåret och förvaltningsresultatet uppgick till 98,6 (46,9) MEUR exkluderat poster av engångskaraktär uppgick förvaltningsresultatet till 80,6 MEUR, vilket är en ökning med 65 %. Det förbättrade förvaltningsresultatet är primärt en följd av tillväxt genom intjäningshöjande affärer men också ett resultat av sänkta marknadsräntor och bättre marginaler i kreditmarknaden. Intjäningsförmågan ökar under helåret till 1,08 (0,99) EUR per aktie och som en konsekvens av fortsatt starka kassaflöden föreslår styrelsen en oförändrad utdelning om 0,9 EUR per aktie med månadsutdelning.

### Ökar närvaron

Cibus finns nu i sju länder, Sverige, Norge, Finland, Danmark och Benelux-länderna. I takt med att vi fortsätter växa pågår också ett arbete att bygga upp kontoren i respektive land. Det är med närvaro som vi fortsätter skapa affärer både med befintliga hyresgäster och på den lokala transaktionsmarknaden. Under året har kontoret i Danmark öppnat och nu har vi egna medarbetare i alla marknader förutom Norge. Med lokal närvaro kan vi bli ännu mer proaktiva i att förstärka samarbetet med våra hyresgäster och när man kommer närmare marknaden uppstår också fler möjligheter.

### Aktivitet i uthyrningsarbetet

Det har varit ett aktivt år även avseende uthyrningsarbetet. Våra dagligvaruhyresgäster flyttar sällan men det finns alltid ett visst pågående ny- och omflyttningsarbete och under 2025 tecknades som följd av det över 50 hyresavtal till ett värde om 3,3 MEUR. Det pågår vidare ett flertal projekt kopplat till ombyggnation, omställning av lokaler samt energibesparingar där vi också tecknar nya avtal i samband med projekten. Totalt har vi investerat 10 MEUR i kassaflödesstärkande projekt under 2025. Hyreskontraktslängden har ökat till 6 år och uthyrningsgraden uppgick till 95,5 % vid årets slut.

### Stabila värderingar

Fastighetsvärdena ökade med 771,2 MEUR till 2 641,3 (1870,1) MEUR under året, drivet främst av förvärv och justerade antaganden om lägre vakanser. Den genomsnittliga yelden uppgick till 6,4 %, i linje med föregående år. Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -0,5 MEUR (-44,7). Fastigheternas marknadsvärde steg eller var stabilt på samtliga marknader utom i Finland, där antaganden om längre uthyrningscykler hade negativ påverkan.

### Förbättrade finansiella nyckeltal

Den genomsnittliga räntan sjönk under året och uppgick till 4,0 (4,2) procent. Räntetäckningsgraden ligger fast på 2,4 ggr och räntebindningstiden har förlängts till 2,7 år med 98 procentig räntesäkringsgrad. Cibus har fortsatt varit aktiva på kreditmarknaden och har efter kvartalet både refinansierat och emitterat nya obligationer om totalt 85 MEUR. Vid utgången av fjärde kvartalet 2025 uppgick den genomsnittliga kreditmarginalen för banklån till 1,4 % och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,4 år.

### Fokus framåt

Vår inriktning står fast. Cibus ska fortsätta att investera i livsmedels- och dagligvarufastigheter med stabila kassaflöden. Vi ska fortsatt öka vår lokala närvaro i takt med att vi växer. Vi ser möjligheter till tillväxt i våra befintliga marknader och parallellt utvärderar vi nya marknader i Kontinentaleuropa. Som ny VD är det naturligtvis tacksamt att kunna presentera ett bra årsbokslut och nu ligger fokus framåt - att få fortsätta växa och utveckla Cibus i linje med mottot "Converting food into yield".

Stockholm 18 mars 2026

Stina Lindh Hök

# Affärsidé och mål

Cibus affärsidé är att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter i Europa med ansedda livsmedels- och dagligvarukedjor som ankarhyresgäster.

## Affärsidé

Cibus affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom förvärv, utveckling och förvaltning av fastigheter i Europa med en tydlig förankring inom dagligvaruhandeln. Det huvudsakliga målet med bolagets affärsidé är att säkerställa och bibehålla portföljens solida kassaflöden för att möjliggöra en god månadsvis utdelning till sina aktieägare. Den strategi som bolaget tillämpar för att uppnå målet innefattar en aktiv och hyresgästnära förvaltning med en strävan att ha finansiellt starka hyresgäster i marknadsledande positioner samt att räntesäkra våra skulder för att hålla snitträntan på en förutsägbar och hållbar nivå.

Fastigheter inom dagligvaruhandeln har i allmänhet två huvudsakliga kännetecken som skiljer dem från de flesta andra typer av handelsfastigheter. Dessa kännetecken är följande:

- Verksamhetens konjunkturoberoende natur samt långsiktigheten i butiksläget
- Fastigheter som gynnas av e-handeln då de agerar som ett distributionsnät för andra varor handlade online

## Mål

Cibus har två finansiella mål. Dessa är följande:

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

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

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

## Hållbarhet

Cibus har ett helhetsperspektiv på hållbarhet. Företaget arbetar för att minska miljöpåverkan, bidra till trygga och levande närsamhällen samt säkerställa hög affärsetik och god bolagsstyrning. Detta resulterar i ett bättre samhälle och gynnar ekonomisk tillväxt. Vid fastighetsaffärer, fastighetsförvaltning samt i övrigt agerande ingår alltid överväganden kring effekten på ett hållbart samhälle i beslutsunderlaget.

Hållbarhetsarbetet sker inom tre huvudsakliga områden vilka också utgör viktiga åtaganden för Cibus.

## 3 långsiktiga åtaganden

# 1

### Vara en hållbar samarbetspartner

genom att ha ett högt engagemang för hyresgästerna, erbjuda innovativa upplägg samt ha god ordning i affärerna.

# 2

### Agera för klimatet

genom att underlätta för hyresgäster att minska både sina egna och slutkonsumenternas klimatavtryck samt nå netto noll växthusgasutsläpp senast 2045.

# 3

### Skapa tillgängliga marknadsplatser

genom att tillhandahålla marknadsplatser i både tätorter och på mindre orter som ger slutkonsumenterna levande och trygga närsamhällen, säker service, dagligvaror och e-handelsleveranser.

Läs mer på sid 28 Hållbarhet

# Att investera i Cibus

Cibus investerar och förvaltar livsmedelsbutiker och dagligvaruhandel i Europa. Det långsiktiga målet är att skapa en god avkastning månadsvis till aktieägarna.



Det segment där Cibus är verksam är generellt stabilt och ger bra avkastning. Dagligvaror och framför allt livsmedel är icke-cykliska produkter och utvecklas stabilt över tid.

Fastighetsportföljer med livsmedelsbutiker och dagligvaruhandel har varit intressanta för institutionella investerare under en längre tid.

I och med börsintroduktionen 2018 öppnade Cibus upp denna marknad för såväl institutionella som privata investerare som kan ta del av den långsiktigt stabila och goda avkastning som segmentet kan erbjuda.

## Segmentets attraktivitet generellt samt egenskaper specifika för Cibus fastighetsportfölj kan sammanfattas enligt följande:

- Livsmedels- och dagligvarubranschen är stabil och förutsägbar, vilket vi har sett under Covid-19 pandemin såväl i tider av hög inflation.
- Livsmedels- och dagligvarubranschen är motståndskraftig mot den negativa effekten av e-handel.
- Butiksnätverket bildar ett strategiskt distributionsnät som är idealiskt för post- och andra tjänster, vilket gynnas av ökad e-handel.
- Portföljens stabila kassaflöde som möjliggör den månadsvisa utdelningen.
- Genomsnittlig återstående avtalstid på cirka 6 år.
- Etablerade och välrenommerade hyresgäster inom dagligvaruhandeln såsom Kesko, Tokmanni, Coop, S-gruppen, Rema 1000, Salling, Lidl, Dagrofa och Carrefour, som är ankarhyresgäster i cirka 95 % av portföljens fastigheter.
- Hyreskontraktens längd varierar och därmed löper kontrakten ut jämnt utspritt över tiden.
- Ett stort antal fastigheter i samma storleksklass begränsar risken för en enskild tillgång. Ingen enskild fastighet står för mer än 1,2 % av portföljens driftnetto.
- Strikt kostnadskontroll tack vare den höga kostnadstäckningen från hyresgästerna.

# Aktien & Aktieägare

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| Börsvärde på balansdagen | Marknad                         |
| 12,1 miljarder SEK       | Nasdaq Stockholm<br>MidCap      |
| Antal aktieägare         | Antal stamaktier på balansdagen |
| Ca 61 000                | 82 086 045                      |
| Balansdagens kurs        | ISIN                            |
| 146,95 SEK               | SE0010832204                    |

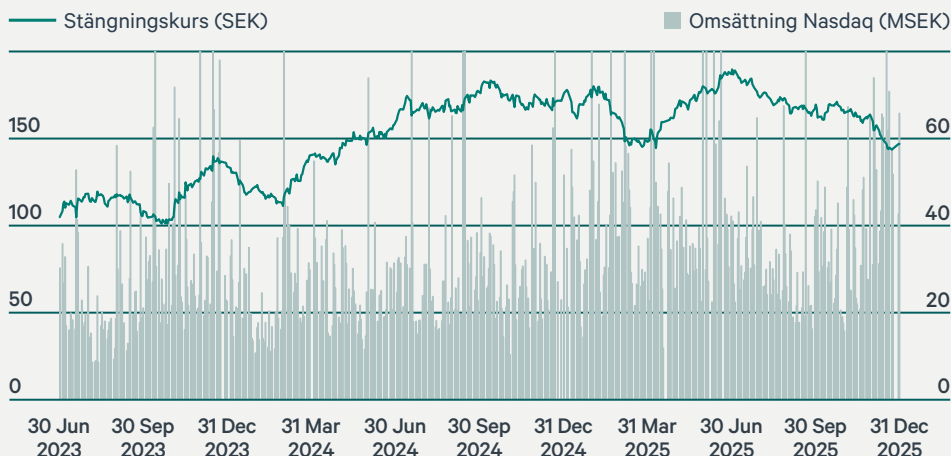
## Cibus är noterat

Cibus är noterat på Nasdaq Stockholm MidCap. Aktien har ISIN SE0010832204.

## Aktiekursens utveckling

Slutkurs på Cibus aktie per den 31 december 2025 var 146,95 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på drygt 12,1 miljarder SEK. Den genomsnittliga totala omsättningen under Q4 2025 uppgick till 92 MSEK per dag, varav 40 MSEK var på Nasdaq Stockholm. Perioden 1 januari 2025 - 31 december 2025 handlades Cibus börsvärde 1,7 gånger. Det var drygt 112 % mer, sett till marknadsvärde, än genomsnittet för andra fastighetsbolag med ett börsvärde på över 10 miljarder SEK på Nasdaq Stockholm.

(Källa: Pareto Securities)



**Cibus aktie har hög likviditet med mer än 112 % högre handel, sett till marknadsvärde, än andra större fastighetsbolag på Nasdaq Stockholm**

## Cibus aktieägare

Aktieägare per den 31 december 2025

| Namn                               | Antal aktier      | Andel, %       |
|------------------------------------|-------------------|----------------|
| Länsförsäkringar Fonder            | 5 015 310         | 6,11%          |
| Fjärde AP-fonden                   | 4 893 408         | 5,96%          |
| Vanguard                           | 3 771 866         | 4,60%          |
| BlackRock                          | 2 757 093         | 3,36%          |
| Avanza Pension                     | 2 209 701         | 2,69%          |
| Columbia Threadneedle              | 2 153 203         | 2,62%          |
| Sensor Fonder                      | 1 699 170         | 2,07%          |
| Handelsbanken Fonder               | 1 641 367         | 2,00%          |
| Carnegie Fonder                    | 1 309 152         | 1,59%          |
| Tredje AP-fonden                   | 1 229 063         | 1,50%          |
| Nordnet Pensionsförsäkring         | 1 196 589         | 1,46%          |
| Heeren & Vandersmissen             | 1 175 746         | 1,43%          |
| State Street Investment Management | 1 163 519         | 1,42%          |
| DWS Investments                    | 779 684           | 0,95%          |
| Nordea Funds                       | 681 724           | 0,83%          |
| <b>Ägarlista topp 15</b>           | <b>31 676 595</b> | <b>38,59%</b>  |
| Övriga                             | 50 409 450        | 61,41%         |
| <b>Totalt</b>                      | <b>82 086 045</b> | <b>100,00%</b> |

Cibus är noterat på Nasdaq Stockholm MidCap. Cibusaktien har ISIN SE0010832204. Bolaget har cirka 61 000 aktieägare per den 31 december 2025. De 15 största aktieägarna innehar ca 39% av rösterna. Ingen aktieägare har ett innehav som per den 31 december 2025 uppgick till 10 % eller mer av Cibus röster.

Källa: Modular Finance



# Utdelning

Genom att förvärva, utveckla och förvalta våra fastigheter inom livsmedels- och dagligvaruhandeln ger vi en god månadsvis utdelning till våra aktieägare.

## Utdelningspolicy

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

## Styrelsens rekommendation till årsstämman gällande utdelning

Styrelsen ämnar föreslå årsstämman 2026 en oförändrad utdelning om 0,90 EUR (0,90) per aktie fördelat på 12 utbetalningstillfällen.

**6,6 % Direktavkastning vid föreslagen utdelning**

(Baserat på en börskurs 31 december 2025 dvs 146,95 SEK)



# Dagligvarumarknaden

## Finland

När 2025 inleddes låg Kesko fortsatt efter S-gruppen på den finska dagligvarumarknaden. Tillväxtgapet hade dock gradvis minskat sedan mitten av 2023. Mot hösten, och särskilt under det fjärde kvartalet, växte Kesko snabbare än den totala dagligvarumarknaden och sannolikt även snabbare än S-gruppen.

Enligt Kesko drevs tillväxten av hypermarknaderna K-Citymarket, som överträffade marknaden under hela året. Under Q4 lyckades samtliga Keskos dagligvarukedjor växa snabbare än marknaden. I Q4 2025 ökade Kesko sin marknadsandel med 0,5 procentenheter.

En del av hypermarknadernas tillväxt kom från nya butiksoppningar. De viktigaste drivkrafterna var dock troligen Keskos prissänkningar i januari 2025 samt den gradvisa återhämtningen i den finska ekonomin. Flera aktörer inom sällanköpshandel, såsom Motonet och Jysk, rapporterade också starkare tillväxt under året.

## Sverige

Under årets första månader var den svenska dagligvarumarknaden, och särskilt tillsynsmyndigheterna, oroade över den snabba ökningen av livsmedelsinflationen. Den högre inflationen minskade försäljningsvolymerna för dagligvaruhandeln i Sverige. Under 2025 minskade försäljningsvolymerna jämfört med föregående år under fyra månader, jämfört med endast en månad 2024.

Som följd kom merparten av dagligvarumarknadens omsättningstillväxt 2025 från prisökningar snarare än från ökade volymer.

Tillväxten på den svenska dagligvarumarknaden kom främst från tre källor: onlinekanalen, ICA Maxi och Willy's.

Onlineförsäljningen växte snabbare än butikshandeln under hela året. Endast under två månader växte butikerna snabbare än online. Detta ökade onlineandelen av dagligvaruförsäljningen från 4,1 procent 2024 till 4,3 procent 2025.

Under året drev ICA Maxi-hypermarknaderna tillväxten inom ICA och växte också snabbare än den totala marknaden. Under året planade ICAs tillväxt ut och låg nära marknadens genomsnittliga tillväxt.

Samtidigt som ICAs tillväxt över marknaden bromsade in, återgick huvudkonkurrenten Axfood till att växa snabbare än marknaden. Axfoods tillväxt drevs av den revitaliserade lågpriskedjan Willy's. Efter explosiv tillväxt 2022 och 2023 uppvisade Willy's endast låg ensiffrig tillväxt 2024. Tillväxten accelererade något efter första kvartalet 2025.

Framöver följer den svenska dagligvarumarknaden noga den planerade halveringen av livsmedelsmomsen i april. Det återstår att se hur de olika kedjorna kommer att agera.

## Norge

Under 2025 förblev Norge det nordiska land som hade högst livsmedelsinflation. Inflationen nådde en topp på 8,5 procent i mars, enligt uppgift den näst högsta nivån i Europa efter Turkiet. Livsmedelsinflationen låg över 5 procent under större delen av året.

Skäl som anges för den höga inflationen är bland annat jordbrukssubventionssystemet, höga livsmedelstullar, en svag norsk valuta samt generellt höga kostnader (löner, logistik, hyror och andra utgifter).

Precis som i Sverige ledde den höga inflationen till offentlig debatt i Norge om dagligvaruhandelns roll i prisökningarna. Både statsministern och näringsministern deltog i diskussionen.

En av de mest betydelsefulla händelserna på den norska dagligvarumarknaden var Konkurranseklagenemndas beslut i augusti 2025 att fastställa böter som Konkurransetilsynet utdömt, totalt 4,9 miljarder NOK (cirka 420 miljoner euro). Alla tre stora dagligvarugrupper bötfälldes: NorgesGruppen (2,3 miljarder NOK), Rema 1000 (1,3 miljarder NOK) och Coop (1,3 miljarder NOK).

En annan stor händelse var NorgesGruppens förvärv av landets näst största apotekskedja, Vitusapotek. NorgesGruppen överträffade Reitan i budgivningen. Reitan har indikerat att bolaget fortfarande kan komma att etablera sig på apoteksmarknaden.

## Danmark

Livsmedelsinflationen förblev hög i Danmark trots att den totala inflationen sjönk under 2 procent och under EU-genomsnittet. Detta ledde till mediadebatt om varför livsmedelsinflationen förblev hög medan den bredare inflationen föll. Liksom i Sverige och Norge deltog även politiker i den offentliga diskussionen om matpriser.

Under 2025 blev Rema 1000 den största dagligvarukedjan i Danmark enligt Retail Institute Scandinavia. Rema, med en marknadsandel på 18,2 procent, gick om Netto som hade 17,9 procent. Rema har vuxit snabbt. Före pandemin låg kedjan 1,7 procentenheter efter Netto. En viktig drivkraft bakom Remas tillväxt har varit förvärvet av butiker som lämnats av Aldi när bolaget lämnade Danmark.

Salling Group, Nettos moderbolag, växte också genom förvärv. I början av 2025 förvärvade Salling 33 butiker från Coop Danmark. Detta ökade antalet Salling-butiker i Danmark till över 600. Trots stark tillväxt för lågprisaktörerna har Lidl hållit tillbaka nyetableringar under 2025, fram till sommaren. Efter att ha öppnat en ny butik i Hillerød i juni meddelade företaget att de planerar att öppna sex till sju nya butiker under året.

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

## Belgien

Det harmoniserade konsumentprisindexet (HIKP) i Belgien steg med 3,0 procent under 2025, en nedgång från 4,3 procent 2024. Livsmedel bidrog i ännu högre grad till inflationen, då inflationen för livsmedel (och alkoholfria drycker) ökade från 2,1 procent 2024 till 2,7 procent 2025.

Konkurrensen på den belgiska dagligvarumarknaden intensifierades under 2025. Cora meddelade att bolaget stänger sina sju hypermarknader, vilket markerar slutet för Louis Delhaize Groups verksamhet i Belgien. De kvarvarande aktörerna möter hård konkurrens till följd av den snabba expansionen av nederländska kedjor (Albert Heijn och Jumbo) och franska Intermarché, aggressiva kampanjstrategier, fortsatt pristryck samt en utbredd användning av söndagsöppna butiker.

Samtidigt fortsätter marknadsledaren Colruyt att tappa marknadsandelar. Bolaget möter Ahold Delhaizes dubbla strategi – aggressiv priskonkurrens via Albert Heijn och ökad bekvämlighet via Delhaize – samt ett intensifierat tryck från de tyska lågpriskedjorna Aldi och Lidl. Enligt Colruyt påverkar också en ojämn spelplan när det gäller liberaliserade öppettider och söndagsöppet bolagets konkurrenskraft negativt.

## Nederländerna

Den totala inflationen i Nederländerna uppgick i genomsnitt till 2,7 procent under 2025, en minskning från 3,2 procent 2024. Samtidigt ökade prisinflationen för livsmedel (och alkoholfria drycker) från 1,7 procent 2024 till 3,3 procent 2025.

Livsmedelsinflationen dominerade den offentliga debatten i Nederländerna, särskilt med tanke på pressen på låginkomsttagare och stigande insatskostnader. I april hölls en så kallad "inflationsdebatt" i representanthuset, och i september inledde ACM (den nederländska konkurrensmyndigheten) en granskning av stormarknaders prissättningsmetoder för livsmedel.

Den höga livsmedelsinflationen har lett till en 20-procentig ökning av gränshandel jämfört med föregående år. Totalt spenderas 2,7 procent av nederländska konsumenters dagligvarubudget utomlands.

Albert Heijn fortsätter att stärka sitt marknadsledarskap och har under 2025 mött begränsat motstånd på vägen mot en marknadsandel på 40 procent.

## Pris- och tillväxtjämförelse per 31 december

| Land          | HICP <sup>1</sup> | KPI <sup>2</sup> | Livsmedelsinflation |
|---------------|-------------------|------------------|---------------------|
| Finland       | 1,7 %             | 0,2 %            | 2,0 %               |
| Sverige       | 2,1 %             | 0,3 %            | 3,6 %               |
| Norge         | 3,0 %             | 3,2 %            | 5,2 %               |
| Danmark       | 1,9 %             | 1,9 %            | 3,5 %               |
| Belgien       | 2,2 %             | 2,1 %            | 2,7 %               |
| Nederländerna | 2,7 %             | 2,8 %            | 3,3 %               |
| EU            | 2,3 %             |                  | 2,8 %               |

1. Harmonised Index of Consumer Prices år-över-år (senast tillgängliga). Harmoniserad beräkning av prisförändring inom EU

2. Konsumentprisindex år-över-år: Beräknad på respektive lands prisförändring.

Källa: Eurostat HICP, Tilastokeskus, Statistiska centralbyrån, Statistisk sentralbyrå, Statistics Denmark, Statbel, Statistics Netherlands, PTY, Dagligvaruindex, Dagligvarefasiten, Dagligvaruhandeln.

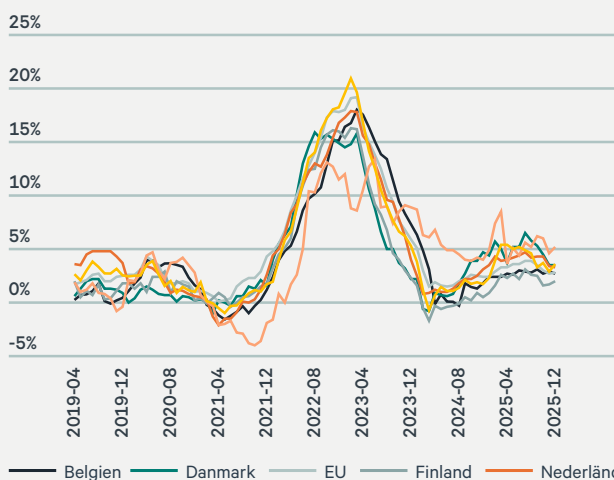
## Livsmedelsinflation

Under 2025 upplevde Norge, Sverige och Danmark hög livsmedelsinflation, med årliga ökningstakter över 5 procent. Detta väckte en intensiv offentlig debatt i Sverige om de stora dagligvarukedjornas roll i att driva upp matpriserna. I Sverige och Danmark dämpades livsmedelsinflationen mot slutet av året, medan Norge fortsatte att se en förhöjd livsmedelsinflation.

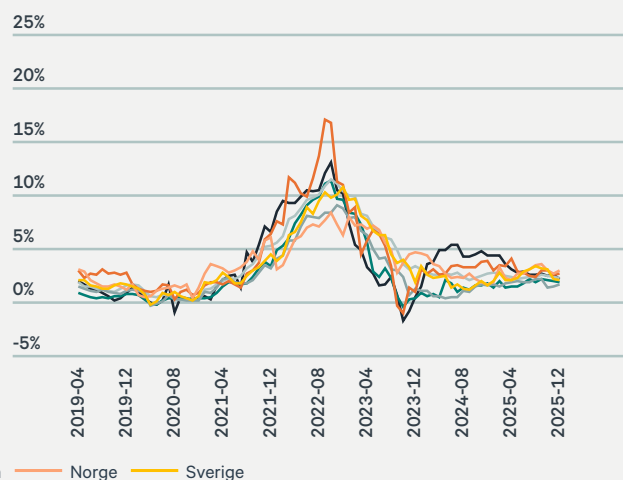
Finland noterade den lägsta livsmedelsinflationen bland länderna i denna genomgång, klart under EU-genomsnittet. Belgien hade också relativt låg livsmedelsinflation under året, medan livsmedelsinflationen i Nederländerna avtog mot slutet av året.

Trots låg livsmedelsinflation i Belgien var det harmoniserade konsumentprisindexet (HICP) högt i början av 2025. Mot slutet av året normaliserades HICP-tillväxten till omkring EU-genomsnittet. Finland hade även den lägsta HICP-tillväxten. De övriga nordiska länderna följde EU-genomsnittet, om än på något högre nivåer än Finland.

### Mat och icke-alkoholhaltiga drycker



### Harmoniserad konsumentprisökning

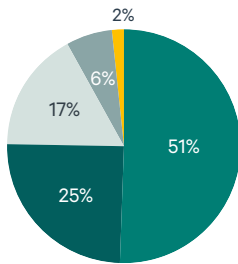


Källa hela avsnittet Ada Insights förutom dagligvarumarknaden Belgien och Nederländerna (Cibus).

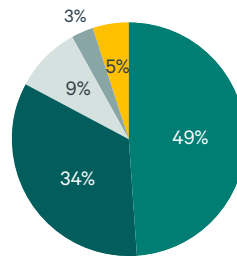
## Dagligvaruhandlares andel i Cibus hemmamarknader

SVERIGE<sup>1</sup>

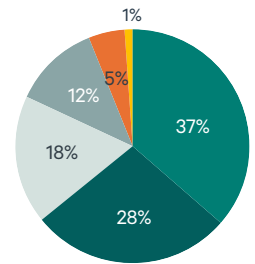
ICA  
Axfood  
Coop  
Lidl  
City Gross  
Övriga

FINLAND<sup>1</sup>

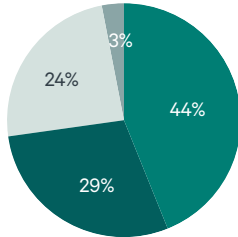
S-Group  
K-Group  
Lidl  
Tokmanni  
Övriga

DANMARK<sup>1</sup>

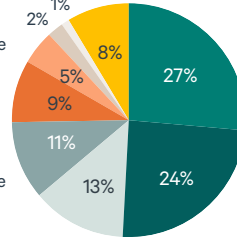
Salling Group  
Coop  
Rema  
Dagrofa  
Lidl  
Övriga

NORGE<sup>1</sup>

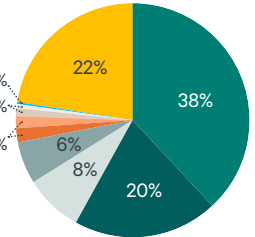
Norges gruppen  
Coop  
Rema  
Bunnpris

BELGIEN<sup>2</sup>

Colruyt Group  
Ahold Delhaize  
Carrefour  
Aldi  
Lidl  
Intermarché  
Louis Delhaize  
Jumbo  
Övriga

NEDERLÄNDERNA<sup>2</sup>

Albert Heijn  
Jumbo  
Plus  
Aldi  
Hoogvliet  
Spar  
Poesz  
Boon's Markt  
Coop  
Övriga



<sup>1</sup>Avser 2024; <sup>2</sup>Uppdaterat under 2025 Källa: Daqliqvarukartan, PTY, Gondola Academy Retail Insights och NielsenIQ



# Fastighetsmarknaden

**Den europeiska fastighetsinvesteringsvolymen** ökade till 241 miljarder EUR under 2025, motsvarande en uppgång om 13 % jämfört med 2024. Investeringarna i handelsfastigheter steg samtidigt med 11 % till 38 miljarder EUR. De största transaktionerna i Europa utgjordes huvudsakligen av sale-and-leaseback-arrangemang. I Storbritannien genomförde dagligvarukedjan Asda flera sale-and-leaseback-transaktioner omfattande totalt cirka 650 MEUR och 24 stormarknader. Köpare inkluderade Blue Owl, ett joint venture mellan Blue Owl och Supermarket Income REIT, samt DTZ Investors. Vidare etablerade det Londonnoterade Supermarket Income REIT (SUPR) en ny plattform för livsmedelsfastigheter genom att överföra åtta tillgångar till ett värde om cirka 460 MEUR från den befintliga portföljen. SUPR avyttrade därefter 50 % av plattformen till fonder förvaltade av Blue Owl Capital för cirka 230 MEUR, med målsättningen att på sikt öka tillgångarnas värde till omkring 1,15 miljarder EUR.

ICG Real Estate tecknade avtal om förvärv av en portfölj om 24 livsmedelsbutiker i Storbritannien, Irland och Spanien från Lidl till ett pris om 204 MEUR. Fastigheterna befinner sig i olika byggskenen, där det första förvärvet slutfördes i oktober 2025 och den sista transaktionen är planerad till juli 2026. I Italien genomförde ICG Real Estate, tillsammans med GRR Garbe och en tysk institutionell investerare, en sale-and-leaseback-transaktion med Coop Italia till ett värde om 222 MEUR. I Portugal förvärvade ett joint venture mellan LeadCrest och en fond förvaltat av Apollo 49 % av Alcapredial, fastighetsbolaget inom dagligvarugruppen Groupement Mousquetaire, till ett värde nära 500 MEUR.

I Tyskland annonserade Slate Asset Management flera transaktioner omfattande totalt över 50 livsmedelsfastigheter till ett sammanlagt värde om mer än 500 MEUR. Därtill förvärvade Habona Invest en portfölj bestående av 22 lokala livsmedelsbutiker från en tysk institutionell investerare för 132 MEUR. I Frankrike genomförde det SUPR flera sale-and-leaseback-transaktioner med Carrefour, omfattande totalt 29 butiker till ett uppskattat värde om cirka 160 MEUR. Affärerna följde bolagets inträde på marknaden 2024 genom förvärv av 17 stormarknader till ett värde om 75 MEUR.

## Finland

I Finland mer än fördubblades transaktionsvolym för handelsfastigheter under 2025 till närmare 800 MEUR efter ett par relativt lugna år. Volymen bestod till största delen av transaktioner inom livsmedelsbutiker, hypermarkets och så kallade big box-fastigheter. Handel var den tredje mest omsatta tillgångsklassen och stod för 17 % av den totala transaktionsvolymen.

Den största transaktionen i Finland var den svenska pensionsförvaltaren AMF:s försäljning av en tredjedel av aktierna i det finska fastighetsbolaget Mercada, som sedan 2015 har samägts tillsammans med Kesko och försäkringsbolaget Ilmarinen. Mercada äger 35 Kesko-ankrade fastigheter i Finland med en uthyrningsbar yta om cirka 290 000 kvadratmeter. Den nya partnern i joint venture-bolaget är Keskos handlare genom K-Köpmannaförbundet. Under året etablerade sig även det börsnoterade bolaget Prisma Properties på den finska marknaden. Bolaget genomförde flera transaktioner och förvärvade totalt 17 fastigheter till ett värde om cirka 110 MEUR. Det största förvärvet var en sale-and-leaseback-affär omfattande tio butiker med Kesko, till ett värde om cirka 60 MEUR.

## Sverige

Investeringarna i handelsfastigheter i Sverige uppgick till cirka 1,4 miljarder EUR under 2025. Handel var den femte största tillgångsklassen och stod för cirka 9 % av den totala transaktionsvolymen. Ökningen av handelsrelaterade transaktioner uppgick till 36 %, vilket var betydligt högre än den totala marknads tillväxt om 25 %.

Årets största affärer inkluderade ICA Fastigheters förvärv av Alecia Fastigheters 50-procentiga ägarandel i joint venture-bolaget Ancore. Transaktionen omfattar totalt 32 fastigheter med en uthyrningsbar yta om cirka 270 500 kvadratmeter och ett underliggande fastighetsvärde om cirka 740 MEUR. Vidare förvärvade ABG Fastena en handelsfastighetsportfölj bestående av 16 fastigheter från Svenska Handelsfastigheter till ett värde om cirka 150 MEUR. Det onoterade fastighetsbolaget Vendus genomförde dessutom en riktad nyemission till riskkapitalbolaget Nordika och tillfördes därigenom 351 MSEK.

Det börsnoterade Prisma Properties förvärvade tre handelsfastigheter från NP3 Fastigheter för 463 MSEK, där dagligvaru- och lågpriskdjör är de huvudsakliga hyresgästerna. NP3 Fastigheter genomförde även en sale-and-leaseback-transaktion med Coop Mitt omfattande 22 fastigheter med ett årligt hyresvärde om cirka 5,2 MEUR.

## Norge

I Norge uppgick investeringsvolymen inom handelsfastigheter under 2025 till cirka 1,0 miljard EUR, motsvarande en årstillväxt om 23 %, i linje med den totala marknads tillväxt om 25 %. Den största livsmedelsrelaterade fastighetstransaktionen i Norge var Cibus förvärv av 12 butiker från AKA Eiendom i norra Norge.

## Danmark

Investeringsvolymen för handelsfastigheter i Danmark uppgick under 2025 till cirka 874 MEUR, vilket motsvarar en ökning om 41 % jämfört med föregående år och något över den totala marknads tillväxt om 35 %.

Den största transaktionen genomfördes av Nrep tillsammans med StepStone Real Estate, som avyttrade en portfölj bestående av fem dagligvarurelaterade handelsfastigheter samt två angränsande bostadsfastigheter i Storköpenhamn. Portföljen förvärvades av ett joint venture mellan Slate Asset Management och OneIM.

## Belgien

I Belgien uppgick investeringsvolymen inom handelsfastigheter under 2025 till 1 084 MEUR, motsvarande cirka 25 % av den totala fastighetsinvesteringsvolymen i landet. Därmed var handel den tredje mest aktiva sektorn efter kontor och industri. Investeringsaktiviteten var stark inom samtliga handelssegment. Retail warehousing stod för 38 % av volymen, följt av köpcentrum med 36 % och high street-handel med 27 %. Större transaktioner drev tillväxten inom samtliga kategorier.

Cibus förvärv av Forum Estates, som slutfördes i januari 2025, var den största transaktionen inom sektorn under året. En annan uppmärksam affär, inom noterade aktier, var AB Sagax förvärv av 10,8 % av aktierna i Retail Estates NV, ett börsnoterat fastighetsbolag på Euronext i Bryssel och Amsterdam, till ett värde om cirka 110 MEUR.

## Nederländerna

Investeringsvolymen i nederländska handelsfastigheter uppgick under 2025 till närmare 1,3 miljarder EUR, vilket motsvarar en ökning om cirka 56 % jämfört med föregående år.

En av de viktigaste händelserna på marknaden för livsmedelsfastigheter var Annexums övertagande av fyra snabbköpsfonder från Blauwdruk. Den totala portföljen består av 15 stormarknader och andra handelsfastigheter fördelade på nio platser, med en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 37 500 kvadratmeter och ett underliggande fastighetsvärde överstigande 115 MEUR.

# Intjäningsförmåga

Den aktuella intjäningsförmågan presenteras baserad på den fastighetsportfölj som Cibus ägde per 1 januari 2026 för de kommande tolv månaderna.

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

## Aktuell intjäningsförmåga

| Belopp i MEUR                                                                                               | 1 jan 2025   | 1 apr 2025   | 1 jul 2025   | 1 okt**** 2025 | 1 jan 2026   | Förändring (1 jan 2026 - 1 jan 2025) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------------------------------|
| Hysesintäkter                                                                                               | 130,3        | 165,7        | 165,4        | 174,2          | 177,8        |                                      |
| Fastighetskostnader                                                                                         | -8,0         | -9,4         | -9,1         | -9,2           | -10,1        |                                      |
| <b>Driftnetto</b>                                                                                           | <b>122,3</b> | <b>156,3</b> | <b>156,3</b> | <b>165,0</b>   | <b>167,7</b> | <b>+37 %</b>                         |
| Administrationskostnader                                                                                    | -9,8         | -13,5        | -13,7        | -14,3          | -14,8        |                                      |
| Finansnetto*                                                                                                | -50,6        | -64,5        | -63,0        | -63,9          | -65,4        |                                      |
| Resultat från intresseföretag**                                                                             | -            | 0,3          | 0,3          | -              | -            |                                      |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                                                                                 | <b>61,9</b>  | <b>78,6</b>  | <b>79,9</b>  | <b>86,9</b>    | <b>87,5</b>  |                                      |
| Utdelning hybridobligation                                                                                  | -2,3         | -2,2         | -2,1         | -2,0           | -2,0         |                                      |
| <b>Förvaltningsresultat plus utdelning hybridobligation</b>                                                 | <b>59,6</b>  | <b>76,4</b>  | <b>77,8</b>  | <b>84,9</b>    | <b>85,5</b>  |                                      |
| Justering ej kassapåverkande poster                                                                         | 2,7          | 2,8          | 2,6          | 2,6            | 2,8          |                                      |
| <b>Summa förvaltningsresultat exkl ej kassapåverkande poster plus utdelning hybridobligation</b>            | <b>62,3</b>  | <b>79,2</b>  | <b>80,4</b>  | <b>87,5</b>    | <b>88,3</b>  |                                      |
| <b>Förvaltningsresultat per aktie exkl ej kassapåverkande poster plus utdelning hybridobligation EUR***</b> | <b>0,99</b>  | <b>1,04</b>  | <b>1,05</b>  | <b>1,07</b>    | <b>1,08</b>  | <b>+9 %</b>                          |
| Utestående antal aktier***                                                                                  | 62 972 150   | 76 286 045   | 76 286 045   | 82 086 045     | 82 086 045   |                                      |

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

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

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

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

## Följande information utgör grunden för den uppskattade intjäningsförmågan:

- Hysesintäkterna baseras på undertecknade hyresavtal på årsbasis (inklusive tillägg och eventuella hyresrabatter som inte är av engångskaraktär) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 1 januari 2026 utifrån gällande hyresavtal.
- Fastighetskostnader efter underhållshyror och andra underhållsrelaterade tillägg baserade på ett normalt verksamhetsår med underhåll. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration. Fastighetsskatt beräknas utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden. Fastighetsskatt ingår i posten fastighetskostnader.
- Centrala administrationskostnader beräknas utifrån den aktuella organisationen och fastighetsportföljens storlek. Kostnader av engångskaraktär, prestationsbaserade ersättningar mm är inte medtagna.
- Finansnettot baseras på ingångna låne- och derivatavtal samt den räntesats som respektive avtal har per det datum då intjäningsförmågan beräknas.
- Vid omräkning av den svenska verksamheten har växelkursen 11,50 SEK/EUR, för den norska verksamheten har växelkursen 11,50 NOK/EUR och för den danska verksamheten har växelkursen 7,44 DKK/EUR använts för intjäningsförmågan.

## Kommentarer avseende den aktuella intjäningsförmågan

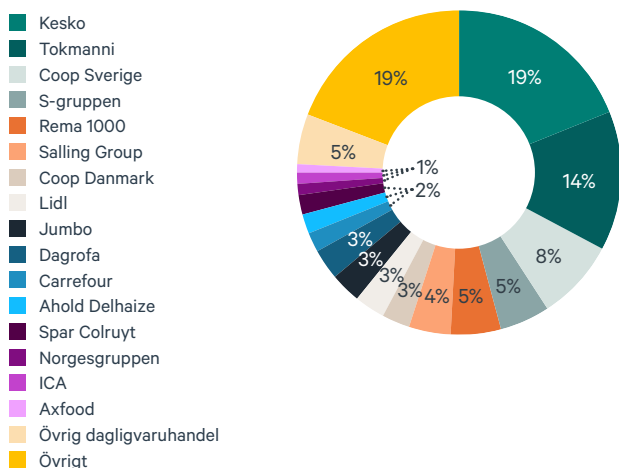
Intjäningsförmågan gällande förvaltningsresultat per aktie exkl ej kassapåverkande poster har för de kommande tolv månaderna per 2026-01-01 jämfört med tolv månadersperspektivet per 2025-01-01 ökat med 9 %. Detta i huvudsak på grund av högre hyresintäkter till följd av förvärv samt lägre räntekostnader.

# Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

## Hyresgäster

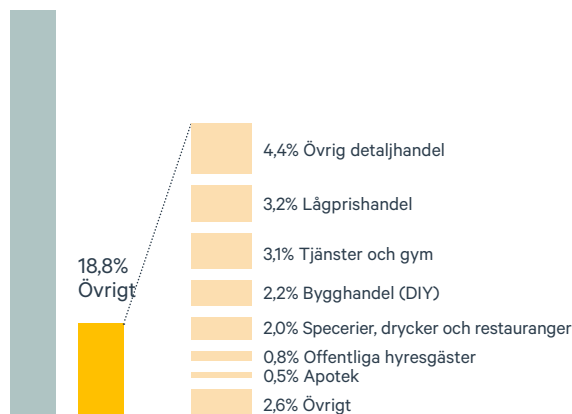
Cirka 95 % av driftnettot härrör från fastigheter där dagligvarukedjorna är ankarhyresgäster. De största hyresgäster är Kesko, Tokmanni, Coop Sverige, S-gruppen, Rema 1000, Salling och Coop Danmark. Bland övriga hyresgäster inom dagligvaruhandeln finns till exempel Lidl, Jumbo, Dagrofa, Carrefour och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

Hyresintäkter per hyresgäst



Hyresintäkter per hyresgästskategori

81,2% Livsmedel och dagligvaror



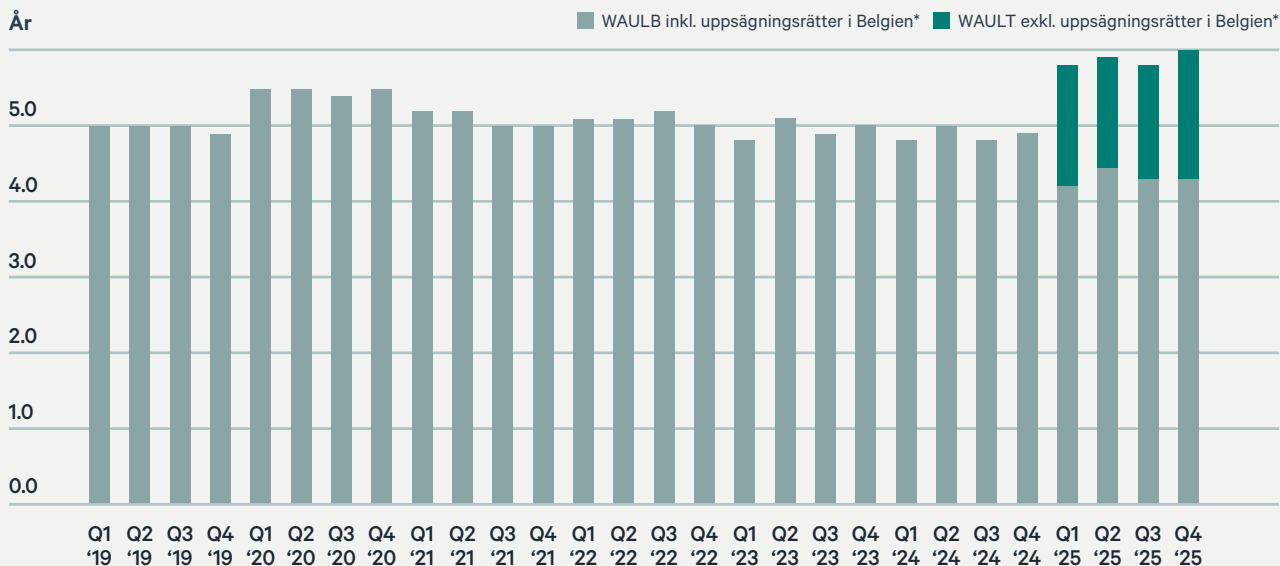
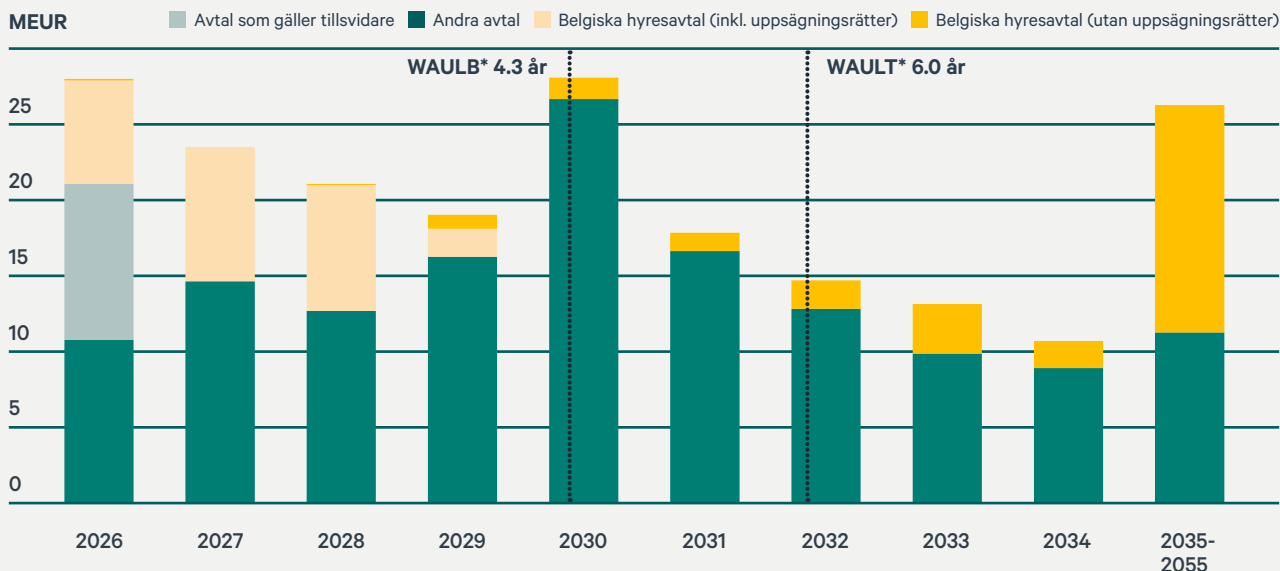
Proxy Delhaize Engsbjerg, Belgium

## Sammanfattning av hyresavtalen

Nedan går det att utläsa att hyresavtalens förfallostruktur är väl fördelad över de kommande åren. Det typiska hyresavtalet innehåller en option för hyresgästen att förlänga avtalet, vanligen i tre eller fem år, till samma villkor som det gällande hyresavtalet. Detta görs i majoriteten av fallen. Tabellen nedan illustrerar hyresavtalens löptid om inga sådana optioner utnyttjas från hyresgästens sida. Eftersom optionerna oftast utnyttjas, och ungefär samma antal hyresavtal förlängs årligen, har den genomsnittliga återstående avtalstiden hittills varit relativt stabil över tiden. Portföljens genomsnittliga återstående avtalstid var 6,0 år (WAULT).

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

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



\*Se kommentar ovanför under Sammanfattning av hyresavtal

**Ungefär 61 %** av de hyresavtal vars löptid skulle ta slut under 2026 (exkl. de belgiska hyresavtal nämnda ovanför) gäller tillsvidare, vilket betyder att både hyresvärden och hyresgästen har möjligheten att säga upp dem. I Danmark fortsätter alla hyresavtal tills vidare efter att den ursprungliga perioden utan uppsägning har löpt ut. I andra länder, är hyresavtal som gäller tillsvidare, till stor del, mindre ytor, vilket ger flexibilitet att utveckla fastigheten om till exempel ankarhyresgästen vill utvidga sina lokaler. I de allra flesta fall har avtal som gäller tillsvidare rullat redan en längre period.

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

# Fastighetsbestånd

## Allmän översikt

Per den 31 december 2025 bestod Cibus fastighetsbestånd av 672 butiksfastigheter, belägna främst i tillväxtregioner i Finland, Sverige, Norge, Danmark, Belgien, Nederländerna och Luxemburg. Fördelningen av portföljens driftnetto under 2025 var följande:

50 % från fastigheter i Finland, 15 % från Belgien, 15 % från Danmark, 12 % från Sverige, 5 % från Nederländerna, 3 % från Norge, 0,4 % från Luxemburg.

Cirka 95 % av de totala hyresintäkterna härrör från dagligvaruhandelsfastigheter. Fastigheterna bedöms vara väl lämpade för verksamheten hos de ledande dagligvarukedjorna på respektive marknad. Ankarhyresgästerna står för 81 % av hyresintäkterna och den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen (WAULT) uppgår till 6,0 år.

Under året har Cibus förvärvat totalt 207 fastigheter genom 20 separata transaktioner, både på den nordiska marknaden och genom slutförandet av förvärvet av fastighetsportföljen i Benelux. Under samma period har 17 fastigheter avyttrats i Finland, Sverige och Belgien. För mer information, vänligen besök: [www.cibusrealestate.com](http://www.cibusrealestate.com)

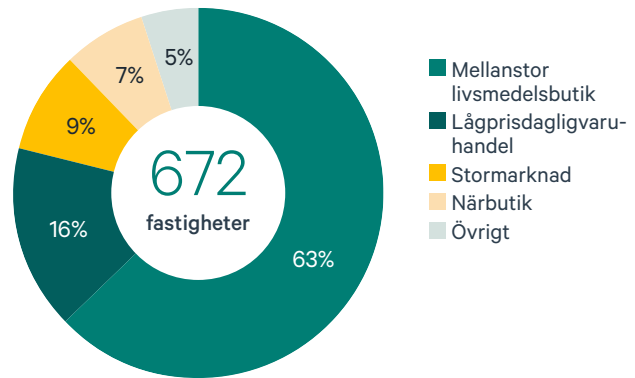
| Ankarhyresgäst          | Antal fastigheter, st | Uthyrbar area, kvm | WAULT, år  | WAULB, år  | Ankarhyresgästens WAULT, år | Ankarhyresgästens WAULB, år | Ankarhyresgästens andel av hyran |
|-------------------------|-----------------------|--------------------|------------|------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| Kesko                   | 140                   | 264 444            | 4,6        | 4,6        | 4,8                         | 4,8                         | 93%                              |
| Tokmanni                | 59                    | 260 168            | 4,7        | 4,7        | 4,9                         | 4,9                         | 88%                              |
| Coop Sweden             | 115                   | 129 568            | 4,3        | 4,3        | 4,3                         | 4,3                         | 94%                              |
| S Group                 | 37                    | 67 357             | 5,5        | 5,5        | 5,5                         | 5,5                         | 83%                              |
| Lidl                    | 14                    | 63 366             | 8,2        | 4,6        | 9,5                         | 5,5                         | 72%                              |
| Rema 1000               | 38                    | 61 835             | 5,8        | 5,8        | 6,5                         | 6,5                         | 83%                              |
| Carrefour               | 41                    | 45 089             | 13,9       | 1,5        | 14,6                        | 1,5                         | 92%                              |
| Jumbo                   | 15                    | 44 388             | 8,6        | 2,7        | 10,4                        | 3,2                         | 69%                              |
| Ahold Delhaize          | 17                    | 34 337             | 11,0       | 2,4        | 12,6                        | 2,8                         | 83%                              |
| Dagrofa                 | 12                    | 33 889             | 3,4        | 3,4        | 5,3                         | 5,3                         | 80%                              |
| Spar Colruyt            | 23                    | 31 751             | 19,5       | 2,4        | 19,8                        | 2,5                         | 98%                              |
| Coop Denmark            | 20                    | 30 223             | 5,5        | 5,5        | 6,0                         | 6,0                         | 91%                              |
| Salling Group           | 25                    | 28 408             | 6,6        | 6,6        | 6,8                         | 6,8                         | 90%                              |
| Axfood                  | 7                     | 28 012             | 6,4        | 6,4        | 6,9                         | 6,9                         | 78%                              |
| ICA                     | 15                    | 20 483             | 3,3        | 3,3        | 3,4                         | 3,4                         | 96%                              |
| Norgesgruppen           | 11                    | 14 766             | 6,4        | 6,4        | 6,7                         | 6,7                         | 93%                              |
| Övrig dagligvaruhandel  | 33                    | 116 127            | 6,7        | 3,5        | 6,7                         | 4,3                         | 70%                              |
| Övrig handel            | 50                    | 115 485            | 5,5        | 2,3        | n/a                         | n/a                         | n/a                              |
| <b>Portföljen total</b> | <b>672</b>            | <b>1 389 694</b>   | <b>6,0</b> | <b>4,3</b> | <b>6,4</b>                  | <b>4,9</b>                  | <b>81%</b>                       |



## Portföljdiversifiering

Endast en fastighet i portföljen står för mer än 1,10 % av portföljens totala driftnetto, vilket minskar exponeringen mot enskilda objekt. Den största fastigheten bidrar med 1,20 % av driftnettot.

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



## Nyckeltal

Uppgifterna nedan är baserade på intjäningsförmågan per den 1 januari 2026. Det årliga driftnettot uppskattas till omkring 167,7 MEUR (aktuell intjäningsförmåga).

|                                                 |       |
|-------------------------------------------------|-------|
| Antal fastigheter                               | 672   |
| Total uthyrningsbar area, tusen kvm             | 1 390 |
| Uthyrningsbara area/fastighet, kvm              | 2 068 |
| Driftnetto (aktuell intjäningsförmåga), MEUR    | 168   |
| Driftnetto EUR/kvm (uthyrd area)                | 128   |
| WAULT (genomsnittlig återstående avtalstid), år | 6,0   |
| WAULB (genomsnittlig återstående avtalstid), år | 4,3   |

# Geografiskt läge

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

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

## Fastighetens driftnetto per ankarhyresgäst



### Norge

**3 %** **112 M€**  
Andel driftnetto 2025 Fastighetsvärde

35 Fastigheter 53 300 kvm  
Total yta

### Finland

**50 %** **1 215 M€**  
Andel driftnetto 2025 Fastighetsvärde

264 Fastigheter 718 500 kvm  
Total yta

### Nederländerna

**5 %** **120 M€**  
Andel driftnetto 2025 Fastighetsvärde

18 Fastigheter 42 500 kvm  
Total yta

### Sverige

**12 %** **314 M€**  
Andel driftnetto 2025 Fastighetsvärde

138 Fastigheter 188 500 kvm  
Total yta

### Belgien

**15 %** **436 M€**  
Andel driftnetto 2025 Fastighetsvärde

134 Fastigheter 249 300 kvm  
Total yta

### Danmark

**15 %** **434 M€**  
Andel driftnetto 2025 Fastighetsvärde

82 Fastigheter 134 100 kvm  
Total yta

### Luxemburg

**0,4 %** **9 M€**  
Andel driftnetto 2025 Fastighetsvärde

1 Fastighet 3 500 kvm  
Total yta

- Fastigheter som tillträtts under 2025
- Fastigheter som tillträtts under Q1 2026

# Aktiv Förvaltning

Cibus tar en aktiv roll i att förvalta våra fastigheter för att stärka fastighetsvärdet, öka hyresgästvärdet och säkerställa långsiktigt hållbara hyresintäkter.

## En aktiv och närvarande fastighetsförvaltning

Cibus är en aktiv och närvarande hyresvärd som arbetar långsiktigt för att öka hyresgästvärdet. Genom nära dialoger med våra hyresgäster och en god förståelse för deras verksamheter kan vi agera proaktivt, identifiera behov och genomföra relevanta hyresgäst Anpassningar. Detta möjliggör även förlängning och optimering av hyresavtal på ett sätt som stärker relationen och bidrar till stabila kassaflöden.

Under året har över 80 hyresavtal förlängts, samtidigt som helt nya avtal motsvarande cirka 3,3 MEUR i årlig hyresvärde har signerats. Vår kvarvarande vägda hyreslängd (WAULT) har därmed fortsatt att utvecklas stabilt över åren och har ökat under 2025 och uppgick till 6 år vid året slut. Nedan presenteras ett exempel på hyresgäst Anpassningar genomförda under året.

Renoveringen fördubblar fastighetsytan och hyresavtalet förlängs med 15 år

## Fallstudie: K-Supermarket Kisatie 1, Finland



**Cibus och Kesko genomför under året ett större utvecklingsprojekt i li,** strax utanför Uleåborg, där en befintlig K-Market från 1986 ersätts med en ny och större K-Supermarket på samma plats. Projektet är ett tydligt exempel på Cibus fortsatta arbete med att utveckla fastigheter i nära samarbete med våra hyresgäster för att säkerställa att de möter dagens och framtidens marknadsbehov.

Den uthyrningsbara ytan kommer mer än fördubblas och uppgå till cirka 2 500 kvm. I samband med projektet har hyresavtalet förlängts från 0 år till 15 år, vilket väsentligt stärker fastighetens långsiktiga intjäning och stabilitet. Projektet omfattar även förvärv av angränsande tomter för att möjliggöra den utökade byggnationen. Vid färdigställande förbättras även byggnadens energiklassning väsentligt, från EPC G till EPC B.

# Finansiering

Cibus finansieras genom stamaktier från aktieägarna, säkerställda banklån, icke säkerställda obligationslån och ett hybridobligationslån.

## Räntebärande skulder

Cibus upplåning sker genom säkerställda banklån i EUR, DKK, SEK och NOK samt icke säkerställda obligationer i EUR och SEK. Per den 31 december 2025 uppgick de räntebärande skulderna till 1 592,8 MEUR (1 138,1) med en utgående genomsnittlig ränta om 4,0 % (4,2), en genomsnittlig kapitalbindningstid om 2,4 år (2,4) och en genomsnittlig räntebindningstid om 2,7 år (2,2). Den genomsnittliga räntan har minskat 0,2 %-enheter under året tack vare lägre marginaler vid refinansiering av både banklån och obligationer. Under 2025 ökade de räntebärande skulderna med 454,7 MEUR. Ökningen är främst hänförlig till befintliga lån i det förvärvade bolaget Forum Estates, nya banklån upptagna i anslutning till genomförda förvärv, samt en ny obligation om 80,0 MEUR.

Cibus finanspolicy anger att belåningsgraden, mätt på koncernens nettoskuld, ska hållas i intervallet 55-65 % och att räntetäckningsgraden ska överstiga 2,0 gånger. I villkoren som reglerar utestående obligationer finns kovenanter som innebär att nettobelåningsgraden ska understiga 70 % och räntetäckningsgraden ska överstiga 1,50 gånger. Vid utgången av 2025 var nettobelåningsgraden 58,2 % och räntetäckningsgraden 2,4 gånger.

98 % av de räntebärande skulderna är räntesäkrade. Det gör räntekostnaderna trögrörliga och att räntetäckningsgraden bedöms kunna hållas över målsättningen även vid ett stigande ränteläge.

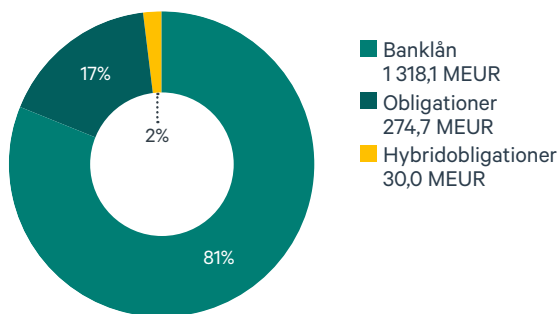
## Banklån och kreditfaciliteter

Cibus har goda relationer och utestående lån med sammanlagt elva olika banker i Norden och Benelux. Banklån uppgår till 1 318,1 MEUR (947,2), vilket motsvarar 81 % (81) av Cibus externa finansieringskällor.

Sedan slutet av 2024 har en stor andel av bolagets banklån refinansierats, vilket har medfört en minskning av den genomsnittliga kreditmarginalen och en förlängning av den genomsnittliga kapitalbindningstiden. Vid utgången av fjärde kvartalet 2025 uppgick den genomsnittliga kreditmarginalen för banklån till 1,4 %, och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,4 år. Även andelen kortfristiga lån har minskat och utgör nu endast 78,9 MEUR eller 5 % av den räntebärande skulden. För de kortfristiga lånen pågår diskussioner om refinansiering.

Under fjärde kvartalet utnyttjades en förlängningsoption genom vilken förfallodagen för banklån om 177,0 MEUR förlängdes från december 2027 till december 2028.

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



|                           |                                     |                                           |                                             |                                    |
|---------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------|
| 4,0 %<br>Genomsnittsränta | 1,4 %<br>Genomsnittlig bankmarginal | 2,7 år<br>Genomsnittlig räntebindningstid | 2,4 år<br>Genomsnittlig kapitalbindningstid | 58,2 %<br>Belåningsgrad nettoskuld |
|---------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------|

Obligationer och hybridobligationer

17 % (16) av Cibus externa finansieringskällor består av icke säkerställda obligationer till ett nominellt belopp om 274,7 MEUR (190,9). Utöver det har Cibus ett hybridobligationslån om 30,0 MEUR (30,0), vilket motsvarar 2 % (2) av den externa finansieringen. Hybridobligationen redovisas som eget kapital i balansräkningen. Samtliga utestående obligationer är emitterade under bolagets MTN-program och är noterade på Nasdaq Stockholm Corporate Bond list.

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

I januari 2026 emitterades en ny fyraårig obligation, MTN-lån 109 (SE0027597584), om 85,0 MEUR med räntan 3m Euribor + 2,10 %. Obligationslikviden användes delvis för att återbetala MTN-lån 105 om 50,0 MEUR med ordinarie förfall 2027-02-01. I mars 2026 emitterades en ny hybridobligation om 60 MEUR (SE0028001586) till en fast ränta om 6,25 % och första inlösendag 2030-03-18. Tidigare hybridobligation, MTN-lån 101, återbetalades med 21,5 MEUR 2026-03-18 och resterande 8,5 MEUR kommer återbetalas 2026-04-01.

Nästa obligationsförfall är MTN-lån 107 om 700,0 M SEK som förfaller 2027-10-02. Cibus kan påkalla förtida återbetalning av denna obligation från fjärde kvartalet 2026.

Cibus har ett gällande basprospekt till MTN-programmet, vilket godkändes av Finansinspektionen den 23 juli 2025 och är giltigt 12 månader efter detta datum. Tabellen nedan redogör för utestående obligationer per 31 december 2025.

| Typ              | MTN lån | Förfall    | ESG  | Valuta | Emitterat belopp | Eget innehav | Utestående belopp | Referensränta | Emissionskurs | Betald marginal | Emitterad marginal | ISIN         |
|------------------|---------|------------|------|--------|------------------|--------------|-------------------|---------------|---------------|-----------------|--------------------|--------------|
| Hybridobligation | 101     | -*         | -    | EUR    | 30,0             | 0,0          | 30,0              | 3M Euribor    | 100,000       | 4,75%           | 4,75%              | SE0013360344 |
| Obligation       | 105     | 2027-02-01 | Grön | EUR    | 50,0             | 0,0          | 50,0**            | 3M Euribor    | 100,000       | 4,00%           | 4,00%              | SE0013361334 |
| Obligation       | 106     | 2028-04-02 | Grön | EUR    | 80,0             | 0,0          | 80,0              | 3M Euribor    | 100,000       | 4,00%           | 4,00%              | SE0021921665 |
| Obligation       | 107     | 2027-10-02 | Grön | SEK    | 700,0            | 0,0          | 700,0             | 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 |

\*21,5 MEUR återbetalades 2026-03-18 och återstoden om 8,5 MEUR återbetalas 2026-04-01. \*\*Återbetalad i början av februari 2026.

Räntekänslighetsanalys

De räntebärande skulderna är räntesäkrade genom fasträntelån, ränteswappar och räntetak. Kombinationen av dessa instrument skapar en för bolaget positiv asymmetrisk riskprofil, vilket innebär att högre marknadsräntor 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 låneportföljen per den 31 december 2025 och ingångna räntesäkringar per detta datum.

Resultatpåverkan vid förändrat ränteläge

| Marknadsränta     | Resultateffekt |
|-------------------|----------------|
| +2,0 procentenhet | -1,0 MEUR      |
| +1,0 procentenhet | -0,8 MEUR      |
| -1,0 procentenhet | +4,5 MEUR      |
| -2,0 procentenhet | +9,3 MEUR      |

Kapital- och räntebindningsstruktur

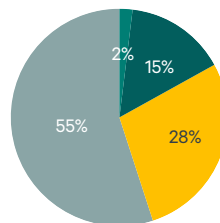
Nedanstående tabell åskådliggör förfalloprofilen för kapital- och räntebindningen. Kapitalbindningens förfallostruktur inkluderar inte löpande amorteringar. Räntebindningens förfalloprofil innefattar räntesäkringar i form av räntetak, ränteswappar samt lån som löper med fast ränta. Även säkringsinstrument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

| Intervall | Kapitalbindning      |                        |                |                        |                 |         | Räntebindning   |         |
|-----------|----------------------|------------------------|----------------|------------------------|-----------------|---------|-----------------|---------|
|           | Säkerställda banklån |                        | Obligationslån |                        | Total upplåning |         | Total upplåning |         |
|           | MEUR                 | Genomsnittlig marginal | MEUR           | Genomsnittlig marginal | MEUR            | Andel % | MEUR            | Andel % |
| 0-1 år    | 78,9                 | 1,6 %                  | -              | -                      | 78,9            | 5 %     | 84,0            | 5 %     |
| 1-2 år    | 502,3                | 1,4 %                  | 114,7          | 3,7 %                  | 617,0           | 39 %    | 597,6           | 38 %    |
| 2-3 år    | 589,8                | 1,5 %                  | 80,0           | 4,0 %                  | 669,8           | 42 %    | 516,0           | 32 %    |
| 3+ år     | 147,1                | 1,4 %                  | 80,0           | 2,4 %                  | 227,1           | 14 %    | 395,2           | 25 %    |
| Summa     | 1 318,1              | 1,4 %                  | 274,7          | 3,4 %                  | 1 592,8         | 100 %   | 1 592,8         | 100 %   |

## Förfallostruktur för räntesäkringar

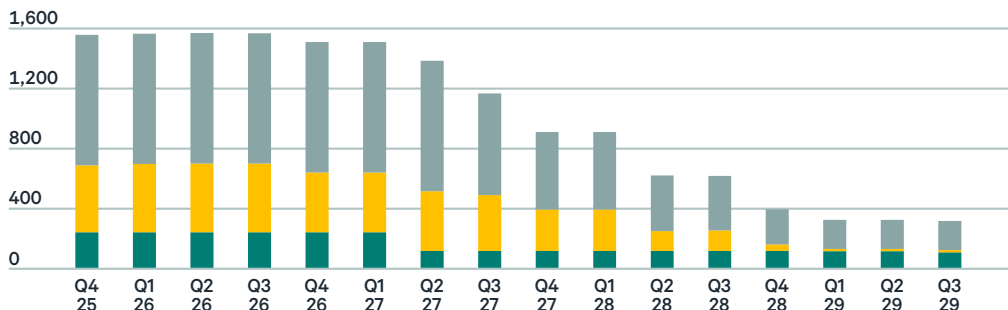
Per den 31 december 2025 var Cibus räntebärande skulder räntesäkrade till 98 %. Som andel av den räntebärande skulden bestod räntesäkringarna per detta datum av räntetak om 28 %, ränteswappar om 55 % och fasträntelån om 15 %. Återstoden om 2 % motsvarar Cibus exponering mot rörliga räntor.

Tabellerna nedan redogör för samtliga ingångna och gällande räntesäkringar i form av derivatinstrument per 31 december 2025, inklusive instrument med framtida start.



## RÄNTESÄKRINGAR

- Exponering mot rörliga räntor
- Fasträntelån
- Räntetak
- Ränteswappar



## FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTESÄKRINGAR (MEUR)

- Fasträntelån
- Räntetak
- Ränteswappar

## Räntetak

| Belopp MEUR  | Räntetak | Framtida start | Förfall    |
|--------------|----------|----------------|------------|
| 35,0         | 2,00%    | -              | 2026-12-29 |
| 25,0         | 2,50%    | -              | 2026-12-31 |
| 96,0         | 2,00%    | -              | 2027-12-13 |
| 67,5         | 1,90%    | -              | 2027-12-30 |
| 4,5          | 1,95%    | 2026-01-15     | 2028-04-09 |
| 3,5          | 1,95%    | 2026-04-15     | 2028-04-09 |
| 68,0         | 2,00%    | -              | 2028-04-15 |
| 50,6         | 2,00%    | -              | 2028-04-15 |
| 67,0         | 2,20%    | 2027-12-30     | 2028-12-15 |
| 40,0         | 3,00%    | -              | 2029-01-17 |
| 4,5          | 3,00%    | 2028-09-29     | 2032-09-30 |
| <b>461,1</b> |          |                |            |

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

| Belopp MNOK  | Räntetak | Framtida start | Förfall    |
|--------------|----------|----------------|------------|
| 72,3         | 4,00%    | -              | 2026-11-30 |
| 119,5        | 3,90%    | -              | 2028-10-15 |
| 115,0        | 3,80%    | -              | 2028-10-15 |
| 75,0         | 3,59%    | 2026-11-30     | 2028-10-15 |
| <b>381,8</b> |          |                |            |

## Ränteswappar

| Belopp MEUR | Betalar fast | Framtida start | Förfall    |
|-------------|--------------|----------------|------------|
| 0,1*        | 2,35%        | -              | 2026-09-01 |
| 50,0        | 2,56%        | -              | 2026-12-31 |
| 65,0        | 2,96%        | -              | 2027-07-15 |
| 35,0        | 3,03%        | -              | 2027-07-15 |
| 40,0        | 2,58%        | -              | 2027-09-30 |
| 25,0        | 2,75%        | -              | 2027-12-30 |
| 70,0        | 2,97%        | -              | 2027-11-28 |
| 26,0        | 2,31%        | -              | 2027-12-13 |
| 67,5        | 2,06%        | -              | 2027-12-30 |

## Ränteswappar fortsättning

| Belopp MEUR  | Betalar fast | Framtida start | Förfall    |
|--------------|--------------|----------------|------------|
| 38,0         | 1,99%        | -              | 2027-12-30 |
| 10,0         | 2,01%        | -              | 2028-04-09 |
| 20,0         | 2,76%        | -              | 2028-04-15 |
| 13,0         | 1,99%        | -              | 2028-04-15 |
| 25,0         | 2,79%        | -              | 2028-04-15 |
| 30,0         | 2,85%        | -              | 2028-04-15 |
| 22,0         | 1,97%        | -              | 2028-04-15 |
| 8,6          | 2,07%        | -              | 2028-04-15 |
| 7,3*         | 2,43%        | -              | 2028-09-29 |
| 104,0        | 2,28%        | 2027-12-30     | 2028-12-15 |
| 12,5         | 2,39%        | -              | 2029-01-17 |
| 12,5         | 2,36%        | -              | 2029-01-17 |
| 10,0         | 2,15%        | -              | 2029-01-17 |
| 5,0          | 2,06%        | -              | 2029-01-17 |
| 25,0         | 2,43%        | 2026-12-31     | 2029-12-31 |
| 25,0         | 2,25%        | 2026-12-31     | 2029-12-31 |
| 75,0**       | 3,04%        | -              | 2030-12-31 |
| 25,0         | 2,45%        | -              | 2030-12-31 |
| 25,0         | 2,22%        | 2029-12-31     | 2031-12-31 |
| 3,0*         | 3,27%        | -              | 2032-09-30 |
| <b>874,6</b> |              |                |            |

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

| Belopp MSEK   | Betalar fast | Framtida start | Förfall    |
|---------------|--------------|----------------|------------|
| 450,0         | 1,99%        | -              | 2027-09-15 |
| 111,0         | 1,86%        | -              | 2027-09-15 |
| 265,0         | 2,89%        | -              | 2027-10-02 |
| 65,0          | 2,33%        | -              | 2027-12-18 |
| 62,2          | 2,36%        | -              | 2027-12-18 |
| 180,0         | 2,22%        | -              | 2028-06-13 |
| 435,0         | 3,10%        | -              | 2032-04-07 |
| <b>1568,2</b> |              |                |            |

| Belopp MNOK  | Betalar fast | Framtida start | Förfall    |
|--------------|--------------|----------------|------------|
| 16,9         | 4,03%        | -              | 2028-01-15 |
| 100,0        | 3,53%        | -              | 2028-10-15 |
| 84,5         | 3,97%        | -              | 2028-10-15 |
| 90,0         | 3,85%        | -              | 2028-10-15 |
| 35,0         | 3,82%        | -              | 2028-10-15 |
| <b>326,4</b> |              |                |            |

# Utveckling av finansiella nyckeltal

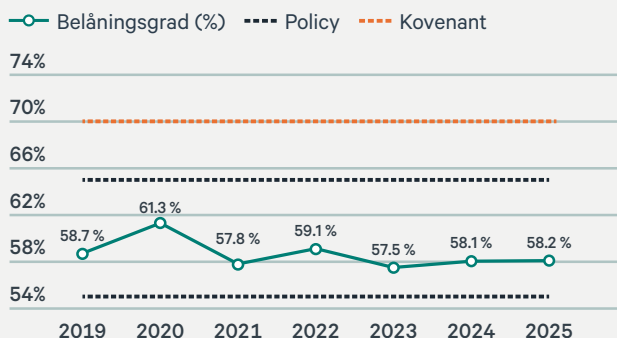
## Belåningsgrad och skuldkvot

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

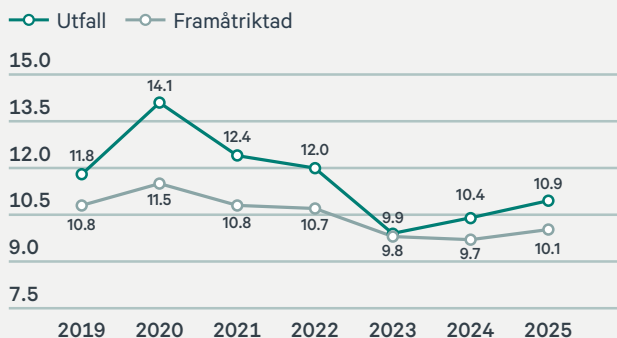
Belåningsgraden, mätt på koncernens nettoskuld, belyser skuldsättning i relation till underliggande fastigheters marknadsvärde. Målet är att hålla belåningsgraden i intervallet 55-65 %. Nyckeltalet är en kovenant i villkoren som reglerar utestående obligationer och får inte överskrida 70 %. Utfallet per 31 december 2025 var 58,2 %.

Ett annat nyckeltal som belyser skuldsättningen är skuldkvoten (Net debt/EBITDA). Nettoskulden sätts i relation till det ackumulerade resultatet senaste fyra kvartalen. Utfallet per 31 december 2025 var 10,9 jämfört med 10,4 vid utgången av 2024. Skillnaden förklaras av genomförda förvärv som ännu inte fullt ut återspeglas i resultatet. Beräknas nyckeltalet framåtriktat, baserat på redovisad intjäningsförmåga, var skuldkvoten 10,1 ggr.

### Belåningsgrad, nettoskuld (%)



### Skuldkvot (Net debt/EBITDA) (ggr)



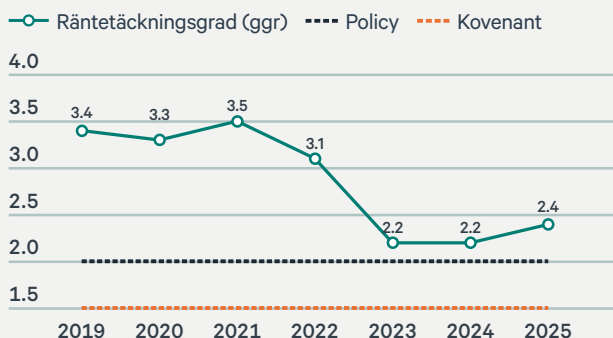
## Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden belyser hur många gånger resultatet kan bära de externa räntekostnaderna. Det interna målet är att hålla räntetäckningsgraden över 2,0 gånger resultatet (mätt som driftnetto - administrationskostnader) och i villkoren som reglerar utestående obligationer är nyckeltalet en kovenant som inte får understiga 1.5 gånger resultatet. Räntetäckningsgraden per 31 december 2025 uppgick till 2,4 gånger.

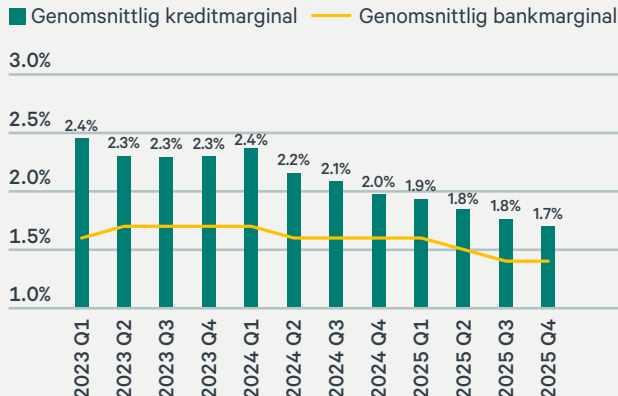
## Genomsnittlig kreditmarginal

Cibus upplåning sker med banklån och obligationer. Per den 31 december 2025 var den genomsnittliga kreditmarginalen för banklån 1,4 %. Den genomsnittliga kreditmarginalen för obligationer var 3,4 %, vilket tillsammans ger en volymviktad genomsnittlig kreditmarginal om 1,7 % som är den lägsta nivån någonsin. Detta tack vare refinansieringen av obligationsportföljen under 2024 och 2025 samt löpande refinansiering av banklån till lägre marginaler senaste året. Cibus har fortsatt att refinansiera obligationer i inledningen av 2026 till lägre marginaler.

### Räntetäckningsgrad (ggr)



### Genomsnittlig kreditmarginal (%)



# Cibus hållbarhetsredovisning

## Allmän information om hållbarhetsrapporten

Hållbarhetsrapporten utgör Cibus lagstadgade hållbarhetsrapport i enlighet med Årsredovisningslagen. Cibus har valt att upprätta hållbarhetsrapporten inspirerat av European Sustainability Reporting Standards (ESRS) samt taxonomiförordningen. Rapporten har varit föremål för en översiktlig granskning av PWC och revisorns uttalande återfinns på sidorna 68. Hållbarhetsrapporten avser perioden 1 januari till 31 december 2025 och inkluderar samtliga dotterbolag, vilket överensstämmer med omfattningen av Cibus finansiella rapporter per december 2025. Cibus följer noggrant utvecklingen av Omnibus-förslaget inom Europa och beaktar eventuella förändringar som kan ske framöver. Hållbarhetsrapporteringen bygger på kontinuerliga intressentdialoger och väsentlighetsanalyser. Relevant information om immateriella rättigheter, know-how och innovationsresultat har inkluderats. Påverkan, risker och möjligheter har bedömts för Cibus egen verksamhet samt för värdekedjan där det är relevant och möjligt. Värdekedjan samt metod för dess kartläggning beskrivs på sidan 31 under rubriken Cibus värdekedja. För varje väsentligt område redovisas var i värdekedjan som påverkan, risker och möjligheter uppstår. Cibus har en aktiv dialog med aktörer i värdekedjan för att samla in data till hållbarhetsrapporteringen. Samtidigt finns flera utmaningar i värdekedjan, såsom låg mognadsgrad, variation i datakvalitet och begränsad digitalisering. Cibus arbetar för att hantera dessa utmaningar och stärka datainsamlingen med fokus på digitala stöd. Rapporten bygger där så är möjligt på specifika data, övriga delar baseras på underbyggda antaganden.

Cibus verkar löpande för förbättrade beräkningsmetoder kring klimatutsläpp och energiförbrukning, genom att i så stor utsträckning som möjligt basera beräkningar på faktisk energiförbrukning samt energimix, i såväl egna energiinköp som hyresgästernas inköp. I vissa fall måste emellertid estimat användas vilket är förenat med osäkerhet om verkliga utfall. Framåt kommer Cibus att arbeta vidare med digitalisering och vidareutveckling av systemstöd för hållbarhetsrapportering, med målet att ytterligare stärka kvaliteten och effektiviteten i rapporteringsprocessen och samtidigt frigöra tid för att skapa mer värde inom hållbarhetsarbetet. Principer, begränsningar och eventuella ändringar i rapporteringen av olika hållbarhetsnyckeltal beskrivs i respektive avsnitt. För ytterligare information finns en innehållsförteckning på sidan 68. Hänvisningar görs då till dessa delar. Hänvisningar till företagsbeskrivningen utgör inte en del av hållbarhetsrapporten. Framtidsblickande uttalanden kan baseras på standarder och processer som fortfarande utvecklas och bör inte ses som exakta eller definitiva prognoser. Cibus rapporterar också sitt hållbarhetsarbete i enlighet med EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines (4 edition, 2024).

## Cibus affärsmodell, erbjudande och strategi

Cibus är en ledande europeisk fastighetsägare inom livsmedels- och dagligvaruhandelsfastigheter. Vi förvärvar, förädlar och förvaltar högkvalitativa och lättillgängliga handelsplatser där konsumenter erbjuds dagligvaror, service, utlämningsställen och annan samhällsviktig funktion. Våra hyresgäster består huvudsakligen av ledande europeiska mat- och dagligvaruaktörer, med vilka vi i partnerskap utvecklar attraktiva och klimatsmarta marknadsplatser. Dessa finns i strategiska lägen, ofta i regioner med god befolkningstillväxt, vilket minskar behovet av långa transporter för slutkonsumenter och stärker tillgängligheten.

Under 2025 tog Cibus ett betydande steg i sin geografiska utveckling genom förvärvet av verksamhet i Benelux. Därmed gick bolaget från en nordisk aktör till ett pan-europeiskt företag med en bredare närvaro och ökning av antalet ankarhyresgäster i värdekedjan.

## OMVÄRLD OCH DRIVKRAFTER

Året har präglats av geopolitiska spänningar, makroekonomisk osäkerhet, demografiska förändringar och fortsatta klimatrelaterade risker. Dessa faktorer påverkar handelsmönster, investeringsklimat, energianvändning och försörjningsförutsättningar i de länder där Cibus är verksam. För Cibus innebär detta att energieffektivitet, försörjningssäkerhet och ansvarsfull förvaltning fortsätter att utgöra centrala delar av vår affärsmodell och våra långsiktiga prioriteringar.

Cibus strävar efter att utveckla lättillgängliga och klimatsmarta handelsplatser som skapar värde för människor, miljö och samhälle. I och med förvärvet av Under 2025 har vår geografiska närvaro utökats genom förvärvet av Forum Estate i Benelux under 2025, gick Cibus från att vara en nordisk aktör till ett pan-europeiskt företag. Denna utveckling stärker vår position på marknaden och breddar vår förmåga att verka för en hållbar dagligvaruinfrastruktur i flera europeiska länder.

## VÅR AFFÄRSMODELL OCH PÅVERKAN I VÄRDEKEDJAN

Cibus affärsmodell bygger på långsiktigt ägande där vi kombinerar stabila kapitalflöden från dagligvaruhandeln med möjligheten att utveckla fastigheter tillsammans med hyresgäster och leverantörer.



## Bolaget har vid utgången av 2025

|                                                                                            |                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <p>672</p> <p>fastigheter</p>                                                              | <p>1 389 694 kvm</p> <p>uthyrningsbar yta</p>      |
| <p>95 %</p> <p>av driftnettot från fastigheter uthyrda till mat- och dagligvarubutiker</p> | <p>158 MEUR</p> <p>Driftnetto för helåret 2025</p> |

Cibus bedriver sin verksamhet genom en mindre intern organisation om 25 personer, kompletterad av externa leverantörer av rådgivning, administration, fastighetsskötsel och teknisk service. Vi har direkt inflytande över våra investeringar, förvärv och val av leverantörer, exempelvis inom fastighetsutveckling och, där hyresavtal medger, energiförsörjning.

Däremot har vi begränsat eller inget operativt inflytande över hyresgästernas energianvändning, uppvärmningslösningar, köldmediehantering eller transporter, eftersom våra fastigheter ofta är uthyrda på långa kontrakt. Vi styr inte heller deras öppettider, sortiment eller övriga kundinriktade aktiviteter.

I vår strategi ingår därför att verka för hållbar utveckling även där vi inte själva äger besluten. Detta gör vi genom att arbeta med hyresgäster som har egna ambitiösa hållbarhetsmål, samt genom dialog, partnerskap och gemensamma initiativ utveckla marknadsplatser med lägre klimatpåverkan och högre resurseffektivitet och hjälpa våra hyresgäster att nå sina hållbarhetsmål (se, "Hållbarhetssamtal", sidan 58)



## STRATEGISK INRIKTNING FÖR HÅLLBAR UTVECKLING

Cibus mål är att våra handelsplatser ska bidra till hållbar utveckling för människor, miljö och samhälle. Vårt hållbarhetsarbete är strukturerat kring tre prioriterade områden:

- 1) **Miljö** – energieffektivitet, förnybar energi, minskade utsläpp och klimatanpassning.
- 2) **Människor** – trygga handelsplatser, sociala värden, hälsa och säkerhet för både medarbetare och externa intressenter.
- 3) **Affärsetik och styrning** – sunda affärsrelationer, hållbar finansiering och stärkt intern kontroll.

Arbetet utgår från våra riskbedömningar och den dubbla väsentlighetsanalys som uppdaterats enligt CSRD. Under året har vi bland annat arbetat med att minska energianvändningen i portföljen, öka andelen förnybar energi, stärka våra processer och policyer samt fortsatt förbättra datainsamling och uppföljning.

## STYRNING OCH UPPFÖLJNING

Cibus utvecklar successivt mer strukturerade processer för att stärka hållbarhetsstyrningen. Vårt arbete drivs framåt stegvis i takt med att datakvalitet, systemstöd och metodik förbättras. Vi arbetar långsiktigt för att utveckla tydligare mål och handlingsplaner inom våra prioriterade områden, med ambitionen att följa marknadspraxis och externa krav.

I denna hållbarhetsrapport redovisar vi hur hållbarhetsarbetet styrs, vår påverkan och våra risker och möjligheter samt de resultat som uppnåtts under året.

## Cibus hållbarhetsplan

Inriktningen "ett resilient civilsamhälle" är vägledande för Cibus hållbarhetsarbete. Hållbarhetsplanen utgår från tre perspektiv: "Människa", "Miljö" och "Affärsetik". Nedan presenteras en översikt av Cibus hållbarhetsplan samt en kort sammanfattning om status för respektive område. En mer detaljerad redovisning finns under respektive avsnitt i hållbarhetsrapporten.

| Väsentlig påverkan          | Polycys och styrdokument                                                                                                                     | Mål och åtgärder                                                                                 | KPIer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Relaterade SDG:er                                                                                                                   |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Människa                    |                                                                                                                                              |                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                     |
| Egna medarbetare            | Rättvis behandling och konkurrenskraftiga villkor bidrar till medarbetarnas välbefinnande och stabil verksamhet.                             | Code of conduct<br>Diversity policy<br>Sustainability policy and Corporate Social Responsibility | Attraktiv arbetsgivare<br>Personalomsättning<br>Skadefrekvens                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | eNPS<br>% av medarbetare som slutat<br>LTIF- Lost time injury Frequency rate                                                        |
| Medarbetare i värdekedja    | Brister i arbetsvillkor och likabehandling i värdekedjan kan medföra negativa sociala och affärsmässiga konsekvenser.                        | Code of conduct                                                                                  | Hyresgäst ESG-dialoger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | % av inkomsten från hyresgäster som har ESG-dialog med full ESG-agenda                                                              |
| Påverkade samhällen         | Fastighetsportföljen stärker tillgången till samhällsservice, medan bristande villkor i värdekedjan kan påverka lokalsamhället negativt.     | Code of conduct                                                                                  | Stödja samhällsengagemang där Cibus är verksam                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Under utveckling                                                                                                                    |
| Konsumenter & slutanvändare | Bristande underhåll eller regelefterlevnad kan skapa hälso- och säkerhetsrisker för kunder och besökare.                                     | Code of conduct                                                                                  | Följa upp skadefrekvens i fastigheter där vi kan påverka                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Under utveckling                                                                                                                    |
| Miljö                       |                                                                                                                                              |                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                     |
| Klimatförändringar          | Investeringar i förnybar energi minskar klimatpåverkan, medan energianvändning och omställningskrav medför ökade kostnader och affärsrisker. | Code of conduct<br>Environmental policy<br>Gröna hyresavtal                                      | Netto noll 2045: 90 % minskning av absoluta CO2e-utsläpp för scope 1, 2 och 3 till 2045 jämfört med basåret 2022<br><br>SBTi near term: 42% minskning av absoluta CO2e-utsläpp till 2030 för scope 1 & 2 jämfört med basåret 2022<br>2026 ska 1250 MEUR av Cibus fastighetstillgångar uppfylla de tekniska granskningskriterierna enligt EU-taxonomin för Begränsning av klimatförändringar, inklusive väsentligt bidrag, DNSH-krav och minimiskydd | tCO2e för scope 1&2<br>tCO2e för scope 1,2&3<br><br>MEUR av gröna tillgångar                                                        |
| Cirkulära flöden            | Underhåll och renoveringar förlänger fastigheternas livslängd men innebär samtidigt resursanvändning vid bygg- och renoveringsarbeten.       | Code of conduct<br>Green procurement policy                                                      | Värmeåtervinning<br>Resurseffektivitet<br>LCA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Under utveckling<br>kWh/m2<br>Under utveckling                                                                                      |
| Affärsetik                  |                                                                                                                                              |                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                     |
| Ansvarsfullt företagande    | Ansvarsfull affärspraxis och leverantörsstyrning bidrar till ökad transparens och minskade legala och finansiella risker.                    | Code of conduct<br>Sustainability policy and Corporate Social Responsibility                     | Visselblåsarfunktion<br>Nolltolerans mot repressalier för visselblåsare<br>Nolltolerans av korruption i Cibus verksamhet<br>Årlig utbildning för medarbetare i vår uppförandekod                                                                                                                                                                                                                                                                    | Antal visselblåsarenden per år<br>Följ upp korrigerande handlingsplan för visselblåsarenden<br>% av anställda utbildade i Cibus CoC |



Delmål 11:3



Delmål 5:5



Delmål 7:2



Delmål 13:1



Delmål 12:6



Delmål 16:5

"Dagligvaruhandeln är en central del av vardagen för många människor. Genom att utveckla klimatsmarta och trygga handelsplatser kan vi bidra till både minskad klimatpåverkan och starkare lokalsamhällen."

**Hanna Cedervall tillträdde som hållbarhetschef på Cibus i augusti 2025.** I rollen ansvarar hon för att vidareutveckla och integrera hållbarhetsarbetet i Cibus affärsstrategi, investeringar och förvaltning, med fokus på klimat, resurseffektivitet och ansvarstagande i hela värdekedjan.

#### Vad har åstadkommits under 2025?

Under året har arbetet med energieffektivisering fortsatt och bidragit till förbättrad energiprestanda i fastighetsportföljen. Cibus har även genomfört klimatriskanalyser på fastighetsnivå som del av arbetet med EU-taxonomin samt initierat livscykelanalyser (LCA) för utvalda projekt för att bättre förstå och minska byggnaders klimatpåverkan över hela livscykeln. Parallellt har hållbarhetsarbetet integrerats i samband med förvärvet av Forum Estates, vilket inneburit en harmonisering av arbetssätt och prioriteringar i den utökade portföljen.

#### Vad är prioriteringarna för 2026 och framåt?

Fokus framåt ligger på att fortsätta energiomställningen och att stärka samarbetet med hyresgäster genom fördjupade hållbarhetsdialoger och partnerskap. Ett prioriterat område är även att vidareutveckla Cibus due diligence-processer vid fastighetsförvärv, så att nya förvärv snabbare kan integreras och börja generera värde ur samtliga ESG-perspektiv.

Därutöver kommer arbetet med due diligence i leverantörskedjan att stärkas, samtidigt som Cibus omställningsplan för klimat uppdateras för att säkerställa fortsatt framdrift i linje med bolagets långsiktiga klimatmål.



Hanna Cedervall, Head of Sustainability

## Cibus värdekedja

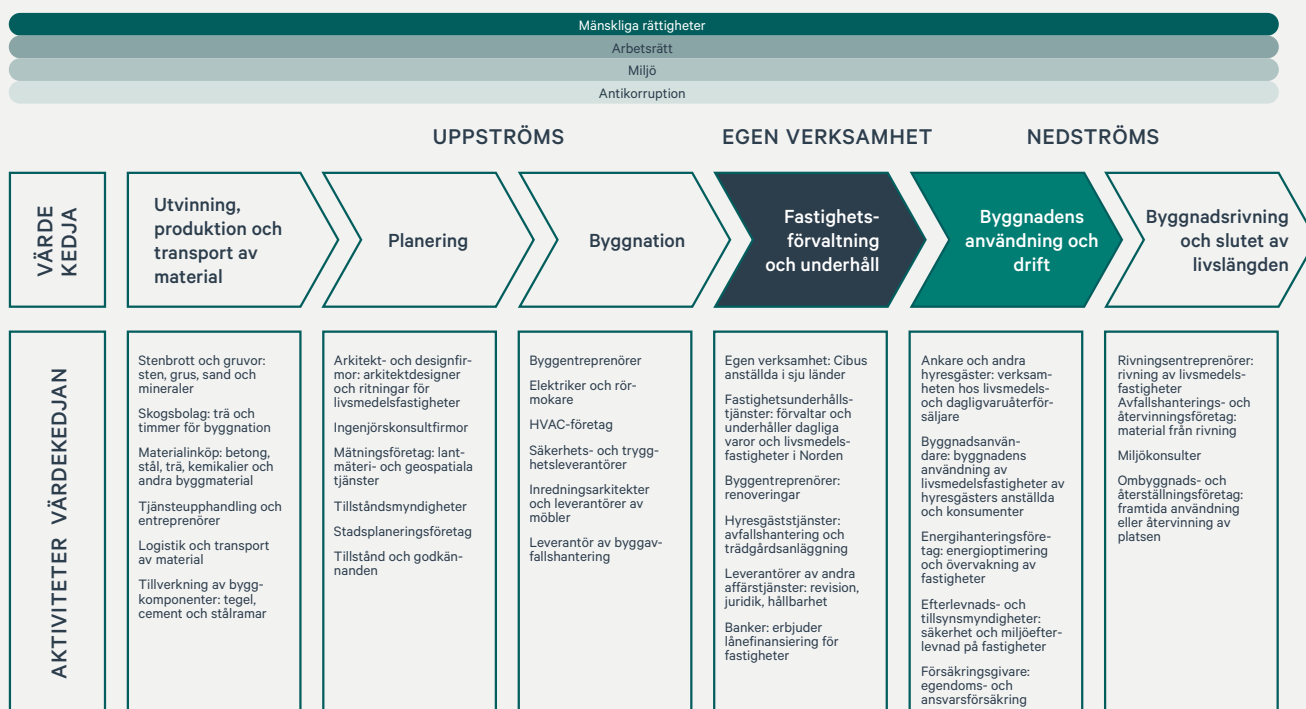
Cibus verkar i en värdekedja som sträcker sig från utvinning och produktion av byggmaterial till drift, förvaltning och i vissa fall avveckling av fastigheter. Varje steg i kedjan innebär olika typer av påverkan på människor, miljö och samhälle, vilket kräver ett strukturerat arbete med risker och möjligheter kopplade till mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption.

Uppströms ingår aktörer som utvinner råmaterial, tillverkar byggkomponenter samt levererar planeringstjänster och entreprenadarbeten. Dessa steg är särskilt relevanta för frågor som arbetsvillkor, resursanvändning och utsläpp från materialproduktion. Genom leverantörsutvärderingar och uppförandekoder ställer Cibus krav på ett ansvarsfullt agerande även i tidigare led av värdekedjan.

I vår egen verksamhet, som omfattar drift och förvaltning, har Cibus direkt inflytande över arbetsmiljö, kvalitet och efterlevnad av våra policys. Här arbetar vi aktivt med energieffektivisering, cirkulära materialflöden och trygga arbetsplatser för både egna medarbetare och serviceleverantörer.

Nedströms omfattar hyresgäster och andra verksamheter som använder våra handelsplatser samt aktörer som ansvarar för avfallshantering, återvinning och renovering. Dessa steg står för en betydande del av värdekedjans utsläpp och sociala påverkan. Genom hållbarhetsdialoger med hyresgäster fokuserar vi på energianvändning, arbetsmiljö och andra frågor som påverkar både anställda och konsumenterna.

Denna helhetsbild av värdekedjan gör det möjligt för Cibus att identifiera var påverkan är som störst, och därmed prioritera insatser som stärker hållbarhetsarbetet och skapar långsiktigt värde för människor, miljö och samhälle.



## Resiliensen i Cibus strategi och affärsmodell

Cibus strategi och affärsmodell är utformade för att säkerställa en motståndskraftig och långsiktigt hållbar verksamhet. Genom att integrera väsentliga miljömässiga, sociala och styrningsrelaterade aspekter i förvaltningen av dagligvarufastigheter skapar Cibus goda förutsättningar för stabil tillväxt och starkt värdeskapande. Ett viktigt fokusområde är att identifiera och hantera klimatrelaterade risker och möjligheter i linje med CSRD och EU:s taxonomi, inklusive övergången till mer energieffektiva och utsläppsreducerade lösningar tillsammans med hyresgäster och samarbetspartners.

Cibus fortsätter arbetet med att minska energianvändningen, öka andelen förnybar energi och möjliggöra klimatsmarta lösningar i fastighetsportföljen. Dessa åtgärder stödjer bolagets ambition att möta skärpta lagkrav, utvecklade branschstandarder och ökade förväntningar från investerare, hyresgäster och andra intressenter. Cibus följer noggrant regelverksutvecklingen och intressenternas behov för att säkerställa en ansvarsfull och balanserad omställning.

En hållbar omställning förväntas på sikt bidra till ökade affärsmöjligheter för Cibus genom både effektivare fastigheter och starkare hyresgästrelationer. Som arbetsgivare är Cibus övertygat om att engagerade och välmående medarbetare är en förutsättning för ett långsiktigt starkt bolag. Bolaget fortsätter därför att utveckla strukturer och processer för att ytterligare stärka sitt hållbarhetsarbete. Även om arbetet med mer formaliserade handlingsplaner och mål är under uppbyggnad finns en tydlig ambition att successivt utveckla styrningen i takt med att datakvalitet, systemstöd och uppföljningsmodeller förbättras. Framsteg och utvecklingsområden redovisas löpande i respektive avsnitt av rapporten.

## Finansiella konsekvenser

Cibus tar höjd för både finansiella risker och möjligheter. Genom att kombinera tillgång till grönt kapital, energieffektiva lösningar, attraktiva handelsmiljöer och klimatanpassade fastigheter stärker Cibus sin långsiktiga finansiella stabilitet och värdeskapande.

Cibus klimatomställning och hållbarhetsarbete har både direkta och indirekta finansiella konsekvenser för bolaget, våra hyresgäster och våra investerare. Tillgången till hållbart kapital är en väsentlig del av detta arbete och förväntas bli allt viktigare i takt med att EU-taxonomi får ökad betydelse på kapitalmarknaden. Cibus taxonomirapportering är inriktad på miljömålet Klimatförändringsbegränsning (Climate Mitigation), ett av EU-taxonomin sex miljömål, vilket skapar tydlighet för investerare och stärker vår position som en aktör med långsiktigt hållbar inriktning.

Våra gröna obligationer och det gröna ramverket är direkt kopplade till EU-taxonomin tekniska granskningskriterier för miljömålet Begränsning av klimatförändringar, vilket förbättrar transparensen och stärker vår finansiella flexibilitet genom att öka valfriheten mellan olika finansieringsformer och investerarbaser. En tydlig koppling mellan investeringsplaner och taxonomikriterier bidrar även till fortsatt konkurrenskraftig finansiering.

Investeringar i energieffektivisering av byggnader minskar både Cibus och våra hyresgästers exponering mot framtida koldioxidavgifter och ökade energikostnader. Detta stärker fastigheternas långsiktiga driftnetto, ökar motståndskraften mot regleringsförändringar och minskar riskerna kopplade till kommande klimatpolitiska styrmedel.

Cibus arbete med att bidra till starka och attraktiva lokalsamhällen har också ekonomiska effekter. Handelsplatser där kunder känner trivsel och trygghet genererar stabila besöksflöden, vilket stärker hyresgästernas affärsresultat och skapar uthålliga hyresrelationer. Detta minskar vakansrisker och bidrar till långsiktigt värdeskapande i portföljen.

Samtidigt innebär klimatomställningen ökade investeringskostnader, bland annat för klimatanpassning av fastigheter, hantering av fysiska klimatrisker och åtgärder som minskar klimatpåverkan i egen verksamhet och värdekedja. Dessa investeringar är nödvändiga för att upprätthålla fastigheternas värde, sänka framtida driftkostnader, säkerställa att portföljen är konkurrenskraftig i en marknad med ökande hållbarhetskrav samt stödja fastigheternas kreditvärdighet och långsiktiga belåningsbarhet.

## Hållbarhetsstyrning

Cibus styrningsmodell säkerställer att hållbarhetsfrågor – inklusive affärsetik, miljöpåverkan och sociala aspekter – integreras i bolagets strategi, riskhantering och operativa verksamhet.

### Styrelsen

Styrelsen är ytterst ansvarig för Cibus hållbarhetsarbete och bolagets påverkan på människor, miljö och samhälle. Styrelsen:

- Fastställer årligen Cibus väsentliga påverkan, risker och möjligheter baserat på den dubbla väsentlighetsanalysen enligt CSRD.
- Beslutar om hållbarhetsrelaterade policyer, riktlinjer och övergripande mål.
- Övervakar att bolagets due diligence-processer identifierar, förebygger och hanterar hållbarhetsrisker och -möjligheter, inklusive klimatrisker.
- Tillser att hållbarhetsaspekter integreras i affärsmodellen och att tillräckliga resurser avsätts.
- Följer årligen upp resultat i relation till beslutade mål och styrdokument.
- Dedikerar minst ett styrelsemöte per år till fördjupad genomgång av hållbarhetsfrågor, inklusive resultat från intressentdialoger.
- Avger bolagets hållbarhetsrapport.

### Revisionsutskottet

Revisionsutskottet stödjer styrelsen i dess arbete genom att:

- Förbereda beslut och rapportering relaterad till hållbarhet.
- Följ löpande utvecklingen av CSRD och andra rapporteringskrav.
- Utvärdera effektiviteten i intern kontroll och riskhanteringsprocesser för hållbarhet, inklusive finansiella och icke-finansiella nyckeltal.

### Ersättningsutskottet

Ersättningsutskottet:

- Bereder förslag till incitamentsstrukturer där hållbarhetsresultat kan ingå som en komponent.

### Koncernledning

Koncernledningen ansvarar för att integrera hållbarhet i Cibus affärsstrategi och verksamhetsplanering. Koncernledningen:

- Säkerställer att verksamheten följer fastställda styrdokument.
- Beslutar årligen om operativa prioriteringar och resurser kopplade till hållbarhet.
- Följer upp utvecklingen mot beslutade mål och KPI:er.
- Presenterar resultat av hållbarhetsprocesser – såsom riskhantering, personalrelaterade frågor, leverantörsbedömningar, miljöprestanda och compliance – till styrelsen.
- Säkerställer att visselblåsarärenden hanteras korrekt genom ett oberoende externt visselblåsarssystem, där en extern part är mottagare av ärendena och ansvarar för att, utifrån ärendets karaktär, vidarebefordra dem till relevant funktion inom koncernen, vanligtvis CFO. Om ett ärende avser CFO vidarebefordras det i stället till VD eller styrelseordförande. Koncernledningen ansvarar för adekvat återkoppling samt kontakt med revisorer.

## Hållbarhetschef

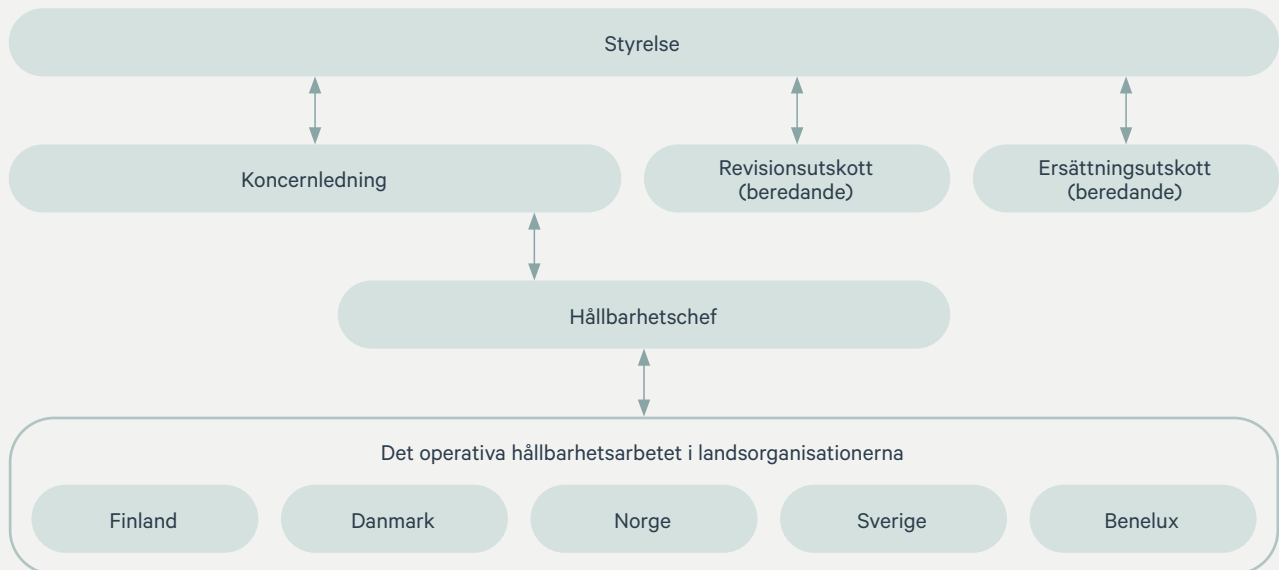
Hållbarhetschefen har det övergripande operativa ansvaret för att driva och samordna Cibus hållbarhetsarbete.

- Ansvarar för bolagets strategiska riktning och målutformning kopplat till ESG
- Genomför den årliga väsentlighetsanalysen i linje med CSRD.
- Samordnar insamling av data och rapportering, inklusive EU-taxonomin och den årliga hållbarhetsrapporten.
- Följer upp mål, KPI:er och interna hållbarhetsindikatorer och rapporterar till ledningsgrupp och styrelse.
- Bidrar till Revisionsutskottets beredning av hållbarhetsrelaterade beslut.
- Ansvarar för Cibus omställningsplan och de åtgärder som krävs för att nå netto noll.
- Säkerställer att hållbarhetsaspekter integreras vid förvärv och i förvaltningen av fastigheter.

## Landsorganisationer och operativ verksamhet

Landsorganisationerna spelar en central roll i implementeringen av hållbarhetsarbetet och har ansvar för att säkerställa genomförande av beslutade åtgärder. Tillsammans med hållbarhetschefen ansvarar de för att:

- Genomföra årlig hållbarhetsdialog med ankarhyresgäster.
- Utvärdera hyresgästers och leverantörers hållbarhetsambitioner och regelefterlevnad.
- Integrera hållbarhetsaspekter i due diligence vid förvärv.
- Implementera operativa åtgärder i fastighetsportföljen, exempelvis energieffektiviseringsinitiativ, uppföljning av miljödata och sociala insatser på handelsplatserna



## Policyer och tredjepartsåtaganden

VD ansvarar för implementeringen av samtliga policyer. Nedanstående policyer finns tillgängliga för intressenter på engelska på Cibus hemsida <https://www.cibusrealstate.com/investors/corporate-governance/policies/>

| Policyer                                                      | Innehåll och omfattning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Tredjepartsåtaganden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sustainability policy and Corporate Social Responsibility     | <p>Övergripande styrdokumentet för Cibus hållbarhetsarbete och övriga hållbarhetsrelaterade policyer såsom Code of Conduct, Environmental Policy, Whistleblower Policy. Riktat sig till Cibus, omfattar också de med vilka Cibus gör affärer. Tydliggör hur Cibus involverar, för dialog med och beaktar nyckelintressenters insikter, hur Cibus bidrar till social och miljömässig utveckling i hela värdekedjan. Redogör för Cibus principer, övergripande processer och kriterier kring ansvarsfullt företagande vid förvärv, förvaltning och inköp inom affäretik, miljö och sociala aspekter, att dessa ska omfatta hela värdekedjan (medarbetare, partners, leverantörer, konsument, arbetstagare i värdekedjan, påverkade samhällen). Redogör för mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, diskrimineringsgrunder.</p> <p>Redogör för hur Cibus ska säkerställa en attraktiv arbetsplats präglad av jämställda möjligheter, dialog med medarbetare samt uppföljningen av detta.</p> | <p>Ansluter till</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Global Compacts 10 principer (Cibus rapporterar framsteg enligt GCs krav, vi tillämpar försiktighetsprincipen kring miljömässiga utmaningar och medverkar inte i projekt där risk finns för att det bryta mot eller kränka GCs principer).</li> <li>- UN Guiding Principles on Business and Human Rights inklusive stödja och respektera internationellt erkända principer för mänskliga rättigheter och arbetsvillkor såsom ILOs konventioner samt också FNs konvention mot korruption.</li> </ul> <p>Följa lagar och regelverk.</p> |
| Code of Conduct                                               | <p>Policy riktar sig till Cibus medarbetare och styrelse, omfattar också de med vilka Cibus gör affärer. Sammanfattar de värderingar, principer och riktlinjer avseende bland annat respekt för mänskliga rättigheter, anti-diskriminering, inkludering och hållbar utveckling som Cibus verksamhet ska bedrivas inom. Redogör för visselblåsarkanalerna för misstänkta brott mot dessa principer. Redogör för grunder, exempel och hantering av mutor, korruption, intressekonflikter samt arbetet mot detta.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>se "Sustainability policy and Corporate Social Responsibility".</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Environmental Policy                                          | <p>Policy tydliggör Cibus åtagande att förebygga, mildra och åtgärda negativ miljöpåverkan och främja miljömässiga fördelar, tillämpa försiktighetsprincipen kring miljöutmaningar, skydda verksamhet från miljöpåverkan samt säkerställa att Cibus negativa miljöpåverkan i värdekedjan minimeras, till fördel för nyckelintressenter. Adresserar hur Cibus ska hantera sitt klimatarbete, främja en cirkulär ekonomi samt undvika utarmningen av naturresurser. Cibus ska agera transparent mot intressenter genom rapportering.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>- SBTi – ställa om till en klimatneutral verksamhet i enlighet med 1,5-gradersmålet i Parisavtalet senast 2050.</p> <p>se "Sustainability policy and Corporate Social Responsibility".</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Whistleblower policy                                          | <p>Redogör för hanteringen av Cibus visselblåsarfunktion där anmälaren, anonym och evigt skyddad, kan rapportera överträdelse mot Cibus Code of Conduct och andra regelverk. Samtliga visselblåsarenden rapporteras till styrelsen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Diversity Policy                                              | <p>Avser Cibus anställda och styrelse. Redogör för Cibus strävan mot mångfald och jämställda utvecklingsmöjligheter.</p> <p>Tydliggör Cibus nolltolerans mot diskriminering.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>se "Sustainability policy and Corporate Social Responsibility".</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Green Procurement Policy for Outsourcing Partners & Suppliers | <p>Avser leverantörer och partners. Tydliggör Cibus utvärdering och prioritering av leverantörer i syfte att bidra till Cibus mål att bedriva en klimatneutral verksamhet. Policy ska ingå i samarbetsavtal.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Se "Sustainability policy and Corporate Social Responsibility"</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Privacy Policy – Data Security and GDPR                       | <p>Policy som fastställer principer och rutiner för skydd och behandling av personuppgifter inom Cibus verksamhet i enlighet med tillämplig dataskyddslagstiftning, inklusive GDPR. Policyn tydliggör Cibus ansvar som personuppgiftsansvarig samt vilka typer av personuppgifter som behandlas avseende hyresgäster, leverantörer, styrelse, medarbetare, aktieägare och andra berörda parter. Omfattar laglig grund för behandling, lagringstider, informationssäkerhet, individers rättigheter, hantering av personuppgiftsincidenter samt rutiner för utlämnande av uppgifter till myndigheter och tredje part. Policyn omfattar även dataskydd vid användning av externa personuppgiftsbiträden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Följer tillämpliga lagar och regelverk för dataskydd, inklusive EU:s dataskyddsförordning (GDPR). Säkerställer att personuppgiftsbiträden och andra relevanta tredje parter omfattas av personuppgiftsbiträdesavtal och adekvata krav på informationssäkerhet och dataskydd.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## Dubbelväsentlighetsanalys

Cibus använder dubbel väsentlighetsanalys som ett strategiskt verktyg för att styra verksamheten i linje med hållbar utveckling. Även om CSRD inte är obligatoriskt för Cibus för räkenskapsåren 2024 eller 2025, valde bolaget initialt att genomföra en dubbel väsentlighetsanalys i förberedande syfte. Mot bakgrund av det mervärde processen skapar har Cibus beslutat att behålla arbetssättet, då det bidrar till ökad struktur, stärkt styrning och säkerställer att verksamheten utvecklas med hänsyn till relevanta risker, möjligheter och intressentförväntningar. Arbetet utgår från ESRS och EFRAGs Implementation Guidance – Materiality Assessment (maj 2024).

Under 2025 genomförde Cibus en översyn av den dubbla väsentlighetsanalysen. Översynen utgick från samma process och metodik som etablerades 2024, men uppdaterades för att beakta förändringar i verksamheten och omvärlden.

Den mest betydande förändringen under året var förvärvet och integrationen av Forum Estates i Benelux från januari 2025. Förvärvet innebar en geografisk expansion till nya marknader, men med en portfölj som till sin karaktär och inriktning väl överensstämmer med Cibus befintliga verksamhet. Integrationen ansågs därför inte förändra Cibus strategiska mål eller affärsmodell i grunden, men tillförde nya geografiska kontexter och intressentperspektiv som behövde inkluderas i väsentlighetsanalysen.

Översynen 2025 baserades därför på 2024 års analys samt tillhörande dokumentation och kompletterades med bedömningar kopplade till verksamheten i Benelux. Detta innebar att samtliga steg i processen – kartläggning, bedömning av påverkan och finansiella effekter samt värdering mot tröskelvärden – genomfördes på nytt men med en mer riktad komplettering snarare än en fullständig omstart. Den uppdaterade analysen färdigställdes under 2025 och utgör grund för Cibus hållbarhetsstrategi, mål, riskhantering och rapportering. I 2025 års väsentlighetsanalys identifierades inga nya väsentliga hållbarhetsfrågor eller effekter, risker och möjligheter

### Metod och genomförande

Under 2024 genomförde Cibus en dubbel väsentlighetsanalys enligt ESRS och med stöd av EFRAGs Implementation Guidance (maj 2024). Detta innebar en mer omfattande process än tidigare analyser. Arbetet leddes av en extern konsultfirma och involverade merparten av Cibus ledningsgrupp. Väsentlighetsanalysen 2025 följde metodiken för 2024 men genomfördes med interna resurser.

## Kartläggning av påverkan i värdekedjan

I analysen identifierades områden och aktiviteter i värdekedjan där Cibus orsakar, bidrar till eller är direkt kopplat till effekter på miljön, människor och affärsetik – i ett kort-, medellångt- och långsiktigt perspektiv.

Vi analyserade bland annat:

- geografiska lägen och lokala förutsättningar
- renoverings-, energieffektiviserings- och underhållsbehov
- användningen av fastigheterna och hur konsumenter nyttjar dem
- hur affärstransaktioner genomförs och med vilka aktörer
- var i värdekedjan de största faktiska och potentiella effekterna uppstår

Ett förenklat klimatscenario användes för att identifiera klimatrelaterade risker och möjligheter (se "Klimatanalys och risker", s. 42).

### Underlag och intressentperspektiv

Som grund för bedömningarna beaktades:

- trender i omvärlden (makro, reglering, klimat, konsumentbeteende)
- insikter från hyresgästdialoger och investerarkontakter
- resultat från medarbetarundersökningar och medarbetarsamtal
- branschkunskap, vetenskapliga rapporter och erfarenheter från hållbarhetssamtal med hyresgäster

Direkt dialog genomfördes inte med alla intressentgrupper, såsom närsamhällen och miljö, utan deras perspektiv bedömdes genom befintlig kunskap och etablerad forskning.

### Bedömning, validering och beslut

Efter att samtliga påverkanstyper, risker och möjligheter värderats och jämförts mot fastställda tröskelvärden, genomfördes en genomgång med bolagets revisorer för att verifiera process och metod.

Analysen godkändes av VD och beslutades av Cibus styrelse i november 2024. En årlig översyn av analysen genomförs fortsättningsvis, där 2025 års uppdatering är den första i denna nya rutin.

## VÅR PROCESS FÖR DUBBEL VÄSENTLIGHETSANALYS



## Trender för vårt fastighetsägande

Framtidsfenomen och drivkrafter som kan bidra till större marknadstrender och förändringar i värdekedjan var ett viktigt inslag i väsentlighetsanalysen.

- **Cirkularitet** - bristen på naturresurser bidrar till utveckling av nya hållbara material, att fastigheter byggs materialeffektivt med modultänk och återanvändning bl a till följd av regleringar samt modern fastighetsplanering.
- **Urbanisering** - efterfrågan ökar på flexibla byggnader med inslag av natur och biodiversitet, fastigheter med optimerad energianvändning som minskar klimatutsläpp, lättillgängliga butiker för boende.
- **Klimatfokus och energitransitionen** - användning och investeringar ökar i förnybar energi, nya gröna tekniklösningar möjliggör ökad energieffektivitet i fastigheter.
- **Naturkatastrofer** - högre krav ställs på fastigheter att klara extremväder.
- **Hyresgästers produktivitetsökning** - efterfrågan ökar på ytflexibilitet och förbättrad arbetsmiljö.
- **Ändrad användning av marknadsplatser** - konsumtion via virtuell handel förändrar behov av handelsytor, marknadsplatser som mötesplats ökar i synnerhet i glesbygder.
- **Transparenskrav** - intressenter ökar krav på korrekt information och att investeringar ger hållbara resultat.

## Värdering och tröskelvärde

Effekterna av olika påverkansfrågor poängbedömdes. Negativ påverkan bedömdes utifrån effektens skala, omfattning och återställbarhet vilka poängsattes 1 till 5 och sammanvägdes med lika stor vikt. 1 motsvarar knappt märkbar, isolerad omfattning respektive enkel återställbarhet, och 5 motsvarar mycket betydande, väl utbredd respektive permanent skada. Positiv påverkan bedömdes utifrån effektens skala och omfattning vilka poängsattes 1 till 5 och sammanvägdes med lika stor vikt.

Potentiell påverkan beaktade också sannolikhet för effekten att inträffa som procentuell chans till utfall:

- **25 %** - mer troligt att påverkan inte sker än att den sker.
- **50 %** - 50/50 sannolikhet
- **75 %** - mer troligt att påverkan sker än att den inte sker.
- **100 %** avser den faktiska påverkan som sker idag.

Ett undantag tillämpades i händelse av potentiell kränkning av mänskliga rättigheter (dvs negativ potentiell påverkan) där allvarlighet (dvs skala, omfattning och återställbarhet) beaktades före dess sannolikhet.

Poängbedömningen baserades på så många objektiva kriterier som möjligt med stöd av statistik och annan data, vetenskaplig konsensus samt intressenters insikter. När relevant data saknades användes egna uppskattningar. Därefter fastställdes ett kvantitativt tröskelvärde för att avgränsa frågorna med störst effekt på människor och miljön.

Risker och möjligheter värderades utifrån dess procentuella effekt på Cibus totala tillgångar och sammanvägdes med sannolikheten, mätt som procentuell chans till utfall, att inträffa på kort och lång sikt. Ett tröskelvärde fastställdes för finansiell väsentlighet. De risker vars bedömda värde överstiger det finansiella tröskelvärdet följs upp inom ramen för Cibus övriga riskprocess. Identifierade väsentliga möjligheter integreras i relevanta interna processer samt affärsplanering och strategi.

## Resultat

Hållbarhetsfrågor inom sju ESRS hållbarhetsområden identifierades: två miljöområden, fyra sociala områden samt ett inom affärsetik. Inom ESRS E2 Vatten och marina resurser, E3 Föroreningar samt E4 Biologisk Mångfald identifierades inga väsentliga frågor, främst till följd av fastigheternas geografiska lägen där inga finns i närheten av skyddade områden (E4) samt att den verksamhet som bedrivs i Cibus fastigheter uteslutande är livsmedel- och varuhandel (E2, E3).

| Hållbarhetsområden                                                        | Väsentlig påverkan |                    |                 |                    | Finansiell materialitet |      |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|-----------------|--------------------|-------------------------|------|
|                                                                           | Faktisk positiv    | Potentiell positiv | Faktisk negativ | Potentiell negativ | Möjlighet               | Risk |
| E1 Klimatförändringar                                                     |                    |                    |                 |                    |                         |      |
| E5 Cirkulära flöden                                                       |                    |                    |                 |                    |                         |      |
| S1 Egna medarbetare                                                       |                    |                    |                 |                    |                         |      |
| S2 Medarbetare i värdekedjan                                              |                    |                    |                 |                    |                         |      |
| S3 Påverkade samhällen                                                    |                    |                    |                 |                    |                         |      |
| S4 Konsumenter och slutanvändare                                          |                    |                    |                 |                    |                         |      |
| G1 Ansvarsfullt företagande                                               |                    |                    |                 |                    |                         |      |
| Hållbarhetsområden utan väsentlig påverkan eller finansiell materialitet. |                    |                    |                 |                    |                         |      |
| E2 Vatten och marina resurser                                             |                    |                    |                 |                    |                         |      |
| E3 Föroreningar                                                           |                    |                    |                 |                    |                         |      |
| E4 Biologisk mångfald                                                     |                    |                    |                 |                    |                         |      |

## Intressentdialog

Cibus hållbarhetsarbete utgår från vår påverkan på människor och miljö i hela värdekedjan. Våra intressenter omfattar såväl aktörer som direkt eller indirekt påverkas av vår verksamhet – medarbetare, hyresgäster, konsumenter och lokalsamhällen – som användare av vår hållbarhetsinformation, exempelvis investerare och långgivare. Deras perspektiv är centrala för att bedöma vår påverkan, våra risker och möjligheter samt för att styra vårt hållbarhetsarbete.

Dialogen sker löpande genom möten, undersökningar, hyresgästdialoger, medarbetarsamtal och investerarträffar, och kompletteras vid behov med fördjupade intervjuer med experter och aktörer i värdekedjan. För vissa grupper, såsom konsumenter och näringslivet, inhämtas insikter via hyresgäster, branschkunskap och etablerad forskning. Återkoppling om prioriteringar och åtgärder sker i dialogerna samt genom kvartals- och årsrapportering.

Intressentdialogen stärker vår riskhantering genom att tidigt identifiera klimatrelaterade, regulatoriska och sociala risker. Den bidrar till tydliga omställningsplaner, prioritering av energieffektiviseringsåtgärder och satsningar på klimat- och resurseffektiv fastighetsförvaltning. Genom

kravställning och uppföljning i värdekedjan hanteras risker kopplade till mänskliga rättigheter och affärsetik.

Dialogen är samtidigt en drivkraft för affärsutveckling. En central del av hållbarhetsdialogen med hyresgäster handlar om hur vi kan stödja dem i att nå sina hållbarhetsmål, vilket stärker både deras och vår egen affär. Gemensamma energieffektiviseringsåtgärder och investeringar i förnybar energi bidrar till minskad risk, stärkt kundrelation och stabila kassaflöden.

Intressentperspektivet är en viktig grund för strategiuppdateringar och den årliga översynen av den dubbla väsentlighetsanalysen. Under 2024 och 2025 genomfördes fördjupade intervjuer som gav ytterligare insikter om hållbarhetsfrågor i värdekedjan. Koncernledningen informeras löpande genom rapportering och den strukturerade DMA-processen.

Sammantaget bidrar intressentdialogerna till att vi prioriterar rätt frågor, utvecklar relevanta mål och stärker portföljens långsiktiga attraktivitet, motståndskraft och värdeskapande.

| Primära intressentgrupper       | Hur vi för dialoger                                                                                                                                                                                                              | Intressenternas insikter och förväntningar 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Exempel på insatser                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Medarbetare                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Medarbetarsamtal, årliga.</li> <li>Interna möten, regelbundna.</li> <li>Medarbetarundersökning, årliga.</li> <li>Utbildningar i regelverk och policyer, årliga samt vid behov.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Goda arbetsförhållanden med utvecklingsmöjligheter.</li> <li>Flexibla arbetsplatsarrangemang.</li> <li>Adekvata löner.</li> <li>En långsiktig arbetsgivare som agerar ansvarsfullt.</li> </ul>                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>48 timmars utbildning 2025.</li> <li>Friskvårdsbidrag och hälsoundersökningar.</li> <li>Verksamhetsstyrda löner.</li> <li>Internkonferens med syfte att dela kunskap om våra befintliga och nya marknader och hyresgäster.</li> <li>Incitamentsystem som inkluderar såväl miljömässiga som sociala aspekter.</li> </ul> |
| Investerare                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Enskilda möten och presentationer, vid behov.</li> <li>Kvartalspresentationer.</li> <li>Årsstämma.</li> </ul>                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ambitiösa klimatmål samt cirkulärt synsätt.</li> <li>Hög energieffektivitet. Fastighetsbestånd med motståndskraft mot klimatförändringar.</li> <li>Säkerställd social hållbarhet i värdekedjan såsom mänskliga rättigheter och adekvata löner, ökad service och dialog med lokalsamhällen.</li> <li>Transparens för starkt trovärdighet.</li> <li>Bibehålla stark affärsetik.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Omställningsplan och klimatmål för godkännande hos SBTi.</li> <li>Rapportering enligt EPRA Sustainability Best Practice Recommendations.</li> <li>Årlig genomgång av policyer med medarbetare.</li> </ul>                                                                                                               |
| Hyresgäster                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Hyresgästmöten, vid behov samt vid förvärv.</li> <li>Hållbarhetsdialog, årlig.</li> <li>Kundundersökning, vid behov.</li> </ul>                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Förnybar energi via hyresavtal, utbyggnad av solpaneler. Ökad energieffektivitet och motståndskraft mot klimatförändringar i fastigheterna.</li> <li>Ökad service och dialog med näringslivet.</li> <li>Engagemang, snabba tillstånd för om- och utbyggnad.</li> </ul>                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>30 % el från förnybara källor</li> <li>Uppgraderingar av fastigheter till högre energiklasser genom bl a byte till LED, uppgradering av ventilationssystem.</li> </ul>                                                                                                                                                  |
| Leverantörer och affärspartners | <ul style="list-style-type: none"> <li>Leverantörsupphandling, vid behov.</li> <li>Rapportering och feedback, kvartalsvis.</li> </ul>                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Förbättrad energieffektivitet, tillämpa ett cirkulärt synsätt vid renoveringar.</li> <li>Medvetenhet kring adekvata löner och mänskliga rättigheter i värdekedjan, och en tydlig transparens kring exempelvis CSDDD.</li> <li>Stark affärsetik.</li> </ul>                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Rättvis utvärdering och uppföljning av leverantörer.</li> <li>Rättvisa betalningsrutiner.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                    |
| Miljön                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Indirekt via vetenskapliga bevis, studier.</li> </ul>                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Neutral miljöpåverkan.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Investeringar i solpaneler, utbyte av olje- och gaspannor mot bergvärme.</li> <li>Renoveringar för att förlänga fastigheternas livslängd.</li> </ul>                                                                                                                                                                    |
| Anställda i värdekedjan         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Indirekt via leverantörer, vid leverantörsutvärdering.</li> <li>Indirekt via hyresgäster, vid årliga hållbarhetssamtal med hyresgäster.</li> </ul>                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Säkerställda goda arbetsvillkor, exempelvis adekvata löner och respekt för mänskliga rättigheter.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Prioritering av leverantörer som möter våra krav på goda arbetsvillkor.</li> <li>Visselblåsfunktion.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                         |
| Näringslivet                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Indirekt via hyresgäster, vid årliga hållbarhetssamtal med hyresgäster.</li> </ul>                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tillgång till handel och servicefunktioner, exempelvis elbilsladdning.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Avtal om laddinfrastruktur i 50 nya butikslägen 2025-2026.</li> <li>Investeringar i dagligvarubutiker som utgör en social infrastruktur.</li> </ul>                                                                                                                                                                     |
| Slut-konsumenter                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Indirekt via hyresgäster, vid årliga hållbarhetssamtal med hyresgäster.</li> </ul>                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tillgänglighet till säkra marknadsplatser.</li> <li>Tillgång till handel och service.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Uppföljning av möjliga skadeincidenter i hållbarhetssamtal med hyresgäster.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                  |

## Anpassningar av strategin

Resultaten från intressentdialogerna återrapporteras till ledningen och styrelsen minst en gång årligen. De ger upphov till strategianpassningar och nya processer i affärsmodellen. Insikter från intressentdialoger har under 2025 och kommer fortsätta bidra till vårt strategiska hållbarhetsarbete framgent, såsom:

|                   |                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Miljön</b>     | För att framtidssäkra fastighetsbeståndet och möta klimatmål är det avgörande med tillräckliga investeringar i energieffektivitet och klimatanpassning.                                                                                     |
| <b>Människor</b>  | Vårt miljöfokus och starka affärsetik bör kompletteras med dialoger med närsamhällena.                                                                                                                                                      |
| <b>Affärsetik</b> | Ett aktivt påverkansarbete gentemot intressenter, i kombination med tydlig leverantörsstyrning och effektiva åtgärder mot korruption, är centralt för att stärka hållbarheten i värdekedjan samt minska regelefterlevnadsrelaterade risker. |

## Externa initiativ och utmärkelser

### WE SUPPORT



**Cibus är anslutet till UN Global Compact** och har därmed åtagit sig att verka i linje med FN:s tio principer inom mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption. Åtagandet integreras i bolagets styrning, policyramverk och hållbarhetsarbete.



**Cibus har tilldelats Gold Standard** inom EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR) tre år i rad (2023–2025). Utmärkelsen bekräftar att bolagets hållbarhetsrapportering uppfyller EPRA:s riktlinjer för transparens, jämförbarhet och kvalitet inom fastighetssektorn.

# Miljö

## EU-taxonomin

### EU-TAXONOMIN – ARTIKEL 8-RAPPORTERING

#### Verksamhetens klassificering

Cibus bedriver långsiktigt ägande och förvaltning av fastigheter huvudsakligen uthyrda till dagligvaruaktörer i Sverige, Finland, Norge, Danmark, Belgien, Nederländerna och Luxemburg.

Bolagets verksamhet omfattas huvudsakligen av ekonomisk aktivitet enligt EU-taxonomin delegerade akt för klimat:

#### CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnader

I begränsad omfattning kan investeringar i fastighetsbeståndet omfattas av:

- CCM 7.2 Renovering av befintliga byggnader
- CCM 7.1 Uppförande av nya byggnader

Cibus har bedömt att Miljömål 1 – Begränsning av klimatförändringar (Climate Change Mitigation) är det enda miljömål som är materiellt för bolagets verksamhet och redovisar därför enbart mot detta mål.

#### Redovisningsprinciper

I enlighet med artikel 8 i taxonomiförordningen redovisar Cibus:

- Andel taxonomiberättigad (eligible) och taxonomiförenlig (aligned) omsättning
- Andel taxonomiberättigade och taxonomiförenliga kapitalutgifter (CapEx)
- Andel taxonomiberättigade och taxonomiförenliga driftsutgifter (OpEx)

Beräkningarna baseras på koncernens konsoliderade siffror enligt IFRS.

#### Omsättning

Omsättningen består av hyresintäkter samt sedvanliga hyrestillägg hänförliga till koncernens förvaltningsfastigheter.

Cirka 90 procent av Cibus hyresavtal är så kallade triple-net-avtal, vilket innebär att hyresgästen i allt väsentligt ansvarar för och bekostar drift, underhåll, fastighetsskatt och andra fastighetsrelaterade kostnader.

Då Cibus verksamhet i princip uteslutande består av ägande och förvaltning av byggnader är huvuddelen av omsättningen taxonomiberättigad enligt CCM 7.7.

#### Kapitalutgifter (CapEx)

Kapitalutgifter omfattar:

- Förvärv av fastigheter
- Aktiverade investeringar i befintliga byggnader
- Tekniska installationer
- Energieffektiviserande åtgärder
- Ombyggnationer och tillbyggnader

CapEx motsvarar årets investeringar i förvaltningsfastigheter enligt koncernens kassaflödesanalys och tillhörande noter.

Mot bakgrund av triple-net-strukturen är det i många fall hyresgästen eller tredjepartsaktörer som finansierar investeringar hänförliga till drift och tekniska installationer. Detta gäller exempelvis installation av solcellsanläggningar och laddinfrastruktur för elfordon, där Cibus i vissa fall upplåter mark- eller takyta medan investeringen inte redovisas i koncernens balansräkning.

I enlighet med taxonomins definition inkluderas endast kapitalutgifter som redovisas i koncernens balansräkning, vilket innebär att investeringar finansierade av hyresgäster eller tredjepartsaktörer inte ingår i CapEx-nyckeltalet.

#### Driftkostnader (OpEx)

Driftkostnader enligt taxonomins definition omfattar:

- Fastighetsskötsel
- Reparationer och underhåll
- Kostnadsförda energieffektiviseringsåtgärder
- Mindre hyresgästanpassningar

Mot bakgrund av att huvuddelen av hyresavtalen är triple-net-avtal är koncernens taxonomirelevanta driftsutgifter strukturellt begränsade, då merparten av drift- och underhållskostnaderna bärs direkt av hyresgästerna.

Administrativa kostnader och finansiella kostnader inkluderas inte.

#### Bedömning av väsentligt bidrag – CCM 7.7

För byggnader uppförda före den 31 december 2020 kräver taxonomin att byggnaden:

- Har energiklass A, eller
- Tillhör de 15 procent mest energieffektiva byggnaderna i respektive land

Bedömningen genomförs separat för varje land.

#### Metod för fastställande av 15-procenttröskeln

Cibus anlitar extern oberoende expertis för att fastställa relevanta tröskelvärden baserat på nationella energidatabaser och percentilfördelningar för handelsfastigheter.

Eftersom bolagets fastigheter huvudsakligen utgörs av dagligvarufastigheter har analysen i Benelux beaktat att livsmedelsbutiker generellt har högre energianvändning än genomsnittliga handelsfastigheter. Tröskelvärdena har därför fastställts med utgångspunkt i nationella databaser för handelsfastigheter med hänsyn tagen till livsmedelssegmentets energiprofil.

För Norden har gränsvärden fastställts med utgångspunkt i nationell energistatistik och branschpraxis.

Cibus ansvarar för den slutliga klassificeringen.

## Landsspecifika tröskelvärden

- **Finland:** EPC klass A alternativt E-tal 170, 119 eller 112 kWhE/m<sup>2</sup> beroende på fastighetstyp. För nybyggda fastigheter krävs minst 10 procent bättre än nära-noll-energibyggnad.
- **Sverige:** Primärenergital ≤ 83 kWh/m<sup>2</sup> Atemp.
- **Norge:** EPC klass A eller B.
- **Danmark:** EPC klass A eller B.
- **Belgien, Nederländerna och Luxemburg:** Primärenergital ≤ 299 kWh/m<sup>2</sup> Atemp för handelsfastigheter inom livsmedelssegmentet byggda 2020 eller tidigare.

Fastighetsbeståndet i Belgien har dock inte klassificerats som taxonomiförenligt i denna rapportering, då fördjupad utredning pågår avseende verifiering mot 15-procentkriteriet. Klimatrisikanalyser för dessa fastigheter planeras att genomföras under 2026. Belgiska fastigheter redovisas därför som taxonomiberättigade men inte taxonomiförenliga.

Byggnader utan giltig energiprestandadokumentation redovisas som taxonomiberättigade men inte taxonomiförenliga.

## DNSH – Do No Significant Harm

För att en fastighet ska klassificeras som taxonomiförenlig krävs att den inte orsakar betydande skada på övriga miljömål. För att säkerställa detta genomförs en strukturerad DNSH-bedömning, där fastighetsspecifika klimatrisikanalyser utgör kärnan. Arbetet inleddes 2024 och har fortsatt under 2025.

Klimatriskscreeningen har omfattat:

- bedömning av exponering och utsatthet för fysiska klimatrisker,
- analys av tekniska egenskaper och byggnaders sårbarhet,
- identifiering av anpassningsåtgärder som integreras i fastigheternas planering.

Där risker har identifierats tas åtgärdsplaner fram som ska implementeras inom fem år enligt taxonomins krav. Klimatrisksbedömningen har genomförts med två scenarier i linje med EU-taxonomin vägledning. Resultaten används för att prioritera energieffektiviseringar, klimatanpassning och investeringsbeslut kopplade till Cibus klimatomställning.

## Anpassning till klimatförändringar

För fastigheter i det nordiska beståndet som uppfyller 15-procentkriteriet har klimatrisikanalyser genomförts i enlighet med taxonomins krav enligt Tillägg A.

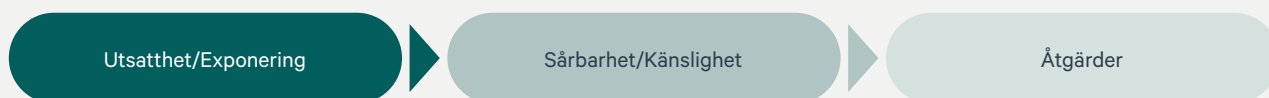
Analysen omfattar relevanta fysiska klimatrisker såsom:

- Översvämning och skyfall
- Temperaturförändringar
- Storm och vind
- Markrelaterade risker

För fastigheter där signifikant fysisk klimatrisk identifierats har klimatanpassningsplaner upprättats. Åtgärder integreras i bolagets tekniska förvaltning och investeringsplanering.

Endast fastigheter där klimatrisikanalys genomförts och där identifierade risker hanteras genom planerade åtgärder klassificeras som taxonomiförenliga.

## KLIMATRISKANALYSER



## Övriga miljömål

Cibus följer nationell miljö- och bygglagstiftning i respektive land.

Vid större investeringar och ombyggnationer ställs krav på:

- Resurseffektiv materialanvändning
- Avfallssortering och materialåtervinning
- Efterlevnad av regler avseende farliga ämnen
- Hänsyn till biologisk mångfald enligt gällande lagstiftning

Bolagets bedömning är att verksamheten inte orsakar betydande skada i enlighet med taxonomins tekniska granskningskriterier.

## Minimiskyddsåtgärder

Cibus uppfyller kraven enligt artikel 18 i taxonomiförordningen.

Cibus:

- Följer OECD:s riktlinjer för multinationella företag
- Följer FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter
- Har uppförandekod och leverantörskod
- Genomför leverantörsrelaterad due diligence
- Har visselblåsarfunktion
- Följer nationell konkurrens- och skattelagstiftning

Under året har inga väsentliga överträdelser konstaterats.

## Sammanfattning

Cibus verksamhet är i huvudsak taxonomiberättigad enligt CCM 7.7.

Andelen taxonomiförenlig verksamhet baseras på:

- Uppfyllande av 15-procentkriteriet eller energiklass A
- Genomförd klimatrisikanalys enligt Tillägg A
- Uppfyllande av DNSH-krav och minimiskyddsåtgärder

Triple-net-strukturen innebär att både OpEx och delar av potentiella investeringar i exempelvis solcellsanläggningar och laddinfrastruktur finansieras av hyresgäster eller tredjepartsaktörer och därmed inte redovisas i koncernens CapEx eller OpEx. Nyckeltalen återspeglar därför enbart investeringar och kostnader som redovisas i Cibus balansräkning.

Detaljerad kvantitativ redovisning framgår av tabellen på följande sida.

## SAMMANFATTANDE TAXONOMINYCKELTAL 2025, MILJÖMÅL 1 – BEGRÄNSNING AV KLIMATFÖRÄNDRINGAR, CCM 7.7

|                         | Total (MEUR) | Taxonomiberättigad (MEUR) | Andel Eligible (%) | Taxonomiförenlig (MEUR) | Andel Aligned (%) |
|-------------------------|--------------|---------------------------|--------------------|-------------------------|-------------------|
| Omsättning              | 167          | 167                       | 100 %              | 70                      | 42%               |
| Kapitalutgifter (CapEx) | 793          | 793                       | 100 %              | 0                       | 0%                |
| Driftkostnader (OpEx)   | 15           | 15                        | 100 %              | 0                       | 0%                |

Not: Cibus verksamhet omfattas huvudsakligen av ekonomisk aktivitet CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnader. Triple-net-strukturen innebär att merparten av drift- och vissa investeringsrelaterade kostnader bärs av hyresgäster eller tredjepartsaktörer och därför inte redovisas i koncernens CapEx eller OpEx. KÖpeskilling betraktas som taxonomiberättigad endast om samtliga krav var uppfyllda vid förvärvstidpunkten.

## FASTIGHETER SOM UPPFYLLER 15 %-KRITERIET (CCM 7.7)

| Land           | Uthyrningsbar yta (Tkvm) | % av total yta | Antal fastigheter | % av totalt antal | Marknadsvärde (MEUR) | % av totalt marknadsvärde |
|----------------|--------------------------|----------------|-------------------|-------------------|----------------------|---------------------------|
| Finland        | 402 096                  | 56 %           | 17                | 33 %              | 643                  | 54 %                      |
| Sverige        | 30 661                   | 16 %           | 13                | 9 %               | 70                   | 22 %                      |
| Norge          | 9 697                    | 18 %           | 7                 | 20 %              | 23                   | 20 %                      |
| Danmark        | 119 741                  | 89 %           | 75                | 91 %              | 392                  | 90 %                      |
| Belgien*       | 0                        | 0 %            | 0                 | 0 %               | 0                    | 0 %                       |
| Nederländerna* | 0                        | 0 %            | 0                 | 0 %               | 0                    | 0 %                       |
| Luxemburg*     | 0                        | 0 %            | 0                 | 0 %               | 0                    | 0 %                       |
| <b>Totalt</b>  | <b>562 195</b>           | <b>40 %</b>    | <b>182</b>        | <b>27 %</b>       | <b>1 128</b>         | <b>55 %</b>               |

\* Fastigheter i Beneluxportföljen redovisas som taxonomiberättigade men inte taxonomiförenliga i 2025 års rapportering.

## KLIMATRISKANALYSER (DNSH – ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGAR)

| Land                 | Antal aligned fastigheter | Antal klimatriskanalys genomförd | Adaptationsplan upprättad*(%) |
|----------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| Finland              | 87                        | 87                               | 100 %                         |
| Sverige              | 13                        | 13                               | 100 %                         |
| Norge                | 7                         | 7                                | 100 %                         |
| Danmark              | 75                        | 75                               | 100 %                         |
| <b>Totalt Norden</b> | <b>182</b>                | <b>182</b>                       | <b>100 %</b>                  |

\* Beräknas genom Antal aligned fastigheter med adaptationsplan / Antal aligned fastigheter där signifikant risk identifierats

## Klimatförändringar

| Värdekedja                               |       |           | Påverkan, risk & möjlighet | Väsentlig fråga                                                                                                                                                                                                                                     | Tidshorisont |                |           |
|------------------------------------------|-------|-----------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|-----------|
| Uppströms                                | Cibus | Nedströms |                            |                                                                                                                                                                                                                                                     | Kort sikt    | Medellång sikt | Lång sikt |
| <b>Begränsning av klimatförändringar</b> |       |           |                            |                                                                                                                                                                                                                                                     |              |                |           |
|                                          | x     | x         | Faktisk positiv påverkan   | Genom energieffektiviseringar i Cibus fastigheter samt att köpa förnybar energi (Scope 2) och investera i produktion av förnybar energi i fastigheterna kan Cibus tillhandahålla energieffektiva och koldioxidsnåla byggnader för sina hyresgäster. | x            |                |           |
| x                                        | x     |           | Faktisk negativ påverkan   | Omvandling av skog och annan natur till bebyggd miljö orsakar markförändringsrelaterade klimatutsläpp.                                                                                                                                              |              | x              |           |
|                                          | x     |           | Risk                       | I fastighetsportföljen finns ett investeringsbehov för att nå taxonomikravet på gröna fastigheter som antingen kräver högre investeringstakt eller resulterar i sämre finansieringsvillkor.                                                         |              | x              |           |
|                                          | x     |           | Risk                       | För att nå netto noll till 2045 behöver butikerna byta ut sina förorenande köldmedier. Särskilt i mindre butiker kan detta öka risken för vakanser och lägre intäkter i Cibus.                                                                      |              |                | x         |
| <b>Energi</b>                            |       |           |                            |                                                                                                                                                                                                                                                     |              |                |           |
|                                          | x     | x         | Faktisk negativ påverkan   | I Cibus fastigheter sker ständigt energiförbrukning (elektricitet, uppvärmning, kyla).                                                                                                                                                              | x            |                |           |

Fastighetssektorn bidrar till en stor del av världens koldioxidutsläpp. I Cibus domineras den av energiinköp för uppvärmning och elförbrukning i våra fastigheter.

## Klimatanalys och risker

Klimatförändringarna medför risker över olika tidsperspektiv, dels fysiska i form av exempelvis extremväder och högre medeltemperaturer, dels risker kopplade till omställningen såsom nya regelverk och skatter samt hyresgästers förändrade behov. Riskerna kan ge upphov till finansiella konsekvenser som behöver hanteras i den finansiella och strategiska planeringen. I det fall vi i snabbare takt än andra fastighetsägare kan anpassa vår verksamhet till nya förutsättningar kan klimatförändringar också utgöra möjligheter. I Cibus ansvarar styrelsen för att beakta och i strategin hantera klimatrelaterade risker och möjligheter, och Cibus ledning för att integrera kortsiktiga omställningsrisker och -möjligheter i affärsprocesserna.

## PROCESS OCH ANTAGANDEN

Väsentlighetsanalysen beaktar klimatrisker utifrån händelser i hela värdekedjan, dvs fysiska klimateffekter kan påverka egna fastigheter och omvärlden samt hur arbetet mot klimatförändringar påverkar vår verksamhet och affärsflöden i värdekedjan. Riskerna värderades i termer av möjlig ekonomisk påverkan och sannolikhet att inträffa. Som underlag konsulterades externa experter medan riskerna värderades internt. Analysen omfattade tidshorisonterna kort sikt (0-2 år), medellång sikt (2-5 år) och lång sikt (>5 år). Parallellt har ett mer djupgående arbete med att analysera känsligheten för fysiska klimatrisker i den del av fastighetsportföljen som klassas som grön utifrån EUs taxonomi. Utifrån ett optimistiskt och ett pessimistiskt klimatscenario beaktas individuella fastigheters känslighet för ett antal olika kroniska och akuta fysiska klimatrisker. Se avsnittet Do No Significant harm i Grönt fastighetsbestånd utifrån EU-taxonomin.

## STRATEGI

Bakom Cibus väsentliga klimatrelaterade risker och därmed vår klimatstrategi finns två väsentliga drivkrafter för vilka vi har tydliga strategier.

- 1) EU-regelverkets transparenskrav och taxonomi som tydliggör att energieffektiva fastigheter ger en låg kapitalkostnad (och omvänt hög kapitalkostnad för portföljer med låg energieffektivitet). Under 2024 ersatte Cibus tidigare grön upplåning med ett ramverk där upplåning sker mot taxonomins tekniska screeningkriterier för 7.7 (se ovan EU-Taxonomin). För Cibus kan en uppgradering av våra fastigheter till höga energiklasser resultera i lägre finansieringskostnad.
- 2) Hyresgästers åtagande att långsiktigt bedriva en klimatneutral verksamhet innebär att deras klimatförorenande köldmedier successivt måste bytas ut vilket riskerar att försämra vissa butikens lönsamhet, och därmed öka Cibus vakansrisk, i synnerhet i mindre butiker.

Vår befintliga affärsmodell med nära samarbeten och dialog med hyresgästerna, årliga hållbarhetssamtal samt långa hyreskontrakt ökar våra förutsättningar att redan på ett tidigt stadium identifiera de fastigheter som på sikt kan bli olönsamma att driva vidare, vilket ger oss tid att förbereda och utveckla beståndet. Inom ramen för vår övriga riskhantering kommer Cibus under de närmaste åren att förfina uppskattade kostnader för risker och dess hantering.

Nedan sammanfattas samtliga identifierade klimatrelaterade risker och möjligheter, dvs såväl väsentliga som icke väsentliga samt vår hantering.

| Riskklassificering         | Identifierade risker/möjligheter för Cibus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Cibus hantering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Tidshorisont |                |           |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|-----------|
|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Kort sikt    | Medellång sikt | Lång sikt |
| Klimatrelaterade händelser |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |                |           |
| Kronisk fysisk             | Risk<br><br>Höjda medeltemperaturer samt stigande havsnivåer och översvämningar kan resultera i materialskador, ökade försäkringskostnader alternativt försämrade relationer med hyresgäster med risk för ökade vakanser/intäktsbortfall.                                                                                                                                                                          | Vi utvärderar individuella fastigheters behov av investeringar i solskydd, nedkylning med mera. Vår analys av det Nordiskabeståndet visar att möjliga fysiska risker omfattar höjda medeltemperaturer, stormar och tillfälliga översvämningar till följd av extremväder.<br><br>Risker från andra klimatrisker såsom höjda havsvattennivåer, bränder, torka och snöfall bedöms som låga till obefintliga. | x            |                |           |
|                            | Möjlighet<br><br>Högre medeltemperaturer kan resultera i ökad befolkningstillväxt i fortsatt svala geografiska områden, vilket ökar dagligvaruefterfrågan och Cibus intäkter.                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |                | x         |
| Akut fysisk                | Risk<br><br>Stormar och extremväder kan på kortsiktigt resultera i materialskador och ökade kostnader alternativt påverka tillgångsvärden.                                                                                                                                                                                                                                                                         | Vi utvärderar individuella fastigheters behov av investeringar avseende översvämningsdränering, stormskydd med mera. Vår analys av det Nordiska beståndet visar att möjliga fysiska risker omfattar höjda medeltemperaturer, stormar och tillfälliga översvämningar till följd av extremväder.<br><br>Risken för marksättningar bedöms som låg för utvärderat bestånd i Norden.                           | x            |                |           |
|                            | Risk<br><br>Marksättningar kan resultera i materialskador och påverka tillgångsvärden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              | x              |           |
| Omställnings-händelse      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |                |           |
| Reglering, policy          | Risk<br><br>Koldioxidskatter kan driva upp hyresgästers energi- och bränslekostnader och försämra deras lönsamhet vilket riskerar ge Cibus ökade vakanser, samt försämrade tillgångsvärden på fastigheter med sämre energieffektivitet.                                                                                                                                                                            | Vårt fokus på ankarhyresgäster med höga klimatambitioner innebär att de redan idag har stor andel fossilfri energiförsörjning hos flera av våra ankarhyresgäster och därmed en lägre känslighet för potentiella koldioxidskatter.<br><br>Löpande arbetar vi för en förbättrad energieffektivitet av hela fastighetsbeståndet vilket minskar vår känslighet.                                               | x            |                |           |
| Marknad                    | Risker<br><br>Energibrist till följd av omställningen kan driva upp energipriser försämra hyresgästers lönsamhet vilket riskerar ge Cibus ökade vakanser samt försämrade tillgångsvärden på fastigheter med sämre energieffektivitet.<br><br>Ankarhyresgästernas anpassning till klimatneutralitet skapar behov att göra sig av med förorenande köldmedier vilket ökar Cibus vakansrisk som kan minska intäkterna. | Investeringar i egenproducerad energi samt åtgärder som höjer fastighetsbeståndets energieffektivitet ska minska vår känslighet för högre energipriser.<br><br>Vår diversifierade hyresgästbas minskar känsligheten för enskilda företags lönsamhetsutmaningar. Löpande hållbarhetssamtal, nära samarbeten med hyresgästerna och långa hyreskontrakt ökar beredskapen vid potentiella vakanser.           |              | x              |           |
| Teknik                     | Möjligheter<br><br>Egenproducerad energi från solpaneler etc kan öka Cibus intäkter, via bergvärme minskar kostnader.<br><br>Laddstationer för elfordon vid fastigheterna kan öka Cibus intäkter.                                                                                                                                                                                                                  | Cibus har inlett ett investeringsprogram i solpaneler på fastigheter samt i andra energianläggningar och har avtalat med partners om laddstationer.                                                                                                                                                                                                                                                       | x            |                |           |
| Rykte                      | Risk<br><br>Växande krav på hållbarhetsrapportering för finansmarknaden, företag och kraven från taxonomin ökar investerarens efterfrågan på grön finansiering vilket ökar Cibus kapitalkostnad, alternativt kräver ett stort investeringsbehov för att nå taxonomikravet på gröna fastigheter.                                                                                                                    | Vi har en nära dialog med intressenter (hyresgäster och investerare). Som ett resultat har det gröna ramverket för upplåning uppdaterats. Våra investeringar i energieffektiviserande åtgärder i fastighetsbeståndet är delvis kopplad till vilken förbättrade prissättning på finansiering som åtgärderna bidrar till.                                                                                   |              | x              |           |

## Omställningsplan för att begränsa klimatförändringar

Cibus har sedan 2022 en tydlig inriktning att ställa om verksamheten i linje med 1,5-gradersmålet i Parisavtalet. Som första steg antog bolaget ett vetenskapligt baserat near-term mål, godkänt av Science Based Targets initiative (SBTi), vilket innebär att Cibus ska minska utsläppen i Scope 1 och 2 med 42 procent till 2030, jämfört med basåret 2022. Målet följer SBTi:s 1,5-gradersbana och baseras på absoluta utsläppsminskningar enligt etablerad metodik.

Under 2022–2025 har Cibus vidareutvecklat sin omställningsplan till att omfatta hela värdekedjan, där större delen av bolagets utsläpp uppstår. Cibus har under 2025 omarbetat sitt tidigare klimatmål om klimatneutralitet till 2030 för samliga scope. För att öka fokus på faktiska reduktioner av utsläpp har Cibus under 2025 fastställt ett nettonollmål för Scope 1, 2 och 3. Målet innebär att senast 2045 ska:

- totala utsläpp ska minska med 90 % jämfört med basåret 2025,
- upp till 10 % av kvarvarande utsläpp får neutraliseras genom högkvalitativa koldioxidkrediter med permanent inlagring, och endast när utsläppsreduktioner i verksamheten och värdekedjan genomförts fullt ut.

Cibus near term target som är validerat av SBTi som innebär att utsläppen inom scope 1 och 2 ska minska med 42 % till 2030 med basår 2022 ligger kvar.

### Drivkrafter i Cibus klimatomställning

Cibus har identifierat ett antal centrala drivkrafter (drivers) som möjliggör minskade utsläpp och ökad klimatprestanda i hela värdekedjan:

- Energieffektiviseringar, genom systematiska åtgärder för att minska energianvändningen i fastighetsportföljen, inklusive förbättrad energiprestanda, digital uppföljning och optimering av drift, vilket bidrar till minskade utsläpp, lägre energikostnader och ökad motståndskraft mot energiprisvariationer.
- Ökad användning av förnybar energi, både i egen verksamhet och genom samarbete med hyresgäster och leverantörer.
- Energieffektivisering av byggnader, inklusive optimering av energisystem, belysning, kyla och värme.
- Cirkulära materialflöden, genom resurseffektiv design, återbruk och ökad andel återvunnet material vid renovering och underhåll.

Dessa områden är centrala för att nå både near-term målet och nettonollmålet.

### Möjliggörare för genomförande

För att omställningsplanen ska kunna implementeras effektivt krävs starka möjliggörare (enablers) i organisationen och värdekedjan:

- Samarbete med medarbetare, där kompetens, engagemang och operativt genomförande är avgörande för att realisera åtgärder i portföljen.
- Dialog och påverkan av hyresgäster, då deras energianvändning och drift står för en stor andel av värdekedjans utsläpp.
- Engagemang i leverantörsledet, särskilt aktörer inom bygg, drift och energitjänster, för att driva utsläppsminskningar och innovation genom hela värdekedjan.

Dessa möjliggörare är integrerade i vår hållbarhetsstyrning och bidrar till att skapa förutsättningar för långsiktig målluppfyllelse.

### Drivkrafter och möjliggörare för klimatomställningen



### Styrning, uppföljning och implementering

Omställningsplanen är integrerad i Cibus investeringsstrategi, portföljförvaltning och riskhantering. Den används för att prioritera energieffektiviseringsåtgärder, investeringar i förnybar energi, klimatanpassningsåtgärder och kriterier vid fastighetsförvärv. Genomförandet av omställningen förutsätter stabil tillgång till kapital, och Cibus gröna ramverk och gröna obligationer utgör viktiga verktyg för att finansiera de investeringar som krävs för att nå våra klimatmål.

Det gröna ramverket säkerställer att investeringar styrs mot projekt som minskar klimatpåverkan och stärker fastigheternas långsiktiga hållbarhet, samtidigt som det ger investerare transparens kring hur kapitalet används. Våra gröna obligationer skapar därmed både finansiell handlingskraft och tydlig koppling mellan finansiering och omställningsplanens prioriteringar.

Framdriften i omställningsplanen följs kvartalsvis i ledningsgruppen och årligen av styrelsen som del av den klimatrelaterade riskhanteringen. På detta sätt säkerställs att strategiska beslut om investeringar, kapitalallokering och riskhantering löpande anpassas efter både marknadsförutsättningar och uppsatta klimatmål.

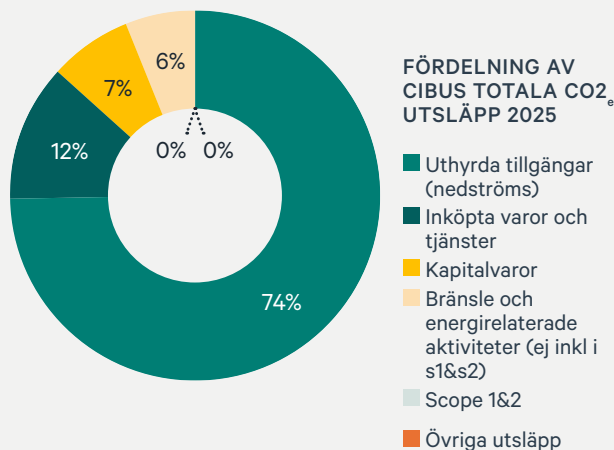
## Cibus koldioxidutsläpp

Cibus har sedan 2022 ett klimatmål validerat av Science Based Targets initiative (SBTi) som omfattar scope 1 och 2 och innebär en utsläppsreduktion om 42 % till 2030 jämfört med basår. Målet har uppnåtts i förtid genom omställning till fossilfri el, övergång till fossilfri fjärrvärme i Finland samt genom successiv elektrifiering av Cibus bilflotta.

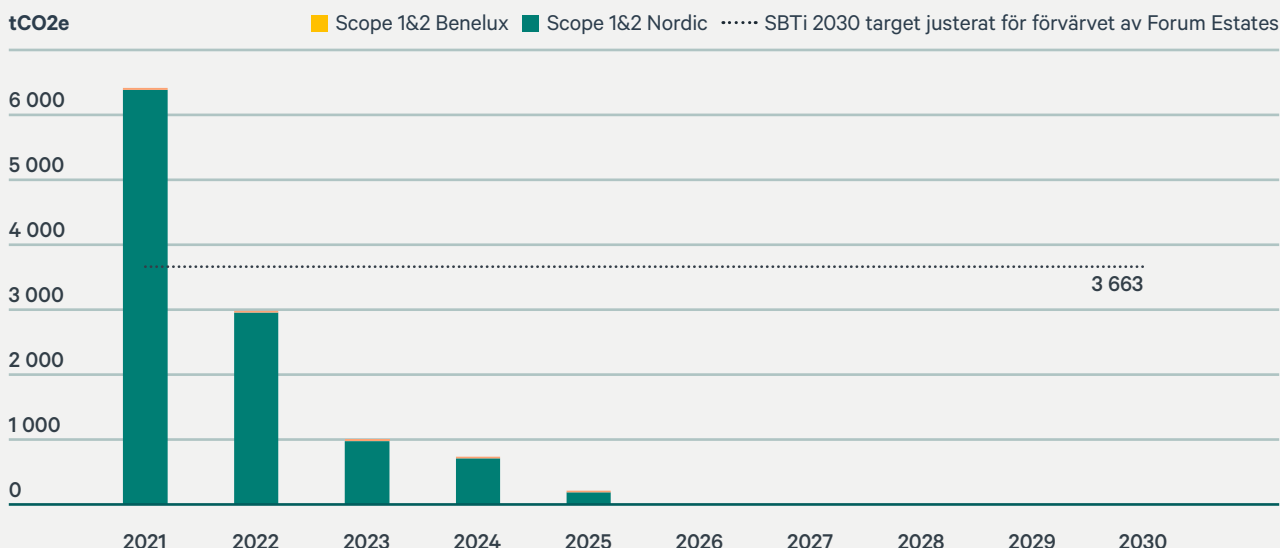
Under 2025 utgjorde utsläpp från scope 1 och 2 cirka 0,4 % av Cibus totala växthusgasutsläpp. Den övervägande delen av klimatpåverkan återfinns i scope 3, där kategori 13 – downstream leased assets, det vill säga hyresgästernas energianvändning – står för cirka 74 % av de totala utsläppen.

Utsläppen från downstream leased assets ökade med 6 procent jämfört med föregående år, samtidigt som den uthyrbara ytan ökade med 35 %. Att utsläppsökningen varit väsentligt lägre än tillväxten i beståndet förklaras främst av lägre emissionsfaktorer för residualmixen för el, vilket haft särskild effekt i Finland och Norge.

Den största kvarvarande reduktionspotentialen finns inom hyresgästernas energianvändning, genom omställning till förnybar el, konvertering till fjärrvärme eller geotermiska värmekällor samt genom fortsatta energieffektiviseringar av fastighetsbeståndet. Eftersom Cibus inte har full rådighet över dessa utsläpp är dialog och samarbete med våra hyresgäster en avgörande förutsättning för att minska klimatpåverkan i värdekedjan.



## KLIMATUTSLÄPP FRÅN EGEN VERKSAMHET (SCOPE 1&2)



## ÅTGÄRDER FÖR MINSKADE UTSLÄPP FRÅN ENERGIANVÄNDNING FRÅN FASTIGHETSBESTÅNDET

Inom Cibus sker ett kontinuerligt och strategiskt arbete med att uppgadera fastighetsportföljen till högre energiklasser och ökad energieffektivitet. Vid utgången av 2025 utgör 49 % av Cibus totala fastighetsbestånd så kallad grön fastighetsyta utifrån definitionen i EU-taxonomin, vilket kan jämföras med 44 % 2024. Andelen gröna fastigheter väntas öka i takt med Cibus arbete för en netto noll verksamhet.

Vid förvärv prioriteras fastigheter av god energiklass, alternativt fastighetsbestånd där en uppgadering är möjlig på relativt kort sikt. I befintligt bestånd sker uppgaderingarna utifrån de enskilda fastigheters behov. Vissa uppgaderingar till högre energiklasser sker inom ramen för den löpande fastighetsförvaltningen exempelvis byte till LED-belysning. Andra större projekt sker i samråd med hyresgästen och inför omförhandling av hyresavtal. Uppgraderingstakten och investeringar i energieffektiviserande åtgärder är i hög grad kopplad till den förväntade förbättrade prissättningen på finansiering som detta bidrar till (se även "Klimatanalys och risker" ovan).

## FÖRSE HYRESGÄSTER MED FOSSILFRI OCH FÖRNYBAR ENERGI

I de hyreskontrakt där Cibus gör energiinköp, cirka 31 % av den totala energiförbrukningen i beståndet, förses hyresgäster med ursprungsmärkt fossilfri el på samtliga marknader. Fjärrvärmeanslutna fastigheter i Finland, där Cibus gör inköpen för värme försågs även dessa med 100 % fossilfri fjärrvärme under 2025.

Under 2025 har ytterligare 31 fastigheter försetts med solpaneler. För de fastigheter i beståndet som ännu har egna olje- och gaspannor sker en successiv utfasning till förmån för andra uppvärmningslösningar, såsom bergvärme.

## OMSTÄLLNING I CIBUS ÖVRIGA VÄRDEKEDJA

Vårt klimatavtryck domineras av utsläpp i Scope 3 och härrör från hyresgästernas inköpta energi. Dessa energival ligger utanför Cibus kontroll. Långsiktigt och i linje med vår bredare omställningsplan avser vi att reducera också dessa utsläpp via incitament och överenskommelser med hyresgäster på ungefär samma sätt som Cibus egna energisatsningar. Våra val av rätt hyresgäster och hållbarhetssamtal för att understödja deras klimatarbete väntas långsiktigt resultera till väsentlig klimatreduktion. (se "Hållbarhetssamtal" s. 58)

80 % av vår fastighetsyta har hyresgäster med uttalade ambitioner och mål förenliga med Parisavtalets 1,5-gradersmål eller på annat sätt tydligt minska sitt samlade klimatavtryck. Merparten gör egna satsningar i dels minskad energiförbrukning, dels förnybar energi som försörjer delar av fastigheternas energibehov. Några exempel:

- Danska Salling Group ska till 2028 investera i solpaneler på 570 butiker och till 2027 ha bytt gamla kylmedier i 725 butiker.
- Finska Kesko/K-Gruppen arbetar med att öka energieffektiviteten i butikerna till 2030 jämfört med 2022 genom uppgradering av kyl- och värmesystem samt användning av energianalysverktyg. Genom värmeåtervinning från kylsystem kan upp till 50 % av värmebehovet täckas, med målet om utsläppsfria värmesystem till 2029 och cirka 15 % lägre elanvändning i mindre butiker genom LED-belysning.
- Finska Tokmanni investerar löpande i nya solpanelsanläggningar på sina butiker vilka svarar för cirka tio % av gruppens elförbrukning.
- Holländska Albert Heijn har 100 % förnyelsebar el och ingen naturgas för uppvärmning i sina butiker.

I leverantörskedjan prioriteras partners och leverantörer som minimerar sina utsläpp från tjänster och varor samt har en tydlig miljöpolicy. En väsentlig del av våra inköp avser fastighetsförvaltning, renoveringar och byggnation vars främsta klimatavtryck härrör från material samt bränsleförbrukning. Leverantörer uppmuntras också att välja gröna energislag. I kvartalsvisa möten följs hållbarhetsarbetet upp hos våra partners inom fastighetsförvaltning.

## Policy

- Sustainability policy and Corporate Social Responsibility
- Environmental Policy
- Green Procurement Policy for Outsourcing Partners & Suppliers

(se "Policyer och tredjepartsåtaganden" s. 34)

## Mål och nyckeltal

Uppföljning sker idag utifrån vår omställningsplan och mål enligt SBTi för Scope 1 och 2 samt vårt netto noll mål 2045. I tillägg följer vi upp ett antal nyckeltal som bidrar till omställningen.

| Klimatrelaterade övriga nyckeltal                                                                                                                                             | 2025 | 2024 | 2023 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|
| Antal fastigheter med solpaneler i Cibus fastighetsbestånd                                                                                                                    | 80   | 49   | 46   |
| Uthyrd yta till hyresgäster med uttalad ambition att minska klimatavtrycket eller nå klimatneutralitet, andel av Cibus totala fastighetsyta m2 (se "Hållbarhetssamtal" s. 58) | 80 % | 79 % | 83 % |
| Klimatutsläpp från Cibus egna verksamhet, scope 1 & 2, måltal 3663 tCo2e, tCo2e                                                                                               | 185  | 734  | 998  |
| CO2-utsläppsintensitet i fastighetsportföljen, kgCO2/m2 <sup>1</sup>                                                                                                          | 23   | 29   | 26   |

Not: 1) KgCO2 från energiförbrukning/m2 fastighetsyta. 2023-2025 avser market based data.

Den minskning av klimatutsläpp som redovisas för 2025 jämfört med föregående år, sett till utsläppsintensitet, beror främst på lägre emissionsfaktorer för residualmixen för el samt på i vilken utsträckning produktionsmixen har tillämpats i enlighet med GHG-protokollet. Effekten av förändrade emissionsfaktorer blir särskilt tydlig mot bakgrund av att energianvändningen per kvadratmeter i Cibus portfölj ökade under året.

Energiförbrukningen per kvadratmeter ökade med 10 % jämfört med föregående år. Ökningen i energiintensitet kan delvis förklaras av ojämn datakvalitet avseende hyresgästernas energianvändning. Även variation på datakvalitet kopplat till information om energikällors ursprung för hyresgästernas energianvändning gör att variation i emissionsfaktorer för residualmix och produktionsmix påverkar utfallet för beräknade klimatutsläpp i fastighetsportföljen. Under 2026 prioriteras åtgärder för att förbättra datakvaliteten, med särskilt fokus på energikällornas ursprung i Benelux. En förbättrad datakvalitet förväntas minska volatiliteten i utsläppsberäkningarna och reducera beroendet av variationer i emissionsfaktorer för residual- och produktionsmix.

För detaljerad information om energiförbrukning och koldioxidutsläpp per marknad, se Appendix EPRA's hållbarhetsnyckeltal, s. 62.

| Klimatutsläpp i koncernen                                                         | 2025          | 2024          | % förändring 2025 och 2024 | 2023 <sup>4</sup> | 2022          | 2021          | Beräkningsmetod 2025                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------------------|-------------------|---------------|---------------|--------------------------------------|
| <b>Scope 1 GHG utsläpp<sup>1</sup></b>                                            |               |               |                            |                   |               |               |                                      |
| <b>Brutto Scope 1 GHG utsläpp (tCO2eq)</b>                                        | <b>149</b>    | <b>660</b>    | <b>-77 %</b>               | <b>887</b>        | <b>936</b>    | <b>7</b>      |                                      |
| Utsläpp från bränsleförbränning                                                   | 69            | 424           | -84%                       | 629               | 288           |               | Förbrukning                          |
| Fordonsrelaterade utsläpp                                                         | 26            | -             | NA                         | 2                 | 5             |               | Förbrukning                          |
| Fugitive utsläpp                                                                  | 54            | 237           | -77 %                      | 257               | 643           |               | Förbrukning                          |
| Procent andel Scope 1 GHG utsläpp från reglerad utsläppshandel (%)                | NA            | NA            | NA                         | NA                | NA            |               |                                      |
| <b>Scope 2 GHG utsläpp<sup>2</sup></b>                                            |               |               |                            |                   |               |               |                                      |
| <b>Brutto location-based Scope 2 GHG utsläpp (tCO2eq)</b>                         | <b>3 585</b>  | <b>4 766</b>  | <b>-25%</b>                | <b>4 683</b>      | <b>4 962</b>  | <b>8 556</b>  | Förbrukning samt extrapolerad data   |
| <b>Brutto market-based Scope 2 GHG utsläpp (tCO2eq)</b>                           | <b>37</b>     | <b>47</b>     | <b>-21 %</b>               | <b>83</b>         | <b>2 021</b>  | <b>5,717</b>  | Förbrukning samt extrapolerad data   |
| <b>Betydande scope 3 GHG utsläpp<sup>3</sup></b>                                  |               |               |                            |                   |               |               |                                      |
| <b>Totala indirekta brutto GHG utsläpp Scope 3 (tCO2eq)</b>                       | <b>42 072</b> | <b>37 606</b> | <b>12 %</b>                | <b>28 282</b>     | <b>27 836</b> | <b>18 847</b> |                                      |
| 1. Inköpta varor och tjänster                                                     | 5 203         | 3 769         | 38 %                       | 3 463             | 3 381         | 2,807         | Kostnadsbaserad                      |
| 2. Kapitalvaror                                                                   | 3 168         | 1 465         | 116 %                      | 805               | 1 687         | 723           | Kostnadsbaserad                      |
| 3. Bränsle- och energirelaterad verksamhet (ej inkluderad i Scope1 eller Scope 2) | 2 443         | 2 888         | -15 %                      | 2 361             | 2 276         | 3,638         | Baserat på Scope 1 och Scope 2       |
| 4. Uppströms transport och distribution stream                                    | NA            | NA            | NA                         | NA                | NA            |               |                                      |
| 5. Avfall genererat i verksamheten                                                | 0,21          | NA            | NA                         | NA                | NA            |               |                                      |
| 6. Tjänsteresor                                                                   | 60            | 65            | -8 %                       | 16                | 6             | 16            | Avstånd samt kostnadsbaserad         |
| 7. Anställdas pendling                                                            | 17            | 3             | 467 %                      | NA                | NA            |               | Information om medarbetares pendling |
| 8. Tillgångar som leasas uppströms                                                | NA            | 1             | Inkluderad i kat. 6        | NA                | NA            |               |                                      |
| 9. Nedströms transporter                                                          | NA            | NA            | NA                         | NA                | NA            |               |                                      |
| 10. Bearbetning av sålda produkter                                                | NA            | NA            | NA                         | NA                | NA            |               |                                      |
| 11. Användning av sålda produkter                                                 | NA            | NA            | NA                         | NA                | NA            |               |                                      |
| 12. Slutbehandling av sålda produkter                                             | NA            | NA            | NA                         | NA                | NA            |               |                                      |
| 13. Tillgångar som leasas nedströms                                               | 31 181        | 29 415        | 6 %                        | 21 637            | 20 487        | 18 847        | Förbrukning samt extrapolerad data   |
| 14. Franchiseavtal                                                                | NA            | NA            | NA                         | NA                | NA            |               |                                      |
| 16. Investeringar                                                                 | NA            | NA            | NA                         | NA                | NA            |               |                                      |
| <b>Totala GHG utsläpp</b>                                                         |               |               |                            |                   |               |               |                                      |
| <b>Totala GHG utsläpp (location-based) (tCO2eq)</b>                               | <b>45 806</b> | <b>43 033</b> | <b>6 %</b>                 | <b>33 853</b>     | <b>33 735</b> | <b>27 410</b> |                                      |
| <b>Totala GHG utsläpp (market-based) (tCO2eq)</b>                                 | <b>42 258</b> | <b>38 314</b> | <b>10 %</b>                | <b>29 253</b>     | <b>30 793</b> | <b>24 570</b> |                                      |

Not:  
1) Scope 1: Samtliga emissioner från bränsleförbränning beräknades genom Defras emissionsfaktorer. Samtliga tjänstefordon i Norden utgörs av elbilar. i I Benelux finns fossildrivna fordon. Elanvändning i fordon redovisas under Scope 2.  
2) Scope 2: All el för vilken Cibus har köpt ursprungsgarantier (GO) har redovisats som noll utsläpp av växthusgaser. 1Elanvändningen i fordon utgörs av estimat baserat på fakturerat belopp. Fjärrvärmeanvändning i Finland har Cibus köpt ursprungsgarantier motsvarande den energianvändningen för fjärrvärme i de fastigheter där Cibus har operationell kontroll.  
3) Scope 3: Utsläpp från kategori 1 & 2 har beräknats baserat på kostnad och emissionsfaktorer från Exiobase har använts. Kategori 3: De beräknade utsläppen är direkt proportionella mot utsläppen i Scope 1 och 2 och har beräknats med tillämpliga uppströmsutsläppsfaktorer (WTT, Well-to-Tank) från Defra, IEA eller CaDl, kompletterade med landspecifika uppskattningar av överförings- och distributionsförluster.Kat 5: Data om avfallsgenerering har ännu inte varit tillgänglig för portföljfastigheterna. Detta datagap kommer att hanteras i kommande beräkningar. Kat 6 Emissionsfaktorer från Defra har använts för beräkningar baserade på mängd och distans.Utsläpp som beräknats baserat på kostnad har uppskattats med emissionsfaktorer från Exiobase. Kategori 13: I de fall data om energianvändning saknats har genomsnittlig energianvändning för rapporterade fastigheter inom respektive landsportfölj beräknats och använts för att uppskatta den saknade förbrukningen. I den belgiska portföljen har två värden för bränsleförbrukning exkluderats från beräkningarna då uppgifter om bränsletyp eller enhet saknades. Leverantörsspecifika emissionsfaktorer har använts när leverantör, elprodukt eller emissionsfaktor har angetts. I de fall information om befintlig ursprungsgaranti och, emissionsfaktor med värde 0,0 eller 100 % andel förnybar energi har lämnats, har det antagits att energin är 100 % fossilfri för utsläppsberäkningen.  
4) Metod för beräkning av GHG för de danska fastigheterna 2023 har reviderats innebärande ökade klimatutsläpp jämfört med vad som tidigare rapporterats.

|                                     |             |
|-------------------------------------|-------------|
| <b>Biogena utsläpp<sup>1</sup></b>  | <b>2025</b> |
| Scope 1 biogenic emissions (tCO2eq) | 26          |
| Scope 2 biogenic emissions (tCO2eq) | 9 625       |
| Scope 3 biogenic emissions (tCO2eq) | 19 045      |

1) Scope1: Information om den biogena andelen är ej tillgänglig, regionala genomsnitt har applicerats. Scope 2: Information om exakt andel biomassa är ej tillgänglig, för att beräkna de biogena utsläppen från köpt energi användes andelen biomassa i energiproduktionen i respektive Finlands genomsnittliga energiproduktionsmix. Scope 3: Eftersom den faktiska andelen biodrivmedel som används i transportererna inte är känd tillämpas EU:s genomsnittliga andel biodrivmedel. I beräkningarna fördelas de totala transportutsläppen utifrån den vanligaste bränsletypen, där en antagen procentuell andel biodrivmedel används för respektive transportslag, och emissionsfaktorn för det biogena bränslet tillämpas för att uppskatta de biogena utsläppen.

|                                                                |             |             |                     |
|----------------------------------------------------------------|-------------|-------------|---------------------|
| <b>Utsläppsintensitet i hela Cibus<sup>1</sup></b>             | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>Förändring %</b> |
| Total GHG utsläpp i relation till intäkter, kgCO2/EUR intäkter |             |             |                     |
| — varav Scope 2 location based                                 | 0,27        | 0,30        | -10 %               |
| — varav Scope 2 market based                                   | 0,25        | 0,27        | -7 %                |

1 Utsläppsintensiteten avser utsläpp från hela Cibus som i sin helhet ingår i bransch med hög klimatpåverkan. Intäkter avser Hyresintäkter + serviceintäkter.

| Energiförbrukning och mix                                                                                                       | 2025           | 2024           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| (1) Bränsleförbrukning från kol och kolprodukter (MWh)                                                                          | 0              | 0              |
| (2) Bränsleförbrukning från olja och petroleum produkter (MWh)                                                                  | 71 066         | 39             |
| (3) Bränsleförbrukning från naturgas (MWh)                                                                                      | 292            | 2 045          |
| (4) Bränsleförbrukning från andra fossila källor (MWh)                                                                          | 0              | 0              |
| (5) Förbrukning från inköpt elektricitet, värme, ånga, kyla från fossila källor (MWh)                                           | 159            | 4 499          |
| <b>(6) Total energiförbrukning från fossila källor (MWh) (beräknad som summan av rad 1 till 5)</b>                              | <b>71 517</b>  | <b>6 583</b>   |
| <b>Andel energi från fossila källor i förhållande till total energiförbrukning (%)</b>                                          | <b>58 %</b>    | <b>6 %</b>     |
| <b>(7) Energiförbrukning från nukleära källor (MWh)</b>                                                                         | <b>13 121</b>  | <b>11 273</b>  |
| <b>Andel energi från nukleära källor i förhållande till total energiförbrukning (%)</b>                                         | <b>11 %</b>    | <b>10 %</b>    |
| (8) Energiförbrukning från förnybara källor, inklusive biomassa etc (MWh)                                                       | 0              | 0              |
| (9) Energiförbrukning från inköpt eller anskaffad elektricitet, värme, ånga, kyla från förnybara källor (MWh)                   | 36 974         | 40 594         |
| (10) Energiförbrukning från egengenererad non-fuel förnybar energi (MWh)                                                        | 1 611          | 51 647         |
| <b>(11) Total energiförbrukning från förnybara och koldioxidsnåla energikällor (MWh) (beräknad som summan av rad 8 till 10)</b> | <b>38 585</b>  | <b>92 241</b>  |
| <b>Andel energi från förnybara och koldioxidsnåla energikällor i förhållande till total energiförbrukning (%)</b>               | <b>31 %</b>    | <b>84 %</b>    |
| <b>Total energiförbrukning (MWh) (beräknad som summan av rad 6, 7 och 11)</b>                                                   | <b>123 223</b> | <b>110 097</b> |

| Energiintensitet                                                                                                        | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|
| Energiförbrukning (i egen verksamhet motsvarande Scope 1+2) i fastigheterna/driftnetto <sup>1</sup> , MWh/TEUR          | 0,21 | 0,54 | 0,48 | 0,68 |
| Energiförbrukning (i egen verksamhet motsvarande Scope 1+2) i fastigheterna i relation till yta, kWh/m <sup>2</sup>     | 41   | 61   | 56   | 69   |
| Fastigheternas totala energiförbrukning (motsvarande Scope 1+2+ Scope 3 kat 13) i relation till driftsnetto, MWh/TEUR   | 2,30 | 2,30 | 2,20 | 2,54 |
| Fastigheternas totala energiförbrukning (motsvarande Scope 1+2+ Scope 3 kat 13) i relation till yta, kWh/m <sup>2</sup> | 283  | 260  | 258  | 258  |

Not: 1) Cibus driftsnetto, se Koncernens finansiella nyckeltal på sidan 80.

| Energiförbrukning i fastighetsportföljen, MWh per marknad<br>(i egen verksamhet dvs Scope 1+2 samt hyresgästernas förbrukning Scope 3 Kat 13) | 2025           | 2024           | 2023           | 2022           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Finland                                                                                                                                       | 284 847        | 204 113        | 184 761        | 187 918        |
| Sverige                                                                                                                                       | 44 589         | 35 640         | 34 572         | 41 363         |
| Norge                                                                                                                                         | 12 993         | 8 803          | 10 753         | 9 442          |
| Danmark <sup>1</sup>                                                                                                                          | 25 810         | 19 384         | 22 017         | 14 256         |
| Belgien                                                                                                                                       | 39 560         |                |                |                |
| Nederländerna                                                                                                                                 | 7 261          |                |                |                |
| Luxemburg                                                                                                                                     | 568            |                |                |                |
| <b>Totalt</b>                                                                                                                                 | <b>389 629</b> | <b>267 940</b> | <b>252 104</b> | <b>252 980</b> |

Not: 1) Metod för beräkning av hyresgästernas energiförbrukning i danska fastigheter för 2023 har reviderats innebärande en viss minskad förbrukning jämfört med tidigare redovisning.

## Resursanvändning och cirkulär ekonomi

| Värde-kedja                                |       |           | Påverkan                 | Väsentlig fråga                                                                                                                                                                                                            | Tids-horisont |                |           |
|--------------------------------------------|-------|-----------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|-----------|
| Uppströms                                  | Cibus | Nedströms |                          |                                                                                                                                                                                                                            | Kort sikt     | Medellång sikt | Lång sikt |
|                                            |       |           |                          |                                                                                                                                                                                                                            |               |                |           |
| Resursinflöden inklusive resursförbrukning |       |           |                          |                                                                                                                                                                                                                            |               |                |           |
| x                                          | x     | x         | Faktisk positiv påverkan | Cibus förlänger fastigheternas livslängd och undviker behovet av nybyggnation genom att bevara fastigheternas prestanda via exempelvis regelbundna renoveringar. Samtidigt ökas fastigheternas energi- och yteffektivitet. | x             |                |           |
| x                                          | x     |           | Faktisk negativ påverkan | Byggnation och renoveringar förutsätter utvinning och produktion av byggmaterial såsom cement, stål, trä, plast och glas vilket orsakar ett indirekt utnyttjande av förnybara och icke-förnybara naturresurser.            | x             |                |           |

I tillägg till löpande fastighetsunderhåll renoveras och uppgraderas byggnader utifrån hyresgästers behov eller för att öka energieffektiviteten. Samtidigt förlängs fastigheternas livslängd vilket sparar naturresurser.

## Policy

- Sustainability policy and Corporate Social Responsibility
- Environmental Policy
- Green Procurement Policy for Outsourcing Partners & Suppliers

(se "Policyer och tredjepartsåtaganden" s. 34)

Fastighetssektorn står globalt för en betydande del av användningen av naturresurser och generering av avfall. Som fastighetsägare vill Cibus minimera den totala resursförbrukningen, stärka cirkulära materialflöden och på så sätt både förebygga och minska vår negativa miljöpåverkan samt bidra till långsiktigt hållbara lösningar.

Ett viktigt inslag i detta arbete är att vi förlänger fastigheternas livslängd genom regelbundna renoveringar och ett strukturerat fastighetsunderhåll, anpassat efter hyresgästernas behov och verksamhetsplaner. Genom löpande dialog med hyresgästerna (se "Hållbarhetssamtal, s. 58) får vi insikter som gör det möjligt att planera yteffektiva ombyggnationer och, när det är relevant, genomföra fastighetsbyten som leder till mer resurseffektiva lösningar.

Under 2025 har Cibus initierat livscykelanalyser (LCA) för tre typer av projekt i portföljen. Syftet är att skapa en tydligare förståelse för hela livscykeln miljöpåverkan – inklusive embodied carbon – och därigenom få underlag för mer hållbara beslut i planering, materialval och renoveringsstrategier. Med hjälp av dessa analyser kan vi successivt minska klimatpåverkan i byggskedet och i användningen av material, samt stärka fastigheternas långsiktiga värde.

Cibus arbetar även för ett mer effektivt resursutnyttjande genom att successivt öka användningen av förnybara och återanvända material. Detta görs i nära samarbete med hyresgästerna och genom utvärdering av leverantörer inom underhåll, planering och byggnation, där uppföljning av miljöprestanda är en central del. Arbetet stöds av våra hållbara inköpsprinciper och våra ambitioner inom cirkulär materialhantering.

## Mål och nyckeltal

Cibus saknar i dagsläget fastställda mål för cirkulära materialflöden, men ambitionen är att dessa ska utvecklas tidigast under 2027 baserat på de insikter som LCA-arbete, dialog med leverantörer och hyresgäster ger.

För den samlade resursförbrukningen saknas idag information av tillräcklig kvalitet för att redovisas på ett heltäckande sätt. Över tid är det en nödvändighet att Cibus därför arbetar med att utveckla metoder för att sammanställa, kvalitetssäkra och följa upp data om material, avfall och resursanvändning i portföljen.

# Samhällsansvar

## Den egna arbetskraften

| Värde-kedja |       |           | Påverkan                 | Väsentlig fråga                                                                            | Tids-horisont |                |           |
|-------------|-------|-----------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|-----------|
| Uppströms   | Cibus | Nedströms |                          |                                                                                            | Kort sikt     | Medellång sikt | Lång sikt |
|             | x     |           | Faktisk positiv påverkan | Goda arbetsförhållanden och adekvata löner bidrar till välbefinnandet för Cibus anställda. | x             |                |           |

Cibus effektiva organisation gör att varje enskild medarbetares engagemang och nyckelkompetens är viktig för företagets utveckling. Samtidigt bidrar verksamheten tidvis till arbetstoppar, stort ansvar och potentiell stress.

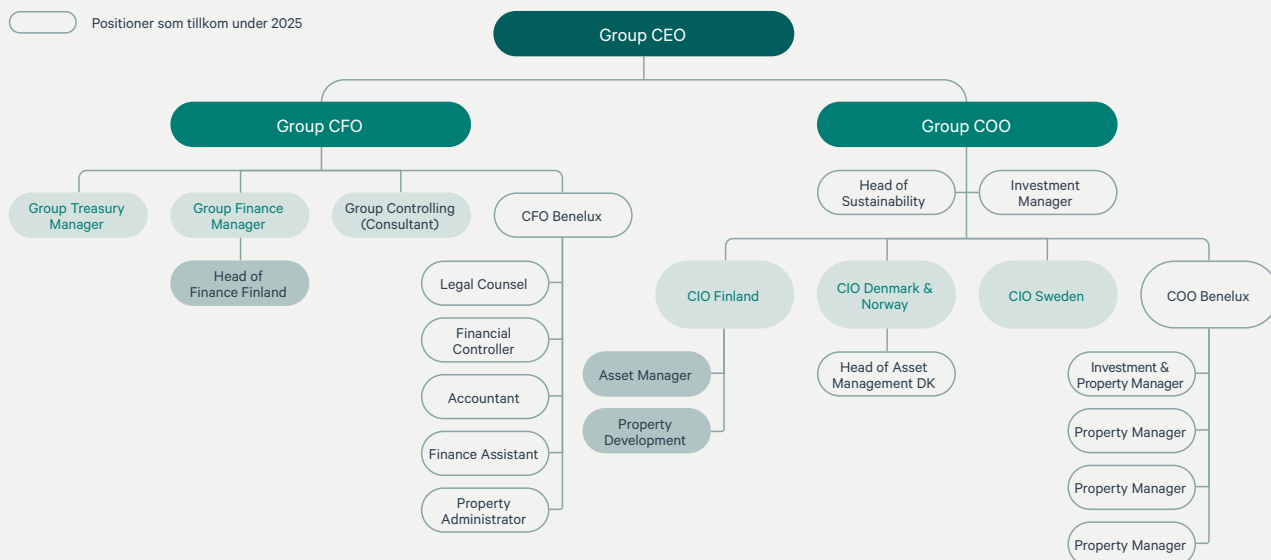
Genom goda arbetsvillkor såsom en bra arbetsmiljö präglad av sunda värderingar med stimulerande arbete till adekvata ersättningsvillkor attraherar och behåller Cibus dessa medarbetare.

Under året har ny VD tillträtt, tolv medarbetare utökade organisationen via förvärv, ytterligare tre medarbetare anställdes och en medarbetare slutade. Fyra medarbetare är inhyrda konsulter inom egen verksamhet.

Av organisationens 25 medarbetare, exklusive inhyrda konsulter, 2025 fördelade på kontor i Stockholm, Helsingfors, Köpenhamn och Gent. En effektiv organisation möjliggörs av att stora delar av fastighetsförvaltningen och viss administration är outsourcad.

CFO ansvarar för finans, ekonomi och investerarkontakter, COO ansvarar för fastighetsförvaltningen (se "Hållbarhetsstyrning" s. 32). Företagets ledningsgrupp och ledande befattningshavare utgörs av VD, CFO, COO samt CIO Sverige, CIO Finland och CIO Danmark & Norge. Utöver 25 medarbetare var fyra personer inom administration inhyrda konsulter.

### CIBUS ORGANISATION



## Policy

- Sustainability policy and Corporate Social Responsibility
- Code of Conduct
- Diversity Policy

(se "Policyer och tredjepartsåtaganden" s. 34)

Cibus ska erbjuda sina medarbetare en attraktiv arbetsplats med lika möjligheter, adekvata ersättningar och god arbetsmiljö inklusive en hanterbar arbetsbörda med balans mellan arbete och fritid samt hålla regelbundna medarbetardialoger. Vi eftersträvar bredd och könsbalans, mångfald och inkludering, samt har noll-tolerans mot diskriminering. Cibus saknar specifik policy för förebyggandet av arbetsplatsolyckor.

## Goda arbetsvillkor

Med arbetsställen i Sverige, Finland, Danmark och Belgien har medarbetare ett starkt arbetsrättsligt och socialt skydd. Cibus följer nationell lagstiftning och arbetsmarknadspraxis avseende bland annat arbetsmiljö, anställningsförhållanden och andra villkor. Alla erbjuds offentligt stöd för sjukdom, arbetslöshet, föräldraledighet och pension.

En organisation präglad av mångfald och inkludering gynnar Cibus utveckling, innovation och tillväxt. En jämn könsbalans eftersträvas. Medarbetare och potentiella medarbetare bemöts med respekt, värdighet och jämställda möjligheter, ingen ska mötas av negativ särbehandling.

Respekten för alla människors rättigheter, arbetsrätt och integritet är grundläggande för Cibus. Under 2025 har inga kränkningar mot medarbetare anmälts eller utretts, inga böter eller kompensation för kränkningar har utdömts eller erlagts. All typ av diskriminering i arbetslivet baserat på ett antal diskrimineringsgrunder ska motarbetas. (se "Mänskliga rättigheter och arbetsvillkor" s. 53)

Våra medarbetare är väl rustade för sina uppgifter, men kan påverkas av exempelvis alltför hög arbetsbelastning. För samtliga anställda (100 %) följer Cibus upp sjuktal och arbetsrelaterade sjukdomsfall och följer övrig arbetsmiljölågstiftning. Möjlighet ges till hemarbete, flexibel arbetstid, årliga friskvårdsbidrag och hälsoundersökningar samt en ergonomiskt hälsosam arbetsmiljö för att skapa möjlighet till livsbalans för samtliga medarbetare och en god social arbetsmiljö.

## ÅTGÄRDER OCH MEDARBETARDIALOG

Samtliga medarbetare utbildas och uppdateras årligen i externa och interna regelverk såsom uppförandekod, mångfaldsfrågor, insiderregler och informationshantering. Policyer och regelverk hålls tillgängliga för medarbetare och styrelseledamöter inom Cibus. Misstankar om överträdelse mot lagstiftning, interna regler eller andra missförhållanden kan ske anonymt via Cibus externa oberoende visselblåsarfunktion (se "Skydd för visselblåsare", s 58).

Löner och ersättningar för samtliga anställda är adekvata, verksamhetsstyrda och individuella. Samtliga medarbetares villkor är i enlighet med eller bättre än gällande kollektivavtal. Ingen kartläggning av könsbaserade löneskillnader genomförs eftersom organisationen endast utgörs av 25 medarbetare med i princip olika nyckelfunktioner.

Vid årliga medarbetarsamtal mellan anställd och dennes närmaste chef som syftar till att utveckla medarbetarna och organisationen behandlas frågor såsom karriärutveckling, måluppfyllnad, behov av vidareutbildning samt arbetsvillkor. Årliga lönesamtal sker i samband med medarbetarsamtalen. Vid strategiska samt organisatoriska förändringar informeras medarbetare vid veckomöten och av närmaste chef.

I årliga medarbetarundersökningar fångas medarbetares syn upp på arbetsmiljön, ersättningar och andra personalrelaterade frågor samt uppfattning om Cibus. Dessa insikter används som underlag för förbättringsåtgärder. (se "Intressentdialog" s. 37).

Förbättrade mötesutrymmen var ett av de önskemål som framförts och som föranledde kontorsflytt under 2025 för huvudkontoret i Stockholm samt kontoret i Helsingfors. Löpande kompetensutveckling sker utifrån behov. Under 2025 genomfördes internkonferens med samtliga medarbetare i syfte att integrera förvärv, dela kunskap om våra marknader och hyresgäster. Insatserna var av mindre art och ingår som en del av förvärvskostnader samt löpande medarbetarkostnader.

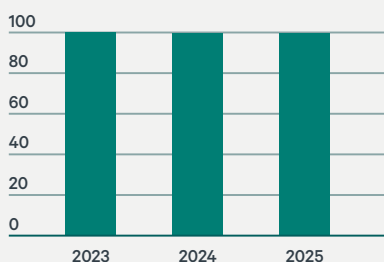
## MÅL

Cibus har ännu inte fastställt medarbetarmål bland annat med hänsyn till organisationens storlek, men kommer att fastställas. Ett antal nyckeltal samt resultat från medarbetardialoger följs årligen upp som underlag för förbättringsåtgärder.

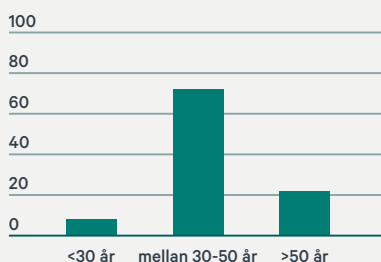
## NYCKELTAL

Åldersfördelningen bland medarbetare var vid utgången av 2025 8 % under 30, 72 % procent mellan 30 och 50 år samt 20 % över 50 år.

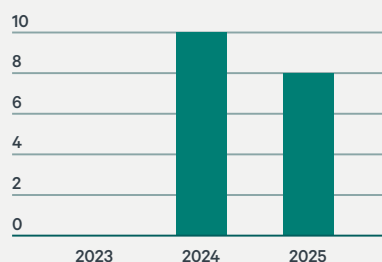
Medarbetarsamtal, %



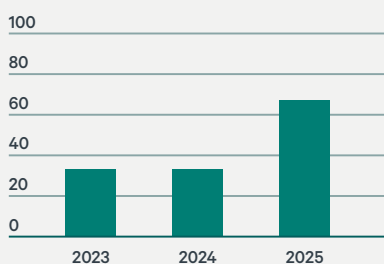
Åldersfördelning, %



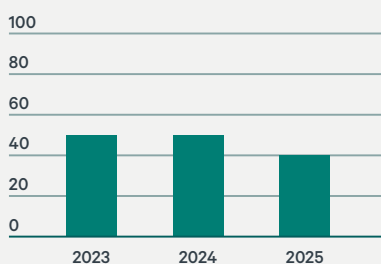
Personalomsättning, %



Andel kvinnor i ledningsgrupp, %



Andel kvinnor i styrelsen, %



Antal medarbetare

25

| Könsbalans i Cibus          | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|-----------------------------|------|------|------|------|------|------|
| Hela organisationen inkl VD |      |      |      |      |      |      |
| — Kvinnor, antal            | 12   | 4    | 4    | 3    | 2    | 2    |
| — Män, antal                | 13   | 7    | 7    | 6    | 5    | 4    |
| Totalt                      | 25   | 11   | 11   | 9    | 7    | 6    |
| — Kvinnor, andel            | 48 % | 36 % | 36 % | 33 % | 29 % | 33 % |
| — Män, andel                | 52 % | 63 % | 63 % | 67 % | 71 % | 66 % |
| Ledande befattningshavare   |      |      |      |      |      |      |
| — Kvinnor, antal            | 2    | 2    | 2    | 2    | 1    | 1    |
| — Män, antal                | 1    | 4    | 4    | 4    | 3    | 3    |
| Totalt                      |      | 6    | 6    | 6    | 4    | 4    |
| — Kvinnor, andel            | 67 % | 33 % | 33 % | 33 % | 25 % | 25 % |
| — Män, andel                | 33 % | 67 % | 67 % | 67 % | 75 % | 75 % |

| Medarbetarinformation <sup>1</sup>     | 2025    |     |        | 2024    |     |        | 2023    |     |        | 2022    |     |        | 2021    |     |        | 2020    |     |        |
|----------------------------------------|---------|-----|--------|---------|-----|--------|---------|-----|--------|---------|-----|--------|---------|-----|--------|---------|-----|--------|
|                                        | Kvinnor | Män | Totalt | Kvinnor | Män | Totalt | Kvinnor | Män | Totalt | Kvinnor | Män | Totalt | Kvinnor | Män | Totalt | Kvinnor | Män | Totalt |
| Anställda i Cibus, antal <sup>2</sup>  | 12      | 13  | 25     | 4       | 6   | 10     | 4       | 7   | 11     | 3       | 6   | 9      | 2       | 5   | 7      | 2       | 4   | 6      |
| Fast anställda, antal                  | 12      | 13  | 25     | 4       | 6   | 10     | 4       | 7   | 11     | 3       | 6   | 9      | 2       | 5   | 7      | 2       | 4   | 6      |
| Tillfälligt anställda, antal           |         |     | 0      |         |     | 0      |         |     | 0      |         |     | 0      |         |     | 0      |         |     | 0      |
| Fulltid, antal                         | 11      | 13  | 24     | 4       | 6   | 10     | 4       | 7   | 11     | 3       | 6   | 9      | 2       | 5   | 7      | 2       | 4   | 6      |
| Deltid, antal                          | 1       | 0   | 1      |         |     | 0      |         |     | 0      |         |     | 0      |         |     | 0      |         |     | 0      |
| Ikke anställda (inhyrd konsult), antal | 1       | 3   | 4      | 0       | 1   | 1      |         |     | 0      |         |     | 0      |         |     | 0      |         |     | 0      |

Not: 1) Använda definitioner: Antal anställda/fast anställda/tillfälligt anställda/ikke anställda/fulltid/deltid = head count vid årets utgång inklusive VD; Ikke anställd ingår i "Anställda i Cibus"; Medarbetaromsättning = Antal medarbetare head count som lämnat Cibus under året/Totalt antal medarbetare head count vid årets utgång inklusive VD; Sjukfrånvaro % av arbetad arbetstid (baseras på 2.000 h arbetstid per år); Årlig ersättningskvot ingår lön, pensionsavsättning samt eventuell bonus, och beräknas (total ersättning till den med högsta ersättning/(median ersättning samtliga anställda-den med högsta ersättning)); Olycksfallsgrad beräknas antal olyckor / totalt antal arbetade timmar i organisationen \*1.000.000 (för jämförelse med andra bolag) Årliga medarbetarsamtal med anställda mäts från 2024 utifrån antal anställda vid årets utgång, fram till 2023 utifrån antal anställda vid årets ingång; Arbetsrelaterade skadefall avser akuta eller återkommande kroniska hälsoproblem pga arbete.  
2) Korsreferens till not "personalkostnader" i resultaträkning

| Medarbetarinformation forts.                                                            | 2025  | 2024   | 2023   | 2022  | 2021   | 2020  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|--------|-------|--------|-------|
| Anställda som lämnat Cibus under året                                                   | 2     | 1      | 0      | 0     | 0      | 0     |
| Medarbetaromsättning, %                                                                 | 8 %   | 10 %   | 0      | 0     | 0      | 0     |
| Sjukfrånvaro, % av arbetad arbetstid                                                    | 5 %   | 0,04 % | 0,20 % | 0     | 0,80 % | 0     |
| Utbildning, antal timmar genomsnitt per anställd                                        | 48    | 61     | 34     | 15    | 24     | n/d   |
| — Antal timmar genomsnitt för kvinnor                                                   | 50    | 63     | n/d    | n/d   | n/d    | n/d   |
| — Antal timmar genomsnitt för män                                                       | 47    | 59     | n/d    | n/d   | n/d    | n/d   |
| Årliga medarbetarsamtal med anställda, andel                                            | 100 % | 100 %  | 100 %  | 100 % | 100 %  | 100 % |
| — Andel anställda, kvinnor                                                              | 100 % | 100 %  | 100 %  | 100 % | 100 %  | 100 % |
| — Andel anställda, män                                                                  | 100 % | 100 %  | 100 %  | 100 % | 100 %  | 100 % |
| Årlig ersättningskvot                                                                   | 3,92  | 1,85   | n/d    | n/d   | n/d    | n/d   |
| <b>Hälsa och säkerhet</b>                                                               |       |        |        |       |        |       |
| Arbetsrelaterade skador eller sjukdomsfall, antal                                       | 0     | 0      | 0      | 0     | 0      | 0     |
| Arbetsrelaterade olycksfall, antal                                                      | 0     | 0      | 0      | 0     | 0      | 0     |
| Olycksfallsgrad %                                                                       | 0     | 0      | 0      | 0     | 0      | 0     |
| Arbetsrelaterade skadefall, antal                                                       | 0     | 0      | 0      | 0     | 0      | 0     |
| Förlorad arbetstid till följd av arbetsrelaterade olyckor och sjukdom, antal dagar      | 0     | 0      | 0      | 0     | 0      | 0     |
| <b>Föräldraledighet</b>                                                                 |       |        |        |       |        |       |
| Andel anställda berättigade till föräldraledighet                                       | 100 % | 100 %  | 100 %  | 100 % | 100 %  | 100 % |
| Andel anställda som varit föräldralediga, %                                             | 4 %   | 10 %   | 9 %    | 0     | 0      | 0     |
| — Varav kvinnor, andel                                                                  | 0 %   | 100 %  | 100 %  | 0     | 0      | 0     |
| — Varav män, andel                                                                      | 100 % | 0      | 0      | 0     | 0      | 0     |
| <b>Ikke-diskriminering</b>                                                              |       |        |        |       |        |       |
| Totalt antal anmälda samt identifierade fall av diskriminering, trakasserier.           | 0     | 0      | 0      | 0     | 0      | 0     |
| Antal övriga anmälningar kring medarbetarfrågor via visseblåsarfunktion                 | 0     | 0      | 0      | 0     | 0      | 0     |
| Utdömda böter samt annan kompensation pga diskrimineringsincidenter eller liknande, SEK | 0     | 0      | 0      | 0     | 0      | 0     |

## Medarbetare i värdekedjan

| Värdekedja                                 |       |           | Väsentlig fråga             | Tidshorisont                                                                                                                                                                                                              |                |           |
|--------------------------------------------|-------|-----------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------|
| Uppströms                                  | Cibus | Nedströms |                             | Kort sikt                                                                                                                                                                                                                 | Medellång sikt | Lång sikt |
| x                                          |       | x         | Potentiell negativ påverkan | I det fall anställda uppströms alternativt nedströms i Cibus värdekedja har bristande arbetsvillkor, löner eller saknar balans mellan arbete och privatliv kan deras hälsa, säkerhet och välbefinnande påverkas negativt. | x              |           |
| <b>Övriga arbetsrelaterade rättigheter</b> |       |           |                             |                                                                                                                                                                                                                           |                |           |
| x                                          |       |           | Potentiell negativ påverkan | I det fall leverantörer eller deras underleverantörer brister i att följa Cibus uppförandekod finns risk för ett oetiskt beteende såsom olika typer av tvångs- eller obetalt arbete.                                      |                | x         |

## Våra val av ledande ankarhyresgäster samt leverantörer och partners som agerar för en ansvarsfull social utveckling gynnar människors arbetsvillkor.

### Policy

- Sustainability policy and Corporate Social Responsibility
- Code of Conduct
- Whistleblower policy

(se "Policyer och tredjepartsåtaganden" s. 34)

Vår ambition är att bidra till en positiv social och hållbar utveckling hos hyresgäster och bland leverantörer. I de fall då Cibus inte äger besluten använder vi andra metoder för att påverka såsom dialogformen (se "Hållbarhetssamtal" s. 58).

Leverantörer och deras produkter utvärderas utifrån våra hållbarhetsprinciper och policyer. Cibus har ingen separat leverantörskod för sociala frågor. Misstankar om brott mot policyer och andra regelöverträdelser kan av såväl medarbetare som utomstående anmälas anonymt via Cibus visselblåsfunktion som finns tydligt tillgänglig på hemsidan (se "Skydd för visselblåsare" s. 58).

### MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER OCH ARBETSVILLKOR

För Cibus är respekten för mänskliga rättigheter och rimliga arbetsvillkor samt rätten till personlig integritet grundläggande. I vårt åtagande ingår att se till att inte bidra till kränkningar av mänskliga rättigheter i egen verksamhet samt i övrig värdekedja och att tydligt agera i det fall vi får kännedom om kränkningar. Inom ramen för verksamheten motarbetar vi alla typer av kränkningar i arbetslivet såsom tvångsarbete, obetald övertid, människohandel, barnarbete, fackföreningsförbud, samt diskriminering utifrån grunder såsom kön, familjebild, etniskt eller nationellt ursprung, politisk övertygelse, fackligt engagemang, sexuell läggning, religion, ålder eller funktionshinder. Vi ska verka för och respektera internationellt erkända mänskliga rättigheter såsom människors och samhällens rätt till adekvata levnadsförhållanden och markrättigheter.

I enlighet med FNs Guiding principles on Business and Human Rights prioriterar vi våra åtgärder baserat på kränkningens allvarlighet, möjlighet att hejdas samt sannolikhet att inträffa, och om vi bidrar till den direkt eller indirekt via affärsförbindelser.

Vi guidar och ställer krav på alla direkta leverantörer som anlitas för vår fastighetsförvaltning och affärsverksamhet att de och deras produkter utvärderas och uppfyller kraven i våra policyer såsom minimilöner, rimlig arbetstid och hälsa och säkerhet. Vi genomför alltid fördjupade hållbarhetsanalyser vid risker för kränkningar av mänskliga rättigheter. Vid nya affärsmöjligheter och i den löpande fastighetsförvaltningen sker alltid en utvärdering mot ett antal hållbarhetskriterier där rimliga arbetsvillkor ska garanteras såsom säkra arbetsmiljöer och adekvata löner (se "Leverantörer" s. 59).

### RISKER FÖR AVVIKELSER FRÅN VÅRA POLICYER

Trots leverantörers garantier kvarstår risker för överträdelser. Inom bygg- och fastighetssektorns tjänstesida förekommer olika typer av tvivelaktiga anställningsformer som kan innebära varianter på tvångs- eller obetalt arbete, eller risker för hälsa och säkerhet. Potentiellt kan också vissa av de produkter och råvaror som ingår i vårt löpande underhåll av fastigheterna omfatta barn- eller tvångsarbete tidigt i värdekedjan genom att någon i leverantörsledet brister i sina krav i upphandlingen. I det fall en avvikelse uppstår från våra policyer måste nödvändiga åtgärder vidtas. I leverantörsledet sker det via uppmaningar, utredningar och återkoppling, samt i det fall korrigerande utblir avslutas samarbetet.

Därutöver kan risker finnas för att hyresgäster med verksamhet i våra fastigheter ger anställda undermåliga arbetsvillkor såsom icke adekvata löner eller avsaknad av balans mellan arbete och privatliv.

Inga händelser har under 2025 inträffat som föranlett någon hållbarhetsutredning eller leverantörssuppsägning. Inga fall av kränkningar av bristande arbetsvillkor eller mänskliga rättigheter som strider mot principerna i FN Guiding Principles on Business and Human Rights och dess underliggande internationella deklarationer om mänskliga rättigheter eller OECDs riktlinjer för multinationella företag har identifierats eller anmälts. Under 2025 har en utredning inletts avseende en dansk leverantör.

### Dialog med arbetstagare i värdekedjan

Inom fastighetsförvaltningen ansvarar CIO för respektive marknad för att följa upp att leverantörer, partners och hyresgäster agerar i enlighet med Cibus policyer och riktlinjer. Detta inkluderar regelbundna dialoger kring ansvarsfullt agerande, affärsetik och sociala frågor inom ramen för våra etablerade processer.

Cibus för i dagsläget ingen direkt dialog med arbetstagare hos leverantörer eller hyresgäster (se "Intressentdialog", s. 37). Istället sker uppföljningen genom våra kontakter med hyresgästerna, genom leverantörsutvärderingar samt via de uppförandekoder och kravställningar som gäller för våra affärspartners.

Under 2025 har Cibus ytterligare fördjupat hållbarhetsdialogen med hyresgästerna och inkluderat mer strukturerade diskussioner kring arbetsvillkor och arbetsmiljö för arbetstagare i deras verksamheter. Syftet är att gemensamt identifiera hur Cibus som fastighetsägare kan bidra till säkra, trygga och inkluderande arbetsmiljöer i de fastigheter vi äger och förvaltar.

Uppföljningen av dessa frågor kommer att ske genom de återkommande hållbarhetssamtalen med hyresgästerna och utgöra ett växande underlag för kommande bedömningar av social påverkan i värdekedjan. Cibus har för närvarande inga formulerade mål inom detta område.



## Påverkade samhällen

| Värde-kedja                                               |       |           | Väsentlig fråga             |                                                                                                                                                                           | Tids-horisont |                |           |
|-----------------------------------------------------------|-------|-----------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|-----------|
| Uppströms                                                 | Cibus | Nedströms |                             |                                                                                                                                                                           | Kort sikt     | Medellång sikt | Lång sikt |
| Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter |       |           |                             |                                                                                                                                                                           |               |                |           |
|                                                           | x     | x         | Faktisk positiv påverkan    | Genom att äga fastigheter uthyrda till attraktiva dagligvarukedjor bidrar Cibus till att göra matbutiker och service tillgängliga i olika stadsdelar och på mindre orter. | x             |                |           |
| x                                                         | x     | x         | Potentiell negativ påverkan | Otillräckliga löner till anställda i värdekedjan kan påverka hela samhällen.                                                                                              |               | x              |           |

Satsningar på goda butikslägen med ledande aktörer samt vårt ansvarsfulla agerande bidrar till levande närsamhällen och att människor kan tillgodose en rad av sina behov.

## Policy

- Sustainability policy and Corporate Social Responsibility
- Code of Conduct
- Whistleblower policy

(se "Policyer och tredjepartsåtaganden" s. 34)

Cibus ska hantera påverkan på närsamhällen ansvarsfullt. Vid förvärv, i fastighetsförvaltningen och i dialoger med hyresgäster ska sociala aspekter samt potentiella förbättringar beaktas.

## LEVANDE SAMHÄLLSKÄRNOR SKAPAR ETT RESILIENT CIVILSAMHÄLLE

En levande samhällskärna bygger i regel på en butik med dagligvaror och service som människor når på ett tryggt och enkelt sätt utan långa bilresor. Butikerna som Cibus finansierar är också mötesplatser för socialt umgänge, information och ett nav i närsamhället, vars betydelse ökat i takt med våra ändrade handels- och arbetsmönster. Särskilt viktiga är dessa naturliga mötesplatser på mindre orter.

## ARBETSTAGARE I NÄRSAMHÄLLENA

Människorna i samhällskärnorna behöver rimliga förutsättningar att försörja sig. Indirekt är Cibus delaktig i detta eftersom vi hyr ut fastigheterna samt köper tjänster för renoveringar och underhåll hos företag som i sin tur sysselsätter människor i närsamhällena. Om dessa arbetstagare inom handel eller fastighetsskötsel betalas otillräckliga ersättningar påverkas samhällets försörjningsmöjlighet. (se "Mänskliga rättigheter och arbetsvillkor", "Risker för avvikelser från våra policyer" s. 53, "Intressentdialog" s. 37)

## Dialog med påverkade samhällen

Cibus affärsidé – att förvärva och äga livsmedels- och dagligvarufastigheter med hyresgäster som har höga hållbarhetsambitioner – är vårt främsta bidrag till levande närsamhällen. Butikslägena är långsiktigt stabila och ersätts oftast av nya aktörer om en hyresgäst lämnar. I de få fall en butik inte återetableras verkar vi för att lokalerna tas över av annan verksamhet.

Genom årliga dialoger med hyresgästerna diskuterar vi hur vi kan stärka butikernas roll i lokalsamhället, exempelvis genom förbättrad tillgänglighet och attraktivitet. Under de senaste två åren har vi bland annat upplåtit parkeringsytor för laddinfrastruktur till elbilar, som en del av vår löpande förvaltning.

Vi bidrar även genom att kostnadsfritt upplåta lokaler och ytor för initiativ som skapar lokalt värde, såsom välgörenhetsauktioner, ungdomsaktiviteter och lokala bondemarknader. Vid två tillfällen har vi erbjudit fri parkering i samband med kulturevenemang för att öka tillgängligheten.

Uppföljning sker inom ramen för hållbarhetssamtal med hyresgäster (se "Hållbarhetssamtal" s. 58, "Intressentdialoger" s. 37). Vi säkerställer även ansvarsfulla affärsrelationer (se "Åtgärder" s. 59) och erbjuder en extern visselblåsartjänst för anonym rapportering av misstänkta överträdelser (se "Skydd för visselblåsare" s. 58). Uppföljning gällande vad ankarhyresgäster vidtar för åtgärder i lokalsamhällen:

- Kesko/K-Gruppen är delaktig i mer än 100 event årligen som handlar om fysisk aktivitet för barn.
- Tokmanni: Insamlingar och välgörenhetskampanjer där kedjan tillsammans med partnerorganisationer donerat hygien- och nödprodukter till hjälporganisationer i Finland. Stöd till mental hälsa genom kampanjer där en del av försäljningsintäkter doneras till organisationer som arbetar med psykisk hälsa.
- Spar Colruyt: Projekt för sociala och hälsorelaterade områden som stöd för förebyggande hälsoarbete och bättre näringsval för kunder. Partnerskap och nätverk med organisationer och program som SDG Learning Network där företag och civilsamhälle samarbetar för att främja FN:s mål och hållbar utveckling. Engagemang i utbildnings- och samhällsprojekt genom till exempel Colruyt Group Foundation och andra partnerskap (som Colibri Foundation tidigare har representerat utbildningsstöd via viss andel av produkters försäljning).

## Konsumenter och slutanvändare

| Värde-kedja                                                 |       |           | Väsentlig fråga             | Tids-horisont                                                                                                                                                                                   |                |           |
|-------------------------------------------------------------|-------|-----------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------|
| Uppströms                                                   | Cibus | Nedströms |                             | Kort sikt                                                                                                                                                                                       | Medellång sikt | Lång sikt |
| <b>Personlig säkerhet hos konsumenter och slutanvändare</b> |       |           |                             |                                                                                                                                                                                                 |                |           |
|                                                             |       | x         | Potentiell negativ påverkan | Bristande fastighetsunderhåll eller bristande efterlevnad av säkerhets- eller användningsföreskrifter kan leda till att människor som nyttjar fastigheten utsätts för hälso- eller skaderisker. |                | x         |

Besökare och yrkesverksamma vid våra marknadsplatser utför ärenden och sysselsättning i säkra byggnader och under trygga omständigheter.

## Policy

— Sustainability policy and Corporate Social Responsibility  
(se "Policyer och tredjepartsåtaganden" s. 34)

Våra fastigheter ska vara säkra mötesplatser för människor. Vi ska via löpande fastighetsunderhåll och samarbeten med hyresgäster säkerställa att våra fastigheter håller så hög standard att säkerheten och hälsan aldrig hotas för kunder och yrkesverksamma som befinner sig i byggnaderna (se "Mänskliga rättigheter och arbetsvillkor" s. 53)

## Säkra fastigheter

Som fastighetsägare vill vi erbjuda människor säkra livsmiljöer och säkerställa att byggnaderna är tillräckligt väl underhållna så att människors säkerhet inte åsidosätts. Detta gör vi framför allt i samverkan med våra hyresgäster som dagligen använder fastigheterna, noterar eventuella brister och kan återkoppla och följa upp möjliga skadeincidenter så att vi kan vidta åtgärder i fastighetsunderhåll.

För oss är det därför viktigt att ankarhyresgästerna har processer för hälsosamma arbetsmiljöer och att deras medarbetare utbildas i och följer skriftliga instruktioner, samt att det i alla butiker finns rutiner för riskbedömning och incidentsuppföljning. Våra väsentliga hyresgäster (se "Hållbarhetssamtal" s. 58) har ett systematiskt arbetsmiljöarbete och följer upp sjuktal och arbetsplatsolyckor. Arbetsmiljöarbetet innebär att olycksfallsrisker minimeras med lokala insatser såsom brandskydd, uppmärkt utrymning, säkerhetsrutiner, utbildning med mera, samt att skador följs upp och säkerhetsrisker utvärderas så att brister åtgärdas. Via våra hållbarhetsdialoger med hyresgäster, samt vår offentliga visuellblåsarfunktion där hyresgästers arbetstagare kan anmäla misstänkta säkerhetsbrister utreds uppkomna brister. När de ankommer på fastighetsägaren åtgärdas de omedelbart. (se "Skydd för visuellblåsare" s. 58, "Intressentdialog" s. 37).

Under 2025 har Cibus inte identifierat eller gjort uppmärksamhet på några olyckor i fastighetsbeståndet som beror brister i fastigheterna.

# Ansvarsfullt företagande

## Affärsetik

| Värde-kedja                      |       |           | Väsentlig fråga          |                                                                                                                                                                       | Tids-horisont |                |           |
|----------------------------------|-------|-----------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|-----------|
| Uppströms                        | Cibus | Nedströms |                          |                                                                                                                                                                       | Kort sikt     | Medellång sikt | Lång sikt |
| <b>Företagskultur</b>            |       |           |                          |                                                                                                                                                                       |               |                |           |
| x                                | x     | x         | Faktisk positiv påverkan | Cibus uppmuntrar och förmår intressenter att anta hållbara metoder vilket förstärker den positiva påverkan på miljön och främjar hållbarhet genom hela värdekedjan.   | x             |                |           |
| <b>Hantering av leverantörer</b> |       |           |                          |                                                                                                                                                                       |               |                |           |
| x                                | x     | x         | Faktisk positiv påverkan | Cibus effektiva leverantörshantering ökar leverantörsledets transparens och ansvar.                                                                                   | x             |                |           |
| <b>Korruption och mutor</b>      |       |           |                          |                                                                                                                                                                       |               |                |           |
| x                                | x     | x         | Faktisk positiv påverkan | Effektiva åtgärder för att motarbeta korruption säkerställer efterlevnaden av nationella och internationella regelverk, vilket minskar legala och finansiella risker. | x             |                |           |

Vår målsättning är att i alla avseende vara en respektabel fastighetsaktör. Vår strategi är att understödja hyresgästers och leverantörers agerande i en hållbar riktning via dialog, en hög tillgänglighet samt utvärderingar.

### Policy

- Sustainability policy and Corporate Social Responsibility
- Code of Conduct
- Whistleblower policy

(se "Policyer och tredjepartsåtaganden" s. 34)

För Cibus är vår förmåga att agera som en stabil, sund partner och fastighetsaktör med hög affärsetik avgörande för relationen till ankarhyresgäster, motparter vid förvärv samt de finansiella marknaderna. Medarbetare ska agera i enlighet med våra företagsvärderingar och vår syn på ett ansvarsfullt företagande vilket omfattar dels att följa lagar, konventioner och regler kring mänskliga rättigheter, miljön och anti-korruption, dels att agera enligt god affärssed, hantera kunder och samarbetspartners med hög integritet och understödja deras hållbara agerande. Cibus ska alltid uppfattas som raka, respektfulla och enkla att samarbeta med och bidra till en positiv atmosfär inom och utanför företaget.

### Cibus företagsvärderingar vilka möter vårt engagemang kring "Supermarket Love"

**Engagemang** ...är passion, energi och delaktighet. Vi brinner för det vi gör och anstränger oss extra för att nå resultat och mål.

**Ansvar** ...är etik, ärlighet, transparens och respekt. Affärer ska göras på ett schysst och hållbart sätt och med respekt för det ansvar vi har i relation till våra viktigaste intressenter och samhället vi verkar i.

**Glädje** ...är utveckling, gott kamratskap och att ha roligt på jobbet. För att kunna prestera på topp så krävs att man mår bra på jobbet och har en sund balans mellan privatliv och arbetsliv.

## Skydd för visselblåsare

Cibus visselblåsarfunktion för rapportering av misstankar om korruption och andra regelöverträdelser nås av såväl medarbetare som utomstående via hemsidan [www.cibusrealestate.com](http://www.cibusrealestate.com). Anmälningar kan göras på svenska och engelska. Samtliga anmälningar utreds utifrån objektiva kriterier via en extern oberoende part där anmälaren förblir anonym och skyddas från repressalier i enlighet med gällande lagstiftning. Anmälaren kontaktas inom tre dagar och i det fall ärendet klassificeras som visselblåsarärende inleds en utredning i enlighet med lagstiftningen. Samtliga visselblåsarärenden rapporteras till Cibus styrelse. Visselblåsarfunktionen är tydligt kommunicerad internt i företaget. Under året har inga visselblåsarärenden inkommit eller utretts avseende korruption och intressekonflikter eller andra missförhållanden för medarbetare, arbetsvillkor och kränkningar av mänskliga rättigheter bland leverantörer och kunder, säkerhetsaspekter i fastigheterna eller andra frågor som strider mot Cibus policy, lagar samt konventioner.

## Korruption och konkurrens

### Arbetet mot intressekonflikter och korruption

Alla former av kriminalitet, mutor och utnyttjande av sin position för egna intressen är oförenliga med en hög affärsetik. Misstankar kring oegentligheter eller korruption får aldrig väckas varför överväganden kring etikrisker samt hur och med vem Cibus gör affärer alltid ska göras.

Alla finansiella transaktioner rapporteras i enlighet med vedertagna redovisningsprinciper, kontroller sker av att alla intäkter såsom hyresbetalningar och andra transaktioner härrör från laglig verksamhet och inte bryter mot exempelvis penningtvätt. Våra affärsetiska principer och vad som betraktas som korruption, mutor och andra överträdelser tydliggörs i Cibus Code of Conduct. Vid tveksamheter ska medarbetare konsultera vd eller CFO. Utgångspunkten för medarbetare och styrelseledamöter är att hantera sina ekonomiska intressen så att dessa aldrig kan uppfattas stå i konflikt med Cibus intresse. Potentiella intressekonflikter diskuteras om möjligt i förväg i syfte att anpassa och förbättra processerna, och anmäls i samtliga fall till styrelsen.

Misstanke om interna mutbrott anmäls och utreds alltid omedelbart via den externa oberoende visselblåsarfunktionen och kommuniceras via CFO till styrelsen. Största korruptionsrisken bedöms föreligga vid förvärvs- och inköpsituationer, vilket innebär att samtliga anställda befinner sig i en utsatt ställning. Som en del av vårt förebyggande korruptionsarbete finns samtliga policyer tillgängliga för medarbetare, styrelseledamöter samt utomstående på vår hemsida på engelska, Code of Conduct samt övriga policyer ingår i introduktionsutbildning vid alla nyanställningar, för medarbetare och styrelseledamöter sker en årlig genomgång av policyer och utbildning i enskilda frågor erbjuds. CFO ansvarar för utbildning som del av sitt löpande arbete. Inga korruptionsfall har anmälts eller upptäckts under året, inga domar eller böter för korruptionsbrott har utdömts.

| Åtgärder mot korruption                                                                                                                | 2025  | 2024  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| Andel anställda och styrelseledamöter med hög risk för korruption och intressekonflikter                                               | 100 % | 100 % |
| Andel av anställda och styrelseledamöter med hög risk för korruption och intressekonflikter som deltagit i årlig genomgång av policyer | 100 % | 100 % |

## Hållbarhetssamtal

Som en del av vårt ansvarsfulla företagande för vi dialog med och stimulerar våra affärspartners till ett hållbart agerande. Våra hyresgästers hållbarhetsarbete understödjer vi med hjälp av samtal och hög tillgänglighet. Ankarhyresgäster utgörs av högkvalitativa handelskedjor såsom Kesko, Tokmanni, Coop, S-gruppen, ICA, Lidl, Salling Group, Carrefour, Jumbo, Spar Colruyt med egna högt ställda ambitioner kring sin omvärldspåverkan och hållbarhet. Exempelvis rankas Keskos hållbarhetsarbete bland de bästa i världen i såväl Dow Jones Hållbarhetsindex som av Canadian Corporate Knights.

Varje år initierar vi särskilda hållbarhetssamtal med fastighets- eller hållbarhetsfunktioner hos hyresgästerna i syfte att stödja dagligvarukedjornas hållbarhetsarbete vid marknadsplatserna. Vid samtalen diskuteras lämpliga åtgärder för att minska klimatavtryck i byggnader, såsom tillstånd för solpaneler, energieffektiviseringar med ledbelysning, fläktsystem för energiåtervinning, laddstolpar vid parkeringar, samt uppgraderingar och renoveringar. Vidare behandlas fastigheternas säkerhet och orsak till eventuella olycksincidenter, möjliga missförhållanden för människor sysselsatta i byggnaderna samt marknadsplatsernas roll och utvecklingsmöjligheter i samhället.

Under 2025 har Cibus haft hållbarhetssamtal med hyresgäster motsvarande 53 % av uthyrd yta.

# ANKARHYRESGÄSTER MED HÖGT STÄLLDA AMBITIONER FÖR MILJÖN OCH MÄNNISKOR

(källa: Hållbarhetsrapporter 2024, Hyresgästernas hemsidor)

| Andel av Cibus fastighetsyta  | Hyresgäst     | Klimatmål Scope 1+2 (SBTi-godkända) | Arbetsvillkor för anställda                                                                                                                                      | Arbetsmiljö för anställda |                                |                     |
|-------------------------------|---------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|---------------------|
|                               |               |                                     |                                                                                                                                                                  | Arbetsmiljösystem         | Uppföljning arbetsplatsolyckor | Uppföljning sjuktal |
| 19 %                          | K-Group/Kesko | -50 % CO2 till år 2034 (basår 2024) | — åtagande att erbjuda löner och villkor bättre än minimilön alt. kollektivavtal.<br>— insatser att underlätta livsbalans.<br>— nolltolerans mot diskriminering. | x                         | x                              | x                   |
| 19 %                          | Tokmanni      | -42 % CO2 till år 2030 (basår 2024) |                                                                                                                                                                  | x                         | x                              | x                   |
| 9 %                           | COOP Sverige  | -50 % CO2 till år 2026 (basår 2019) |                                                                                                                                                                  | x                         | x                              | x                   |
| 5 %                           | Lidl          | -70 % CO2 till år 2030 (basår 2019) |                                                                                                                                                                  | x                         | x                              | x                   |
| 5 %                           | S-Gruppen     | -90 % CO2 till år 2030 (basår 2015) |                                                                                                                                                                  | x                         | x                              | x                   |
| 3 %                           | Carrefour     | -60 % CO2 till år 2030 (basår 2024) |                                                                                                                                                                  | x                         | x                              | x                   |
| 2 %                           | Salling Group | -50 % CO2 till år 2030 (basår 2021) |                                                                                                                                                                  | x                         | x                              | x                   |
| 2 %                           | Spar Colruyt  | -42 % CO2 till år 2030 (basår 2021) |                                                                                                                                                                  | x                         | x                              | x                   |
| <b>Andra klimatambitioner</b> |               |                                     |                                                                                                                                                                  |                           |                                |                     |
| 2 %                           | Dagrofa       | -20 % CO2 till år 2024 (basår 2022) |                                                                                                                                                                  | n/d                       | n/d                            | n/d                 |

## Leverantörer

### Policy

- Sustainability policy and Corporate Social Responsibility
- Code of Conduct
- Environmental Policy
- Green Procurement Policy

(se "Policyer och tredjepartsåtaganden" s. 34)

Cibus anlitar drygt hundra olika leverantörer och outsourcing partners per marknad. Dessa utgörs främst av rådgivare, administrationsstöd, fastighetsskötsel och -service, samt fastighetsinköp av energi och inventarier. Samtliga leverantörer utvärderas regelmässigt mot våra hållbarhetspolicyer vilket innebär att vi beaktar deras tjänster och produkters påverkan på miljön och människor och på vilket sätt de gör affärer. De utvärderas likvärdigt och prioriteras därefter utifrån hur väl de bidrar till vår affärsetik och nolltolerans mot korruption, vår målsättning att minska klimatutsläpp och resursförbrukning samt vårt åtagande att inte bidra till kränkningar av mänskliga rättigheter eller kränkningar i arbetslivet, tillika internationellt erkända mänskliga rättigheter såsom människors och samhällens rätt till adekvata levnadsförhållanden och markrättigheter. Respekten för mänskliga rättigheter ska alltid säkerställas (se "Mänskliga rättigheter och arbetsvillkor" s. 53). Cibus har en separat leverantörskod för klimatfrågor men inte för affärsetik eller sociala frågor.

### Åtgärder

Eftersom vår leverantörsutvärdering förutsätter transparens bidrar våra prioriteringar till en öppen och ansvarsfull leverantörskedja. Våra partners inom fastighetsskötsel, som står för en betydande andel av Cibus inköpta tjänster och produkter, följs upp genom kvartalsvisa möten.

Vi granskar även affärsprojekt som kan misstänkas strida mot internationella sanktioner, FN:s Global Compacts principer eller på annat sätt riskera att medföra negativ påverkan. Sådana projekt genomgår vid behov en särskild hållbarhetsutredning. Om en befintlig leverantör bryter mot Cibus principer inleds i första hand en dialog för att säkerställa korrigerande åtgärder. Om tillfredsställande åtgärder uteblir avslutas samarbetet.

Under året uppmärksammades en incident rörande kränkande beteende hos en tillfälligt anlitad leverantör. Leverantören kontaktades omgående och en åtgärdsplan med korrigerande insatser imple-menterades för att förebygga liknande händelser framöver. Incidenten bedömdes som hanterad på ett tillfredsställande sätt. Samarbetet med leverantören avslutades i enlighet med avtalet när uppdraget slutförts och inte som en följd av den inträffade händelsen.

| Uppföljning av affärsetik                                    | Mått                                                   | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|
| Underlätta för hyresgäster att agera hållbart                | Hållbarhetssamtal med hyresgäster, andel av uthyrd yta | 53 % | 75 % | 76 % | 72 % | 82 % | 63 % |
| Bedriva verksamhet affärsetiskt utan misstanke om korruption | Incidenter avseende mutor och korruption, antal.       | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |

## Appendix för hållbarhetsrapport

| Innehåll                                          | Sida |
|---------------------------------------------------|------|
| EPRA Sustainability Best Practice Recommendations | 60   |

## EPRA Sustainability Best Practice Recommendations

| År                                                     | 2025                                                                              | 2024                                                                              | 2023                                                                              | 2022                                                                               | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------|------|
| Rapportering enligt EPRA sustainability best practice. |  |  |  |  | ✓    | ✓    |

Sedan 2020 har Cibus rapporterat hållbarhetsnyckeltal för sin fastighetsportfölj utifrån EPRA (European Public Real Estate Association) Sustainability Best Practice Recommendations Guidelines (4th edition, april 2024) och rapporteringen rankas sedan 2023 bland bolag med högsta transparens. Nyckeltal redovisas inom miljö för energi, växthusgasutsläpp, miljöcertifierade byggnader, samt inom bolagsstyrning och social påverkan. Vattenförbrukning och avfallsgenerering är ej väsentliga frågor. Tabellernas n/d ("not disclosed") innebär att datan ej redovisas.

**Organisational boundary** – Cibus äger och förvaltar fastigheter för detaljhandel med långa hyreskontrakt motsvarande ett värde 2 641 MEUR. Över den huvudsakliga delen tillgångar saknar Cibus operationell kontroll, endast för en mindre del av sina fastigheter köper Cibus energi åt sina hyresgäster och kan då välja energikällor. Rapporteringen omfattar energiförbrukning för 100 % av Cibus fastigheter för uppvärmning och annan fastighetsel, dvs såväl Cibus inköp för hyresgästers räkning som hyresgästers inköp och förbrukning.

**Coverage** – Cibus eftersträvar datarapportering för samtliga tillgångar. När data saknas anges hur stor andel fastigheter respektive yta som ingår i respektive nyckeltal.

**Estimation of landlord-obtained utility consumption** – All data utgår från faktiska mätningar, såvida inte annat nämns. Vid uppskattningar anges metod.

**Third party assurance** – Cibus hållbarhetsredovisning upprättas 2025 i enlighet med Årsredovisningslagen. Granskningen avser endast att en hållbarhetsrapport har upprättats.

**Boundaries- reporting on landlord and tenant consumption** – Rapporterad energiförbrukning avser all energiförbrukning i fastigheterna. Energiinköp görs av både Cibus och hyresgäster, beroende av hyreskontrakt. Data inhämtas från hyresgäster, såvida inte annat nämns.

**Normalisation** – Cibus beräknar för miljöindikatorer intensitet utifrån kvadratmeteryta i 100% av fastighetsbeståndet samt driftsnettot dvs hyresinkomster + service inkomst – rörelsekostnader – fastighetsskatt. För sociala indikatorer beräknas intensitet i relation till antal medarbetare respektive arbetade timmar.

**Segmental analysis** – Cibus äger endast detaljhandelsfastigheter. Hållbarhetsdata redovisas för fastigheter per marknad (Finland, Sverige, Norge, Danmark, Belgien, Nederländerna och Luxemburg). Kommentarer ges i Hållbarhetsrapport samt i not till tabeller.

**Disclosure on own offices** – Cibus bedriver verksamheten vid hyrda kontor som inte ingår i Cibus fastighetsbestånd. Miljömässiga indikatorer för Cibus kontor redovisas separat från fastighetsbeståndet.

**Narrative on performance** – Förklaringar till utvecklingen i hållbarhetsnyckeltalen framgår i Cibus hållbarhetsredovisning, hänvisning anges i EPRA Index nedan.

**Location of EPRA Sustainability Performance Measures in companies' report** – Cibus rapporterar EPRA hållbarhetsdata i ett separat avsnitt nedan samt i hållbarhetsredovisning.

**Reporting period** – rapporteringen avser kalenderår och motsvarar finansiell rapportering. Tabellerna omfattar de senaste två kalenderåren, 2024 och 2025. Like-for-like baseras på portföljen från 2024 där eventuella försäljningar under 2025 exkluderas.

**Materiality** – 2024 genomförde Cibus sin första dubbla väsentlighetsanalys i enlighet med EFRAGs riktlinjer. En översyn av den dubbla väsentlighetsanalysen gjordes under 2025 där förvärv särskilt togs i beaktande. Väsentlighetsanalysen pekade bland annat på att miljöfrågor inom vatten och avfall inte är väsentliga varför Cibus inte rapporterar förbrukning av dessa. Väsentlighetsanalysen framgår i hållbarhetsredovisningen sidan 35.

## Innehållsförteckning EPRA Sustainability Performance Measure

| ENVIRONMENTAL SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES |                                                                           | Sidan                   | Avsnitt i hållbarhetsrapport                                        | Ingår i tabell nedan |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Elec-Abs                                          | Total electricity consumption                                             |                         | Klimatförändringar                                                  | x                    |
| Elec-LfL                                          | Like-for-like total electricity consumption                               |                         | Klimatförändringar                                                  | x                    |
| DH&C-Abs                                          | Total district heating & cooling consumption                              |                         | Klimatförändringar                                                  | x                    |
| DH&C-LfL                                          | Like-for-like total district heating & cooling consumption                |                         | Klimatförändringar                                                  | x                    |
| Fuels-Abs                                         | Total fuel consumption                                                    |                         | Klimatförändringar                                                  | x                    |
| Fuels-LfL                                         | Like-for-like total fuel consumption                                      |                         | Klimatförändringar                                                  | x                    |
| Energy-Int                                        | Building energy intensity                                                 |                         | Klimatförändringar                                                  | x                    |
| GHG-Dir-Abs                                       | Total direct greenhouse gas (GHG) emissions                               |                         | Klimatförändringar                                                  | x                    |
| GHG-Indir-Abs                                     | Total indirect greenhouse gas (GHG) emissions                             |                         | Klimatförändringar                                                  | x                    |
| GHG-Int                                           | Greenhouse gas (GHG) emissions intensity from building energy consumption |                         | Klimatförändringar                                                  | x                    |
| Water-Abs                                         | Total water consumption                                                   | Redovisas ej            | Ej väsentlig fråga, se ESRS 2 IRO-1                                 |                      |
| Water-LfL                                         | Like-for-like total water consumption                                     | Redovisas ej            | Ej väsentlig fråga, se ESRS 2 IRO-1                                 |                      |
| Water-Int                                         | Building water intensity                                                  | Redovisas ej            | Ej väsentlig fråga, se ESRS 2 IRO-1                                 |                      |
| Waste-Abs                                         | Total weight of waste by disposal route                                   | Redovisas ej            | Ej väsentlig fråga, se ESRS 2 IRO-1                                 |                      |
| Waste-LfL                                         | Like-for-like total weight of waste by disposal route                     | Redovisas ej            | Ej väsentlig fråga, se ESRS 2 IRO-1                                 |                      |
| Cert-Tot                                          | Type and number of sustainability certified assets                        |                         | Klimatförändringar                                                  | x                    |
| <b>SOCIAL PERFORMANCE MEASURES</b>                |                                                                           |                         |                                                                     |                      |
| Diversity-Emp                                     | Employee gender diversity                                                 |                         | Egna Medarbetare                                                    | x                    |
| Diversity-Pay                                     | Gender Pay ratio                                                          | Redovisas endast delvis | Egna Medarbetare                                                    | x                    |
| Emp-Training                                      | Employee training and development                                         |                         | Egna Medarbetare                                                    | x                    |
| Emp-Dev                                           | Employee performance appraisals                                           |                         | Egna Medarbetare                                                    | x                    |
| Emp-Turnover                                      | Employee turnover and retention                                           |                         | Egna Medarbetare                                                    | x                    |
| H&S-Emp                                           | Employee health and safety                                                |                         | Egna Medarbetare                                                    | x                    |
| H&S-Asset                                         | Asset health and safety assessment                                        |                         | Konsumenter och slutanvändare                                       | x                    |
| H&S-Comp                                          | Asset health and safety compliance                                        |                         | Konsumenter och slutanvändare                                       | x                    |
| Comty-Eng                                         | Community engagement, impact assessment and development programmes        | Redovisas endast delvis | Endast delvis väsentlig fråga, se ESRS IRO-1<br>Påverkade samhällen |                      |
| <b>GOVERNANCE PERFORMANCE MEASURES</b>            |                                                                           |                         |                                                                     |                      |
| Gov-Board                                         | Composition of the highest governance body                                |                         | Bolagsstyrningsrapport                                              |                      |
| Gov-Select                                        | Process for nominating and selecting the highest governance body          |                         | Bolagsstyrningsrapport                                              |                      |
| Gov-Coi                                           | Process for managing conflicts of interest                                |                         | Affärsetik                                                          |                      |

EPRA Sustainability Performance Measures (Environment)

Energy 6)

|                                                                                           |                                                                                         | Total portfolio                 |           |                                    |              |               | Performance by market |               |                       |               |               |               |               |                       |               |               |               |               |                       |               |               |               |               |                       |               |               |                 |                  |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------|------------------------------------|--------------|---------------|-----------------------|---------------|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------------|---------------|---------------|-----------------|------------------|-------|
| EPRA Code<br>Indicator (Units<br>of measure)                                              | Category                                                                                | Absolute perfor-<br>mance (Abs) |           | Like-for-Like<br>performance (LfL) |              | Finland       |                       |               |                       |               | Sweden        |               |               |                       |               | Norway        |               |               |                       |               | Denmark       |               |               |                       |               | Belgium       | Luxem-<br>bourg | Nether-<br>lands |       |
|                                                                                           |                                                                                         | 2025                            | 2024      | 2025                               | 2024% change | 2025<br>(Abs) | 2024<br>(Abs)         | 2025<br>(LfL) | 2024% change<br>(LfL) | 2025<br>(LfL) | 2025<br>(Abs) | 2024<br>(Abs) | 2025<br>(LfL) | 2024% change<br>(LfL) | 2025<br>(LfL) | 2025<br>(Abs) | 2024<br>(Abs) | 2025<br>(LfL) | 2024% change<br>(LfL) | 2025<br>(LfL) | 2025<br>(Abs) | 2024<br>(Abs) | 2025<br>(LfL) | 2024% change<br>(LfL) | 2025<br>(Abs) | 2025<br>(Abs) | 2025<br>(Abs)   |                  |       |
| Elec-Abs, Elec-LfL<br>Electricity<br>(MWh)                                                | for landlord shared services                                                            | N/A                             | N/A       | N/A                                | N/A          | N/A           | N/A                   | N/A           | N/A                   | N/A           | N/A           | N/A           | N/A           | N/A                   | N/A           | N/A           | N/A           | N/A           | N/A                   | N/A           | N/A           | N/A           | N/A           | N/A                   | N/A           | N/A           | N/A             | N/A              |       |
|                                                                                           | (sub)metered exclusively to tenants                                                     | 22 480                          | 27 965    | 22 357                             | 25 511       | -12 %         | 22 254                | 24 179        | 22 131                | 23 462        | -6 %          | 0             | 3 565         | 0                     | 1 829         | -100 %        | 0             | 0             | 0                     | 0             | 0 %           | 227           | 220           | 227                   | 220           | 3 %           | 0               | 0                | 0     |
|                                                                                           | Total landlord-obtained electricity                                                     | 22 480                          | 27 965    | 22 357                             | 25 511       | -12 %         | 22 254                | 24 179        | 22 131                | 23 462        | -6 %          | 0             | 3 565         | 0                     | 1 829         | -100 %        | 0             | 0             | 0                     | 0             | 0 %           | 227           | 220           | 227                   | 220           | 3 %           | 0               | 0                | 0     |
|                                                                                           | Total tenant-obtained electricity                                                       | 222 300                         | 153 077   | 157 211                            | 129 862      | 21 %          | 100 035               | 104 589       | 97 708                | 102 117       | -4 %          | 42 907        | 26 121        | 37 981                | 6 177         | 515 %         | 12 993        | 8 803         | 8 159                 | 8 803         | -7 %          | 19 238        | 13 564        | 13 363                | 12 766        | 5 %           | 39 560          | 568              | 6 998 |
|                                                                                           | Total self-generated renewable energy                                                   | 5 231                           | 4 768     | 4 746                              | 4 768        | 0 %           | 5 231                 | 4 768         | 4 746                 | 4 768         | 0 %           | 0             | 0             | 0                     | 0             | 0 %           | 0             | 0             | 0                     | 0             | 0 %           | 0             | 0             | 0                     | 0             | 0 %           | 0               | 0                | 0     |
|                                                                                           | Total electricity                                                                       | 250 012                         | 185 810   | 184 314                            | 160 141      | 15 %          | 127 521               | 133 536       | 124 584               | 130 347       | -4 %          | 42 907        | 29 686        | 37 981                | 8 006         | 374 %         | 12 993        | 8 803         | 8 159                 | 8 803         | -7 %          | 19 465        | 13 784        | 13 590                | 12 986        | 5 %           | 39 560          | 568              | 6 998 |
| Proportion of<br>landlord obtained<br>electricity by<br>source: (%)                       | Nuclear                                                                                 | 58 %                            | 40 %      |                                    |              | 47 %          | 40 %                  |               |                       |               | 0 %           | 42 %          |               |                       |               | 0 %           | 0 %           |               |                       |               | 0 %           | 0 %           |               |                       |               | 0 %           | 0 %             | 0 %              |       |
|                                                                                           | Proportion of landlord obtained electricity from renewable sources                      | 42 %                            | 60 %      |                                    |              | 33 %          | 60 %                  |               |                       |               | 0 %           | 58 %          |               |                       |               | 0 %           | 0 %           |               |                       |               | 100 %         | 100 %         |               |                       |               | 0 %           | 0 %             | 0 %              |       |
|                                                                                           | Proportion of landlord obtained electricity from fossil sources                         | 0 %                             | 0 %       |                                    |              | 0 %           | 0 %                   |               |                       |               | 0 %           | 0 %           |               |                       |               | 0 %           | 0 %           |               |                       |               | 0 %           | 0 %           |               |                       |               | 0 %           | 0 %             | 0 %              |       |
| Quantity of land-<br>lord obtained<br>electricity by<br>source: (MWh)                     | Nuclear                                                                                 | 13 118                          | 11 273    |                                    |              | 13 118        | 9 774                 |               |                       |               | 0             | 1 499         |               |                       |               | 0             | 0             |               |                       |               | 0             | 0             |               |                       |               | 0             | 0               | 0                |       |
|                                                                                           | Quantity of landlord obtained electricity from renewable sources                        | 9 363                           | 16 691    |                                    |              | 9 136         | 14 405                |               |                       |               | 0             | 2 067         |               |                       |               | 0             | 0             |               |                       |               | 227           | 220           |               |                       |               | 0             | 0               | 0                |       |
|                                                                                           | Quantity of landlord obtained electricity from fossil sources                           | 0                               | 0         |                                    |              | 0             | 0                     |               |                       |               | 0             | 0             |               |                       |               | 0             | 0             |               |                       |               | 0             | 0             |               |                       |               | 0             | 0               | 0                |       |
| No. applicable<br>properties                                                              | Energy disclosure coverage                                                              | 838/852                         | 483/483   |                                    |              | 257/268       | 263/263               |               |                       |               | 134/134       | 134/134       |               |                       |               | 35/35         | 22/22         |               |                       |               | 64/64         | 64/64         |               |                       |               | 250/250       | 5/5             | 93/96            |       |
| m² of applicable<br>properties                                                            | Energy disclosure coverage                                                              | 1 372 715                       | 1 026 992 |                                    |              | 714 671       | 712 353               |               |                       |               | 182 931       | 178 201       |               |                       |               | 52 820        | 23 365        |               |                       |               | 113 073       | 113 073       |               |                       |               | 263 233       | 3 517           | 42 469           |       |
| %                                                                                         | Proportion of electricity estimated 1)                                                  | 21 %                            | 14 %      |                                    |              | 0 %           | 4 %                   |               |                       |               | 28 %          | 67 %          |               |                       |               | 21 %          | 0 %           |               |                       |               | 0 %           | 6 %           |               |                       |               | 81 %          | 100 %           | 84 %             |       |
| DH&C-Abs, DH&C-LfL<br>District heating<br>and cooling<br>(MWh)                            | for landlord shared services                                                            | N/A                             | N/A       | N/A                                | N/A          | N/A           | N/A                   | N/A           | N/A                   | N/A           | N/A           | N/A           | N/A           | N/A                   | N/A           | N/A           | N/A           | N/A           | N/A                   | N/A           | N/A           | N/A           | N/A           | N/A                   | N/A           | N/A           | N/A             | N/A              |       |
|                                                                                           | (sub)metered exclusively to tenants                                                     | 27 753                          | 28 401    | 28 374                             | 26 591       | 7 %           | 26 521                | 27 180        | 27 141                | 25 484        | 7 %           | 0             | 0             | 0                     | 0             | 0 %           | 0             | 0             | 0,0                   | 0,0           | 0 %           | 1 232         | 1 222         | 1 232                 | 1 106         | 11,4 %        | 0               | 0                | 0     |
|                                                                                           | Total landlord-obtained district heating and cooling                                    | 27 753                          | 28 401    | 28 374                             | 26 591       | 7 %           | 26 521                | 27 180        | 27 141                | 25 484        | 7 %           | 0             | 0             | 0                     | 0             | 0 %           | 0             | 0             | 0,0                   | 0,0           | 0 %           | 1 232         | 1 222         | 1 232                 | 1 106         | 11,4 %        | 0               | 0                | 0     |
|                                                                                           | Total tenant-obtained district heating and cooling                                      | 34 998                          | 46 381    | 32 643                             | 34 809       | -6 %          | 28 724                | 37 312        | 27 775                | 31 123        | -11 %         | 1 682         | 5 954         | 1 204                 | 162           | 641 %         | 0             | 0             | 0,0                   | 0,0           | 0 %           | 4 592         | 3 115         | 3 664                 | 3 524         | 4,0 %         | 0               | 0                | 0     |
|                                                                                           | Total heating and cooling                                                               | 62 751                          | 74 783    | 61 017                             | 61 400       | -1 %          | 55 245                | 64 492        | 54 917                | 56 607        | -3 %          | 1 682         | 5 954         | 1 204                 | 162           | 641 %         | 0             | 0             | 0,0                   | 0,0           | 0 %           | 5 825         | 4 337         | 4 896                 | 4 630         | 5,7 %         | 0               | 0                | 0     |
|                                                                                           | Proportion of<br>landlord obtained<br>district heating<br>and cooling by<br>source: (%) | Nuclear                         | 0 %       | 0 %                                |              |               | 0 %                   | 0 %           |                       |               |               | 0 %           | 0 %           |                       |               |               | 0 %           | 0 %           |                       |               |               | 0 %           | 0 %           |                       |               |               | 0 %             | 0 %              | 0 %   |
| Proportion of<br>landlord obtained<br>district heating<br>and cooling by<br>source: (%)   | Proportion of landlord obtained district heating and cooling from renewable sources     | 99 %                            | 99 %      |                                    |              | 100 %         | 100 %                 |               |                       |               | 0 %           | 0 %           |               |                       |               | 0 %           | 0 %           |               |                       |               | 87 %          | 86 %          |               |                       |               | 0 %           | 0 %             | 0 %              |       |
|                                                                                           | Proportion of landlord obtained district heating and cooling from fossil sources        | 1 %                             | 1 %       |                                    |              | 0 %           | 0 %                   |               |                       |               | 0 %           | 0 %           |               |                       |               | 0 %           | 0 %           |               |                       |               | 13 %          | 14 %          |               |                       |               | 0 %           | 0 %             | 0 %              |       |
|                                                                                           | Nuclear                                                                                 | 0                               | 0         |                                    |              | 0,0           | 0                     |               |                       |               | 0             | 0             |               |                       |               | 0             | 0             |               |                       |               | 0             | 0             |               |                       |               | 0             | 0               | 0                |       |
| Quantity of land-<br>lord obtained<br>district heating<br>and cooling by<br>source: (MWh) | Quantity of landlord obtained district heating and cooling from renewable sources       | 27 595                          | 28 236    |                                    |              | 26 521        | 27 180                |               |                       |               | 0             | 0             |               |                       |               | 0             | 0             |               |                       |               | 1 074         | 1 057         |               |                       |               | 0             | 0               | 0                |       |
|                                                                                           | Quantity of landlord obtained district heating and cooling from fossil sources          | 159                             | 165       |                                    |              | 0             | 0                     |               |                       |               | 0             | 0             |               |                       |               | 0             | 0             |               |                       |               | 159           | 165           |               |                       |               | 0             | 0               | 0                |       |
| No. applicable<br>properties                                                              | Heating and cooling disclosure coverage                                                 | 314/852                         | 412/412   |                                    |              | 188/268       | 229/229               |               |                       |               | 38/134        | 134/134       |               |                       |               | 0/35          | 0/0           |               |                       |               | 50/64         | 49/49         |               |                       |               | 0/250         | 0/5             | 0/96             |       |
| m² of applicable<br>properties                                                            | Heating and cooling disclosure coverage                                                 | 746 622                         | 881 262   |                                    |              | 591 906       | 620 921               |               |                       |               | 70 355        | 178 201       |               |                       |               | 0             | 0             |               |                       |               | 84 361,0      | 82 140,0      |               |                       |               | 0             | 0               | 0                |       |
| %                                                                                         | Proportion of heating and cooling estimated 1)                                          | 7 %                             | 16 %      |                                    |              | 5 %           | 9 %                   |               |                       |               | 99 %          | 97 %          |               |                       |               | 0 %           | 0 %           |               |                       |               | 0 %           | 3 %           |               |                       |               | 0 %           | 0 %             | 0 %              |       |
| Fuels-Abs, Fuels-LfL<br>Fuels (MWh)                                                       | for landlord shared services                                                            | N/A                             | N/A       | 9 751                              | N/A          | N/A           | N/A                   | N/A           | N/A                   | N/A           | N/A           | N/A           | N/A           | N/A                   | N/A           | N/A           | N/A           | N/A           | N/A                   | N/A           | N/A           | N/A           | N/A           | N/A                   | N/A           | N/A           | N/A             | N/A              |       |
|                                                                                           | (sub)metered exclusively to tenants                                                     | 71 239                          | 2 084     | 9 751                              | 1 952        | 399 %         | 71 238                | 988           | 312                   | 949           | -67 %         | 0             | 0             | 0                     | 0             | 0             | 0             | 0             | 0,0                   | 0,0           | 0 %           | 2             | 1 096         | 1                     | 1 003         | -100 %        | 0               | 0                | 0     |
|                                                                                           | Total landlord-obtained fuels                                                           | 71 239                          | 2 084     | 314                                | 1 952        | -84 %         | 71 238                | 988           | 312                   | 949           | -67 %         | 0             | 0             | 0                     | 0             | 0             | 0             | 0             | 0,0                   | 0,0           | 0 %           | 2             | 1 096         | 1                     | 1 003         | -100 %        | 0               | 0                | 0     |
|                                                                                           | Total tenant-obtained fuels                                                             | 5 626                           | 5 266     | 5 006                              | 3 406        | 47 %          | 4 844                 | 5 097         | 4 844                 | 3 250         | 49 %          | 0             | 0             | 0                     | 0             | 0             | 0             | 0             | 0,0                   | 0,0           | 0 %           | 519           | 169           | 161                   | 156           | 3 %           | 0               | 0                | 263   |
|                                                                                           | Total fuel                                                                              | 76 866                          | 7 350     | 5 319                              | 5 359        | -1 %          | 76 082                | 6 085         | 5 156                 | 4 199         | 23 %          | 0             | 0             | 0                     | 0             | 0             | 0             | 0             | 0,0                   | 0,0           | 0 %           | 520           | 1 265         | 163                   | 1 159         | -86 %         | 0               | 0                | 263   |
|                                                                                           | Proportion of landlord-obtained fuels from renewable sources                            | 0 %                             | 0 %       |                                    |              | 0 %           | 0 %                   |               |                       |               | 0 %           | 0 %           |               |                       |               | 0 %           | 0 %           |               |                       |               | 0 %           | 0 %           |               |                       |               | 0 %           | 0 %             | 0 %              |       |
| Proportion of<br>landlord obtained<br>fuel by<br>source: (%)                              | Natural Gas                                                                             | 1 %                             | 98 %      |                                    |              | 0 %           | 96 %                  |               |                       |               | 0 %           | 0 %           |               |                       |               | 0 %           | 0 %           |               |                       |               | 100 %         | 100 %         |               |                       |               | 0 %           | 0 %             | 100 %            |       |
|                                                                                           | Coal and Coal products                                                                  | 0 %                             | 0 %       |                                    |              | 0 %           | 0 %                   |               |                       |               | 0 %           | 0 %           |               |                       |               | 0 %           | 0 %           |               |                       |               | 0 %           | 0 %           |               |                       |               | 0 %           | 0 %             | 0 %              |       |
|                                                                                           | Crude Oil and Petroleum products                                                        | 100 %                           | 2 %       |                                    |              | 100 %         | 4 %                   |               |                       |               | 0 %           | 0 %           |               |                       |               | 0 %           | 0 %           |               |                       |               | 0 %           | 0 %           |               |                       |               | 0 %           | 0 %             | 0 %              |       |
|                                                                                           | Other Fossil sources                                                                    | 0 %                             | 0 %       |                                    |              | 0 %           | 0 %                   |               |                       |               | 0 %           | 0 %           |               |                       |               | 0 %           | 0 %           |               |                       |               | 0 %           | 0 %           |               |                       |               | 0 %           | 0 %             | 0 %              |       |
|                                                                                           | Renewable sources, including biomass                                                    | 0 %                             | 0 %       |                                    |              | 0 %           | 0 %                   |               |                       |               | 0 %           | 0 %           |               |                       |               | 0 %           | 0 %           |               |                       |               | 0 %           | 0 %           |               |                       |               | 0 %           | 0 %             | 0 %              |       |
| Quantities<br>of landlord<br>obtained fuels by<br>source (MWh)                            | Natural Gas                                                                             | 556                             | 2 045     |                                    |              | 291           | 949                   |               |                       |               | 0             | 0             |               |                       |               | 0             | 0             |               |                       |               | 2             | 1 096         |               |                       |               | 0             | 0               | 263              |       |
|                                                                                           | Coal and Coal products                                                                  | 0                               | 0         |                                    |              | 0             | 0                     |               |                       |               | 0             | 0             |               |                       |               | 0             | 0             |               |                       |               | 0             | 0             |               |                       |               | 0             | 0               | 0                |       |
|                                                                                           | Crude Oil and Petroleum products                                                        | 70 947                          | 39        |                                    |              | 70 947        | 39                    |               |                       |               | 0             | 0             |               |                       |               | 0             | 0             |               |                       |               | 0             | 0             |               |                       |               | 0             | 0               | 0                |       |
|                                                                                           | Other Fossil sources                                                                    | 0                               | 0         |                                    |              | 0             | 0                     |               |                       |               | 0             | 0             |               |                       |               | 0             | 0             |               |                       |               | 0             | 0             |               |                       |               | 0             | 0               | 0                |       |
|                                                                                           | Renewable sources, including biomass                                                    | 0                               | 0         |                                    |              | 0             | 0                     |               |                       |               | 0             | 0             |               |                       |               | 0             | 0             |               |                       |               | 0             | 0             |               |                       |               | 0             | 0               | 0                |       |
| No. applicable<br>properties                                                              | Fuel disclosure coverage                                                                | 43/852                          | 36/36     |                                    |              | 20/268        | 24/24                 |               |                       |               | 0/134         | 0/0           |               |                       |               | 0/35          | 0/0           |               |                       |               | 16/64         | 12/12         |               |                       |               | 0/250         | 0/5             | 7/96             |       |
| m² of applicable<br>properties                                                            | Fuel disclosure coverage                                                                | 97 756                          | 102 186   |                                    |              | 62 118        | 74 354                |               |                       |               | 0             | 0             |               |                       |               | 0             | 0             |               |                       |               | 31 034        | 27 832        |               |                       |               | 0             | 0               | 4 604            |       |
| %                                                                                         | Proportion of fuel estimated 1)                                                         | 0 %                             | 37 %      |                                    |              | 0 %           | 42 %                  |               |                       |               | 0 %           | 0 %           |               |                       |               | 0 %           | 0 %           |               |                       |               | 0 %           | 17 %          |               |                       |               | 0 %           | 0 %             | 0 %              |       |
| Energy-Int                                                                                | Energy intensity based on total energy use.                                             | 283                             | 260       |                                    |              | 360           | 284                   |               |                       |               | 244           | 200           |               |                       |               | 246           | 377           |               |                       |               | 228           | 171           |               |                       |               | 150           | 162             | 171              |       |
| Energy Intensity<br>(kWh/m2/year)                                                         |                                                                                         |                                 |           |                                    |              |               |                       |               |                       |               |               |               |               |                       |               |               |               |               |                       |               |               |               |               |                       |               |               |                 |                  |       |
| Energy Intensity<br>(kWh/revenue<br>€)/year 3))                                           | Energy intensity based on total energy use.                                             | 2,3                             | 1,9       |                                    |              | 1,6           | 1,4                   |               |                       |               | 0,3           | 0,3           |               |                       |               | 0,1           | 0,1           |               |                       |               | 0,2           | 0,1           |               |                       |               | 0,2           | 0,0             | 0,0              |       |

Greenhouse Gas 6,7)

| EPRA Code                                                                     | Category                                                             | Total portfolio            |           | Performance by market |         |         |         |        |         |         |         |         |             |           |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------|-----------------------|---------|---------|---------|--------|---------|---------|---------|---------|-------------|-----------|
|                                                                               |                                                                      | Absolute performance (Abs) |           | Finland               |         | Sweden  |         | Norway |         | Denmark |         | Belgium | Netherlands | Luxemburg |
| Indicator (Units of measure)                                                  |                                                                      |                            |           |                       |         |         |         |        |         |         |         |         |             |           |
| GHG-Dir-Abs<br>Direct (tCO <sub>2</sub> e)                                    | Total Direct Scope 1                                                 | 69                         | 424       | 69                    | 202     | 0       | 0       | 0      | 0       | 0       | 222     | 0       | 0           | 0         |
|                                                                               | Natural Gas                                                          | 53                         | 414       | 53                    | 192     | 0       | 0       | 0      | 0       | 0       | 222     | 0       | 0           | 0         |
|                                                                               | Coal and Coal products                                               | 0                          | 0         | 0                     | 0       | 0       | 0       | 0      | 0       | 0       | 0       | 0       | 0           | 0         |
|                                                                               | Crude Oil and Petroleum products                                     | 16                         | 9         | 16                    | 9       | 0       | 0       | 0      | 0       | 0       | 0       | 0       | 0           | 0         |
|                                                                               | Other Fossil sources                                                 | 0                          | 0         | 0                     | 0       | 0       | 0       | 0      | 0       | 0       | 0       | 0       | 0           | 0         |
|                                                                               | Renewable sources, including biomass                                 | 0                          | 0         | 0                     | 0       | 0       | 0       | 0      | 0       | 0       | 0       | 0       | 0           | 0         |
| GHG-Indir-Abs<br>Indirect (Scope 2) 2) (tCO <sub>2</sub> e)                   | Total Indirect Scope 2 Market based                                  | 33                         | 46        | 0                     | 0       | 0       | 0       | 0      | 0       | 33      | 46      | 0       | 0           | 0         |
|                                                                               | Scope 2 Electricity market based                                     | 0                          | 0         | 0                     | 0       | 0       | 0       | 0      | 0       | 0       | 0       | 0       | 0           | 0         |
|                                                                               | Scope 2 District Heating market based                                | 33                         | 46        | 0                     | 0       | 0       | 0       | 0      | 0       | 33      | 46      | 0       | 0           | 0         |
|                                                                               | Total Indirect Scope 2 Location based                                | 3 575                      | 4 766     | 3 466                 | 4 660   | 0       | 23      | 0      | 0       | 109     | 82      | 0       | 0           | 0         |
|                                                                               | Scope 2 Electricity location based                                   | 568                        | 813       | 556                   | 774     | 0       | 23      | 0      | 0       | 12      | 16      | 0       | 0           | 0         |
|                                                                               | Scope 2 District Heating location based                              | 3 007                      | 3 953     | 2 909                 | 3 887   | 0       | 0       | 0      | 0       | 98      | 66      | 0       | 0           | 0         |
| Indirect (Scope 3) 2) (tCO <sub>2</sub> e)                                    | Total Scope 3                                                        | 31 181                     | 29 415    | 12 015                | 15 405  | 508     | 518     | 4 396  | 5 267   | 8 436   | 8 222   | 4 147   | 26          | 1 653     |
|                                                                               | Electricity sub-metered to occupiers                                 | 25 627                     | 24 487    | 6 912                 | 11 067  | 429     | 246     | 4 396  | 5 270   | 8 116   | 7 905   | 4 147   | 26          | 1 600     |
| Outside of scopes<br>Direct (tCO <sub>2</sub> e)                              | Bioenergy: Wood pellets                                              | N/A                        | N/A       | N/A                   | N/A     | N/A     | N/A     | N/A    | N/A     | N/A     | N/A     | N/A     | N/A         | N/A       |
|                                                                               | Bioenergy: Biopropane                                                | N/A                        | N/A       | N/A                   | N/A     | N/A     | N/A     | N/A    | N/A     | N/A     | N/A     | N/A     | N/A         | N/A       |
| Outside of scopes<br>Indirect (tCO <sub>2</sub> e)                            | Bioenergy: Biogas                                                    | N/A                        | N/A       | N/A                   | N/A     | N/A     | N/A     | N/A    | N/A     | N/A     | N/A     | N/A     | N/A         | N/A       |
| Total (tCO <sub>2</sub> e)                                                    | Scope 1 + Scope 2 (location based)                                   | 3 644                      | 5 190     | 3 534                 | 4 862   | 0       | 23      | 0      | 0       | 109     | 304     | 0       | 0           | 0         |
|                                                                               | Scope 1 + Scope 2 (market based)                                     | 102                        | 470       | 69                    | 202     | 0       | 0       | 0      | 0       | 33      | 268     | 0       | 0           | 0         |
|                                                                               | Scope 1 + Scope 2 (location based) + Scope 3                         | 34 825                     | 34 605    | 15 549                | 20 268  | 508     | 541     | 4 396  | 5 269,6 | 8 546   | 8 527   | 4 147   | 26          | 1 653     |
|                                                                               | Scope 1 + Scope 2 (market based) + Scope 3                           | 31 283                     | 29 885    | 12 084                | 15 607  | 508     | 518     | 4 396  | 5 269,6 | 8 469   | 8 490   | 4 147   | 26          | 1 653     |
| (%)                                                                           | Proportion of Scope 1 + Scope 2 (location based) estimated           | 0 %                        | 15 %      | 0 %                   | 7 %     | 0 %     | 72 %    | 0 %    | 0 %     | 0 %     | 6 %     | 0 %     | 0 %         | 0 %       |
|                                                                               | Proportion of Scope 1 + Scope 2 (market based) estimated             | 0 %                        | 15 %      | 0 %                   | 7 %     | 0 %     | 72 %    | 0 %    | 0 %     | 0 %     | 6 %     | 0 %     | 0 %         | 0 %       |
|                                                                               | Proportion of Scope 3 estimated                                      | 19 %                       | 19 %      | 2 %                   | 9 %     | 31 %    | 80 %    | 21 %   | 0 %     | 0 %     | 5 %     | 81 %    | 100 %       | 81 %      |
| GHG-Int<br>GHG emission intensity (kgCO <sub>2</sub> e/ m <sup>2</sup> /year) | Scope 1,2 and 3 (Cat 13) emissions (location based)                  | 25,3                       | 33,5      | 21,6                  | 28,2    | 2,8     | 3,0     | 83,2   | 225,5   | 75,6    | 75,4    | 15,8    | 7,5         | 38,9      |
|                                                                               | Scope 1,2 and 3 (Cat 13) emissions (location based)                  | 0,2                        | 0,2       | 0,1                   | 0,1     | 0,0     | 0,0     | 0,03   | 0,04    | 0,1     | 0,1     | 0,0     | 0,0         | 0,0       |
| GHG emission intensity (kgCO <sub>2</sub> e/ revenue EUR/year 3))             | Scope 1,2 and 3 (Cat 13) emissions (market based)                    | 22,7                       | 28,9      | 16,8                  | 21,7    | 2,8     | 2,9     | 83,2   | 225,5   | 74,9    | 75,1    | 15,8    | 7,5         | 38,9      |
| GHG emission intensity (kg-CO <sub>2</sub> e/ revenue EUR/year 3))            | Scope 1, 2 and 3 (Cat 13) emissions (market based)                   | 0,2                        | 0,2       | 0,1                   | 0,1     | 0,0     | 0,0     | 0,03   | 0,04    | 0,05    | 0,06    | 0,02    | 0,00        | 0,01      |
| No. applicable properties                                                     | GHG disclosure coverage                                              | 852/852                    | 489/489   | 268/268               | 269/269 | 134/134 | 134/134 | 35/35  | 22/22   | 64/64   | 64/64   | 250/250 | 5/5         | 96/96     |
| m <sup>2</sup> of applicable properties                                       | GHG disclosure coverage                                              | 1 376 452                  | 1 032 355 | 718 408               | 717 716 | 182 931 | 178 201 | 52 820 | 23 365  | 113 073 | 113 073 | 263 233 | 3 517       | 42 469    |
| %                                                                             | Proportion of Scope 1 + Scope 2 (location based) + Scope 3 estimated | 18 %                       | 19 %      | 2 %                   | 9 %     | 31 %    | 80 %    | 21 %   | 0 %     | 0 %     | 5 %     | 81 %    | 100 %       | 81 %      |
|                                                                               | Proportion of Scope 1 + Scope 2 (market based) + Scope 3 estimated   | 19 %                       | 19 %      | 2 %                   | 9 %     | 31 %    | 80 %    | 21 %   | 0 %     | 0 %     | 5 %     | 81 %    | 100 %       | 81 %      |

Certifications

| EPRA Code                                                      | Category                                                 | Total portfolio            |       | Performance by market |      |        |      |        |      |         |      |         |             |            |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------|-------|-----------------------|------|--------|------|--------|------|---------|------|---------|-------------|------------|
|                                                                |                                                          | Absolute performance (Abs) |       | Finland               |      | Sweden |      | Norway |      | Denmark |      | Belgium | Netherlands | Luxembourg |
| Indicator (Units of measure)                                   |                                                          |                            |       |                       |      |        |      |        |      |         |      |         |             |            |
| Cert-Tot<br>Mandatory (Energy Performance Certificates) 5) (%) | % portfolio certified by value (EUR)                     | 49 %                       | 100 % | 100%                  | 100% | 98%    | 98%  | 95%    | 100% | 100%    | 100% | 41 %    | 0 %         | 87 %       |
|                                                                | A                                                        | 16 %                       | 15 %  | 4 %                   | 3 %  | 4 %    | 4 %  | 3 %    | 5 %  | 64 %    | 63 % | 0.3 %   | 0 %         | 78.2 %     |
|                                                                | B                                                        | 2 %                        | 32 %  | 46 %                  | 40 % | 4 %    | 4 %  | 17 %   | 19 % | 26 %    | 27 % | 0.7 %   | 0 %         | 71 %       |
|                                                                | C                                                        | 1 %                        | 23 %  | 31 %                  | 29 % | 21 %   | 21 % | 44 %   | 50 % | 2 %     | 2 %  | 0.6 %   | 0 %         | 1.2 %      |
|                                                                | D                                                        | 1 %                        | 12 %  | 4 %                   | 10 % | 28 %   | 28 % | 16 %   | 15 % | 5 %     | 6 %  | 1.8 %   | 0 %         | 0.1 %      |
|                                                                | E                                                        | 1 %                        | 11 %  | 6 %                   | 11 % | 26 %   | 26 % | 13 %   | 8 %  | 2 %     | 2 %  | 1.3 %   | 0 %         | 0 %        |
|                                                                | F                                                        | 0 %                        | 3 %   | 3 %                   | 3 %  | 8 %    | 8 %  | 2 %    | 4 %  | 1 %     | 1 %  | 0.2 %   | 0 %         | 0 %        |
|                                                                | G                                                        | 0 %                        | 3 %   | 5 %                   | 4 %  | 7 %    | 7 %  | 0 %    | 0 %  | 0 %     | 0 %  | 0 %     | 0 %         | 0.2 %      |
| Benelux specific classification                                | X                                                        | 28 %                       | N/A   | 0 %                   | 0 %  | 0 %    | 0 %  | 0 %    | 0 %  | 0 %     | 0 %  | 37.5 %  | 0 %         | 0 %        |
| Voluntary (BREEAM) (%)                                         | Percentage of rental income from BREEAM certified assets | 0 %                        | 0 %   | 0 %                   | 0 %  | 0 %    | 0 %  | 0 %    | 0 %  | 0 %     | 0 %  | 0 %     | 0 %         | 0 %        |
|                                                                | Outstanding                                              | 0 %                        | 0 %   | 0 %                   | 0 %  | 0 %    | 0 %  | 0 %    | 0 %  | 0 %     | 0 %  | 0 %     | 0 %         | 0 %        |
|                                                                | Excellent                                                | 0 %                        | 0 %   | 0 %                   | 0 %  | 0 %    | 0 %  | 0 %    | 0 %  | 0 %     | 0 %  | 0 %     | 0 %         | 0 %        |
|                                                                | Very Good                                                | 0 %                        | 0 %   | 0 %                   | 0 %  | 0 %    | 0 %  | 0 %    | 0 %  | 0 %     | 0 %  | 0 %     | 0 %         | 0 %        |
| Voluntary (LEED) (%)                                           | Good/Pass                                                | 0 %                        | 0 %   | 0 %                   | 0 %  | 0 %    | 0 %  | 0 %    | 0 %  | 0 %     | 0 %  | 0 %     | 0 %         | 0 %        |
|                                                                | Percentage of rental income from LEED certified assets   | 0 %                        | 0 %   | 0 %                   | 0 %  | 0 %    | 0 %  | 0 %    | 0 %  | 0 %     | 0 %  | 0 %     | 0 %         | 0 %        |
|                                                                | Platinum                                                 | 0 %                        | 0 %   | 0 %                   | 0 %  | 0 %    | 0 %  | 0 %    | 0 %  | 0 %     | 0 %  | 0 %     | 0 %         | 0 %        |
|                                                                | Gold                                                     | 0 %                        | 0 %   | 0 %                   | 0 %  | 0 %    | 0 %  | 0 %    | 0 %  | 0 %     | 0 %  | 0 %     | 0 %         | 0 %        |
|                                                                | Silver                                                   | 0 %                        | 0 %   | 0 %                   | 0 %  | 0 %    | 0 %  | 0 %    | 0 %  | 0 %     | 0 %  | 0 %     | 0 %         | 0 %        |
|                                                                | Certified                                                | 0 %                        | 0 %   | 0 %                   | 0 %  | 0 %    | 0 %  | 0 %    | 0 %  | 0 %     | 0 %  | 0 %     | 0 %         | 0 %        |

## ESG

| EPRA Code                                                          | Category                                                                            | Cibus offices (rented, not part of the assets) |       |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------|
| Indicator (Units of measure)                                       |                                                                                     | Absolute performance (Abs)                     |       |
|                                                                    |                                                                                     | 2025                                           | 2024  |
| <b>Elec-Abs</b>                                                    | Total electricity                                                                   | 20                                             | 11    |
| Electricity (MWh)                                                  | Proportion of electricity from renewable sources                                    | 100 %                                          | 100 % |
| Proportion of electricity by source: (%)                           | Nuclear                                                                             | 18 %                                           | 46 %  |
|                                                                    | Proportion of obtained electricity from renewable sources                           | 82 %                                           | 54 %  |
|                                                                    | Proportion of obtained electricity from fossile sources                             | 0 %                                            | 0 %   |
| Quantity of electricity by source: (%)                             | Nuclear                                                                             | 4                                              | 5     |
|                                                                    | Proportion of obtained electricity from renewable sources                           | 17                                             | 6     |
|                                                                    | Proportion of obtained electricity from fossile sources                             | 0                                              | 0     |
| No. applicable properties                                          | Energy disclosure coverage                                                          | 3                                              | 2     |
| m <sup>2</sup> of applicable properties                            | Energy disclosure coverage                                                          | 861                                            | 222   |
| %                                                                  | Proportion of electricity estimated                                                 | 0 %                                            | 0 %   |
| District heating and cooling (MWh)                                 | Total consumed heating and cooling                                                  | 15                                             | 29    |
|                                                                    | Nuclear                                                                             | 0 %                                            | 0 %   |
|                                                                    | Proportion of landlord obtained district heating and cooling from fossil sources    | 100 %                                          | 1 %   |
|                                                                    | Proportion of landlord obtained district heating and cooling from renewable sources | 0 %                                            | 99 %  |
| No. applicable properties                                          | Heating and cooling disclosure coverage                                             | 1                                              | 2     |
| m <sup>2</sup> of applicable properties                            | Heating and cooling disclosure coverage                                             | 250                                            | 222   |
| %                                                                  | Proportion of heating and cooling estimated                                         | 0 %                                            | 0 %   |
| Fuels (MWh)                                                        | Total fuel consumption                                                              | NA                                             | NA    |
|                                                                    | Proportion of fuels from renewable sources                                          | NA                                             | NA    |
| Proportion of landlord obtained fuel by source (%)                 | Natural Gas                                                                         | NA                                             | NA    |
|                                                                    | Coal and Coal products                                                              | NA                                             | NA    |
|                                                                    | Crude Oil and Petroleum products                                                    | NA                                             | NA    |
|                                                                    | Other Fossil sources                                                                | NA                                             | NA    |
|                                                                    | Renewable sources, including biomass                                                | NA                                             | NA    |
| Quantities of fuels by source (MWh)                                | Natural Gas                                                                         | NA                                             | NA    |
|                                                                    | Coal and Coal products                                                              | NA                                             | NA    |
|                                                                    | Crude Oil and Petroleum products                                                    | NA                                             | NA    |
|                                                                    | Other Fossil sources                                                                | NA                                             | NA    |
|                                                                    | Renewable sources, including biomass                                                | NA                                             | NA    |
| No. applicable properties                                          | Fuel disclosure coverage                                                            | NA                                             | NA    |
| m <sup>2</sup> of applicable properties                            | Fuel disclosure coverage                                                            | NA                                             | NA    |
| %                                                                  | Proportion of fuel estimated 1)                                                     | NA                                             | NA    |
| <b>Energy-Int</b>                                                  | Energy intensity                                                                    | 40,8                                           | 178,9 |
| Energy Intensity kWh/ m2/year                                      |                                                                                     |                                                |       |
| <b>GHG-Indir-Abs</b>                                               | Total Indirect Scope 2 Market based                                                 | 0,7                                            | 0,8   |
| Indirect (Scope 2) 2)                                              | Scope 2 Electricity                                                                 | 0,0                                            | 0,0   |
| (tCO2)                                                             | Local District Heating                                                              | 0,7                                            | 0,6   |
|                                                                    | Total Indirect Scope 2 Location based                                               | 1,5                                            | 0,3   |
|                                                                    | Scope 2 Electricity                                                                 | 0,8                                            | 0,3   |
|                                                                    | Local District Heating                                                              | 0,7                                            | 0,6   |
| (%)                                                                | Scope 2 (location based)                                                            | 1,5                                            | 0,3   |
|                                                                    | Scope 2 (market based)                                                              | 0,7                                            | 0,8   |
|                                                                    | Scope 2 (location based) estimated                                                  | 0 %                                            | 0 %   |
|                                                                    | Scope 2 (market based) estimated                                                    | 0 %                                            | 0 %   |
| GHG emission intensity (kgCO <sub>2</sub> e/ m <sup>2</sup> /year) | Scope 1 and 2 emissions (location based)                                            | 1,7                                            | 1,2   |
|                                                                    | Scope 1 and 2 emissions (market based)                                              | 0,8                                            | 3,6   |
| No. applicable properties                                          | GHG disclosure coverage                                                             | 3                                              | 2     |
| m <sup>2</sup> of applicable properties                            | GHG disclosure coverage                                                             | 861                                            | 222   |
| %                                                                  | Proportion of Scope 1 + Scope 2 (location based) + Scope 3 estimated                | 0 %                                            | 0 %   |
| %                                                                  | Proportion of Scope 1 + Scope 2 (market based) + Scope 3 estimated                  | 0 %                                            | 0 %   |

## Footnotes

1) Description of allocation between Scope 2 and 3, how Category 13 in GHG is interpreted: landlord obtained energy is reported in Scope 2, tenant obtained energy is reported in Scope 3, Cat 13.  
 2) Revenue = Net operations income (Rental income + service income - operations expenses - property tax)  
 3) Like-for-like is based on a consistent portfolio based on 2024 and 2025 portfolio where any disposals and new acquisitions are excluded.

4) EPC is reported for all countries. However the Benelux properties have a slightly different classification including also class X and several class A levels. All levels of A are included under EPC class A in EPRA reporting.  
 5) It is good to note that the level of data quality might differ between calculation years and effect the reported numbers

## EPRA Sustainability Performance Measures (Social)

## Diversity

| EPRA Code     | Units of measure | Indicator                             | Category                                   | Corporate performance |       |        |       |       |        |
|---------------|------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------|-------|--------|-------|-------|--------|
|               |                  |                                       |                                            | 2025                  |       |        | 2024  |       |        |
| Diversity-Emp | %                |                                       |                                            | Total                 | Male  | Female | Total | Male  | Female |
|               |                  | Gender diversity                      | Proportion of male and female employees 1) |                       | 52 %  | 48 %   |       | 60 %  | 40 %   |
|               |                  | Gender by level                       | Board                                      |                       | 60 %  | 40 %   |       | 50 %  | 50 %   |
|               |                  |                                       | Executive                                  |                       | 33 %  | 67 %   |       | 67 %  | 33 %   |
|               |                  |                                       | Professionals                              |                       | 55 %  | 45 %   |       | 50 %  | 50 %   |
|               |                  | Distribution of employees by age      | Over 50 years old                          | 22 %                  | 40 %  | 60 %   | 22 %  | 0 %   | 33 %   |
|               |                  |                                       | 30 - 50 years old                          | 72 %                  | 50 %  | 50 %   | 78 %  | 100 % | 67 %   |
|               |                  |                                       | Under 30 years old                         | 8 %                   | 100 % | 0 %    | 0 %   | 0 %   | 0 %    |
| Diversity-Pay | Ratio            | Male and female remuneration by level | Cibus total 2)                             | N/A                   |       |        | N/A   |       |        |

## Employees

| EPRA Code    | Units of measure             | Indicator                                  | Category                  | Corporate performance |       |        |       |        |        |
|--------------|------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|-------|--------|-------|--------|--------|
|              |                              |                                            |                           | 2025                  |       |        | 2024  |        |        |
|              |                              |                                            |                           | Total                 | Male  | Female | Total | Male   | Female |
| Emp-Training | Number of hours              | Average hours of training per employee     | All employees             | 48                    | 47    | 50     | 60    | 58     | 63     |
| Emp-Dev      | % of employees               | Employees receiving performance appraisals | Total                     | 100                   | 100   | 100    | 100   | 100    | 100    |
| Emp-Turnover | Number of employees          | Direct employees                           | Total number of employees | 25                    | 13    | 12     | 10    | 6      | 4      |
|              |                              | Total number of new hires                  |                           | 5                     | 2     | 3      | 1     | 1      | 0      |
|              |                              | Rate of new hires in %                     |                           | 20 %                  | 40 %  | 60 %   | 10 %  | 100 %* | 0 %*   |
|              |                              | Total turnover (departures)                |                           | 2                     | 2     | 0      | 1     | 1      | 0      |
|              |                              | Total rate of turnover (departures)        |                           | 8 %                   | 100 % | 0 %    | 10 %  | 100 %* | 0 %*   |
|              | Number of employees by level | Total                                      | Board                     | 5                     | 3     | 2      | 5     | 3      | 2      |
|              |                              | Total number of new hires                  |                           | 1                     | 0     | 1      | 0     | 0      | 0      |
|              |                              | Rate of new hires                          |                           | 20 %                  | 0 %   | 100 %  | 0 %   | 0 %*   | 0 %*   |
|              |                              | Total turnover                             |                           | 1                     | 0     | 1      | 0     | 0      | 0      |
|              |                              | Total rate of turnover                     |                           | 20 %                  | 0 %   | 100 %  | 0 %   | 0 %*   | 0 %*   |
|              |                              | Total                                      | Executive                 | 3                     | 1     | 2      | 6     | 4      | 2      |
|              |                              | Total number of new hires                  |                           | 1                     | 0     | 1      | 1     | 1      | 0      |
|              |                              | Rate of new hires                          |                           | 33 %                  | 0 %   | 100 %  | 17 %  | 100 %* | 0 %*   |
|              |                              | Total turnover                             |                           | 1                     | 1     | 0      | 1     | 1      | 0      |
|              |                              | Total rate of turnover                     |                           | 33 %                  | 100 % | 0 %    | 17 %  | 100 %* | 0 %*   |
|              |                              | Total                                      | Professional              | 22                    | 12    | 10     | 4     | 2      | 2      |
|              |                              | Total number of new hires                  |                           | 4                     | 2     | 2      | 0     | 0      | 0      |
|              |                              | Rate of new hires                          |                           | 18 %                  | 50 %  | 50 %   | 0 %   | 0 %*   | 0 %*   |
|              |                              | Total turnover                             |                           | 2                     | 2     | 0      | 0     | 0      | 0      |
|              |                              | Total rate of turnover                     |                           | 9 %                   | 100 % | 0 %    | 0 %   | 0 %*   | 0 %*   |

\* The calculation methodology for the share of female and male new hires and employee turnover has been adjusted for the 2024 figures to align with the methodology applied from 2025 onwards. This adjustment has been made to ensure comparability between reporting periods.

## Health &amp; Safety

| EPRA Code    | Units of measure         | Indicator              | Category                            | Corporate performance |  |     |      |  |        |
|--------------|--------------------------|------------------------|-------------------------------------|-----------------------|--|-----|------|--|--------|
|              |                          |                        |                                     | 2025                  |  |     | 2024 |  |        |
| H&S-Emp      | Per 100,000 hours worked | Injury rate            | Direct employees                    |                       |  | 0   |      |  | 0      |
|              | Per 100,000 hours worked | Lost day rate          |                                     |                       |  | 0   |      |  | 0      |
|              | Days per employee        | Absentee rate          |                                     |                       |  | 5 % |      |  | 0,04 % |
|              |                          | Accident Severity Rate |                                     |                       |  | 0   |      |  | 0      |
|              | Total number             | Fatalities             |                                     |                       |  | 0   |      |  | 0      |
| H&S-Asset 3) | %                        | % assets               | Asset health and safety assessments |                       |  | 0   |      |  | 0      |
| H&S-Comp     | Total number             | Number of assets       | Number of incidents                 |                       |  | 0   |      |  | 0      |

## Footnotes

1) Employees in direct employment according to law, excluding a consultant in the organization.  
2) with only 23 employees in a variety of roles make the ratio irrelevant.

3) Cibus has not identified or been made aware of any accidents that have occurred in its portfolio that have had a negative impact on the health and safety of customers, their employees or end customers. Cibus has no direct control over the safety of the properties and the surrounding environment, but engages in a dialogue with tenants on health and safety issues during sustainability meetings.

## EPRA-Nyckeltal

EPRA (European Public Real Estate Association) är en gemensam intressegrupp för noterade fastighetsbolag i Europa. Cibus är sedan flera år tillbaka medlem i EPRA. EPRA:s mål är att uppmuntra till större investeringar i europeiska noterade fastighetsbolag och att sträva efter gemensamma nyckeltal och metoder inom redovisning, ekonomisk rapportering och bolagsstyrning för att tillhandahålla högkvalitativ information till investerare och för att öka jämförbarheten från olika företag.

De bästa metoderna skapa också en ram för diskussion och beslutsfattande i de frågor som avgör sektorns framtid.

Cibus tillämpar EPRA:s rekommendationer för finansiella rapportering men även för hållbarhetsredovisning. Läs mer i Cibus lagstadgade hållbarhetsrapport på sidan 68.

### EPRA Resultat

EPRA-resultatet representerar resultatet från det pågående fastighetsförvaltningsnätet. Värderingseffekter och intäkter från avyttringar beaktas inte. Dessutom justeras de uppskjutna skatter som redovisats under räkenskapsåret och de efterföljande skattebetalningarna för de senaste räkenskapsåren som redovisats i resultaträkningen.

För bättre jämförbarhet presenteras även justerat EPRA-resultat som justerats för värdejusteringar på finansiella tillgångar.

| MEUR, om inget annat anges                              | 2025-12-31  | 2024-12-31  |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Årets resultat                                          | 91,4        | -4,8        |
| Ränta på hybridobligationer                             | -2,1        | -2,5        |
| <b>Årets resultat inkl. ränta på hybridobligationer</b> | <b>89,3</b> | <b>-7,3</b> |
| Genomsnittligt antal utestående aktier                  | 78 569 668  | 58 951 923  |
| Resultat per aktie, EUR                                 | 1,14        | -0,12       |
| Uteslutning av                                          |             |             |
| - övriga intäkter                                       | 20,5        | -           |
| - värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade | 0,5         | 44,7        |
| - värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade  | -3,4        | -0,1        |
| - värdeförändring räntederivat, orealiserad             | 1,4         | 9,8         |
| - uppskjuten skatt avseende EPRA-justeringar            | 7,2         | -11,2       |
| <b>EPRA-resultat</b>                                    | <b>76,6</b> | <b>38,5</b> |
| <b>EPRA resultat per aktie, EUR</b>                     | <b>0,88</b> | <b>0,61</b> |

### EPRA NAV

- EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV): belyser det långsiktiga substansvärdet med justering av ej utbetald utdelning om inte avstämningsdagen har passerats,
- EPRA Net Tangible Assets (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.
- EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV) per aktie: belyser avyttringsvärdet med justering av ej utbetald utdelning om inte avstämningsdagen har passerats

| MEUR, om inget annat anges                                        | 2025-12-31     |                |                | 2024-12-31   |              |              |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------|--------------|--------------|
|                                                                   | EPRA NRV       | EPRA NTA       | EPRA NDV       | EPRA NRV     | EPRA NTA     | EPRA NDV     |
| Eget kapital exkl. hybridobligationer                             | 991,2          | 991,2          | 991,2          | 678,7        | 678,7        | 678,7        |
| Återläggning av immateriella tillgångar                           | -              | -              | -              | -            | -0,1         | -            |
| Återläggning av derivat                                           | 4,3            | 4,3            | 4,3            | 2,1          | 2,1          | 2,1          |
| Återläggning av uppskjuten skatt                                  | 45,3           | 45,3           | 45,3           | 34,5         | 34,5         | -            |
| Återläggning av bedömt verkligt värde på uppskjuten skattefordran | -              | -              | -3,1           | -            | -            | -1,9         |
| Återläggning av ej utbetald utdelning                             | 25,4           | 25,4           | 25,4           | 19,5         | 19,5         | 19,5         |
| <b>EPRA NAV</b>                                                   | <b>1 066,2</b> | <b>1 066,2</b> | <b>1 066,2</b> | <b>734,8</b> | <b>734,7</b> | <b>698,4</b> |
| Antalet utestående aktier                                         | 82 086 045     | 82 086 045     | 82 086 045     | 62 972 150   | 62 972 150   | 57 246 140   |
| <b>EPRA NAV per aktie i EUR</b>                                   | <b>13,0</b>    | <b>13,0</b>    | <b>12,4</b>    | <b>11,7</b>  | <b>11,7</b>  | <b>11,1</b>  |

## EPRA LTV

Långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder enligt balansräkningen minus likvida medel i förhållande till fastigheternas marknadsvärde.

| MEUR, om inget annat anges      | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Skulder till seniora långgivare | 1 318,1        | 947,2          |
| Obligationslån                  | 274,7          | 189,6          |
| Hybridobligation                | 30,0           | 30,0           |
| Övriga nettoskulder             | 12,7           | 9,1            |
| Likvida Medel                   | -54,9          | -50,8          |
| <b>Nettoskuld</b>               | <b>1 580,6</b> | <b>1 125,1</b> |
| Förvaltningsfastigheter         | 2 641,3        | 1 870,1        |
| Övriga nettofordringar          | 23,8           | 8,2            |
| <b>EPRA LTV, %</b>              | <b>59,3</b>    | <b>59,9%</b>   |

## EPRA NIY

EPRA initial direktavkastning (NIY) visar fastighetens möjlighet att generera hyresintäkter.

EPRA NIY, % beräknas genom att dividera nettouthyrningsintäkterna för den färdigställda fastighetsportföljen, baserat på den giltiga hyresportföljen per balansdagen, med det totala marknadsvärdet för den färdigställda fastighetsportföljen.

| MEUR, om inget annat anges                       | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förvaltningsfastigheter                          | 2 641,3        | 1 870,1        |
| Återläggning fastighetsutveckling                | -              | -              |
| <b>Summa fastighetsportföljen</b>                | <b>2 641,3</b> | <b>1 870,1</b> |
| Uppskattade transaktionskostnader för köparen    | 42,1           | 17,5           |
| <b>Uppdaterad värdering fastighetsportföljen</b> | <b>2 683,4</b> | <b>1 887,6</b> |
| 12 månaders rullande hyresintäkter               | 178,8          | 130,1          |
| Uppskattade driftsdebiteringar                   | -10,1          | -8,0           |
| <b>Årlig nettohyra<sup>1</sup></b>               | <b>168,7</b>   | <b>122,1</b>   |
| Hyresrabatter                                    | -              | -              |
| <b>Upptoppad årlig nettohyra</b>                 | <b>168,7</b>   | <b>122,1</b>   |
| <b>EPRA NIY (nettoavkastning) %</b>              | <b>6,3</b>     | <b>6,5</b>     |
| <b>EPRA "Upptoppad" NIY%</b>                     | <b>6,3</b>     | <b>6,5 %</b>   |

<sup>1</sup> Baserat på intjäningsförmåga per 1 januari.

## EPRA Vakansgrad

Hyresvärdet för outhyrda kontrakt dividerat med hyresvärdet för hela portföljen.

| MEUR, om inget annat anges                | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------------------------|------------|------------|
| Beräknat hyresvärde för vakanta ytor      | 8,0        | 7,6        |
| Uppskattat hyresvärde för hela portföljen | 167,2      | 137,4      |
| <b>EPRA vakansgrad, %</b>                 | <b>4,8</b> | <b>5,5</b> |

## EPRA CAPEX

Fastighetsrelaterade investeringar i portföljen under perioden, inklusive förvärv, utvecklingsprojekt, renoveringar och hyresgästanpassningar.

| MEUR, om inget annat anges          | 2025-12-31   | 2024-12-31   |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Fastighetsrelaterad CapEx</b>    |              |              |
| Förvärv                             | 240,5        | 125,9        |
| Pågående fastighetsutveckling       | 5,3          | 0,3          |
| Renovering i befintliga fastigheter | 6,3          | 4,3          |
| Hyresgästanpassningar               | 5,0          | 0,9          |
| <b>Total CapEx</b>                  | <b>257,1</b> | <b>131,4</b> |

# Lagstadgad Hållbarhetsrapport

I enlighet med kapitel 6, paragraf 10 i Årsredovisningslagen avger styrelsen för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) hållbarhetsrapport. Hållbarhetsrapporten avser verksamheten i Cibus Nordic Real Estate AB (publ) med dotterbolag under kalenderåret 2025. Detta är Cibus sjätte hållbarhetsrapport, senast rapport publicerades i mars 2025. Hållbarhetsrapporten omfattar sidorna 28-68 Cibus Årsredovisning 2025. För en mer detaljerad redovisning, se innehållsförteckning nedan.

## Innehållsförteckning

|                                | Sidor                          |
|--------------------------------|--------------------------------|
| Affärsmodell                   | 28-29, 32                      |
| Väsentliga frågor              | 36-37                          |
| Styrning av hållbarhetsarbetet | 32-38                          |
| Risker, riskhantering          | 39-59                          |
| Miljö                          | 39-49, 62-64                   |
| Sociala förhållanden           | 50-56, 65                      |
| Medarbetare, mångfald          | 50-52, 65                      |
| Mänskliga rättigheter          | 53-55                          |
| Anti-korruption, affärsetik    | 57-59                          |
| Uppföljning                    | 41, 45-48, 51-52, 58-59, 62-67 |

## Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till Bolagsstämman i Cibus Nordic Real Estate AB (publ), org.nr 559135-0599

### UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2025 på ovan angivna sidorna och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

## GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

## UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 19 mars 2026

### Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon  
Auktoriserad revisor

# Riskhantering

Cibus arbetar löpande med förvärv, förvaltning och att utveckla fastigheter i Norden och Benelux-länderna med en tydlig förankring inom livsmedels- och dagligvaruhandeln.

I not 23 på sidan 103-106 finns beskrivning och riskhantering av Cibus finansiella risker. Nedan beskrivs Cibus strategiska och operationella risker samt riskhantering av dessa.

## Verksamhet & organisation

| Beskrivning risk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Riskhantering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Hyresintäkter</b><br>Cibus resultat påverkas av vakansgraden i beståndet, kundförluster och eventuellt hyresbortfall. Uthyrningsgraden (ekonomisk) i beståndet vid periodens utgång var 95,7% (94,2) och den viktade genomsnittliga hyresavtalslängden var 6,0 år (4,9). Cirka 95% (97) av bolagets intäkter är hänförliga till fastigheter huvudsakligen 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, miljökrav samt yttre marknadsfaktorer.                                                                                                                                                                                                  | <b>Hyresintäkter</b><br>För att hantera riskerna arbetar Cibus med att dels skapa en än mer diversifierad kontraktsbas, dels att fortsatt bibehålla och förbättra den nuvarande relationen med koncernens största hyresgäster som är ledande inom livsmedel- och dagligvaruhandeln. Cibus följer löpande upp den ekonomiska utvecklingen för bolagets hyresgäster och utvärderar alternativa hyresgäster. Genom att nyscha fastighetsinvesteringar till livsmedels- och dagligvaruhandel är Cibus mer motståndskraftig mot den negativa effekten av e-handel. Cibus strävar efter att bli en strategisk partner och inte bara en förvaltare för att minska risken från hyresgästkoncentration. Vidare har Cibus implementerat processer för att hantera miljörisiker och klimatomställningen med ett netto noll mål till 2045. Se hållbarhetsrapport sid 42-46. |
| <b>Drift och underhållskostnader</b><br>Koncernen löper en risk med kostnadshöjningar som inte kompenseras genom reglering i hyresavtalet, risken är emellertid begränsad då cirka 90% (90) av alla hyresavtal är s.k. "triple net"- eller nettohyresavtal vilket innebär att hyresgästen, utöver hyran, betalar de flesta kostnader som belöper på fastigheten. Även oförutsedda reparationsbehov utgör en risk för verksamheten. Ett aktivt och ständigt pågående arbete för att bibehålla och förbättra fastigheternas skick minskar risken för reparationsbehov. Medlemsstaternas successiva implementering av det uppdaterade EU-direktivet om byggnaders energiprestanda (EPBD) kan innebära ökade investerings- och efterlevnadskostnader, beroende på hur nationella minimikrav och tidslinjer utformas för kommersiella fastigheter. | <b>Drift och underhållskostnader</b><br>Ett aktivt och ständigt pågående arbete för att bibehålla och förbättra fastigheternas skick minskar risken för reparationsbehov. Cibus arbetar löpande med effektivisering i fastighetsförvaltningen vad gäller exempelvis förbättrade energisystem som minskar energiförbrukningen och miljöpåverkan. Cibus arbetar med långsiktig underhållsplanering för fastigheterna för kontroll över underhållskostnader och för att undvika oförutsedda skador och reparationer. Samtliga fastigheter är försäkrade mot påverkan på grund av skada. Vidare har Cibus implementerat processer för att hantera miljörisiker och klimatomställningen med ett netto noll mål till 2045, se hållbarhetsrapport sid 42-46.                                                                                                           |
| <b>Förvärvsdriven strategi</b><br>Fastighetsförvärv utgör en central del av Cibus strategi. För att förvärv ska kunna genomföras krävs att lämpliga investeringsobjekt inom Cibus nisch finns till salu till rimliga prisnivåer. Förvärv kan även vara förenade med risker kopplade till säljaren och den förvärvade verksamheten och fastigheten, miljörisiker samt finansieringsrisk kopplad till förvärvet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Förvärvsdriven strategi</b><br>Cibus har en stark position på transaktionsmarknaden för livsmedels och dagligvaruhandelsfastigheter i Norden och etablerade sig i Benelux-länderna genom förvärvet av Forum Estates i januari 2025. Cibus har ett team med bred erfarenhet och gedigen kunskap om fastighetstransaktioner. Processen för att utvärdera ett förvärv bygger på att fastigheten har en ankarhyresgäst med långt hyresavtal. Inför ett förvärv utvärderas fastigheten, hyresgästen och en riskanalys görs. Vidare har Cibus implementerat processer vid förvärv för att hantera miljörisiker och klimatomställningen med ett netto noll mål till 2045, se hållbarhetsrapport sid 42-46.                                                                                                                                                          |

| Beskrivning risk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Riskhantering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Skatt</b></p> <p>Förändringar i skattelagstiftning och regelverk kan påverka beskattningen av fastigheter och bolaget. Ändrade skattesatser och regler i Norden och Benelux-länderna kan påverka resultatet och nyckeltal samt Cibus tillväxtpotentialer. Bolagsskatten i Sverige uppgick till 20,6% med avdragsrätt om 30% av skattemässigt EBITDA. Maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå är 500 TEUR. I Finland var bolagsskatten 22% med liknande regler avseende ränteavdragsbegränsningar begränsad till 25 % av skattemässigt EBITDA och maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av uppgår till 500 TEUR per bolag. I Norge uppgick bolagsskatten till 22%, här finns även regler kring ränteavdrag. Regelverket i Danmark innebär en bolagsskatt om 22% och det finns vissa begränsningar i ränteavdragen.</p> <p>I Belgien uppgick bolagsskatten till 25%, i Nederländerna till 25,8% och i Luxemburg till 18,9%. I Benelux-länderna finns liknande begränsningar i ränteavdrag som i de nordiska länderna.</p> <p>Reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar har inte haft en materiell påverkan på koncernen under rapportperioden.</p>                                                                                                                                                                  | <p><b>Skatt</b></p> <p>Cibus följer noga den politiska utvecklingen och bevakar löpande utvecklingen inom regelområdet för att tidigt fånga upp förslag till regelförändringar. Denna bevakning säkerställer att Cibus i god tid förstår effekterna av eventuella regelförändringar. En kostnadseffektiv hantering av skatter ska vägas mot risker med koncernens skattehantering.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p><b>Klimatomställning och miljörisker</b></p> <p>Klimatomställning och miljörisker är en strategisk och finansiell risk. Fastigheter påverkar miljön bland annat av löpande skötsel, energiförbrukning, hyresgästpassningar och av den verksamhet som bedrivs. Enligt regelverk liknande den svenska miljöbalken kan Cibus bli skyldig att bekosta åtgärder till följd av föroreningsskada eller miljöskada på samtliga marknader. Detta kan påverka bolagets resultat och nyckeltal. Fastigheter med negativ miljöprofil vad gäller exempelvis energiförbrukning kan uppfattas som mindre attraktiva för hyresgäster, generera högre energikostnader relativt andra fastigheter samt innebära kostnader för uppgradering samt högre finansieringskostnad. Fastighetssektorn via uppvärmning och annan elförbrukning utgör en av världens stora energikonsumenter som i dagsläget utgör ett av de stora hoten mot klimatet. Det finns en risk att Cibus klimatomställning inte går tillräckligt snabbt vilket kan påverka värderingarna av fastigheterna samt möjligheterna till finansiering, se finansiella risker på sid 103-106.</p>                                                                                                                                                                                                                                    | <p><b>Klimatomställning och miljörisker</b></p> <p>Förvärv av nya fastigheter föregås alltid av miljöutredningar för att klargöra fastighetens miljöstatus. På så vis minimerar Cibus risken för att förvärva fastigheter med någon form av miljöskuld. Cibus arbetar övergripande i syfte att minska negativ miljöpåverkan tillsammans med våra hyresgäster. Cibus har antagit ett netto noll mål till 2045. Därför underlättar och uppmuntrar vi våra ankarhyresgästers investeringar i återvinningsbar energi samt prioriterar att själva investera i energieffektiva fastigheter och i egna klimatfrämjande åtgärder. Samtliga klimatrelaterade risker som identifierats ha hög sannolikhet att inträffa hanteras genom integrerade affärsprocesser för att säkerställa hållbara fastighetsvärden och finansiering samt för att nå vårt netto noll mål 2045, se hållbarhetsrapport sid 42-46.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p><b>Värdeförändring fastigheter</b></p> <p>Fastighetsbeståndet värderas till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en marknadsvärdering utförd av ett oberoende värderingsinstitut och för 2025 har Newsec för Finland och Sverige, CBRE för Danmark, Cushman &amp; Wakefield för Norge och Nederländerna, Stadim BV för Belgien samt Inowai SA för Luxemburg anlåtits. 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 dels förändrat beteende såsom ökad e-handel, dels ökade miljökrav som en del av klimatomställningen. Vidare risk för såväl förändrade kassaflöden, som av förändringar i avkastningskraven samt fastigheternas skick. Risk för bolaget involverar risk för vakanser inom beståndet till följd av hyresgästs uppsägning av befintliga hyresavtal samt den ekonomiska situationen för hyresgästerna. De bakomliggande faktorerna som påverkar kassaflödena är i sin tur förankrade i den rådande ekonomins tillstånd, energipriser, liksom lokala yttre faktorer i form av konkurrens från andra fastighetsägare och geografiska läge som kan påverka utbud- och efterfrågejämvikten.</p> | <p><b>Värdeförändring fastigheter</b></p> <p>Cibus fokus på att erbjuda en aktiv och hyresgästnära förvaltning för att skapa goda och långsiktiga relationer med hyresgästen skapar goda 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 och energieffektivitet. Cibus fastighetsbestånd har en geografisk spridning i Norden och Benelux-länderna. Cibus strategi är att fortsätta att växa i Europa för att ytterligare öka den geografiska spridningen och därmed marknadsrisken. Cibus följer noga utvecklingen av e-handel inom livsmedels och dagligvaruhandeln. Cibus fokus på livsmedels- och dagligvaruhandel innebär stabila hyresgäster och hyresavtal. Marknadsvärdet på Cibus samtliga fastigheter bedöms varje kvartal av externa oberoende fastighetsvärderare. Värdet fastställs dock alltid av Cibus styrelse och ledning. Vidare har Cibus implementerat processer för att hantera miljörisker och klimatomställningen med ett netto noll mål till 2045, se hållbarhetsrapport sid 42-46.</p> |
| <p><b>Interna processer och kontroll</b></p> <p>Cibus kan inom ramen för den löpande verksamheten påverkas negativt av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter inom och utom organisationen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p><b>Interna processer och kontroll</b></p> <p>Cibus följer upp interna processer och kontrollerar efterlevnad av regelverk, se mer information i bolagsstyrningsrapporten på sid 71-76.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p><b>Medarbetare och kompetens</b></p> <p>Cibus framtida utveckling beror i hög grad av medarbetarnas kunskap, erfarenhet och engagemang. Bolaget har valt att ha en förhållandevis liten organisation i syfte att arbeta snabbt och effektivt, vilket kan medföra ett viss beroende av enskilda medarbetare och leverantörer då exempelvis delar av hyresadministrationen är outsourcad.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p><b>Medarbetare och kompetens</b></p> <p>Cibus arbetar kontinuerligt med att utveckla, utbilda och stärka upp organisationen i syfte att minska beroendet av nyckelpersoner, se medarbetare och organisation på sid 50-52.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

```
graph LR; Valberedning --- Aktieägare; Valberedning --- Bolagsstämma; Aktieägare --- Bolagsstämma; Bolagsstämma --- Styrelse; Styrelse --- Revisorer; Styrelse --- VD[VD och ledning]; VD --- Revisorer; Ersättningsutskott --- Styrelse; Revisionsutskott --- Styrelse; Styrdokument[Styrande dokument intern kontroll och styrning] --- Styrelse; Styrdokument --- VD
```

## Årsstämman

Årsstämman är Cibus högsta beslutande organ. Aktieägare, som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och har anmält deltagande i tid, har rätt att delta och rösta vid bolagsstämman personligen eller via ombud. Vid årsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt för att fatta beslut om förslag från valberedningen, styrelsen och aktieägarna samt nyckelfrågor som exempelvis fastställande av resultat och balansräkningar, beslut om utdelningar och val av styrelse. Vidare väljs revisor, arvoden fastställs och andra lagstadgade ärenden behandlas. Beslut vid stämman fattas normalt med enkel majoritet. I vissa frågor föreskriver dock aktiebolagslagen att ett förslag ska godkännas av en högre andel av de på stämman företrädde rösterna. Utöver årsstämman som hålls inom sex månader efter räkenskapsårets utgång kan kallelse även ske till extra bolagsstämma om styrelsen anser att det finns behov eller om en ägare till minst 10 procent av aktierna begär det.

### VID ÅRSSTÄMMA DEN 10 APRIL 2025 I CIBUS FATTADES I HUVUDSAK FÖLJANDE BESLUT:

(för mer detaljerad information om innehållet i besluten hänvisas till den fullständiga kallelsen till stämman och de fullständiga förslagen som finns tillgängliga på bolagets hemsida).

#### Fastställande av balans- och resultaträkningar

Stämman beslutade att fastställa resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen för räkenskapsåret 2024.

#### Utdelning

Stämman beslutade om disposition av årets resultat enligt den fastställda balansräkningen i enlighet med styrelsens förslag. Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag avseende avstämningsdagarna för vinstutdelning. Således beslutades det om vinstutdelning och avstämningsdagar enligt följande:

Stämman beslutade om en utdelning för verksamhetsåret 2024 om 0,90 EUR per aktie. Det beslutades att utbetalning av utdelningen ska ske månadsvis under året med tolv delbetalningar. Den första delbetalningen beslutades vara 0,07 EUR per aktie, den andra 0,07 EUR per aktie, den tredje 0,08 EUR per aktie, den fjärde 0,07 EUR per aktie, den femte 0,07 EUR per aktie, den sjätte 0,08 EUR per aktie, den sjunde 0,07 EUR per aktie, den åttonde 0,08 EUR per aktie, den nionde 0,08 EUR per aktie, den tionde 0,07 EUR per aktie, den elfte 0,08 EUR per aktie och 0,08 EUR per aktie vid den tolfte delbetalningen.

## Beslutad utdelning

Belopp i EUR

| Sista handelsdag med utdelning | Handelsdag utan utdelning | Avstämningsdag | Utbetalningsdag | Ordinarie utdelning |
|--------------------------------|---------------------------|----------------|-----------------|---------------------|
| 2025-04-15                     | 2025-04-16                | 2025-04-17     | 2025-04-28      | 0,07                |
| 2025-05-22                     | 2025-05-23                | 2025-05-26     | 2025-06-03      | 0,07                |
| 2025-06-26                     | 2025-06-27                | 2025-07-01     | 2025-07-08      | 0,08                |
| 2025-07-24                     | 2025-07-25                | 2025-07-28     | 2025-08-04      | 0,07                |
| 2025-08-25                     | 2025-08-26                | 2025-08-27     | 2025-09-03      | 0,07                |
| 2025-09-29                     | 2025-09-30                | 2025-10-01     | 2025-10-08      | 0,08                |
| 2025-10-23                     | 2025-10-24                | 2025-10-27     | 2025-11-03      | 0,07                |
| 2025-11-24                     | 2025-11-25                | 2025-11-26     | 2025-12-03      | 0,08                |
| 2025-12-29                     | 2025-12-30                | 2026-01-02     | 2026-01-12      | 0,08                |
| 2026-01-23                     | 2026-01-26                | 2026-01-27     | 2026-02-03      | 0,07                |
| 2026-02-20                     | 2026-02-23                | 2026-02-24     | 2026-03-03      | 0,08                |
| 2026-03-30                     | 2026-03-31                | 2026-04-01     | 2026-04-10      | 0,08                |

Stämman beslutade att avstämningsdagar för betalning av utdelning ska vara den 17 april 2025, 26 maj 2025, 1 juli 2025, 28 juli 2025, 27 augusti 2025, 1 oktober 2025, 27 oktober 2025, 26 november 2025, 2 januari 2026, 27 januari 2026, 24 februari 2026 och 1 april 2026. Förväntade utbetalningsdagar blir därmed den 28 april 2025, 3 juni 2025, 8 juli 2025, 4 augusti 2025, 3 september 2025, 8 oktober 2025, 3 november 2025, 3 december 2025, 12 januari 2026, 3 februari 2026, 3 mars 2026 och 10 april 2026. Utdelningskalendern återfinns även på Cibus hemsida <https://www.cibusrealestate.com/se/investerare/aktien/utdelningskalender/>.

Första gången utbetalning av utdelning kan ske på de aktier som kan komma att emitteras med stöd av styrelsens emissionsbemyndigande (se nedan under "Bemyndiganden") är vid den utbetalningsdag som infaller efter den första avstämningsdagen efter att de nya aktierna har registrerats av Bolagsverket och blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken. Detta innebär att den totala utdelningen som kan utgå (under antagande om att bemyndigandet utnyttjas fullt ut och aktierna är införda i aktieboken innan avstämningsdagen för utdelning vid det första delbetalningstillfället som föreslås enligt ovan) maximalt kan uppgå till sammanlagt 96 120 416,70 EUR. Baserat på antalet aktier per dagen för stämman uppgår den beslutade utdelningen till 68 657 440,50 EUR.

#### Ansvarsfrihet

Stämman beviljade styrelseledamöterna och de som innehaft rollen som verkställande direktör ansvarsfrihet gentemot bolaget för räkenskapsåret 2024.

#### Styrelse, revisorer och arvode

Stämman omvalde, i enlighet med valberedningens förslag, styrelseledamöterna Stefan Gattberg, Patrick Gylling, Elisabeth Norman, Victoria Skoglund och Nils Styf, samt nyvalde Stina Lindh Hök. Stämman nyvalde Stefan Gattberg till styrelsens ordförande.

Stämman valde, i enlighet med valberedningens förslag, det registrerade revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som bolagets revisor.

Stämman beslutade, i enlighet med valberedningens förslag, att styrelsearvoden ska utgå med totalt 231 000 EUR (189 000 EUR), fördelat med 66 000 EUR (63 000 EUR) till styrelsens ordförande och 33 000 EUR (31 500 EUR) per ledamot. Inget arvode ska utgå för utskottsarbete. Stämman beslutade, i enlighet med valberedningens förslag, att arvode till revisor ska utgå enligt godkänd räkning.

**Beslut om valberedningsinstruktion**

Stämman beslutade, i enlighet med valberedningens förslag, att anta en ny instruktion för valberedningen.

**Godkännande av ersättningsrapport**

Stämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att fastställa den av styrelsen framtagna ersättningsrapporten.

**Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.**

Stämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

**Ändring av bolagsordningen**

Stämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att ändra bolagets bolagsordning genom att öka gränserna för bolagets aktiekapital och antalet aktier. Genom beslutet har gränserna för bolagets aktiekapital ökat från lägst 250 000 EUR och högst 1 000 000 EUR till lägst 750 000 EUR och högst 3 000 000 EUR. Genom beslutet har även gränserna för antalet aktier i bolaget ökat, från lägst 25 000 000 aktier och högst 100 000 000 aktier till lägst 75 000 000 aktier och högst 300 000 000 aktier.

**Bemyndiganden**

Stämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att bemyndiga styrelsen att vid ett eller flera tillfällen, under tiden fram till nästkommande årsstämma besluta om nyemission av aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt.

Stämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att bemyndiga styrelsen vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästkommande årsstämma, fatta beslut om att förvärva högst så många egna aktier att bolaget vid var tid efter förvärv innehar sammanlagt högst tio procent av samtliga aktier i bolaget. Stämman beslutade vidare om att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästkommande årsstämma, fatta beslut om att överlåta egna aktier. Överlåtelse av aktier får ske med högst det totala antalet egna aktier som bolaget vid var tid innehar.

**Teckningsoptionsprogram**

Stämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att anta två långsiktiga incitamentsprogram riktade till medarbetare i koncernen, varav det ena riktar sig till medarbetare i Norden och det andra till medarbetare i Belgien. Båda teckningsoptionsprogram baserar sig på teckningsoptioner, och det nordiska programmet följer samma struktur som bolagets tidigare incitamentsprogram. Det belgiska teckningsoptionsprogrammet är anpassat till belgisk rätt och skiljer sig därmed från det nordiska programmet, bland annat genom att dess löptid är ett år längre.

Stämman beslutade vidare om emission av teckningsoptioner samt om överlåtelse av teckningsoptioner inom ramen för det nordiska programmet, samt om emission av teckningsoptioner riktad till deltagarna i det belgiska programmet. Vid full teckning och fullt utnyttjande av teckningsoptionerna kan totalt 547 500 nya aktier ges ut (varav 390 000 aktier hänförliga till det nordiska programmet och 157 500 aktier hänförliga till det belgiska programmet), motsvarande en ökning av aktiekapitalet om 5 475 EUR (varav 3 900 EUR hänförligt till det nordiska programmet och 1 575 EUR hänförligt till det belgiska programmet).

**Valberedning**

Årsstämman 2025 beslutade om följande instruktion för valberedningen. Bolagets valberedning ska bestå av styrelsens ordförande samt tre ytterligare ledamöter som utses av de röstmässigt största aktieägarna. De tre största aktieägarna kommer att kontaktas av styrelsens ordförande baserat på Euroclear Sweden AB:s förteckning över registrerade aktieägare per den sista bankdagen i augusti. Efter att aktieägarna kontaktats har de 7 dagar på sig att informera ordföranden om de vill delta i valberedningens arbete. Om någon av de tre största aktieägarna avstår sin rätt att utse en ledamot till valberedningen kommer nästa röstmässigt största aktieägare få en vecka på sig att utse en ledamot. Namnen på styrelseordföranden jämte de tre utsedda ledamöterna, och de parter de utsetts av, offentliggörs så snart valberedningen utsetts, vilket ska ske senast sex månader innan årsstämman. Om vid detta tillfälle inte tre ägare anmält önskan att delta i valberedningen ska valberedningen bestå av färre än fyra medlemmar. Valberedningen är beslutsförmärklig om mer än hälften av ledamöterna deltar. Som valberedningens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande ledamöterna röstar, vid lika röstetal, den mening som biträdes av valberedningens ordförande. Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess att en ny valberedning utsetts. Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöterna enats om annat, vara den ledamot som utsetts av den största aktieägaren. Det första mötet ska dock öppnas av bolagets styrelseordförande. Inget arvode ska utgå till valberedningens ledamöter. För det fall väsentlig förändring i ägarstrukturen sker, och en aktieägare därefter räknas till en av de tre största aktieägarna, ska denne informera valberedningen om sin önskan att delta i valberedningens arbete. Denne aktieägare ska sedan erbjudas en plats i valberedningen, antingen genom att ersätta den aktieägare som har minst röster, eller genom att valberedningen utökas med ytterligare en ledamot. Ägarförändringar som sker närmare än två månader innan årsstämman ska inte beaktas. Antalet ledamöter i valberedningen ska dock aldrig överstiga fem. Om en ledamot av andra skäl lämnar valberedningen eller upphör att företräda aktieägaren som utsåg ledamoten, har aktieägaren som utsåg ledamoten rätt till att utse en ny ledamot. Alla förändringar inom valberedningen ska offentliggöras så snart dessa inträffar. Inför årsstämman ska valberedningen förbereda och föreslå:

- Val av ordförande för årsstämman
- Val av styrelseordförande, övriga styrelseledamöter och antal styrelseledamöter
- Arvode till styrelsens ordförande, arvode till övriga styrelseledamöter, samt ersättning för utskottsarbete
- Val av revisor och eventuell revisorssuppleant, fastställande av arvode till revisor
- Ändringar av denna valberedningsinstruktion inför kommande årsstämma,
- i den mån det anses nödvändigt har Valberedningen rätt att, på bolagets bekostnad, anlita rekryteringskonsulter eller andra externa konsulter som valberedningen anser nödvändiga för att kunna fullgöra sina uppgifter. Valberedningen ska utföra de uppgifter som Svensk kod för bolagsstyrning stipulerar.

**Cibus valberedning inför årsstämman 2026**

Cibus har enligt beslutet på årsstämman i april 2025 utsett valberedning inför årsstämman 2026 som utgörs av följande personer:

- Johannes Wingborg, utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (publ)
- Frida Olsson, utsedd av Fjärde AP-fonden
- Frank Larsson, utsedd av Handelsbanken Fonder AB
- Stefan Gattberg, styrelseordförande Cibus

## Styrelsens roll och sammansättning

Styrelsen har en central roll i Cibus affärsmodell att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter i Norden och Benelux-länderna för att skapa direktavkastning till aktieägarna. Styrelsen är efter bolagsstämman bolagets högsta beslutande organ. Styrelsens arbete regleras av bland annat aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, bolagsordningen och styrelsens arbetsordning. Styrelsen fastslår finansiella mål, hållbarhetsmål, strategiska riktlinjer samt riktlinjer för bolagets affärsetik och hållbarhetsarbete, ansvarar för att VD genomför styrelsebeslut samt har det yttersta ansvaret för bolagets interna kontroll, riskhantering, agerande inom affärsetik och korruption, miljöpåverkan samt påverkan i sociala frågor. Revisionsutskottet och ersättningsutskottet utgjordes av hela styrelsen. Cibus styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst åtta stämموالدا ordinarie ledamöter utan suppleanter. Vid årsstämma 2025 valdes sex ordinarie styrelseledamöter, mer information om styrelsens ledamöter finns på sidan 77. Cibus styrelse består av:

- Stefan Gattberg, ordförande (nyval ordförande, omval ledamot)
- Elisabeth Norman (omval)
- Victoria Skoglund (omval)
- Nils Styf (omval)
- Stina Lindh Hök (nyval)
- Patrick Gylling (omval)

Samtliga styrelseledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och större aktieägare. Valberedningen har tillämpat punkt 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning som mångfaldspolicy vid framtagandet av sitt förslag till årsstämma. Valberedningens sammantagna bedömning inför årsstämma var att bolaget har en väl fungerande styrelse och att storleken med fem ledamöter gör arbetet effektivt med stort engagemang från alla ledamöter. Valberedningen diskuterar återkommande styrelsens behov av generell och specifik kompetens samt erfarenhet inom för bolaget relevanta områden. Valberedningens bedömning är att den sittande styrelsen väl svarar upp mot de krav som valberedningen anser relevanta.

Arbetet utgår från styrelsens arbetsordning och följer en årlig plan. Varje sammanträde utgår från en till styrelsen distribuerad dagordning samt relevant bakgrundsdokumentation. Utöver det konstituerande styrelsemötet i anslutning till årsstämma, sammanträder styrelsen normalt 10 gånger per år (ordinarie sammanträden inklusive möten i samband med publicering av delårs- och bokslutsrapporter). Extra styrelsemöte sammankallas vid behov. Under 2025 hade styrelsen totalt 42 (50) möten varav 32 (32) per capsulam möten. På det konstituerande styrelsemötet fastställdes bland annat styrelsens arbetsordning, utskottens instruktioner (hela styrelsen utgör ersättningsutskott och revisionsutskott), Cibus Compliance and Procedures manual och beslut om firmateckning samt styrelsens årliga planering.

## Styrelsens utskott

Styrelsen som helhet utgör revisionsutskott och ersättningsutskott eftersom styrelsen med hänsyn till bolagets storlek anser det mest ändamålsenligt. Arbetet inom respektive utskott utförs i enlighet med utskottens instruktioner som utgör en del av styrelsens arbetsordning. Arbetet i revisionsutskottet och ersättningsutskottet hanteras enligt styrelsens årliga plan på ordinarie styrelsemöte

Ersättningsutskott Cibus ersättningsutskott består av hela styrelsen. Ersättningsutskottet är för styrelsen beredande organ och inskränker inte styrelsens ansvar för bolagets skötsel och för de beslut som fattas. Utskottets arbetsuppgifter innefattar att förbereda styrelsens förslag rörande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, att övervaka och utvärdera avslutade och pågående program för rörlig ersättning och Cibus efterlevnad av riktlinjer för ledande befattningshavare som beslutats av bolagsstämman. Ersättningsutskottets arbete protokollförs som en separat punkt i styrelseprotokollen. Cibus revisionsutskott består av hela styrelsen. Revisionsutskottet är för styrelsen beredande organ och inskränker inte styrelsens ansvar för bolagets skötsel och för de beslut som fattas. Utskottets arbete innefattar bland annat att överse bolagets finansiella rapportering och effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering. Revisionsutskottets arbete inriktas även på kvaliteten och riktigheten i koncernens finansiella redovisning och därtill hörande rapportering. Utskottet följer hur redovisningsprinciper och krav på redovisning utvecklas, diskuterar andra väsentliga frågor som har samband med bolagets finansiella redovisning och hållbarhetsrapportering. Vidare utvärderar utskottet revisorernas arbete, kvalifikationer och oberoende och följer särskilt upp om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster. Revisionsutskottets arbete protokollförs separat i styrelseprotokollen.

## Styrelsearbetet

De ordinarie styrelsemötena omfattar flera fasta agendapunkter. Rapporteringen omfattar bland annat beskrivning om utvecklingen av verksamheten, förvaltningen av fastigheterna, möjliga förvärvsobjekt, analys av risker, hållbarhetsarbete, finansiell ställning och utdelningskapacitet. Alla styrelsebeslut baseras på ett beslutsunderlag och fattas efter diskussion som leds av styrelsens ordförande. Styrelsen fastställer policyer och riktlinjer samt den övergripande hållbarhetsstrategin med mål inom olika hållbarhetsfrågor. Styrelsens arbete utvärderas årligen i en strukturerad process som leds av styrelseordförande. 2025 års utvärdering har genomförts genom ett frågeformulär i syfte att få en uppfattning om styrelseledamöternas åsikter om formerna för styrelsens arbete, styrelsens sammansättning, styrelsens prestation och förbättringsområden. Resultatet av utvärderingen har presenterats och diskuterats i styrelsen. Slutsatserna från dessa utvärderingar och diskussioner har muntligen redogjorts för valberedningen. Arbetet i revisionsutskottet och ersättningsutskottet hanteras enligt styrelsens årliga plan för ordinarie styrelsemöten. Styrelseordförande leder styrelsearbetet och följer verksamheten i dialog med verkställande direktören. Ordförande företräder bolaget i frågor kring ägarstrukturen och frågor av särskild betydelse. Uppdraget medför ansvar för att styrelsearbetet är välorganiserat, effektivt, att styrelsen fullgör åtagandena samt att styrelsens erhåller tillfredsställande information och beslutsunderlag. Under 2025 har styrelsens arbetat med följande väsentliga strategi- och hållbarhetsfrågor:

- Affärsplan för att nå finansiella mål och hållbarhetsmål
- Förberedelser och genomförande av strategiska förvärv och expansion i Europa
- Finansiering av strategiska förvärv med fortsatt fokus på hållbarhetslänkad finansiering och optimering av kapitalstrukturen för att säkerställa utdelningskapacitet, hantera ränterisk och förfallostruktur för obligationer

## Säkerställande av kvalitet i finansiell rapportering

I VD-instruktionen samt i Cibus Compliance and Procedures Manual som årligen beslutas av styrelsen ingår detaljerade instruktioner om bland annat vilka ekonomiska rapporter och vilken finansiell information som ska lämnas till styrelsen. Utöver bokslutsrapport, delårsrapporter och årsredovisning granskar och utvärderar styrelsen omfattande finansiell information som avser Cibus. Styrelsen behandlar också information om riskbedömningar, tvister och eventuella oegentligheter som kan få påverkan på Cibus finansiella ställning. Styrelsen granskar också de mest väsentliga redovisningsprinciper som tillämpas i koncernen avseende den finansiella rapporteringen, liksom väsentliga förändringar av principerna samt rapporter om intern kontroll och processerna för finansiell rapportering. Bolagets revisorer rapporterar till styrelsen vid behov och minst två gånger per år varav minst en är utan bolagets ledning. I samband med det styrelsesammanträde som behandlar årsbokslut, förvaltningsberättelse, förslag till vinstdisposition och bokslutsrapport lämnar revisorn en redogörelse för revisorernas iakttagelser och bedömningar från den genomförda revisionen.

## Revision

Cibus revisorer granskar årsbokslut och årsredovisning samt bolagets löpande verksamhet och rutiner för att sedan uttala sig om finansiella rapporteringen, hållbarhetsrapporteringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Revisorerna ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Bolagets revisorer rapporterar till styrelsen varje år personligen sina iakttagelser från granskningen och sina bedömningar av bolagets interna kontroll. Vid årsstämman 2025 valdes det registrerade revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som Bolagets revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB meddelade auktoriserade revisorn Johan Rippe som huvudansvarig för revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Revisionsberättelsen undertecknas också av revisor Fredrik Kroon. Johan Rippe och Fredrik Kroon har inga andra revisionsuppdrag som påverkar oberoendet som revisor i Bolaget. Vid årsstämman 2025 beslutades att ersättning till revisorn skulle utgå enligt godkänd räkning. Revisorsarvodet 2025 uppgick till sammanlagt 1,1 (0,8) MEUR för hela koncernen.

## Verkställande direktören och koncernledningen

Verkställande direktören leder verksamheten i enlighet med den av styrelsen antagna VD-instruktionen i vilken ingår ansvar för den övergripande affärsstrategin i vilken implementering av hållbarhetsstrategi samt hantering av affärsetik och hållbarhetsrisker såsom säkerställande av affärsetik och korruption, miljöpåverkan samt påverkan i sociala frågor ingår. VD ansvarar för att styrelsen erhåller ett relevant informations- och beslutsunderlag som krävs för att styrelsen ska kunna fatta väl underbyggda beslut. Koncernledningen bestod 2025 av VD, CFO och COO. Koncernledningen har regelbundet möten för att diskutera aktuella frågor samt har strategi- och hållbarhetsdagar tillsammans med styrelsen minst en gång per år. Under 2025 tillträdde en hållbarhetschef. Hållbarhetschefen ansvarar för att driva och samordna Cibus hållbarhetsarbete i linje med affärsstrategin. Rollen omfattar mål- och strategiarbete inom ESG, väsentlighetsanalys, rapportering inklusive EU-taxonomin, uppföljning av mål och nyckeltal samt ansvar för bolagets omställningsplan och integrering av hållbarhetsaspekter i förvärv och förvaltning. Hållbarhetschef ansvarar även för att utvärdera ankarhyresgästernas hållbarhetsambitioner samt att föra en årlig dialog med hyresgästerna om hur Cibus kan hjälpa till.

## Ersättning till ledande befattningshavare

Under 2025 betalades totalt 0,9 MEUR (2,3) i fast ersättning till bolagets ledande befattningshavare (koncernledningen). Ledande befattningshavare avser för 2025 VD samt CFO och COO som rapporterar direkt till VD. Under tidigare år inkluderades även CIOs för respektive land vilka rapporterar direkt till COO. I beloppet ingår rörlig ersättning för 2025 som betalats ut 2026. Den totala utbetalda bruttoersättningen till verkställande direktörerna, inklusive grundlön, pensionsbetalning samt bil- och sjukförsäkringsförmån uppgick under 2025 till 1,2 MEUR (0,7).

## Styrdokument och intern kontroll

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att Cibus har en tillfredställande intern kontroll. VD ansvarar för att det finns ett betryggande system för intern kontroll som täcker alla väsentliga risker inom den operativa verksamheten. Cibus utvecklar löpande rutiner, processer och dokumentation för intern kontroll samt har utvärderat och bedömt den interna effektiviteten. Bolaget är från den 1 juni 2021 noterat på den EU-reglerade marknadsplatsen Nasdaq Stockholm. Styrelsen fastställer årligen styrdokument i form av VD-instruktion och Cibus Compliance and Procedures manual.

## Riskbedömning

Bolaget följer upp och uppdaterar kontinuerligt riskanalysen avseende bedömning av risker vilka kan leda till fel i den finansiella rapporteringen. Detta sker främst genom dokumenterade processer för intern kontroll och styrning samt kontakter mellan verkställande direktör och CFO samt ekonomi/finansfunktion.

En gång om året genomför ledningen en workshop med styrelsen för att identifiera de områden där risken för strategiska, finansiella eller operationella fel är förhöjd. I enlighet med riskpolicyn analyserar styrelsen minst en gång per år utfallet av bolagets riskbedömning och riskhantering för att säkerställa att den omfattar alla väsentliga riskområden. Hållbarhetsfrågor är en löpande del av riskanalysen och bedömningen, (se även Hållbarhetsstyrning 32-37 i Hållbarhetsrapport).

## KONTROLLAKTIVITETER

Cibus har fastställda och dokumenterade interna processer och kontrollaktiviteter som både är av förebyggande natur och åtgärder som syftar till att undvika förluster eller felaktigheter i den finansiella rapporteringen. Varje kvartal upprättas finansiella rapporter för koncernen. Där görs detaljerade genomgångar om hur varje fastighet presterar. Särskild analys görs här av driftsnetto, uthyrningsgrad, kostnadsuppföljning, investeringar, kassaflöde och finansiering. På dessa möten följs särskild vikt vid att eventuella problemställningar följs upp och att en korrekt finansiell rapportering säkerställs. Kontrollerna sker på flera nivåer i bolaget för att säkerställa att felaktigheter blir rättade. Kontrollmiljön sammanfattas i Cibus Compliance and Procedures manual och skapas genom hur verksamheten organiseras, företagskultur, regler och riktlinjer, kommunikation, dokumentation och uppföljning. Huvuduppgiften för ledningen och dess medarbetare är dels att tillämpa, utvärdera och upprätthålla Cibus kontrollrutiner, dels att utföra intern kontroll inriktad på affärskritiska frågor. Revisionsutskottet utvärderar och bedömer den interna den interna effektiviteten. Bolagets revisor granskar varje år ett urval av kontroller och processer och rapporterar eventuella förbättringsområden till bolagsledningen och styrelse. Det har inte framkommit något som tyder på att kontrollsystemet inte skulle fungera på avsett sätt, (se även Affärsetik, sid 57-59 i Hållbarhetsrapport).

Information enligt EPRAs riktlinjer om styrelsens sammansättning Cibus rapporterar enligt EPRAs riktlinjer för bolagsstyrning (punkt 6.1-6.3, övrig rapportering enligt EPRAs riktlinjer återfinns i hållbarhetsrapporten på sid 60).

## Styrelsens sammansättning och kompetens

Cibus styrelse har utöver branschfarenhet kompetens inom följande områden: finansiell rapportering, ersättnings-, bolagsstyrnings- och hållbarhetsfrågor exempelvis klimatomställning och intressekonflikter. Bolagets styrelseledamöter har inga styrelseengagemang eller ägarintressen i bolag som är intressent eller leverantör till Cibus. Cibus har ingen kontrollerande huvudägare och för 2025 redovisade bolaget endast närstående transaktioner relaterade till styrelseledamöter, se not 21. Samtliga styrelseledamöter i Cibus är oberoende i förhållande till större ägare. Bolaget har endast haft närståendetransaktioner avseende legala tjänster, då Cibus har engagerat Advokatfirman Lindahl där styrelseledamot Victoria Skoglund är partner. Det totala arvudet under året uppgår till 0,1 MEUR. Bolaget har fem styrelseledamöter som i genomsnitt varit engagerade i fyra år som styrelseledamöter i bolaget.

Av de fem styrelseledamöterna har en av styrelseledamöterna särskild kompetens inom miljö- och sociala frågor samt ansvar för klimatrelaterade omställningsrisker. Samtliga styrelseledamöters erfarenhet och särskilda kompetensområden framgår av sid 77 där styrelsen presenteras. I enlighet med svensk kod för bolagsstyrning är det valberedningen som förbereder och föreslår val till styrelsen, se ovan avsnitt om valberedning. Valberedningens ledamöter ska, oavsett hur de utsetts, tillvarata samtliga aktieägares intresse och inte obehörigen röja vad som förekommit i valberedningsarbetet. En valberedningsledamot ska innan uppdraget accepteras nog överväga huruvida en intressekonflikt eller andra omständigheter föreligger, som gör det olämpligt att medverka i valberedningen. I enlighet med svensk kod för bolagsstyrning ska styrelsen ha en med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämmovalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. En jämn könsfördelning ska eftersträvas. Cibus tillämpar och följer svensk kod för bolagsstyrning. Styrelsen i Cibus har utöver branschfarenhet kompetens inom följande områden: finansiell rapportering, ersättnings-, bolagsstyrnings- och hållbarhetsfrågor

| Namn                         | Funktion                          | Invalid            |                                                            | Antal möten | Arvode EUR |
|------------------------------|-----------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------|-------------|------------|
| Stefan Gattberg              | Ordförande                        | Ordf. 2025<br>2020 | Oberoende                                                  | 42/42       | 57 000     |
| Patrick Gylling              | Ledamot                           | 2018               | Oberoende                                                  | 42/42       | 42 000     |
| Elisabet Norman              | Ledamot                           | 2018               | Oberoende                                                  | 42/42       | 33 000     |
| Victoria Skoglund            | Ledamot                           | 2021               | Oberoende                                                  | 41/42       | 33 000     |
| Nils Styf                    | Ledamot                           | 2022               | Oberoende                                                  | 42/42       | 33 000     |
| Stina Lindh Hök <sup>1</sup> | Ledamot och Vd från december 2025 | 2025               | Oberoende större ägare, beroende ledande befattningshavare | 24/24       | 22 100     |

<sup>1</sup> Stina Lindh Hök valdes in som styrelseledamot vid årsstämman 2025 och kvarstod som ledamot fram till dess att hon tillträdde som VD den 2 december 2025.

## Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till Bolagsstämman i Cibus Nordic Real Estate AB (publ), org.nr 559135-0599

### UPPDRAK OCH ANSVARFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2025 på sidorna 71-78 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

### GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

### UTTALANDE

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6§ andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 19 mars 2026

### Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon  
Auktoriserad revisor

# Styrelse & revisor

Styrelsen omfattar Stefan Gattberg (styrelseordförande), Elisabeth Norman, Nils Styf, Victoria Skoglund och Patrick Gylling. Vald revisor är Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med ansvarig Johan Rippe.



**Stefan Gattberg** (född 1981)

**Styrelseordförande sedan 2025,  
Styrelsemedlem sedan 2020**

Juristexamen från Lunds Universitet

Övriga uppdrag: Delägare och styrelseledamot Altaal AB, Styrelseordförande Colony Real Estate AB (publ), Styrelseledamot Altaal-X.

Aktieinnehav: 13 816 aktier



**Elisabeth Norman** (född 1961)

**Styrelseledamot sedan 2018**

Kandidatexamen Uppsala Universitet

Övriga uppdrag: Styrelseordförande EHB Hyresbostäder AB, Styrelseordförande Nivika Fastigheter AB (publ), Vice styrelseordförande Sveriges Allmännyttan, Styrelseledamot Byggpartner i Dalarna AB (publ), Styrelseledamot Björnrike Syd Utvecklings AB

Aktieinnehav: 1 500 aktier



**Nils Styf** (född 1976)

**Styrelseledamot sedan 2022**

Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm

Övriga uppdrag: VD och koncernchef på Hemsö Fastighets AB, styrelseledamot i Hemsökoncernens samtliga hel- och delägda dotterbolag. Styrelseordförande, NP3 Fastigheter AB och styrelseledamot, Bonava AB och Mattssons Fastighetsutveckling AB.

Aktieinnehav: 7 221 aktier



**Victoria Skoglund** (född 1976)

**Styrelseledamot sedan 2021**

Juristexamen från Stockholms Universitet

Övriga uppdrag: Styrelseledamot Bmondo AB samt delägare i Advokatfirman Lindahl.

Aktieinnehav: 5 398 aktier



**Patrick Gylling** (född 1975)

**Styrelsemedlem sedan 2025,  
Styrelseordförande 2018-2025**

Ekonomie magister vid Hanken Svenska Handelshögskolan

Övriga uppdrag: VD Sirius Capital Partners samt styrelseledamot Livränteanstalten Hereditas Ab

Aktieinnehav: 415 000 aktier via Oriolidae Invest Ab



**Johan Rippe**

**Huvudansvarig revisor sedan 2023**

Auktoriserad revisor

Årsstämman valde Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som revisionsfirma.

# Koncernledning

Koncernledningen består av Stina Lindh Hök (CEO), Pia-Lena Olofsson (CFO), Lauri Tiensuu (COO).



**Stina Lindh Hök** (född 1973)

**CEO**

Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan  
Aktieinnehav: 4 494 aktier



**Pia-Lena Olofsson** (född 1972)

**CFO & Head of IR**

Executive MBA Warwick Business School & MBA  
Göteborgs Universitet  
Aktieinnehav: 9 500 aktier + 115 000 aktieoptioner



**Lauri Tiensuu** (född 1986)

**COO**

Civilingenjör från Aalto University  
Aktieinnehav: 11 000 aktier + 141 250 aktieoptioner



Rema 1000 Honningsvåg, Norge

# Finansiella rapporter



# Förvaltningsberättelse

## Årsredovisning för Cibus Nordic Real Estate AB (publ)

Styrelsen och den verkställande direktören för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) ("Cibus"), med organisationsnummer 559135-0599, med säte i Stockholm, Sverige, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 1 januari 2025 - 31 december 2025. Bolagets redovisningsvaluta är Euro (EUR) och om inget annat anges uppges alla belopp i miljontals Euro (MEUR).

## Verksamhet

Cibus verksamhet består av att förvärva, förvalta och utveckla fastigheter i Europa med en tydlig förankring inom livsmedels- och dagligvaruhandeln. Detta för att kunna ge en stabil, konjunkturoberoende och ökande utdelning till sina aktieägare.

## Affärsidé, mål och strategi

Cibus affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom förvärv, förvaltning och utveckling av fastigheter i Europa med en tydlig förankring inom dagligvaruhandeln. Det huvudsakliga målet med bolagets affärsidé är att säkerställa och bibehålla portföljens solida kassaflöden för att möjliggöra en god utdelning till sina aktieägare oberoende av konjunkturläget. Den strategi som bolaget tillämpar för att uppnå målet innefattar en aktiv och hyresgästnära förvaltning med en strävan att ha finansiellt starka hyresgäster i marknadsledande positioner.

Vidare strävar bolaget efter att skriva långa hyreskontrakt och bibehålla den diversifierade förfallostruktur beträffande de befintliga avtalen som bolaget för närvarande har. Vid sidan om förvaltningen av det befintliga fastighetsbeståndet har bolaget formulerat en tydlig investeringsstrategi för att växa fortsatt i Norden och i Benelux men även på sikt att potentiellt expandera till andra länder i Europa.

## Fastighetsbestånd och hyresgäster

Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december 2025 av 672 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 1 389 694 kvm. Marknadsvärdet uppgick till 2 641,3 MEUR. Innehavet består till 100 % av kommersiella lokaler där det i huvudsak bedrivs verksamhet inom dagligvaruhandeln. Ungefär 50 % av portföljens driftnetto under 2025 härrör sig från fastigheter i Finland, 15 % från fastigheter i Danmark, 15 % från fastigheter i Belgien, 12 % från fastigheter i Sverige, 5 % från fastigheter i Nederländerna, 3 % från fastigheter i Norge och 0,4% från fastigheter i Luxemburg. Hyresgästerna består till en överhängande majoritet av företag verksamma inom livsmedels- och lågprisvaruhandeln. Cirka 95 % av driftnettot härrör från fastigheter där dagligvarukedjorna är ankarhyresgäster. De största hyresgästerna är: Kesko, Tokmanni, Coop Sverige, S-gruppen, Rema 1000, Salling och Coop Danmark.

Portföljens genomsnittliga återstående avtalstid var 6,0 år (WAULT). MEUR i belgiska hyresavtal för kommersiella fastigheter är avtalstiden vanligtvis mellan 9 och 27 år, för matbutiker oftast mellan 18 och 27 år. I butikslokaler har hyresgästen dock en lagstadgad rätt att säga upp avtalet vid slutet av varje treårsperiod genom att lämna sex månaders uppsägning. Om uppsägning inte har skett i tid förlängs avtalet automatiskt till nästa treårsperiod. Portföljens genomsnittliga återstående avtalstid inklusive de belgiska uppsägningsrätterna var 4,3 år (WAULB).

Cibus värderar samtliga fastigheter externt fyra gånger per år, vid varje kvartals slut. Fastigheterna värderas av flera oberoende värderingsinstitut till verkligt värde som baseras på marknadsvärde. Under rapportperioden har värderingen utförts av Newsec för Finland och Sverige, Cushman & Wakefield för Norge och Nederländerna, CBRE för Danmark, Stadim BV för Belgien och Inowai SA för Luxemburg.

## Koncernens finansiella nyckeltal

| MEUR, om inget annat anges                    | 2025       | 2024       |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
| Hyresintäkter                                 | 166,7      | 122,4      |
| Driftnetto                                    | 157,6      | 116,5      |
| Förvaltningsresultat                          | 98,6       | 46,9       |
| Resultat efter skatt                          | 91,4       | -4,8       |
| Antal utestående aktier, st                   | 82 086 045 | 62 972 150 |
| Genomsnittligt antal utestående aktier, st    | 78 569 668 | 58 951 923 |
| Resultat per aktie, EUR <sup>1</sup>          | 1,14       | -0,12      |
| EPRA resultat per aktie, EUR                  | 0,88       | 0,61       |
| EPRA NRV per aktie, EUR                       | 13,0       | 11,7       |
| EPRA NTA per aktie, EUR                       | 13,0       | 11,7       |
| EPRA NDV per aktie, EUR                       | 12,4       | 11,1       |
| EPRA LTV, %                                   | 59,3       | 59,9       |
| EPRA vakansgrad, %                            | 4,8        | 5,5        |
| Förvaltningsfastigheter marknadsvärde         | 2 641,3    | 1 870,1    |
| Likvida medel                                 | 54,9       | 50,8       |
| Balansomslutning                              | 2 746,0    | 1 942,5    |
| Avkastning på eget kapital, %                 | 10,6       | -0,7       |
| Belåningsgrad seniorskuld, %                  | 49,9       | 50,7       |
| Belåningsgrad nettoskuld, %                   | 58,2       | 58,1       |
| Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader) | 2,4        | 2,2        |
| Soliditet, %                                  | 37,2       | 36,5       |
| Skuldsättningsgrad, ggr                       | 1,7        | 1,7        |
| Överskottsgrad, %                             | 94,5       | 95,2       |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %                   | 95,5       | 94,2       |
| Andelen dagligvarufastigheter, %              | 91,7       | 93,5       |

<sup>1</sup>Resultat per aktie inkluderar ränta på hybridobligationer före och efter utspädning

## Resultatanalys helår 2025

### INTÄKTER

Under året uppgick koncernens hyresintäkter till 166,7 MEUR (122,4), vilket motsvarar en ökning med 36,2 % jämfört med 2024. Eftersom 99 % av Cibus hyresavtal sett till hyresvärde är kopplade till konsumentprisindex (KPI) justeras hyrorna i takt med KPI-utvecklingen. I Danmark förekommer så kallade korridorer i cirka 60 % av hyresavtalen, där hyresjusteringen vanligtvis är begränsad till maximalt 3–4 % per år, med ett golv på minst 1–2 % per år. I övriga länder är sådana klausuler betydligt mindre vanliga. Serviceintäkterna uppgick till 22,1 MEUR (20,0) och består till stor del av vidarefakturerade kostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,5 % (94,2). Det totala hyresvärdet på årsbasis uppgick till 184,1 MEUR (137,4).

### DRIFTNETTO

Driftkostnaderna, inklusive fastighetsskatt, uppgick under perioden till -31,2 MEUR (-25,9). Driftnettot ökade med 35,3 % och uppgick till 157,6 MEUR (116,5), vilket motsvarar en överskottsgrad om 94,5 % (95,2). Eftersom många hyresavtal är så kallade "triple-net" eller "double-net"-avtal, där hyresgästerna ansvarar för merparten av kostnaderna, är driftnettot ett av de mest relevanta nyckeltalen. Beroende på hyresavtalens villkor kan kostnaderna debiteras hyresgästerna direkt eller via Cibus. Detta innebär att bruttohyror, kostnader och serviceintäkter kan variera över tid, medan driftnettot förblir relativt stabilt. Det innebär också att hyresintäkterna ökar i takt med KPI, medan kostnaderna inte påverkas i motsvarande grad.

### ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Administrationskostnaderna uppgick till -16,6 MEUR (-12,1). I samband med förvärvet av Forum Estates övertogs även en organisation med tolv anställda. Genom förvärvet har Cibus etablerat en plattform för fortsatt tillväxt i Benelux-länderna, där skalfördelar kan uppnås vid förvärv av ytterligare fastigheter. Cibus redovisade en engångskostnad om -0,3 MEUR under perioden, baserat på årsstämmans beslut att subventionera optionspremien. Därtill tillkom -0,2 MEUR i kostnader för rådgivningstjänster kopplade till framtagandet av teckningsoptionsprogram för anställda i både Norden och Belgien. Vidare ingår en kostnad av engångskaraktär för överenskommen ersättning till tidigare VD om -0,8 MEUR.

### FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -63,4 MEUR (-57,5) och består huvudsakligen av periodens löpande räntekostnader om -60,5 MEUR (-49,6) samt ränteintäkter om 1,9 MEUR (2,1). Utöver detta ingår valutakursförändringar om -1,2 MEUR (-0,9), samt kostnader för limitavgifter, förutbetalda uppläggningsavgifter och tomträttsavgäld enligt IFRS 16. En kostnad om -0,5 MEUR har redovisats under perioden avseende återföring av uppläggningsavgifter hänförliga till lån som återbetalats. Eftersom en stor del av den räntebärande skulden redan har refinansierats, bedöms liknande återföring inte vara aktuella i närtid. Per den 31 december 2025 bestod koncernens upplåning av säkerställda banklån om 1 318,1 MEUR samt fyra icke säkerställda obligationer om totalt 274,7 MEUR. Det efterställda lånet om 12,2 MEUR återbetalades under september 2025. De räntebärande skulderna uppgick därmed till totalt 1 592,8 MEUR (1 138,1), med en utgående genomsnittlig ränta om 4,0 % (4,2), en genomsnittlig kapitalbindningstid om 2,4 år (2,4) och en genomsnittlig räntebindningstid om 2,7 år (2,2). Under 2025 ökade de räntebärande skulderna med 454,7 MEUR, inklusive effekter från valutakursförändringar. Ökningen är främst hänförlig till befintliga lån i det förvärvade bolaget Forum Estates, nya banklån kopplade till genomförda förvärv samt en ny obligation om 50,0 MEUR som emitterades i januari 2025. I början av det fjärde kvartalet 2025 utökades obligationslånet med två trancher: en om 20,0 MEUR och en om 10,0 MEUR. För mer information om finansieringen, se sidorna 24–27.

### FÖRVALTNINGSRESULTAT

Under året uppgick förvaltningsresultatet till 98,6 MEUR (46,9). Förvaltningsresultatet exklusive poster av engångskaraktär samt valutakurseffekt uppgick till 80,6 MEUR (52,4), vilket motsvarar 1,03 EUR (0,89) per aktie.

### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Nettoförändringen på fastighetsportföljens värde uppgick till 771,2 MEUR (72,2) från det ingående värdet om 1 870,1 MEUR (1 797,9) till det utgående värdet 2 641,3 MEUR (1 870,1).

Nedan är en specifikation över förändringen i balansräkningen. Då förvärvet av Forum Estates gjordes genom apportegendom skiljer sig nedan belopp från investeringsverksamheten i kassaflödet. Vidare har även förvärvet av One+, tidigare ett joint venture, fullt konsoliderats då Cibus har förvärvat den resterande andelen

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Ingående värde                 | 1 870,1        |
| Förvärv                        | 769,5          |
| Försäljningar                  | -31,3          |
| Orealiserade värdeförändringar | -0,5           |
| Valutakurseffekt               | 16,9           |
| Investeringar i fastigheterna  | 16,6           |
| <b>Utgående värde</b>          | <b>2 641,3</b> |

Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -0,5 MEUR (-44,7). Under perioden har samtliga länder, med undantag för Finland, haft ökande eller oförändrade realiserade värdeförändringar.

Fastighetsvärdet i Finland minskade under perioden, huvudsakligen till följd av antaganden om något längre uthyrningscykler. Värdeutvecklingen har även påverkats av lägre inflationsantaganden, vilket ytterligare bidragit till de negativa värdeförändringarna. Den genomsnittliga direktavkastningen i fastighetsportföljen i sin helhet är oförändrad och var i slutet av Q4 2025 6,4 %.

### INVESTERINGAR I FASTIGHETER

|                                     |             |
|-------------------------------------|-------------|
| Hyresgästanspassningar              | 5,0         |
| Renovering i befintliga fastigheter | 6,3         |
| Pågående fastighetsutveckling       | 5,3         |
| <b>Utgående värde</b>               | <b>16,6</b> |

Investeringar i fastigheterna har uppgått till 16,6 MEUR (5,5) under året, varav 5,0 MEUR (0,9) avser genomförda hyresgästanspassningar med en direktavkastning i linje med eller över den befintliga portföljen och 5,3 MEUR (0,3) avser pågående fastighetsutveckling.

### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR RÄNTEDERIVAT

Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -1,4 MEUR (-9,8). Värdeförändringarna på räntederivatet är hänförliga till förändrade marknadsräntor och tidsfaktorn.

### SKATT

#### Norden

I Finland är den nominella bolagsskatten 20 %, i Sverige 20,6 % samt i Norge och Danmark 22 %. Genom skattemässiga avskrivningar på byggnadsinventarier, byggnaderna och utnyttjande av underskottsavdrag har det under rapportperioden uppkommit en låg aktuell skattekostnad i dessa länder. Utnyttjande av underskottsavdrag medför dock en uppskjuten skattekostnad.

#### Benelux

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

De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till 15,4 MEUR (9,7). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 3,1 MEUR (1,9) och i moderbolagets balansräkning till 0,8 MEUR (1,0). Cibus redovisar en total skatt för rapportperioden om -8,7 MEUR (2,7), varav aktuell skatt uppgår till -1,5 MEUR (-0,3) och uppskjuten skatt till -7,2 MEUR (3,0). I den aktuella skatten ingår en engångseffekt om -0,3 MEUR avseende exit-skatt i Belgien som realiserades i samband med genomförd fusion.

### ÅRETS RESULTAT

Årets resultat uppgick till 91,4 MEUR (-4,8) vilket motsvarar 1,14 EUR (-0,12) per aktie. Orealiserade värdeförändringar ingår i resultatet och uppgick till -0,5 MEUR (-44,7) på fastigheter och -1,4 MEUR (-9,8) på räntederivat.

## Kassaflöde och finansiell ställning

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 128,5 MEUR (102,5). Kassaflödet påverkas negativt av transaktionskostnader som betalats i samband med förvärvet av Forum Estates, se vidare not 24 på sidan 107. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -223,8 MEUR (-129,4) och består främst av förvärv av fastigheter i Finland, Sverige, Norge, Danmark, Belgien och Nederländerna, samt försäljning av fastigheter i Belgien, Finland och Sverige. Cibus har även förvärvat samtliga aktier i Forum Estates under perioden via en apportemission. De likvida medel som erhöles via öppningsbalansen redovisas som en positiv effekt i kassaflödet från investeringsverksamheten, se vidare not 24 på sidan 107. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 99,0 MEUR (46,5). Under 2025 har Cibus emitterat seniora icke säkerställda gröna obligationer om 80 MEUR samt genomfört en riktad nyemission om 5,8 miljoner aktier, vilket tillförde bolaget drygt 1 miljard SEK (motsvarande 91,1 MEUR). Vidare har refinansiering genomförts, vilket resulterat i upptagna lån om 531,0 MEUR och återbetalning av lån om -466,8 MEUR. Likvida medel vid periodens slut uppgick till 54,9 MEUR (50,8). Per den 31 december 2025 uppgick Cibus räntebärande nettoskuld, efter avdrag för likvida medel till 1 537,9 MEUR (1 087,3). Aktiverade upplåningskostnader uppgick till 4,9 MEUR (4,4)

## Finansiering

Cibus finansieras genom stamaktier från aktieägarna, säkerställda lån från nordiska banker och institut, tre icke säkerställda obligationslån samt ett hybridobligationslån.

Per den 31 december 2025 hade koncernen säkerställda banklån om 1 318,1 MEUR (947,2) med en genomsnittlig viktad kreditmarginal om 1,4 % och en genomsnittligt viktad kapitalbindningstid om 2,4 år. Som säkerhet för banklånen har Cibus ställt pantbrev i fastigheterna. 81 % av Cibus externa finansieringskällor utgörs av banklån och utöver det finns icke säkerställda obligationer och en hybridobligation om motsvarande 17% respektive 2 % av den externa finansieringen. Se not 23 för ytterligare information avseende finansiell riskhantering och finansiella instrument.

## Legal struktur

Per den 31 december 2025 bestod koncernen av 433 aktiebolag med Cibus Nordic Real Estate AB (publ) som moderbolag. Samtliga fastigheter ägs av dotterbolagen och 47 av dotterbolagen är delägda fastighetsbolag s.k. MRECs. Det är den vanligaste formen av samarbetsarrangemang i Finland som möjliggör direkt ägande av en specifik del i en fastighet.

## Ägarförhållanden

Cibus är noterat på Nasdaq Stockholm MidCap. Cibusaktien har ISIN SE0010832204. Bolaget har drygt 61 000 aktieägare per den 31 december 2025. De 15 största aktieägarna innehar ca 39 % av rösterna. Ingen aktieägare har ett innehav som per den 31 december 2025 uppgick till 10 % eller mer av Cibus röster.

### AKTIEÄGARE PER DEN 31 DECEMBER 2025

| Namn                               | Antal aktier      | Andel, %       |
|------------------------------------|-------------------|----------------|
| Länsförsäkringar Fonder            | 5 015 310         | 6,11%          |
| Fjärde AP-fonden                   | 4 893 408         | 5,96%          |
| Vanguard                           | 3 771 866         | 4,60%          |
| BlackRock                          | 2 757 093         | 3,36%          |
| Avanza Pension                     | 2 209 701         | 2,69%          |
| Columbia Threadneedle              | 2 153 203         | 2,62%          |
| Sensor Fonder                      | 1 699 170         | 2,07%          |
| Handelsbanken Fonder               | 1 641 367         | 2,00%          |
| Carnegie Fonder                    | 1 309 152         | 1,59%          |
| Tredje AP-fonden                   | 1 229 063         | 1,50%          |
| Nordnet Pensionsförsäkring         | 1 196 589         | 1,46%          |
| Heeren & Vandersmissen             | 1 175 746         | 1,43%          |
| State Street Investment Management | 1 163 519         | 1,42%          |
| DWS Investments                    | 779 684           | 0,95%          |
| Nordea Funds                       | 681 724           | 0,83%          |
| Summa 15 största aktieägare        | 31 676 595        | 38,59%         |
| Aktieägare, övriga                 | 50 409 450        | 61,41%         |
| <b>Totalt</b>                      | <b>82 086 045</b> | <b>100,00%</b> |

Källa: Modular Finance

## Moderbolaget

Cibus Nordic Real Estate AB (publ) är moderbolag i koncernen och äger inga fastigheter utan dess verksamhet består i att äga aktier, hantera aktiemarknadsrelaterade frågor och koncerngemensamma verksamhetsfunktioner så som administration, transaktioner, förvaltning, juridiska frågor, projektutveckling samt ekonomi. Årets resultat i moderbolaget uppgick till 11,5 MEUR (10,7).

## Hållbarhetsrapport

För bolagets Hållbarhetsrapport se sid 68.

## Revisor

Årsstämman 2025 valde revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som revisor. Den auktoriserade revisorn Johan Rippe är bolagets huvudansvarige revisor.

## Väsentliga händelser under perioden

### FÖRSTA KVARTALET

Den 10 januari meddelade Cibus att man emitterat seniora icke säkerställda gröna obligationer om 50 MEUR. Obligationerna har en löptid om 4,0 år och löper med en ränta om 3 månaders EURIBOR + 250 baspunkter och slutligt förfall år 17 januari 2029.

Den 14 januari hölls en extra bolagsstämma där bland annat styrelsen fick mandat att genomföra förvärvet av Forum Estates.

Den 27 januari meddelade Cibus att man genomför förvärvet av samtliga aktier i Forum Estates och beslutar om apportemission av 13 313 895 aktier som vederlag för förvärvet. Apportegendomen har ett sammanlagt värde om 204 MEUR, varav 114 MEUR avser aktierna och 90 MEUR avser lånefordringar. Forum Estate äger och förvaltar fastigheter för livsmedel och dagligvaror i Benelux. Portföljen består av 149 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 512 MEUR.

Den 5 februari meddelades att samtliga av de nio tidigare kommuniserade fastigheterna i Danmark hade förvärvats och tillträtts.

### ANDRA KVARTALET

På årsstämman den 10 april 2025 beslutades:

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

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

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

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

### TREDJE KVARTALET

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

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

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

Cibus meddelade den 30 september att bolaget tecknat avtal om att förvärva 12 dagligvarubutiker i Nordnorge för cirka 40,3 MEUR. Portföljen har 100 % uthyrningsgrad och en genomsnittlig återstående avtalstid på 7,7 år. Huvudhyresgäster är REMA 1000, Kiwi, Spar och Bunnpris. Tillträde sker i två steg under hösten 2025. Cibus meddelade den 30 september att bolaget har öppnat ett kontor i Danmark och utsett Anders Vibe Andreassen till Head of Asset Management för Cibus Danmark. Anders tillträdde tjänsten den 1 september 2025.

### FJÄRDE KVARTALET

Cibus emitterade den 10 oktober en andra tranch om 20 MEUR under obligationen med lånummer 108. Obligationen, som förfaller i januari 2029, emitterades till 101,228 % av nominellt belopp med en rörlig ränta om 3 månaders EURIBOR + 210 bps. Den 13 oktober utökades emissionen med ytterligare 10 MEUR till samma villkor, vilket innebär att det totala utestående beloppet uppgår till 80 MEUR.

Cibus förvärvade den 15 oktober resterande 69,35 % av aktierna i det belgiska fastighetsbolaget One+ NV och blev ensam ägare. Förvärvet av One+ tillför fem handelsfastigheter med ett underliggande värde om 38,6 MEUR. Samtidigt bildades ett nytt 50/50-joint venture med TS33, Two+ NV, med fokus på nybyggda dagligvaruankrade fastigheter i Belgien. Det nya joint venture-bolaget säkerställer ett fortsatt strategiskt partnerskap, inklusive Cibus förköpsrätt till TS33:s framtida belgiska detaljhandelsprojekt.

Cibus meddelade den 2 december att Stina Lindh Hök har tillträtt som VD efter att Christian Fredrixon lämnat sin tjänst.

Cibus meddelade den 19 december att man förvärvat 11 fastigheter i fem separata transaktioner i Sverige, Finland, Danmark och Belgien. Förvärvspriset uppgick till 41,9 MEUR, med årliga hyresintäkter om 2,7 MEUR och en WAULT på 11,6 år.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Den 9 januari meddelade Cibus ett erbjudande om återköp av sina utestående seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 50 MEUR (lån 105) till 101,50 % av nominellt belopp. Återköpet genomfördes i samband med bolagets övervägda emission av nya gröna obligationer, och en villkorad förtida inlösen av kvarvarande obligationer.

Cibus meddelade den 13 januari att man emitterat en senior icke säkerställd grön obligation om 85 MEUR. Obligationerna har en löptid om 4,0 år och löper med en ränta om 3 månaders EURIBOR + 210 bps.

Cibus meddelade den 14 januari resultatet av sitt återköpserbjudande av lån 105. Obligationer motsvarande 43,5 MEUR har giltigt anmälts och accepterats för återköp av bolaget.

Cibus meddelade den 20 januari att villkoren för den tidigare kommunicerade förtida inlösen av obligationer har uppfyllts. De utestående obligationerna har lösts in till 101,25 % av nominellt belopp plus upplupen ränta, med avstämningsdag 28 januari 2026 och likviddag 4 februari 2026.

Den 4 februari meddelade valberedningen att Louise Richnau och Stefan Dahlbo föreslås som nya ledamöter i Cibus styrelse. Elisabeth Norman, Stefan Gattberg, Patrick Gylling och Victoria Skoglund föreslås för omval. Omval föreslås av Stefan Gattberg som ordförande. Nils Styf har avböjt omval.

Den 26 februari meddelade Cibus att bolaget initierat en process för att undersöka möjligheten att emittera ny hybridobligation om cirka EUR 50 miljoner, samtidigt som man tillkännagav ett återköpserbjudande och ett skriftligt förfarande avseende den befintliga efterställda eviga obligationen.

Den 4 mars meddelade Cibus att man emitterat en hybridobligation med fast ränta om 6,25 % utan slutdatum om totalt EUR 60 miljoner under emittentens MTN-program (de "Nya Hybridobligationerna")

Den 6 mars meddelade Cibus resultatet av återköpserbjudandet och meddelade förtida inlösen av den befintliga efterställda eviga obligationen om 30 MEUR.

Den 16 mars meddelade Cibus att Ann-Sofie Lindroth har utsetts till ny CFO efter Pia-Lena Olofsson. Ann-Sofie Lindroth, som närmast kommer från rollen som CFO på Nyfosa, tillträder i juli. Pia-Lena Olofsson kvarstår som CFO fram till dess att Ann-Sofie Lindroth tillträder.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som beskrivs i not 23 och på sidorna 69-70.

Moderbolaget påverkas indirekt av risker och osäkerhetsfaktorer genom sin funktion i koncernen.

## Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Riktlinjerna omfattar VD, CFO och COO. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutats av bolagsstämman. Riktlinjerna tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättning, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2020. Vid bolagsstämman 2025 beslutades ett förtydligande kring koncernledningens möjlighet att göra lönevaxling förutsatt att detta kan ske på ett för bolaget konstadsneutralt vis. Utöver detta gjordes inga ändringar.

Årsstämman 2025 beslutade att godkänna bolagets ersättningsrapport för 2024. Riktlinjerna bidrar till att främja bolagets affärsstrategi, dess långsiktiga intressen samt hållbar utveckling. Bolagets affärsstrategi är att förvärva, förvalta och utveckla fastigheter i Europa med dagligvaruhandelskedjor som ankarhyresgäster. Bolaget äger för närvarande drygt 672 (640) fastigheter i Finland, Sverige, Danmark, Norge och Benelux. För mer information om Bolagets affärsstrategi hänvisas till sid 8.

En framgångsrik implementering av Bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av Bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att Bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

I Bolaget har inrättat teckningsoptionsprogram för VD och medarbetare. Dessa har beslutats av bolagsstämman och omfattas därför inte av dessa riktlinjer. Av samma skäl omfattas inte heller det långsiktiga teckningsoptionsprogram som årsstämman 2025 beslutade. Det föreslagna programmet motsvarar i allt väsentligt befintliga program. De prestationskrav som används för att bedöma utfallet av programmen har en tydlig koppling till affärsstrategin och därmed till Bolagets långsiktiga värdeskapande, inklusive dess hållbarhet. Programmen uppställer vidare krav på egen investering, även om de subventioneras, genom beskattning av förmånen i optionsprogrammen samt krav på viss flerårig innehavstid. För mer information om dessa program, innefattande de kriterier som utfallet är beroende av, se not 21.

Rörlig kontanterersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja Bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet.

**Formerna av ersättning m.m.**

Ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig samt får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantärsättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantärsättning ska kunna mätas under en period om ett eller flera år. Den rörliga kontantärsättningen får uppgå till högst 50 procent av den sammanlagda fasta kontantlönen under mätperioden.

Pensionsförmåner, inklusive sjukförsäkring, ska vara premiebestämda, i den mån befattningshavaren inte omfattas av förmånsbestämd pension enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser. Pensionspremierna för premiebestämd pension får uppgå till högst 30 % av den pensionsgrundande inkomsten. Beträffande anställningsförhållanden som lyder under andra regler än svenska får, såvitt avser pensionsförmåner och andra förmåner, vederbörliga anpassningar ske för att följa sådana tvingande regler eller fast lokal praxis, varvid dessa riktlinjers övergripande ändamål så långt som möjligt ska tillgodoses.

**Upphörande av anställning**

Vid uppsägning från Bolagets sida får uppsägningstiden vara högst tolv månader. Fast kontantlön under uppsägningstiden och avgångsvederlag får inte sammantaget överstiga ett belopp motsvarande den fasta kontantlönen för två år. Vid uppsägning från befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader, utan rätt till avgångsvederlag. Därutöver kan ersättning för eventuellt åtagande om konkurrensbegränsning utgå. Sådan ersättning ska kompensera för eventuellt inkomstbortfall och ska endast utgå i den utsträckning som den tidigare befattningshavaren saknar rätt till avgångsvederlag. Ersättningen ska baseras på den fast kontantlönen vid tidpunkten för uppsägningen och utgå under den tid som åtagandet om konkurrensbegränsning gäller, vilket ska vara högst sex månader efter anställningens upphörande.

**Kriterier för utdelning av rörlig kontantärsättning**

Den rörliga kontantärsättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller icke-finansiella. De kan också utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar Bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling. När mätperioden för uppfyllelse av kriterierna för utbetalning av rörlig kontantärsättning har avslutats ska bedömas respektive fastställas i vilken utsträckning som kriterierna har uppfyllts. Styrelsen ansvarar för sådan bedömning såvitt avser rörlig kontantärsättning till VD, och VD ansvarar för bedömningen i förhållande till övriga ledande befattningshavare. Uppfyllelse av finansiella kriterier ska fastställas baserat på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

**Lön och anställningsvillkor för anställda**

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

**Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna**

Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer när det uppkommer behov av väsentliga förändringar och åtminstone vart fjärde år, och förslaget ska läggas fram för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Styrelsen ska även följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstruktur och ersättningsnivåer i bolaget. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte VD eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna.

**Frågående av riktlinjerna**

Styrelsen får besluta att tillfälligt frånga riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft.

**Förväntad framtida utveckling**

Intäkterna från den befintliga portföljen väntas utvecklas i takt med inflationen. Cibus strategi är vidare att genom aktiv förvaltning, hög kostnadsmedvetenhet, omförhandling av existerande lån, samt tilläggsförvärv kontinuerligt förbättra bolagets avkastning.

**Vinstdisposition och utdelningsinformation**

Styrelsen ämnar föreslå årsstämman 2026 en utdelning om 0,90 EUR (0,90) per aktie fördelat på 12 utbetalningstillfällen. Utdelningen nivå är satt för att tydliggöra den långsiktiga utdelningsförmågan för bolaget samt för att återspegla bolagets starka kassaflöde och för att ge aktieägarna en stabil och förutsägbara direktavkastning.

**Förslag till vinstdisposition**

Inför årsstämman den 15 april 2026 föreslår styrelsen en utdelning om 0,90 EUR per befintlig aktie, vilket innebär totalt 73,9 MEUR. Utbetalning av utdelningen föreslås ske under en tolv månadersperiod efter årsstämman.

**TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR FÖLJANDE VINSTMEDEL (EUR)**

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Överkursfond        | 1 040 889 703      |
| Hybridobligation    | 30 000 000         |
| Balanserat resultat | -317 783 911       |
| Årets resultat      | 11 511 158         |
|                     | <b>764 616 950</b> |

**STYRELSEN FÖRESLÅR ATT VINSTMEDEL DISPONERAS SÅ ATT**

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Till aktieägarna utdelas | 73 877 441         |
| balanseras i ny räkning  | 690 739 510        |
|                          | <b>764 616 950</b> |

Antalet aktier uppgår till 82 086 045. För det fall styrelsen maximalt utnyttjar det eventuella bemyndigande styrelsen kan erhålla på den ordinarie årsstämman den 15 april 2026 att besluta om nyemission i från årsstämman 2026 kommer en utdelning för tillkommande aktier om maximalt 7 387 744 EUR att delas ut. Av det disponibla beloppet per den 31 december 2025 kommer minst 757 229 206 EUR att återstå efter utdelning om maximalt totalt 81 265 185 EUR.

**STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA UTDELNINGEN**

Styrelsen bedömer att Bolagets och koncernens ekonomiska ställning är sådan att Bolaget och koncernen kommer att kunna göra nödvändiga investeringar för att fortsätta bedriva verksamheten i dess nuvarande omfattning.

Vidare bedömer styrelsen, med hänsyn till de krav som Bolagets och koncernens verksamhets art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt till Bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt, att den föreslagna vinstutdelningen och det föreslagna återköpsbemyndigandet är försvarliga. Vid bedömningen har styrelsen beaktat förhållanden återgivna i årsredovisningen, förhållanden som uppkommit efter utgången av räkenskapsåret 2025 samt i övrigt styrelsens uppfattning om förhållanden som kan ha betydelse för Bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess framtida resultatutveckling. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

## Koncernens resultaträkning

| Belopp i MEUR                                         | Not | 2025         | 2024         |
|-------------------------------------------------------|-----|--------------|--------------|
| Hysesintäkter                                         | 4   | 166,7        | 122,4        |
| Serviceintäkter                                       | 4   | 22,1         | 20,0         |
| Driftkostnader                                        | 5   | -23,5        | -20,9        |
| Fastighetsskatt                                       |     | -7,7         | -5,0         |
| <b>Driftnetto</b>                                     | 6   | <b>157,6</b> | <b>116,5</b> |
| Administrationskostnader                              | 7,8 | -16,6        | -12,1        |
| Övriga intäkter*                                      |     | 20,5         | -            |
| Finansnetto                                           | 9   | -63,4        | -57,5        |
| Resultat från intresseföretag                         |     | 0,5          | -            |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                           |     | <b>98,6</b>  | <b>46,9</b>  |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade  |     | 3,4          | 0,1          |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade | 12  | -0,5         | -44,7        |
| Värdeförändring räntederivat, orealiserad             | 10  | -1,4         | -9,8         |
| <b>Resultat före skatt</b>                            |     | <b>100,1</b> | <b>-7,5</b>  |
| Aktuell skatt                                         | 11  | -1,5         | -0,3         |
| Uppskjuten skatt                                      | 11  | -7,2         | 3,0          |
| <b>Årets resultat</b>                                 |     | <b>91,4</b>  | <b>-4,8</b>  |
| Genomsnittligt antal utestående aktier, st            |     | 78 569 668   | 58 951 923   |
| Resultat per aktie** före och efter utspädning, EUR   |     | 1,14         | -0,12        |

\*Består av negativ goodwill 27,9 MEUR, finansiella intäkter 1,7 MEUR samt förvärvsrelaterade kostnader -9,1 MEUR som uppstod i samband med förvärvet av Forum Estates. Se vidare not 24.  
 \*\*Resultat per aktie inkluderar ränta på hybridobligationer.

## Koncernens rapport över totalresultat

| Belopp i MEUR                                                       | Not | 2025        | 2024        |
|---------------------------------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| <b>Årets resultat</b>                                               |     | <b>91,4</b> | <b>-4,8</b> |
| <b>Övrigt totalresultat</b>                                         |     |             |             |
| Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter |     | 5,6         | -4,0        |
| <b>Summa totalresultat*</b>                                         |     | <b>97,0</b> | <b>-8,7</b> |

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

## Koncernens rapport över finansiell ställning

| Belopp i MEUR                                | Not   | 31-dec 2025    | 31-dec 2024    |
|----------------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |       |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |       |                |                |
| Förvaltningsfastigheter                      | 12    | 2 641,3        | 1 870,1        |
| Nyttjanderättstillgångar                     | 13    | 15,5           | 11,3           |
| Andra materiella tillgångar                  |       | 0,7            | 0,1            |
| Immateriella tillgångar                      |       | 0,0            | 0,1            |
| Uppskjutna skattefordringar                  | 14    | 3,1            | 1,9            |
| Övriga långfristiga fordringar               |       | 6,7            | 0,0            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |       | <b>2 667,3</b> | <b>1 883,5</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |       |                |                |
| Hysesfordringar                              |       | 3,5            | 0,7            |
| Övriga kortfristiga fordringar               |       | 14,8           | 5,0            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15    | 5,5            | 2,5            |
| Likvida medel                                | 16    | 54,9           | 50,8           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |       | <b>78,7</b>    | <b>59,0</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |       | <b>2 746,0</b> | <b>1 942,5</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |       |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                          |       |                |                |
| Aktiekapital                                 | 17    | 0,8            | 0,7            |
| Övrigt tillskjutet kapital                   |       | 1 040,9        | 748,2          |
| Reserver                                     |       | -2,8           | -8,4           |
| Balanserat resultat inkl. årets resultat     |       | -47,7          | -61,8          |
| Hybridobligation                             | 18    | 30,0           | 30,0           |
| <b>Summa eget kapital *</b>                  |       | <b>1 021,2</b> | <b>708,7</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |       |                |                |
| Upplåning                                    | 19,23 | 1 497,7        | 1 010,1        |
| Uppskjutna skatteskulder                     | 14    | 48,4           | 36,4           |
| Räntederivat                                 |       | 4,3            | 2,1            |
| Övriga långfristiga skulder                  | 13    | 18,5           | 14,6           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |       | <b>1 568,9</b> | <b>1 063,3</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |       |                |                |
| Kortfristig del av upplåning                 | 19,23 | 90,2           | 123,6          |
| Leverantörsskulder                           |       | 4,2            | 3,5            |
| Aktuella skatteskulder                       |       | 3,3            | 1,5            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |       | 5,2            | 5,6            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20    | 53,0           | 36,3           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |       | <b>155,9</b>   | <b>170,5</b>   |
| <b>Summa skulder</b>                         |       | <b>1 724,8</b> | <b>1 233,8</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |       | <b>2 746,0</b> | <b>1 942,5</b> |

\*Överensstämmer med eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

## Koncernens rapport över förändring av eget kapital

| Belopp i MEUR                            | Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare |                            |             |                                          |                  |                     |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------|-------------|------------------------------------------|------------------|---------------------|
|                                          | Aktiekapital                                          | Övrigt tillskjutet kapital | Reserver    | Balanserat resultat inkl. årets resultat | Hybridobligation | Totalt eget kapital |
| <b>Ingående eget kapital 1-jan 2024</b>  | <b>0,6</b>                                            | <b>666,8</b>               | <b>-4,4</b> | <b>0,2</b>                               | <b>30,0</b>      | <b>693,2</b>        |
| Årets resultat                           | -                                                     | -                          | -           | -4,8                                     | -                | -4,8                |
| Årets övrigt totalresultat               | -                                                     | -                          | -4,0        | -                                        | -                | -4,0                |
| <b>Årets totalresultat jan-dec 2024</b>  | <b>-</b>                                              | <b>-</b>                   | <b>-4,0</b> | <b>-4,8</b>                              | <b>-</b>         | <b>-8,7</b>         |
| Nyemission*                              | 0,1                                                   | 82,0                       | -           | -                                        | -                | 82,1                |
| Köp av teckningsoptioner                 | -                                                     | 0,4                        | -           | -                                        | -                | 0,4                 |
| Återköp av teckningsoptioner*            | -                                                     | -0,1                       | -           | -                                        | -                | -0,1                |
| Emissionskostnader                       | -                                                     | -1,1                       | -           | -                                        | -                | -1,1                |
| Skatteeffekt emissionskostnader          | -                                                     | 0,2                        | -           | -                                        | -                | 0,2                 |
| Utdelning till aktieägare                | -                                                     | -                          | -           | -54,6                                    | -                | -54,6               |
| Utdelning hybridobligation               | -                                                     | -                          | -           | -2,5                                     | -                | -2,5                |
| <b>Utgående eget kapital 31-dec 2024</b> | <b>0,7</b>                                            | <b>748,2</b>               | <b>-8,4</b> | <b>-61,8</b>                             | <b>30,0</b>      | <b>708,7</b>        |
| <b>Ingående eget kapital 1-jan 2025</b>  | <b>0,7</b>                                            | <b>748,2</b>               | <b>-8,4</b> | <b>-61,8</b>                             | <b>30,0</b>      | <b>708,7</b>        |
| Årets resultat                           | -                                                     | -                          | -           | 91,4                                     | -                | 91,4                |
| Årets övrigt totalresultat               | -                                                     | -                          | 5,6         | -                                        | -                | 5,6                 |
| <b>Årets totalresultat jan-dec 2025</b>  | <b>-</b>                                              | <b>-</b>                   | <b>5,6</b>  | <b>91,4</b>                              | <b>-</b>         | <b>97,0</b>         |
| Apportemission*                          | 0,1                                                   | 203,8                      | -           | -                                        | -                | 203,9               |
| Nyemission*                              | 0,0                                                   | 91,1                       | -           | -                                        | -                | 91,1                |
| Emissionskostnader apportemission        | -                                                     | -1,9                       | -           | -                                        | -                | -1,9                |
| Emissionskostnader nyemission            | -                                                     | -1,3                       | -           | -                                        | -                | -1,3                |
| Skatteeffekt på emissionskostnader       | -                                                     | 0,7                        | -           | -                                        | -                | 0,7                 |
| Köp av teckningsoptioner                 | -                                                     | 0,3                        | -           | -                                        | -                | 0,3                 |
| Utdelning aktieägare                     | -                                                     | -                          | -           | -75,2                                    | -                | -75,2               |
| Utdelning hybridobligation               | -                                                     | -                          | -           | -2,1                                     | -                | -2,1                |
| <b>Utgående eget kapital 31-dec 2025</b> | <b>0,8</b>                                            | <b>1 040,9</b>             | <b>-2,8</b> | <b>-47,7</b>                             | <b>30,0</b>      | <b>1 021,2</b>      |

\* För information se Moderbolagets förändring av Eget kapital på sidan 91.

## Koncernens rapport över kassaflöden

| Belopp i MEUR                                                                        | Not | 2025          | 2024          |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------|---------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                      |     |               |               |
| Resultat före skatt                                                                  |     | 100,1         | -7,5          |
| Justering för:                                                                       |     |               |               |
| - Avskrivningar                                                                      |     | 0,2           | 0,1           |
| - Finansnetto                                                                        |     | 57,7          | 57,2          |
| - Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter                            |     | 0,5           | 44,7          |
| - Orealiserade värdeförändringar, räntederivat                                       |     | 1,4           | 9,8           |
| - Orealiserade valutakursdifferenser                                                 |     | 0,8           | 0,9           |
| - Resultat från intresseföretag                                                      |     | -0,5          | -             |
| - Negativ goodwill ej kassaflödespåverkande*                                         |     | -29,5         | -             |
| Betald skatt                                                                         |     | -0,0          | -0,0          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet*</b> |     | <b>130,7</b>  | <b>105,2</b>  |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>                               |     |               |               |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                                |     | -2,5          | -4,9          |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                   |     | 0,3           | 2,2           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                      |     | <b>128,5</b>  | <b>102,5</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                      |     |               |               |
| Förvärv av fastigheter                                                               | 12  | -240,5        | -125,9        |
| Försäljning av fastigheter                                                           | 12  | 31,3          | 2,0           |
| Investeringar i befintliga fastigheter                                               | 12  | -15,9         | -5,5          |
| Andra investeringar                                                                  |     | -0,4          | -             |
| Förvärv av dotterbolag*                                                              |     | 1,7           | -             |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                      |     | <b>-223,8</b> | <b>-129,4</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                     |     |               |               |
| Nyemission                                                                           |     | 91,1          | 82,2          |
| Emissionskostnader                                                                   |     | -3,2          | -1,2          |
| Köp av teckningsoptioner                                                             |     | 0,3           | 0,4           |
| Återköp av teckningsoptioner                                                         |     | -             | -0,1          |
| Utdelning till aktieägare                                                            |     | -70,2         | -52,8         |
| Utdelning hybridobligation                                                           |     | -2,2          | -2,6          |
| Obligationsemission                                                                  |     | 80,0          | 189,6         |
| Återköp av obligationer                                                              |     | -             | -144,7        |
| Upptagna lån                                                                         | 19  | 531,0         | 522,5         |
| Amortering av lån                                                                    | 19  | -466,8        | -487,8        |
| Uppläggningskostnader                                                                |     | -2,9          | -4,0          |
| Betald ränta                                                                         |     | -55,1         | -48,9         |
| Förtidsinlösenavgifter                                                               |     | -             | -4,2          |
| Premie för finansiellt instrument                                                    | 23  | -3,0          | -1,9          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                     |     | <b>99,0</b>   | <b>46,5</b>   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                              |     | <b>3,7</b>    | <b>19,6</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                |     | <b>50,8</b>   | <b>31,5</b>   |
| Kursdifferens i likvida medel                                                        |     | 0,4           | -0,3          |
| <b>Likvida medel vid årets utgång</b>                                                |     | <b>54,9</b>   | <b>50,8</b>   |

\*Förvärvet av Forum Estates gjordes via en apportegendom. Den erhållna kassan påverkar investeringsverksamheten positivt medan de betalda transaktionskostnaderna påverkar det löpande kassaflödet negativt. Se vidare not 24.

## Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat

| Belopp i MEUR                              | Not   | 2025         | 2024        |
|--------------------------------------------|-------|--------------|-------------|
| Rörelseintäkter                            |       | 3,3          | 3,5         |
| Rörelsekostnader                           | 26,27 | -15,4        | -5,6        |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |       | <b>-12,1</b> | <b>-2,1</b> |
| Resultat från finansiella poster           |       |              |             |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 28    | 31,6         | 36,9        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 28    | -17,4        | -23,2       |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |       | <b>2,1</b>   | <b>11,6</b> |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>               |       |              |             |
| Koncernbidrag                              |       | 10,6         | -1,0        |
| <b>Resultat före skatt</b>                 |       | <b>12,7</b>  | <b>10,6</b> |
| Skatt                                      | 29    | -1,2         | 0,1         |
| <b>Årets resultat*</b>                     |       | <b>11,5</b>  | <b>10,7</b> |

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

## Moderbolagets balansräkning

| Belopp i MEUR                                | Not | 31-dec 2025    | 31-dec 2024  |
|----------------------------------------------|-----|----------------|--------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                |              |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                |              |
| Balanserade utgifter för programvaror        |     | 0,1            | 0,1          |
| Andelar i dotterbolag                        | 30  | 672,3          | 523,9        |
| Uppskjutna skattefordringar                  |     | 0,8            | 1,0          |
| Långfristiga fordringar hos koncernföretag   |     | 496,8          | 354,9        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>1 170,0</b> | <b>879,9</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                |              |
| Kortfristiga fordringar hos koncernföretag   |     | 166,7          | 84,0         |
| Övriga kortfristiga fordringar               |     | 0,4            | 2,4          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 0,2            | 0,4          |
| Likvida medel                                |     | 24,1           | 25,9         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>191,4</b>   | <b>112,7</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>1 361,4</b> | <b>992,6</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                |              |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                |              |
| Aktiekapital                                 |     | 0,8            | 0,7          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>0,8</b>     | <b>0,7</b>   |
| Överkursfond                                 |     | 1 040,9        | 748,2        |
| Hybridobligation                             |     | 30,0           | 30,0         |
| Balanserat resultat                          |     | -317,8         | -251,1       |
| Årets resultat                               |     | 11,5           | 10,7         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>764,6</b>   | <b>537,8</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>765,4</b>   | <b>538,5</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                |              |
| Obligationslån                               | 31  | 273,3          | 189,6        |
| Räntederivat                                 |     | 2,8            | 2,9          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>276,1</b>   | <b>192,5</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                |              |
| Kortfristiga skulder till koncernföretag     |     | 288,4          | 238,0        |
| Leverantörsskulder                           |     | 0,2            | 0,2          |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 0,5            | 0,1          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 32  | 30,8           | 23,3         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>319,9</b>   | <b>261,6</b> |
| <b>Summa skulder</b>                         |     | <b>596,0</b>   | <b>454,1</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>1 361,4</b> | <b>992,6</b> |

## Moderbolagets förändring av eget kapital

| Belopp i MEUR                           | Bundet eget kapital |                | Fritt eget kapital |                                          |                     |
|-----------------------------------------|---------------------|----------------|--------------------|------------------------------------------|---------------------|
|                                         | Aktiekapital        | Överkurs-fond  | Hybrid-obligation  | Balanserat resultat inkl. årets resultat | Totalt eget kapital |
| <b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b> | <b>0,6</b>          | <b>666,8</b>   | <b>30,0</b>        | <b>-199,7</b>                            | <b>497,7</b>        |
| Årets resultat                          | -                   | -              | -                  | 10,7                                     | 10,7                |
| Årets övrigt totalresultat              | -                   | -              | -                  | -                                        | -                   |
| <b>Årets totalresultat</b>              | <b>-</b>            | <b>-</b>       | <b>-</b>           | <b>10,7</b>                              | <b>10,7</b>         |
| Nyemission*                             | 0,1                 | 82,0           | -                  | -                                        | 82,1                |
| Köp av teckningsoptioner                | -                   | 0,4            | -                  | -                                        | 0,4                 |
| Återköp av teckningsoptioner**          | -                   | -0,1           | -                  | -                                        | -0,1                |
| Emissionskostnader                      | -                   | -1,1           | -                  | -                                        | -1,1                |
| Skatteeffekt emissionskostnader         | -                   | 0,2            | -                  | -                                        | 0,2                 |
| Utdelning till aktieägare               | -                   | -              | -                  | -54,6                                    | -54,6               |
| Utdelning hybridobligation              | -                   | -              | -                  | -2,5                                     | -2,5                |
| Omklassificering                        | -                   | -              | -                  | 5,7                                      | 5,7                 |
| <b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b> | <b>0,7</b>          | <b>748,2</b>   | <b>30,0</b>        | <b>-240,4</b>                            | <b>538,5</b>        |
| <b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b> | <b>0,7</b>          | <b>748,2</b>   | <b>30,0</b>        | <b>-240,4</b>                            | <b>538,5</b>        |
| Årets resultat                          | -                   | -              | -                  | 11,5                                     | 11,5                |
| Årets övrigt totalresultat              | -                   | -              | -                  | -                                        | -                   |
| <b>Årets totalresultat</b>              | <b>-</b>            | <b>-</b>       | <b>-</b>           | <b>11,5</b>                              | <b>11,5</b>         |
| Apportemission***                       | 0,1                 | 203,8          | -                  | -                                        | 203,9               |
| Nyemission****                          | 0,0                 | 91,1           | -                  | -                                        | 91,1                |
| Emissionskostnader apportemission       | -                   | -1,9           | -                  | -                                        | -1,9                |
| Emissionskostnader nyemission           | -                   | -1,3           | -                  | -                                        | -1,3                |
| Skatteeffekt emissionskostnader         | -                   | 0,7            | -                  | -                                        | 0,7                 |
| Köp av teckningsoptioner *              | -                   | 0,3            | -                  | -                                        | 0,3                 |
| Utdelning till aktieägare               | -                   | -              | -                  | -75,2                                    | -75,2               |
| Utdelning hybridobligation              | -                   | -              | -                  | -2,1                                     | -2,1                |
| <b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b> | <b>0,8</b>          | <b>1 040,9</b> | <b>30,0</b>        | <b>-306,3</b>                            | <b>765,4</b>        |

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

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

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

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

## Moderbolagets kassaflödesanalys

| Belopp i MEUR                                                                       | Not | 2025         | 2024         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------|--------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |     |              |              |
| Resultat före skatt                                                                 |     | 12,7         | 10,6         |
| Justeringar för ej kassapåverkande poster:                                          |     |              |              |
| - Avskrivningar                                                                     |     | 0,1          | 0,0          |
| - Finansnetto                                                                       |     | 14,6         | 12,4         |
| - Uppläggningskostnader                                                             |     | 0,7          | 1,7          |
| - Orealiserade värdeförändringar, räntederivat                                      |     | 0,1          | 2,6          |
| - Orealiserade kursdifferenser                                                      |     | 1,0          | 0,7          |
| Betald skatt                                                                        |     | -0,0         | -0,0         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b> |     | <b>29,3</b>  | <b>28,0</b>  |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>                              |     |              |              |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                               |     | -81,3        | -36,6        |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                  |     | 52,4         | 52,8         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | <b>0,4</b>   | <b>44,2</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |     |              |              |
| Lämnade aktieägartillskott                                                          |     | -34,8        | -41,9        |
| Lån till dotterbolag                                                                |     | -47,7        | -40,0        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     | <b>-82,5</b> | <b>-81,9</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |     |              |              |
| Nyemission                                                                          |     | 91,1         | 82,2         |
| Emissionskostnader                                                                  |     | -3,2         | -1,2         |
| Köp av teckningsoptioner                                                            |     | 0,3          | 0,4          |
| Återköp av teckningsoptioner                                                        |     | -            | -0,1         |
| Utdelning till aktieägare                                                           |     | -70,2        | -52,8        |
| Utdelning hybridobligation                                                          |     | -2,2         | -2,6         |
| Obligationsemission                                                                 | 31  | 80,0         | 189,6        |
| Återköp av obligationslån                                                           | 31  | -            | -144,7       |
| Uppläggningskostnader för obligationslån                                            |     | -0,7         | -1,8         |
| Betald ränta                                                                        |     | -14,6        | -8,2         |
| Förtidsinlösenavgifter                                                              |     | -            | -4,1         |
| Premie för finansiellt instrument                                                   |     | -0,2         | -0,9         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | <b>80,3</b>  | <b>55,8</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |     | <b>-1,8</b>  | <b>18,1</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               |     | <b>25,9</b>  | <b>7,8</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets utgång</b>                                               |     | <b>24,1</b>  | <b>25,9</b>  |

# Koncernens redovisningsprinciper och noter

## Not 1 Allmän information om bolaget

Cibus Nordic Real Estate AB (publ) med organisationsnummer 559135-0599 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolagets adress är Kungsgatan 26, 111 35 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter. Bolagets redovisningsvaluta är Euro och om inget annat anges uppges alla belopp i miljontals Euro. Styrelsen och den verkställande direktören för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) ("Cibus"), organisationsnummer 559135-0599, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 1 januari–31 december 2025, vilken godkändes av styrelsen och daterades i Stockholm den 18 mars 2026.

## Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Cibus har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRS IC).

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och räntederivat som värderas till verkligt värde. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella ställningen. Cibus äger 100 % av kapitalet och röstetalet i 386 av 433 dotterbolag och är delägare i 47 av dotterbolagen. De delägda dotterbolagen är s.k. ömsesidiga fastighetsbolag (Mutual Real Estate Companies ("MRECs")). MREC är den vanligaste bolagsformen för fastighetsäggande i Finland. I en MREC ger varje aktieserie 100-procentig besittningsrätt till specifika utrymmen och ingen besittningsrätt till de övriga utrymmena. Detta finns specificerat i de olika ömsesidiga fastighetsbolagens bolagsordning. Då aktieägaren hyr ut sitt utrymme tillfaller hyran aktieägaren och inte bolaget. Bolaget står däremot för fastighetens driftkostnader och debiterar aktieägarna ett månatligt belopp för att täcka denna kostnad, för att bolagets ska få ett nollresultat. I Cibus fall vidarefaktureras detta belopp oftast av hyresgästen. Ifall bolaget har en skuld, är denna skuld oftast allokerad på varje ägare på ett sådant sätt att var och en kan själv betala av sin andel av skulden. På samma sätt är ägaren inte heller ansvarig för andra ägares skuldelandelar. Delägarna redovisar sina tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt sina andelar av gemensamma tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att ett förvärv av dotterbolag samt delägda dotterbolag (MRECs) betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar dotterbolagets tillgång och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder, i koncernredovisningen. Koncerninterna transaktioner, fordringar och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet. För delägda dotterbolag (MRECs) ingår hyresintäkter som samlats in av holdingbolag för att representera inkomstsidan samt underhållskostnader representerar fastighetskostnader.

Vid förvärv inom koncernen redovisas dessa i enlighet med förvärvsmetoden. Köpeskillingen utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och emitterade aktier. Kostnader i anslutning till förvärvet aktiveras på fastigheterna när de uppstår. På förvärvsdagen värderas identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder initialt till verkligt värde.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

### NYA ELLER ÄNDRADE IFRS STANDARDER OCH NYA TOLKNINGAR 2025

Ändringar i standarder som trätt ikraft från och med 1 januari 2025 bedöms inte ha haft en väsentlig inverkan på denna finansiella rapport.

### Nya standarder som träder i kraft från och med 2026

International Accounting Standards Board (IASB) har publicerat en ny Redovisningsstandard, IFRS 18. IFRS 18 behandlar presentation och upplysningar i finansiella rapporter och ska tillämpas för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2027 eller senare. Standarden är ännu inte antagen av EU. Standarden ersätter IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, och inför nya krav som syftar till att uppnå en ökad jämförbarhet för liknande företag och ge användarna mer relevant information och transparens. De nya kraven innebär bland annat att samtliga intäkts- och kostnadsposter ska klassificeras utifrån tre huvudkategorier: rörelse, investering eller finansiering. IFRS 18 inför även obligatoriska delsummeringar och utökade upplysningskrav avseende vissa resultatmått, så kallade "Management-defined performance measures" (MPM). Ledningen analyserar för närvarande de fullständiga konsekvenserna av att tillämpa IFRS 18 i koncernens finansiella rapportering. De materiella effekter som hittills har identifierats är följande. Rörelseresultatet kommer att utgöra en obligatorisk delsumma i den nya standarden vilket för koncernen kommer att inkludera värdeförändringar på förvaltningsfastigheter (samt nedskrivningar på goodwill om applicerbart). Detta är en tydlig förändring från nuvarande uppställningsform. En annan viktig förändring är att resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag som redovisas enligt kapitalandelsmetoden ska presenteras inom investeringsverksamheten. Detta innebär således att denna resultatpost inte kommer att inkluderas i rörelseresultatet.

### VÄRDERINGSGRUNDER

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar, skulder och förvaltningsfastigheter som i koncernbalansräkningen värderas till verkligt värde.

Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument, värderade till verkligt värde via koncernresultaträkningen.

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterbolag.

### KLASSIFICERING

Anläggningstillgångar består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen.

Långfristiga skulder består av belopp som förfaller till betalning först efter mer än tolv månader efter balansdagen samt andra belopp för vilka bolaget har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalningen till en tidpunkt som ligger mer än tolv månader efter balansdagen. Andra tillgångar och skulder redovisas som omsättningstillgång respektive kortfristig skuld.

### KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Cibus Nordic Real Estate AB (publ) och de bolag som moderbolaget eller dess dotterbolag har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande erhålls när moderbolaget

- har inflytande över investeringsobjektet;
- är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet, och
- kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med den dag moderbolaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterbolaget.

Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderbolaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderbolaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterbolagens finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper i enlighet med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan bolag inom koncernen elimineras i sin helhet.

## FUNKTIONELL VALUTA OCH RAPPORTERINGSVALUTA

Moderbolagets funktionella valuta är euro som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i euro. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste miljontal. Resultatposter i annan valuta räknas om till genomsnittskurserna för året. Balansposter i annan valuta räknas om till balansdagskurs.

## TRANSAKTIONER I UTLÄNDSK VALUTA

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i årets resultat. Ikke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till valutakurs vid transaktionstillfället. Ikke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till verkliga värden omräknas till den funktionella valutan till den kurs som råder vid tidpunkten för värdering till verkligt värde.

## UTLÄNDSKA VERKSAMHETERS FINANSIELLA RAPPORTER

Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter, inklusive koncernmässiga över- och undervärden, omräknas från utlandsverksamhetens funktionella valuta till koncernens rapporteringsvaluta, euro, till den valutakurs som råder på balansdagen. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till euro till en genomsnittskurs som utgör en approximation av de valutakurser som förelegat vid respektive transaktionstidpunkt. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i en separat komponent i eget kapital, benämnd omräkningsreserv. När bestämmande inflytande upphör för en utlandsverksamhet realiserar de till verksamheten hänförliga ackumulerade omräkningsdifferenserna, varvid de omklassificeras från omräkningsreserven i eget kapital till årets resultat.

## TILLGÅNGSFÖRVÄRV

När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkligavärde vid förvärvstidpunkten. Anskaffningsvärdet proportioneras ut på förvärvade tillgångar och övertagna skulder baserat på dessa verkliga värden. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv. Uppskjuten skatt på temporära skillnader redovisas inte initialt, se vidare avsnitt Skatter. Cibus redovisar erhållna avdrag för uppskjuten skatt som en orealiserad värdeförändring på fastigheten direkt vid tidpunkten för förvärvet. Värdeförändringar av villkorade köpeskillningar läggs till anskaffningsvärdet av förvärvade tillgångar.

## SEGMENTRAPPORTERING

Cibus redovisar sin verksamhet i de sju landssegmenten Finland, Sverige, Norge, Danmark, Belgien, Nederländerna och Luxemburg. 50 % av driftnettot under 2025 är hänförlig till Finland, 15% till Danmark, 15% till Belgien, 12 % till Sverige, 5% till Nederländerna, 3 % till Norge och 0,4% till Luxemburg. Av det totala fastighetsvärdet var 1 215,4 MEUR (1 169,1) hänförligt till Finland, 435,5 MEUR (-) till Belgien, 434,0 MEUR (364,6) till Danmark, 314,3 MEUR (269,5) till Sverige, 120,4 MEUR (-) till Nederländerna, 112,4 MEUR (66,9) till Norge och 9,3 MEUR (-) till Luxemburg.

## INTÄKTER

Hysesintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. I det förstnämnda ingår sedvanlig utdebiterad hyra inkl. index samt tilläggsdebitering för investering och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering såsom värme, kyla, sopor, vatten m m. Serviceintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

## KONCERNEN SOM LEASINGGIVARE

Koncernen utgör leasinggivare avseende hyresavtal avseende av koncernen ägda fastigheter. Hyresavtalen utgör operationell leasing. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

## LÅNEUTGIFTER

Finansiella kostnader redovisas i resultatet i den period de hänförs sig till.

## ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Koncernen har under året haft 25 anställda. Ersättningar till anställda redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen.

Pensionsförmåner, inklusive sjukförsäkring, ska vara premiebestämda, i den mån den anställda inte omfattas av förmånasbestämd pension enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser. Pensionspremierna för premiebestämd pension får uppgå till högst 30 procent av den pensionsgrundande inkomsten. Pensionsplanen redovisas som en avgiftsbestämd plan.

Läs mer i förvaltningsberättelsen med riktlinjerna för ersättning på sidan 83.

## SKATT

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastighetens bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång.

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheterna redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Verkligt värde baseras på en extern marknadsvärdering som inhämtas kvartalsvis.

### De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1: Noterade (ojusterade) priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2: Värderingsmodell baserad på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (priser) eller indirekt (härledda priser).

Nivå 3: Värderingsmodeller där väsentlig indata baseras på icke observerbara data.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppstår.

Förvärv av förvaltningsfastighet redovisas i samband med kontrollen övergår till köparen. Detta sker vid tillträdet av fastigheterna.

Intäkt från fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen. I händelse av att kontroll över tillgången har övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt.

## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

## FINANSIELLA INSTRUMENT

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

## HYBRIDOBIGATION

Hybridobligationer klassificeras som en del av eget kapital i koncernens finansiella rapporter, eftersom företaget inte har någon avtalsenlig skyldighet att återbetala lånekapitalet. Obligationssinnehavarna har inga rättigheter motsvarande ordinarie aktieägare, och obligationen späder inte ut aktieägarnas ägande i företaget. Hybridobligationer redovisas till emitterat belopp. Om ränta betalas på hybridobligationer redovisas detta direkt i balanserat resultat.

## KLASSIFICERING OCH VÄRDERING

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Med detta avses på vilket sätt de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktssenliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde.

Om den finansiella tillgången innehas i en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Samtliga andra affärsmodeller där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen.

## UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE OCH EFFEKTIVRÄNTEMETODEN

Finansiella tillgångar/skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde redovisas initialt till verkligt värde med tillägg/avdrag för transaktionsutgifter. Efterföljande redovisning sker till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden, i vilken transaktionsutgifterna periodiseras som en del av ränteeintäkterna/-kostnaderna över instrumentets löptid. Effektivräntemetoden är i huvudsak relevant för koncernens upplåning. Korta fordringar och skulder av rörelsekaraktär redovisas till nominella belopp, då diskontering skulle ha oväsentliga effekter. Fordringar reduceras med reserv för förväntade kreditförluster (se nedskrivningar nedan).

## NEDSKRIVNING

För kundfordringar finns förenklingsregler som innebär att koncernen direkt ska redovisa förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid.

Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar, övriga kortfristiga fordringar och likvida medel. Den förenklade modellen används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas.

## RÄNTEDERIVAT

Den totala premien på räntetaken fastställdes när derivaten upphandlades och avbetalas varje kvartal under dess löptid. Värdet på räntetaken består således av en negativ post motsvarande de kvarstående delbetalningarna samt en neutral eller positiv post som beror på räntetaketets förhållande till den rörliga räntan som taket hänförs till. Den sistnämnda delen av värdet kan aldrig vara negativ. Räntederivaten marknadsvärderas och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Koncernen värderar samtliga derivat utifrån indata enligt nivå 2 i verkligt värde hierarkin. Detta sker i praktiken genom avstämning mot tredje part. Värdeförändringarna påverkar det redovisade resultatet och egna kapitalet men påverkar ej kassaflödet eller belåningsgraden.

## LIKVIDA MEDEL

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar.

## LEVERANTÖRSSKULDER

Leverantörsskulder ingår i kategorin för finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

## UPPLÅNING

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Upplåning" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Transaktionsutgifter vid upptagande av lån periodiseras i enlighet med effektivräntemetoden över lånets löptid som en del av räntekostnaden.

## AVSÄTTNINGAR

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om bolaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

## Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

### VIKTIGA KÄLLOR TILL OSÄKERHET I UPPSKATTNINGAR

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Dessa baseras på historiska erfarenheter och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och antaganden om förutsättningarna förändras.

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

### VÄRDERING FASTIGHETERNA

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En framtida lågkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra. Se vidare i not 12.

### FÖRVÄRV AV BOLAG

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning/administration klassificeras i normalfallet som tillgångsförvärv.

### UNDERSKOTTSAVDRAK

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran. De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till 15,4 MEUR (9,7) per 31 december 2025.

### KLASSIFICERING HYBRIDOBIGATION

Cibus har emitterat hybridobligationer om 30 MEUR. Hybridobligationen har en evig löptid med en löpande räntebetalning. Cibus har en möjlighet att lösa in utestående hybridobligationer fr.o.m. första inlösendag som infaller september 2026. Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationen ska klassificeras som ett egetkapitalinstrument och inte som en finansiell skuld. Den bedömning som ligger till grund för klassificeringen är att det inte finns någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlagga kontanter eller en annan finansiell tillgång.

## Not 4 Hyresintäkter

| MEUR                        | 2025         | 2024         |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Hyresintäkter exkl. tillägg | 166,7        | 122,4        |
| Drift                       | 14,1         | 13,0         |
| Fastighetsskatt             | 5,4          | 2,9          |
| El                          | 2,3          | 2,0          |
| Övrigt                      | 0,3          | 2,1          |
| <b>Summa</b>                | <b>188,8</b> | <b>142,4</b> |

## Not 5 Driftkostnader

| MEUR                               | 2025         | 2024         |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Fastighetsskötsel och serviceavtal | -3,9         | -3,6         |
| Teknisk förvaltning                | -2,4         | -2,2         |
| Taxebundna kostnader               | -7,0         | -6,9         |
| Försäkringspremier                 | -1,6         | -1,2         |
| Löpande underhåll                  | -8,7         | -7,0         |
| <b>Summa</b>                       | <b>-23,5</b> | <b>-20,9</b> |

## Förfallostruktur, hyresvärde

| MEUR       | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------|------------|------------|
| År 1       | 150,9      | 129,5      |
| År 2       | 129,8      | 113,5      |
| År 3       | 115,1      | 99,5       |
| År 4       | 102,5      | 87,4       |
| År 5       | 86,2       | 76,7       |
| Efter 5 år | 59,5       | 62,2       |

Tabellen ovan visar minimileasinginbetalningar, dvs hyra (exkl. tillägg) för respektive period under kontraktens löptid.

## Not 6 Segmentinformation

| 2025                           | Finland        | Sverige      | Norge        | Danmark      | Belgien      | Nederländerna | Luxemburg  | Koncernen      |
|--------------------------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|------------|----------------|
| 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           |
| <b>Driftnetto</b>              | <b>79,0</b>    | <b>18,8</b>  | <b>5,1</b>   | <b>23,6</b>  | <b>23,1</b>  | <b>7,4</b>    | <b>0,6</b> | <b>157,6</b>   |
| <b>Förvaltningsfastigheter</b> | <b>1 215,4</b> | <b>314,3</b> | <b>112,4</b> | <b>434,0</b> | <b>435,5</b> | <b>120,4</b>  | <b>9,3</b> | <b>2 641,3</b> |

| 2024                           | Finland        | Sverige      | Norge       | Danmark      | Belgien  | Nederländerna | Luxemburg | Koncernen      |
|--------------------------------|----------------|--------------|-------------|--------------|----------|---------------|-----------|----------------|
| Hyresintäkter                  | 83,9           | 17,0         | 4,6         | 16,9         | -        | -             | -         | 122,4          |
| Serviceintäkter                | 16,0           | 1,7          | 0,2         | 2,1          | -        | -             | -         | 20,0           |
| Driftkostnader                 | -17,3          | -1,4         | -0,4        | -1,8         | -        | -             | -         | -20,9          |
| Fastighetsskatt                | -3,0           | -0,9         | -0,1        | -1,0         | -        | -             | -         | -5,0           |
| <b>Driftnetto</b>              | <b>79,6</b>    | <b>16,4</b>  | <b>4,3</b>  | <b>16,2</b>  | <b>-</b> | <b>-</b>      | <b>-</b>  | <b>116,5</b>   |
| <b>Förvaltningsfastigheter</b> | <b>1 169,1</b> | <b>269,5</b> | <b>66,9</b> | <b>364,6</b> | <b>-</b> | <b>-</b>      | <b>-</b>  | <b>1 870,1</b> |

## Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

| MEUR                     | 2025         | 2024         |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Personalkostnader        | -6,3         | -4,9         |
| Övriga externa kostnader | -10,0        | -7,1         |
| Avskrivningar            | -0,3         | -0,1         |
| <b>Summa</b>             | <b>-16,6</b> | <b>-12,1</b> |

## Upplysning om revisorns arvode

| TEUR                                          | 2025          | 2024          |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Revisionsuppdrag                              | -965          | -811          |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | -53           | -29           |
| Övriga tjänster                               | -17           | -249          |
| Skatterådgivning                              | -81           | -282          |
| <b>Summa</b>                                  | <b>-1 116</b> | <b>-1 371</b> |

Revisionsuppdrag uppgår till 965 TEUR varav 248 TEUR till PwC Sverige. Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget uppgår till 53 TEUR varav 53 TEUR till PwC Sverige. Övriga tjänster uppgår till 17 TEUR varav 17 TEUR till PwC Sverige. PwC Sverige har inte utfört någon skatterådgivning till Cibus.

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

## Not 8 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Antalet anställda i koncernen per den 31 december 2025 är 25 personer (10). Medeltalet anställda i koncernen under året uppgick till 24 personer (10), varav 13 män (6). I Sverige var medeltalet anställda 7 personer (6), varav 4 män (4), i Finland 5 personer (5), varav 2 män (2), Beligen 11 varav 6 män, i Danmark 0,4 varav 0,4 män samt i Norge, Nederländerna och Luxemburg är medeltalet anställda 0 (0).

| MEUR                              | Helår 2025  | Helår 2024  |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Löner och ersättningar            | -4,4        | -3,4        |
| Sociala kostnader inkl. löneskatt | -1,1        | -1,0        |
| Pensionskostnad, premiebestämda   | -0,6        | -0,5        |
| Övriga personalkostnader          | -0,2        | -0,0        |
| <b>Summa</b>                      | <b>-6,3</b> | <b>-4,9</b> |

## STYRELSE

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt beslut fattat på bolagsstämma den 10 april 2025.

## VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Ersättning och förmåner beslutas av bolagets styrelse efter principer fastställda av stämma.

| TEUR<br>2025                                        | Löner, arvoden<br>och förmåner | Rörlig ersättning <sup>6</sup> | Pensionskostnad | Sociala kostnader<br>inkl. löneskatt | Summa  |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------|--------------------------------------|--------|
| Styrelsens ordförande, Stefan Gattberg <sup>1</sup> | -57                            | -                              | -               | -18                                  | -75    |
| Patrick Gylling <sup>2</sup>                        | -42                            | -                              | -               | -                                    | -42    |
| Elisabeth Norman                                    | -33                            | -                              | -               | -10                                  | -43    |
| Victoria Skoglund                                   | -33                            | -                              | -               | -10                                  | -43    |
| Nils Styf                                           | -33                            | -                              | -               | -10                                  | -43    |
| Stina Lindh Hök <sup>3</sup>                        | -22                            | -                              | -               | -7                                   | -29    |
| VD, Stina Lindh Hök <sup>3</sup>                    | -31                            | -                              | -9              | -10                                  | -50    |
| VD, Christian Fredrixon <sup>4</sup>                | -1 074                         | -                              | -111            | -364                                 | -1 549 |
| Ledande befattningshavare (2 pers) <sup>5</sup>     | -642                           | -171                           | -141            | -156                                 | -1 110 |

1) Ordförande sedan årstämmen 2025.

2) Ordförande fram till årstämmen 2025.

3) Styrelseledamot från årstämmen 2025 till 2 december 2025. VD från 2 december 2025.

4) VD fram till 2 december 2025. I löner, arvode och förmåner ingår överenskommen ersättning vid avslutad anställning. Kostnaden har belastat resultatet för 2025, medan utbetalningen av arvodet sker löpande under 2026 så länge den tidigare VD är anställd i bolaget.

5) Avser för 2025 CFO och COO som rapporterar direkt till VD. Under tidigare år inkluderades även CIO:er för respektive land vilka rapporterar direkt till COO.

6) Rörlig ersättning gäller för räkenskapsår 2025, vilken utbetalas 2026.

| TEUR<br>2024                                    | Löner, arvoden och<br>förmåner | Rörlig ersättning <sup>4</sup> | Pensionskostnad | Sociala kostnader<br>inkl. löneskatt | Summa  |
|-------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------|--------------------------------------|--------|
| Styrelsens ordförande, Patrick Gylling          | -63                            | -                              | -               | -                                    | -63    |
| Elisabeth Norman                                | -31                            | -                              | -               | -10                                  | -41    |
| Victoria Skoglund                               | -31                            | -                              | -               | -10                                  | -41    |
| Stefan Gattberg                                 | -31                            | -                              | -               | -10                                  | -41    |
| Nils Styf                                       | -31                            | -                              | -               | -10                                  | -41    |
| VD, Christian Fredrixon <sup>1</sup>            | -372                           | -157                           | -91             | -196                                 | -816   |
| VD, Sverker Källgården <sup>2</sup>             | -65                            | -                              | -14             | -24                                  | -103   |
| Ledande befattningshavare (5 pers) <sup>3</sup> | -1 227                         | -903                           | -212            | -431                                 | -2 774 |

1) VD sedan den 15 januari 2024.

2) VD fram till 15 januari 2024 och anställd fram till 29 februari 2024, innebärande att ersättning till Sverker Källgården endast utbetalats under en del av 2024.

3) Under 2024 bestod ledande befattningshavare av CFO, COO samt CIO:er för respektive land, vilka rapporterar direkt till COO.

4) Rörlig ersättning gäller för räkenskapsåret 2024, vilken utbetalats under 2025.

## Not 9 Finansnetto

| MEUR                                        | 2025         | 2024         |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Räntekostnader på lånen                     | -60,4        | -49,7        |
| Ränteeinkåter från omsättningstillgångar    | 1,6          | 2,1          |
| Uppläggningskostnader                       | -2,6         | -4,0         |
| Tomträttsavgäld                             | -0,6         | -0,6         |
| Valutakursdifferenser                       | -1,2         | -0,9         |
| Övriga finansiella intäkter och kostnader * | -0,2         | -4,4         |
| <b>Summa</b>                                | <b>-63,4</b> | <b>-57,5</b> |

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde förutom ränta avseende derivatavtal (exkl. realiserad värdeförändring). Uppläggningskostnader avser periodisering av uppläggningskostnader som periodiseras ut efter låneavtalets bindningstid. Tomträttsavgäld ses som ränta på den leasingsskuld avgälderna ger upphov till.

\* I posten för 2024 ingår kostnad av engångskaraktär relaterade till främst förtida återbetalning av obligationer med förfall 2024 och 2025 och återinföring av uppläggningsavgifter kopplade till dessa obligationer.

## Not 10 Realiserade värdeförändringar, räntederivat

Bolagets finansiella strategi bygger på låg ränterisk vilket uppnås genom att bland annat nyttja räntederivat. Räntederivat ska enligt IFRS värderas till verkligt värde. Värdeförändringar i räntederivatportföljen uppkommer bland annat som en effekt av förändrade marknadsräntor samt till följd av återstående löptid. Realiserade värdeförändringar påverkar koncernens resultat före skatt men inte kassaflödet eller förvaltningsresultatet.

## Not 11 Skatter

| MEUR                                                         | 2025        | 2024        |
|--------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Aktuell skatt på årets resultat                              | -1,5        | -0,3        |
| <b>Summa aktuell skatt</b>                                   | <b>-1,5</b> | <b>-0,3</b> |
| Uppskjuten skatt hänförlig till outnyttjat underskottsavdrag | -1,1        | 0,2         |
| Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader         | -6,1        | 2,8         |
| <b>Summa uppskjuten skatt</b>                                | <b>-7,2</b> | <b>3,0</b>  |
| <b>Årets skattekostnad</b>                                   | <b>8,7</b>  | <b>2,7</b>  |

## AVSTÄMNING ÅRETS SKATTEKOSTNAD

| MEUR                                       | 2025        | 2024       |
|--------------------------------------------|-------------|------------|
| Resultat före skatt                        | 100,1       | -7,5       |
| Årets skattekostnad                        | -8,7        | 2,7        |
| Skatt enligt svensk skattesats (20,6 %)    | -20,6       | 1,5        |
| Skillnad i utländska skattesatser          | 0,7         | -0,2       |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter | 0,5         | -0,0       |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader  | 9,2         | 0,7        |
| Skatteeffekt av ej aktiverat underskott    | -2,1        | 0,9        |
| Skatteeffekt av fastighetsförsäljning      | -0,1        | -0,1       |
| Skatt hänförlig till tidigare år           | -0,3        | -0,7       |
| Övriga skattemässiga justeringar           | 4,0         | 0,6        |
| <b>Summa</b>                               | <b>-8,7</b> | <b>2,7</b> |

## Not 12 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger 672 förvaltningsfastigheter vilka redovisas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Samtliga förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3 inom verkligt värde hierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar det vill säga det pris som vid värderingstidpunkten bedöms skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Fastigheterna värderas varje kvartal av externa oberoende värderare. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2025 baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende och välrenommerade värderingsinstitut Newsec, Cushman & Wakefield, CBRE, Stadim Bv och Inowai SA.

## VÄRDERINGSANTAGANDEN

Verkligt värde har fastställts med en kombinerad tillämpning av orsprismetod och avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden bygger på att en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden uppgår till 10 år och restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter kalkylperiodens slut. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav som har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats. Den långsiktiga inflationen uppskattas till 2 % över tidsperioden. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Under avtalsperioden antas hyresintäkter indexeras i enlighet med hyresavtalen.

Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

| MEUR<br>2025                           | Finland        | Sverige      | Norge        | Danmark      | Belgien      | Nederländerna | Luxemburg  | Total          |
|----------------------------------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|------------|----------------|
| Ingående värde                         | 1 169,1        | 269,5        | 66,9         | 364,6        | -            | -             | -          | 1870,1         |
| Förvärv av fastigheter                 | 66,3           | 22,5         | 37,8         | 65,8         | 450,1        | 118,5         | 8,5        | 769,5          |
| Orealiserade värdeförändringar         | -23,4          | 5,4          | 7,7          | 3,5          | 5,0          | 1,6           | -0,3       | -0,5           |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 12,5           | 0,6          | -            | 0,5          | 1,7          | 0,3           | 1,0        | 16,6           |
| Försäljning av fastigheter             | -9,1           | -0,5         | -            | -            | -21,7        | -             | -          | -31,3          |
| Övrigt                                 | -              | 16,8         | 0,0          | -0,4         | 0,4          | -             | 0,1        | 16,9           |
| <b>Utgående värde</b>                  | <b>1 215,4</b> | <b>314,3</b> | <b>112,4</b> | <b>434,0</b> | <b>435,5</b> | <b>120,4</b>  | <b>9,3</b> | <b>2 641,3</b> |

| MEUR<br>2024                           | Finland        | Sverige      | Norge       | Danmark      | Belgien  | Nederländerna | Luxemburg | Total          |
|----------------------------------------|----------------|--------------|-------------|--------------|----------|---------------|-----------|----------------|
| Ingående värde                         | 1 195,0        | 255,8        | 69,9        | 277,2        | -        | -             | -         | 1 797,9        |
| Förvärv av fastigheter                 | 10,0           | 20,0         | -           | 95,9         | -        | -             | -         | 125,9          |
| Orealiserade värdeförändringar         | -40,4          | 3,8          | 0,3         | -8,4         | -        | -             | -         | -44,7          |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 4,9            | 0,2          | 0,2         | 0,2          | -        | -             | -         | 5,5            |
| Försäljning av fastigheter             | -0,4           | -1,6         | -           | -            | -        | -             | -         | -2,0           |
| Valutakurseffekt                       | -              | -8,7         | 3,5         | -0,3         | -        | -             | -         | -12,5          |
| <b>Utgående värde</b>                  | <b>1 169,1</b> | <b>269,5</b> | <b>66,9</b> | <b>364,6</b> | <b>-</b> | <b>-</b>      | <b>-</b>  | <b>1 870,1</b> |

Några av värderingsparametrarna är sammanlänkade. Ett exempel är att en högre inflationstakt å ena sidan påverkar framtida kassaflöden positivt, eftersom hyresavtalen är inflationskopplade, men å andra sidan påverkar det negativt nuvärdet av dessa framtida kassaflöden, eftersom diskonteringsräntan är ett resultat av avkastningskrav och inflation.

Transaktionsvolymen och marknadsaktiviteten påverkar nivån av osäkerhet. När marknaden är stabil och många affärer genomförs är osäkerheten vanligtvis lägre, medan den ökar under perioder med kraftiga prisförändringar och större variationer i marknadens synsätt. Vid värdering av en grupp fastigheter, som i detta fall, tenderar dessa osäkerheter att jämnas ut.

## KÄNSLIGHETSANALYS

Verkligt värde baseras på en uppskattning av det troliga försäljningspriset på marknaden vid en viss tidpunkt. Detta pris kan dock endast fastställas efter att en faktisk transaktion ägt rum.

Eftersom fastighetsvärderingar innebär att man bedömer det sannolika försäljningspriset på marknaden vid ett specifikt tillfälle, finns det en viss osäkerhet kring de uppskattade marknadsvärderingarna. Vid extern fastighetsvärdering anges ofta ett intervall för att visa på osäkerheten i uppskattningarna av marknadsvärdet. Detta intervall ligger vanligtvis inom +/-10 procent.

Vid fastighetsvärdering är avkastningskravet en kombination av en riskfri ränta och riskpremie. Med tanke på de underliggande marknadsförhållandena och den mycket diversifierade portföljen om 672 fastigheter, har ett intervall på +/- 25 räntepunkter bedömts som lämpligt.

Med hänsyn till företagets ekonomiska beläggningsgrad på 95,5% under rapporteringsperioden, den högst diversifierade portföljen om 672 fastigheter där ingen utgjorde mer än 1,2% av hyresintäkterna, samt stabiliteten i dagligvaruhandlarnas affärsmodell, har ett intervall på 2% bedömts som tillräckligt.

| Känslighetsanalys TEUR | Antagande | Finland |         | Sverige |         | Norge   |         | Danmark |        | Belgien |         | Nederländerna |        | Luxemburg |        | Total   |          |
|------------------------|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|---------|---------|---------------|--------|-----------|--------|---------|----------|
| Hyresintäkter          | +/- 10%   | 32 900  | -33 082 | 26 221  | -26 221 | 40 528  | -47 838 | 7 078   | -7 078 | 44 527  | -44 527 | 2 070         | -2 050 | 250       | -1 110 | 153 574 | -161 906 |
| Kalkylränta            | +/- 25bps | -45 702 | 50 051  | -5 208  | 5 661   | -21 998 | 15 357  | -3 831  | 4 203  | -17 888 | 19 451  | -2 150        | 2 170  | -430      | 470    | -97 206 | 97 362   |
| Långsiktig vakansgrad  | +/- 2%    | -21 476 | 21 318  | -3 240  | 3 240   | -9 868  | 9 868   | -761    | 1 201  | -10 300 | 10 300  | 0             | 0      | 0         | 0      | -45 644 | 45 926   |

| Procent 2025-12-31              | Finland | Sverige | Norge | Danmark | Belgien | Nederländerna | Luxemburg | Total |
|---------------------------------|---------|---------|-------|---------|---------|---------------|-----------|-------|
| Långsiktig inflation            | 2,0     | 2,0     | 2,0   | 2,0     | 2,0     | 2,1           | 2,0       | 2,0   |
| Genomsnittlig kalkylränta       | 8,0     | 8,2     | 8,4   | 8,0     | 6,5     | 6,2           | 6,4       | 7,8   |
| Genomsnittligt direktavkastning | 6,8     | 6,4     | 6,4   | 5,8     | 6,0     | -             | -         | 6,1   |
| Genomsnittlig långsiktig vakans | 5,7     | 5,0     | 2,3   | -       | 6,5     | -             | -         | 4,6   |

| Procent 2024-12-31              | Finland | Sverige | Norge | Danmark | Belgien | Nederländerna | Luxemburg | Total |
|---------------------------------|---------|---------|-------|---------|---------|---------------|-----------|-------|
| Långsiktig inflation            | 2,0     | 2,0     | 2,0   | 2,0     | -       | -             | -         | 2,0   |
| Genomsnittlig kalkylränta       | 7,9     | 8,2     | 8,2   | 7,9     | -       | -             | -         | 7,9   |
| Genomsnittligt direktavkastning | 6,7     | 6,5     | 6,2   | 5,6     | -       | -             | -         | 6,4   |
| Genomsnittlig långsiktig vakans | 5,7     | 5,0     | 3,1   | -       | -       | -             | -         | 4,5   |

## Not 13 Leasing

### NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

| MEUR                  | 2025        | 2024        |
|-----------------------|-------------|-------------|
| Tomträttsavtal        | 16,1        | 11,9        |
| Tomträttsavgäld       | -0,6        | -0,6        |
| <b>Utgående värde</b> | <b>15,5</b> | <b>11,3</b> |

Dessa leasingavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen. Samtliga tomträttsavtal kommer att omförhandlas vilket kommer att få en effekt på tomträttsavgäldernas storlek.

## Not 14 Uppskjuten skatt

### UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR

| MEUR                  | 2025       | 2024       |
|-----------------------|------------|------------|
| Ingående värde        | 1,9        | 1,9        |
| Underskott            | 1,2        | 0,0        |
| <b>Utgående värde</b> | <b>3,1</b> | <b>1,9</b> |

### UPPSKJUTNA SKATTESKULDER

| MEUR                    | 2025        | 2024        |
|-------------------------|-------------|-------------|
| Ingående värde          | 36,4        | 39,8        |
| Temporära skillnader    | 4,2         | 3,5         |
| Förvaltningsfastigheter | 9,2         | -4,9        |
| Räntetak                | 0,4         | -1,1        |
| Övrigt                  | -2,7        | -0,3        |
| Valutakurseffekt        | 0,9         | -0,6        |
| <b>Utgående värde</b>   | <b>48,4</b> | <b>36,4</b> |

Vid värdering av aktiverade och icke-aktiverade underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran. De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till 15,4 MEUR (9,7). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 3,1 MEUR (1,9). Av de skattemässiga underskotten förfaller 12,2 MEUR inom 5 till 9 år medan övriga underskott ej har ett förfallodatum.

## Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| MEUR                     | 2025       | 2024       |
|--------------------------|------------|------------|
| Upplupna hyresintäkter   | 1,0        | 0,7        |
| Upplupna serviceintäkter | 0,6        | -          |
| Övrigt                   | 3,8        | 1,8        |
| <b>Utgående värde</b>    | <b>5,5</b> | <b>2,5</b> |

## Not 16 Likvida medel

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkonton.

## Not 17 Eget kapital

### AKTIEKAPITAL

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och berättigar till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av året uppgår till 82 086 045 stycken med ett kvotvärde av 0,01 EUR per aktie.

| Antal                            | 2025              | 2024              |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående värde                   | 62 972 150        | 57 246 140        |
| Utnyttjande av teckningsoptioner | -                 | 1 396             |
| Apportemission                   | 13 313 895        | -                 |
| Nyemission                       | 5 800 000         | 5 724 614         |
| <b>Utgående värde</b>            | <b>82 086 045</b> | <b>62 972 150</b> |

### RESULTAT PER AKTIE

Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

| MEUR                                                                                           | 2025 | 2024 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|
| Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare                                              | 91,4 | -4,8 |
| Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter minskning av ränta på hybridobligation | 89,3 | -7,3 |

|                             |            |            |
|-----------------------------|------------|------------|
| Antal utestående aktier     | 82 086 045 | 62 972 150 |
| Genomsnittligt antal aktier | 78 569 668 | 58 951 923 |

### FRITT EGET KAPITAL

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheterna.

Inför årsstämman den 15 april 2026 föreslår styrelsen en utdelning om 0,90 EUR per befintlig aktie, vilket innebär totalt 73,9 MEUR. Utbetalning av utdelningen föreslås ske under en tolv månadersperiod efter årsstämman. För det fall styrelsen maximalt utnyttjar det eventuella bemyndigande styrelsen kan erhålla vid årsstämman den 15 april 2026, att besluta om nyemission upp till 10% av aktierna ifrån årsstämman 2025 kommer en utdelning för tillkommande aktier om maximalt 7 387 744 EUR att delas ut. Av det disponibla beloppet per den 31 december 2025 kommer minst 757 229 206 EUR att återstå efter utdelning om maximalt totalt 81 265 185 EUR.

## Not 18 Hybridobligation

Den 17 juni 2021 emitterade Cibus hybridobligationer om 30 MEUR under sitt nyligen etablerade MTN-program Hybridobligationerna har en evig löptid med möjlighet till första inlösen efter 5,25 år och löper med en ränta om 3 månader EURIBOR + 4,75 %. Hybridobligationen är sedan 24 juni 2021 noterad på Corporate Bond listan på Nasdaq Stockholm.

## Not 19 Upplåning

Information om bolagets upplåning hänvisas till not 23 Finansiell riskhantering och finansiella instrument.

| MEUR                                       | 2025           | 2024           |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående värde                             | 1 133,7        | 1 061,5        |
| Obligation                                 | 80,0           | 189,6          |
| Återköp av obligationer                    | -              | -144,7         |
| Upptagande av lån                          | 531,0          | 522,5          |
| Amortering av lån                          | -466,8         | -487,8         |
| Övertagna lån i samband med rörelseförvärv | 305,4          | -              |
| Aktivering av uppläggningsavgifter         | -2,9           | -4,0           |
| Periodisering av uppläggningsavgifter      | 1,3            | 4,0            |
| Valutakurseffekter                         | 6,2            | -7,4           |
| <b>Utgående värde</b>                      | <b>1 587,9</b> | <b>1 133,7</b> |

## Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| MEUR                   | 2025        | 2024        |
|------------------------|-------------|-------------|
| Förskottsbetalda hyror | 9,4         | 5,1         |
| Upplupen ränta         | 10,6        | 6,2         |
| Upplupen utdelning     | 25,4        | 19,5        |
| Övrigt                 | 7,6         | 5,5         |
| <b>Utgående värde</b>  | <b>53,0</b> | <b>36,3</b> |

## Not 21 Transaktioner med närstående

På årsstämman den 24 april 2020 beslutades att inrätta ett teckningsoptionsprogram om 160 000 optioner för Cibus bolagsledning, exklusive bolagets verkställande direktör som redan deltagit i ett teckningsoptionsprogram som inrättades av årsstämman 2019. Teckningskursen sattes till genomsnittskursen för Cibusaktien den 18-25 maj 2020 och uppgår till 12,20 EUR. Styrelsen i Cibus beslutade att i maj 2024 att lämna ett erbjudande till innehavarna av teckningsoptioner av serie 2020/2024 i bolaget om återköp av optioner. Som ett villkor för erbjudandet krävdes att teckningsoptionsinnehavarna återinvesterade återköpsvederlaget i aktier i Cibus genom utnyttjande av de teckningsoptioner som behållits. Totalt tecknades 1 396 aktier med stöd av teckningsoptionerna.

På årsstämman den 15 april 2021 beslutades att inrätta ett teckningsoptionsprogram om 120 000 optioner för Cibus bolagsledning, exklusive bolagets verkställande direktör som redan deltagit i ett teckningsoptionsprogram som inrättades av årsstämman 2019. Teckningskursen sattes till genomsnittskursen för Cibusaktien den 18-28 juni 2021 och uppgår till 20,0 EUR. Teckning kan tidigast ske den 15 april 2024 och löper under fem efterföljande kvartal.

På årsstämman den 20 april 2022 beslutades att inrätta ett teckningsoptionsprogram om 500 000 optioner för Cibus verkställande direktör, bolagsledning och nyckelanställda. Teckningskursen sattes till 110% av genomsnittskursen för Cibusaktien 5-9 maj 2022 och uppgick till 21,48 EUR. Styrelsen beslutade, för att främja bolagets långsiktiga intressen och hållbarhet, om ett avsteg från ersättningsriktlinjerna genom återköp av medarbetarnas tidigare inbetalda premier av samtliga teckningsoptioner från incitamentsprogrammet som beslutades på årsstämman 2022. Återköp genomfördes till ett belopp inklusive sociala avgifter om 630 TEUR som redovisades som administrationskostnad i andra kvartalet 2024. Samtliga teckningsoptioner för år 2022 har därefter makulerats.

På årsstämman den 20 april 2023 beslutades att inrätta ett teckningsoptionsprogram om 386 000 optioner för Cibus verkställande direktör, bolagsledning och nyckelanställda. Teckningskursen sattes till 110% av genomsnittskursen för Cibusaktien 28 april - 5 maj 2023 och uppgår till 10,41 EUR. Teckning av optionerna kan ske tidigast 13 april 2026.

På årsstämman den 15 april 2024 beslutades att inrätta ett teckningsoptionsprogram om 470 000 optioner för Cibus verkställande direktör, bolagsledning och nyckelanställda. Teckningskursen sattes till 110% av genomsnittskursen för Cibusaktien 24 april - 2 maj 2024 och uppgår till 154,20 SEK. Vidare beslutade årsstämman att subventionera optionspremier för teckningsoptionerna genom att bolaget återbetalar det belopp som erlagts av deltagaren som betalning för teckningsoptionerna i form av en kontantbonus. Denna kontantbonus uppgick till 441 TEUR inklusive sociala avgifter och redovisades i andra kvartalet 2024.

På årsstämman den 10 april 2025 antogs två långsiktiga incitamentsprogram – ett för medarbetare i Norden och ett för medarbetare i Belgien. Båda baseras på teckningsoptioner, där det nordiska programmet följer tidigare struktur medan det belgiska är anpassat till lokal lagstiftning och har något längre löptid. Totalt omfattar programmen 547 500 teckningsoptioner, varav 390 000 i det nordiska programmet och 157 500 i det belgiska.

Teckningskursen i det nordiska programmet fastställdes till 180,10 SEK, motsvarande 110 % av genomsnittskursen för perioden 24 april–2 maj 2025. I det belgiska programmet uppgår teckningskursen till 159,20 SEK, beräknad enligt belgiska regler baserat på den lägsta av den trettiodagars genomsnittliga stängningskursen och sista stängningskurs före erbjudandet. Årsstämman beslutade även om en kontantbonus som subvention av optionspremier, uppgående till 0,3 MEUR inklusive sociala avgifter, samt rådgivningskostnader om 0,2 MEUR. Samtliga kostnader redovisades i andra kvartalet 2025

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

Avsikten är att teckningsoptionsprogrammet för bolagsledning och övriga anställda ska vara årligen återkommande.

| Antal optioner             | 2025           | 2024           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Verkställande Direktör     | -              | 100 000        |
| Ledande befattningshavare* | 256 250        | 395 000        |
| <b>Utestående optioner</b> | <b>256 250</b> | <b>495 000</b> |

\* Avser för 2025 CFO och COO som rapporterar direkt till VD. Under tidigare år inkluderades även CIOs för respektive land vilka rapporterar direkt till COO.

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

## Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| MEUR                        | 2025           | 2024         |
|-----------------------------|----------------|--------------|
| Kontopant för likvida medel | -              | -            |
| Fastighetsinteckningar      | 1 318,1        | 947,2        |
| <b>Utgående värde</b>       | <b>1 318,1</b> | <b>947,2</b> |
| <b>Eventalförpliktelser</b> | <b>Inga</b>    | <b>Inga</b>  |

## Not 23 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets-, ränte- och finansieringsrisker som beskrivs i ett eget stycke. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande, se stycket "Likviditets- ränte-, finansierings- och valutarisk" nedan kring hantering av kapitalrisk.

### LIKVIDITETS-, RÄNTE-, FINANSIERINGS- OCH VALUTARISK

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Fastigheterna är nästintill fullt uthyrda med en uthyrningsgrad om 95,5% och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftkostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Kostnaden för räntebindningen är en konsekvens av räntesäkringens storlek, löptider och valet av finansiellt derivat. Även förändringar av EURIBOR, STIBOR eller NIBOR medför att den relativa kostnaden för räntebindningen förändras. På förfallodagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder. Styrelsen diskuterar löpande behov av framtida finansiering. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. I och med att koncernen i allt väsentligt har bundna räntor under lånens löptid är räntexponeringen delvis begränsad på kort och medellång sikt.

Utifrån aktuell intjäningsförmåga och med beaktandet av räntetak, ränteswappar och lån som löper med fast ränta som fanns på plats per 31 december 2025 blir resultateffekten av en ökning av marknadsräntan med 1 %-enhet -0,8 MEUR på årsbasis. Resultateffekten av en ökning med 2 %-enheter blir -1,0 MEUR på årsbasis. Omvänt ger en minskning av marknadsräntan med 1 %-enhet och 2 %-enheter +4,5 respektive +9,3 MEUR i resultateffekt. Orsaken till den assymetriska riskprofilen är att en viss del av räntesäkringarna utgörs av räntetak.

I villkoren för bolagets obligationer som var utestående per 2025-12-31 finns det krav, så kallade kovenanter, om att koncernens belåningsgrad inte får vara högre än 70 % och koncernens räntetäckningsgrad får vara lägre än 1,50. Bolaget uppfyller samtliga krav per den 31 december 2025. För de fall att bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet.

Koncernen har vidare säkerställda banklån som har upptagits i dotterbolag i samtliga länder där Cibus äger fastigheter. Även i dessa låneavtal finns det kovenanter avseende belåningsgrad och räntetäckningsgrad och/eller andra finansiella åtaganden. Alla låntagarbolag uppfyller samtliga krav per 31 december 2025.

Koncernens låneavtal innehåller i övrigt inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligt tidigare än vad som framgår av tabellerna intill.

Löptidsfördelning av kontraktssenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan utefter de lånevillkor som fanns per 31 december 2025 och ränteläget per samma datum.

| MEUR<br>2025                                 | Inom<br>3 mån | Inom<br>3-12 mån | Inom<br>1-3 år | Inom<br>3-5 år |
|----------------------------------------------|---------------|------------------|----------------|----------------|
| Bank- och obligationsskuld                   | 5,2           | 85,0             | 1 291,7        | 210,9          |
| Låneränta                                    | 15,1          | 45,2             | 72,5           | 7,5            |
| Ränta på finansiella derivat                 | 1,0           | 3,1              | 4,2            | 2,1            |
| Leverantörsskulder                           | 4,2           | -                | -              | -              |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 5,2           | -                | -              | -              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10,6          | -                | -              | -              |
| <b>Totalt</b>                                | <b>41,3</b>   | <b>133,3</b>     | <b>1 368,4</b> | <b>220,5</b>   |

| MEUR<br>2024                                 | Inom<br>3 mån | Inom<br>3-12 mån | Inom<br>1-3 år | Inom<br>3-5 år |
|----------------------------------------------|---------------|------------------|----------------|----------------|
| Bank- och obligationsskuld                   | -             | 120,8            | 891,0          | 126,3          |
| Låneränta                                    | 13,9          | 42,3             | 73,9           | 6,3            |
| Ränta på finansiella derivat                 | -0,0          | -0,3             | -1,0           | 0,0            |
| Leverantörsskulder                           | 3,5           | -                | -              | -              |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 5,6           | -                | -              | -              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 6,2           | -                | -              | -              |
| <b>Totalt</b>                                | <b>29,2</b>   | <b>162,8</b>     | <b>963,9</b>   | <b>132,6</b>   |

Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna hyresavtal. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Nedan visas förändring i bolagets finansieringsverksamhet i enlighet med IAS 7 - Rapport över kassaflöden.

#### Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

| MEUR                               | Upplåning      | Finansiella derivat | Summa          |
|------------------------------------|----------------|---------------------|----------------|
| IB 2025-01-01                      | 1 133,7        | 2,1                 | 1 135,8        |
| Upptagande av lån                  | 531,0          | -                   | 531,0          |
| Amortering av lån                  | -466,8         | -                   | -466,8         |
| Obligation                         | 80,0           | -                   | 80,0           |
| Kassaflödes-påverkande poster      | -2,9           | -                   | -2,9           |
| Ej kassaflödes-påverkande poster * | 312,9          | 2,2                 | 315,1          |
| <b>UB 2025-12-31</b>               | <b>1 587,9</b> | <b>4,3</b>          | <b>1 592,2</b> |

| MEUR                               | Upplåning      | Finansiella derivat | Summa          |
|------------------------------------|----------------|---------------------|----------------|
| IB 2024-01-01                      | 1 061,5        | 0,1                 | 1 061,6        |
| Upptagande av lån                  | 522,5          | -                   | 522,5          |
| Amortering av lån                  | -487,8         | -                   | -487,8         |
| Obligation                         | 189,6          | -                   | 189,6          |
| Återköp av obligationer            | -144,7         | -                   | -144,7         |
| Kassaflödes-påverkande poster      | -4,0           | -                   | -4,0           |
| Ej kassaflödes-påverkande poster * | -3,4           | 2,0                 | -1,3           |
| <b>UB 2024-12-31</b>               | <b>1 133,7</b> | <b>2,1</b>          | <b>1 135,8</b> |

\* I ej kassaflödespåverkande poster ingår de lån som övertogs i samband med förvärvet av Forum Estates samt periodisering av uppläggningsavgifter och valutaeffekter.

Cibus redovisningsvaluta är EUR. Vid transaktioner i annan valuta utsätts Cibus för en valutarisk. Cibus äger fastigheter i Sverige, Danmark och Norge vilket innebär en exponering i SEK, DKK och NOK. Cibus hanterar valutarisk främst genom att matcha fordringar och skulder i samma valuta. Styrelsen i Cibus har möjlighet att godkänna att valutaderivat användas för att minimera valutaexponering för bolaget. Då valutaexponeringen inte bedöms vara signifikant har inga valutaderivat används per sista december 2025.

#### KREDIT- OCH MOTPARTSRISK

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig finansiella kontrakt med banker, banktillgodohavanden samt hyresfordringar. Koncernen har endast bankrelationer med motparter som innehar en Investment grade-rating. Ekonomisk uthyrningsgrad i fastighetsbeståndet är för närvarande ca 95,5 %. Baserat på de historiska nivåerna i beståndet är det i linje med den förväntade långsiktiga vakansgraden i beståndet. Bolaget är därmed beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter.

Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

| MEUR                                     | 2025        | 2024        |
|------------------------------------------|-------------|-------------|
| Hyresfordringar                          | 3,5         | 0,7         |
| Övriga fordringar                        | 14,8        | 5,0         |
| Likvida medel                            | 54,9        | 50,8        |
| <b>Maximal exponering för kreditrisk</b> | <b>73,2</b> | <b>56,5</b> |

Till följd av att löptiden på rörelsefordringar och rörelseskulder understiger tre månader ger en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte några väsentliga effekter. Kreditrisken på långfristiga lån har inte förändrats väsentligt sedan lånen upptogs. Risken hänförlig till finansiella motparter bedöms vara begränsad.

#### Hantering av kapitalrisk

Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av skuldsättningsgraden, räntetäckningsgrad, belåningsgrad samt soliditet. För definitioner sid 116.

| MEUR                           | 2025       | 2024       |
|--------------------------------|------------|------------|
| Totala skulder                 | 1 724,8    | 1 233,7    |
| Eget kapital                   | 1 021,2    | 708,7      |
| <b>Skuldsättningsgrad, ggr</b> | <b>1,7</b> | <b>1,7</b> |

| MEUR                                                 | 2025         | 2024         |
|------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Driftnetto                                           | 157,6        | 116,5        |
| Administrationskostnader                             | -16,6        | -12,1        |
| <b>Totalt</b>                                        | <b>141,0</b> | <b>104,4</b> |
| Räntenetto                                           | -58,6        | -47,5        |
| <b>Räntetäckningsgrad, ggr (Rullande 12 månader)</b> | <b>2,4</b>   | <b>2,2</b>   |

| MEUR                              | 2025        | 2024        |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Nettoskuld till kreditinstitut *  | 1 537,9     | 1 087,3     |
| Fastigheternas marknadsvärde      | 2 641,3     | 1 870,1     |
| <b>Belåningsgrad nettoskuld %</b> | <b>58,1</b> | <b>58,1</b> |

| MEUR                | 2025        | 2024        |
|---------------------|-------------|-------------|
| Eget kapital        | 1 021,2     | 708,7       |
| Balansomslutning    | 2 746,0     | 1 942,5     |
| <b>Soliditet, %</b> | <b>37,2</b> | <b>36,5</b> |

\* Skuld till kreditinstitut justerat för uppläggningsavgift minus likvida medel. Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan.

| MEUR<br>2025                                    | Finansiella tillgångar<br>värderade till upplupet<br>anskaffningsvärde | Finansiella skulder<br>värderade till upplupet<br>anskaffningsvärde | Finansiella tillgångar<br>värderade till<br>verkligt värde<br>via resultatet | Finansiella skulder<br>värderade till<br>verkligt värde<br>via resultatet | Redovisat<br>värde |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Finansiella tillgångar</b>                   |                                                                        |                                                                     |                                                                              |                                                                           |                    |
| Finansiella derivat                             | -                                                                      | -                                                                   | -                                                                            | -                                                                         | -                  |
| Övriga långfristigar                            | 6,7                                                                    | -                                                                   | -                                                                            | -                                                                         | 6,7                |
| Kundfordringar                                  | 3,5                                                                    | -                                                                   | -                                                                            | -                                                                         | 3,5                |
| Övriga kortfristigar                            | 14,8                                                                   | -                                                                   | -                                                                            | -                                                                         | 14,8               |
| Likvida medel                                   | 54,9                                                                   | -                                                                   | -                                                                            | -                                                                         | 54,9               |
|                                                 | 79,9                                                                   | -                                                                   | -                                                                            | -                                                                         | <b>79,9</b>        |
| <b>Finansiella skulder</b>                      |                                                                        |                                                                     |                                                                              |                                                                           |                    |
| Skulder till kreditinstitut                     | -                                                                      | 1 592,8                                                             | -                                                                            | -                                                                         | 1 592,8            |
| Finansiella derivat                             | -                                                                      | -                                                                   | -                                                                            | 4,3                                                                       | 4,3                |
| Leverantörsskulder                              | -                                                                      | 4,2                                                                 | -                                                                            | -                                                                         | 4,2                |
| Övriga kortfristiga<br>skulder                  | -                                                                      | 5,2                                                                 | -                                                                            | -                                                                         | 5,2                |
| Upplupna kostnader och<br>förutbetalda intäkter | -                                                                      | 10,6                                                                | -                                                                            | -                                                                         | 10,6               |
|                                                 | -                                                                      | <b>1 612,8</b>                                                      | -                                                                            | <b>4,3</b>                                                                | <b>1 617,1</b>     |
|                                                 |                                                                        |                                                                     |                                                                              |                                                                           |                    |
| MEUR<br>2024                                    | Finansiella tillgångar<br>värderade till upplupet<br>anskaffningsvärde | Finansiella skulder<br>värderade till upplupet<br>anskaffningsvärde | Finansiella tillgångar<br>värderade till<br>verkligt värde<br>via resultatet | Finansiella skulder<br>värderade till<br>verkligt värde<br>via resultatet | Redovisat<br>värde |
| <b>Finansiella tillgångar</b>                   |                                                                        |                                                                     |                                                                              |                                                                           |                    |
| Finansiella derivat                             | -                                                                      | -                                                                   | -                                                                            | -                                                                         | -                  |
| Övriga långfristigar                            | 0,0                                                                    | -                                                                   | -                                                                            | -                                                                         | 0,0                |
| Kundfordringar                                  | 0,7                                                                    | -                                                                   | -                                                                            | -                                                                         | 0,7                |
| Övriga kortfristigar                            | 5,0                                                                    | -                                                                   | -                                                                            | -                                                                         | 5,0                |
| Likvida medel                                   | 50,8                                                                   | -                                                                   | -                                                                            | -                                                                         | 50,8               |
|                                                 | 56,5                                                                   | -                                                                   | -                                                                            | -                                                                         | 56,5               |
| <b>Finansiella skulder</b>                      |                                                                        |                                                                     |                                                                              |                                                                           |                    |
| Skulder till kreditinstitut                     | -                                                                      | 1 138,1                                                             | -                                                                            | -                                                                         | 1 138,1            |
| Finansiella derivat                             | -                                                                      | -                                                                   | -                                                                            | 2,1                                                                       | 2,1                |
| Leverantörsskulder                              | -                                                                      | 3,5                                                                 | -                                                                            | -                                                                         | 3,5                |
| Övriga kortfristiga<br>skulder                  | -                                                                      | 5,6                                                                 | -                                                                            | -                                                                         | 5,6                |
| Upplupna kostnader och<br>förutbetalda intäkter | -                                                                      | 6,2                                                                 | -                                                                            | -                                                                         | 6,2                |
|                                                 | -                                                                      | <b>1 153,4</b>                                                      | -                                                                            | <b>2,1</b>                                                                | <b>1 155,5</b>     |

**Värdering till verkligt värde**

Koncernen innehåller finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. De finansiella instrument utgör av räntetakt och ränteswappar som beskrivits tidigare. Bolagets förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 12. Verkligt värde på bolagets upplåning bedöms motsvara det bokförda värdet per räkenskapsårets utgång.

Värdet på de finansiella instrumenten värderas till verkligt värde i enlighet med nivå 2 till -4,3 MEUR (-2,1) per den 31 december 2025. I avtalen för derivaten (företärdelsevis ISDA-avtal) finns möjlighet till nettning av förpliktelser gentemot samma motpart.

För övriga finansiella tillgångar och för finansiella skulder som löper med fast eller rörlig ränta bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena. För Cibus egna utestående obligationer respektive hybridobligationer bedöms verkligt värde vara ca 102,6 % respektive 101,3 % av redovisat värde baserat på respektive utestående obligations kurs per bokslutsdagen.

RÄNTETAK FÖRFALLOSTRUKTUR

Räntetak

| Belopp MEUR | Räntetak | Framtida start | Förfall    |
|-------------|----------|----------------|------------|
| 35,0        | 2,00%    | -              | 2026-12-29 |
| 25,0        | 2,50%    | -              | 2026-12-31 |
| 96,0        | 2,00%    | -              | 2027-12-13 |
| 67,5        | 1,90%    | -              | 2027-12-30 |
| 4,5         | 1,95%    | 2026-01-15     | 2028-04-09 |
| 3,5         | 1,95%    | 2026-04-15     | 2028-04-09 |
| 68,0        | 2,00%    | -              | 2028-04-15 |
| 50,6        | 2,00%    | -              | 2028-04-15 |
| 67,0        | 2,20%    | 2027-12-30     | 2028-12-15 |
| 40,0        | 3,00%    | -              | 2029-01-17 |
| 4,5         | 3,00%    | 2028-09-29     | 2032-09-30 |
| 461,1       |          |                |            |

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

| Belopp MNOK | Räntetak | Framtida start | Förfall    |
|-------------|----------|----------------|------------|
| 72,3        | 4,00%    | -              | 2026-11-30 |
| 119,5       | 3,90%    | -              | 2028-10-15 |
| 115,0       | 3,80%    | -              | 2028-10-15 |
| 75,0        | 3,59%    | 2026-11-30     | 2028-10-15 |
| 381,8       |          |                |            |

Ränteswappar

| Belopp MEUR | Betalar fast | Framtida start | Förfall    |
|-------------|--------------|----------------|------------|
| 0,1*        | 2,35%        | -              | 2026-09-01 |
| 50,0        | 2,56%        | -              | 2026-12-31 |
| 65,0        | 2,96%        | -              | 2027-07-15 |
| 35,0        | 3,03%        | -              | 2027-07-15 |
| 40,0        | 2,58%        | -              | 2027-09-30 |
| 25,0        | 2,75%        | -              | 2027-12-30 |
| 70,0        | 2,97%        | -              | 2027-11-28 |
| 26,0        | 2,31%        | -              | 2027-12-13 |
| 67,5        | 2,06%        | -              | 2027-12-30 |

OBLIGATIONER OCH HYBRIDOBIGATIONER

Per 2025-12-31 bestod 17 % av Cibus externa finansieringskällor av icke säkerställda obligationer till ett värde av 274,7 MEUR. Utöver det har Cibus ett hybridobligationslån, bokat som eget kapital, på 30 MEUR motsvarande 2 % av den externa finansieringen. Alla obligationer är noterade på Nasdaq Stockholm Corporate Bond list. Under inledningen av 2026 emitterades MTN-lån 109 om 85 MEUR (SE0027597584) med förfall 2030-01-20 till 3M Euribor+2,10 %. I samband med denna emission återbetalades MTN-lån 105 om 50 MEUR. I mars 2026 emitterades även en ny hybridobligation (SE0028001586) med en fast ränta om 6,25 %. Tidigare hybridobligation återbetalas med 21,5 MEUR i mars 2026 och resterande 8,5 MEUR i april 2026.

Noterade obligationslån 2025-12-31

| Typ              | MTN lån | Förfall    | ESG  | Valuta | Emitterat belopp | Eget innehav | Uteståen- de belopp | Referensränta | Emissions- kurs | Betald marginal | Emitterad marginal | ISIN         |
|------------------|---------|------------|------|--------|------------------|--------------|---------------------|---------------|-----------------|-----------------|--------------------|--------------|
| Hybridobligation | 101     | -          | -    | EUR    | 30,0             | 0,0          | 30,0**              | 3M Euribor    | 100,000         | 4,75%           | 4,75%              | SE0013360344 |
| Obligation       | 105     | 2027-02-01 | Grön | EUR    | 50,0             | 0,0          | 50,0**              | 3M Euribor    | 100,000         | 4,00%           | 4,00%              | SE0013361334 |
| Obligation       | 106     | 2028-04-02 | Grön | EUR    | 80,0             | 0,0          | 80,0                | 3M Euribor    | 100,000         | 4,00%           | 4,00%              | SE0021921665 |
| Obligation       | 107     | 2027-10-02 | Grön | SEK    | 700,0            | 0,0          | 700,0               | 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 |

\*21,5 MEUR återbetalades i mars 2026 och 8,5 återbetalas i april 2026 \*\*Återbetald i början av februari 2026.

KAPITALBINDINGSSTRUKTUR I BANKLÅN OCH OBLIGATIONSLÅN

|            | Säkerställda banklån |                        | Obligationer |                        | Total upplåning |         |
|------------|----------------------|------------------------|--------------|------------------------|-----------------|---------|
|            | MEUR                 | Genomsnittlig marginal | MEUR         | Genomsnittlig marginal | MEUR            | Andel % |
| 2025-12-31 |                      |                        |              |                        |                 |         |
| 0-12 mån   | 78,9                 | 1,6 %                  | -            | -                      | 78,             | 5 %     |
| 1-2 år     | 502,3                | 1,4 %                  | 114,7        | 3,7 %                  | 617,0           | 39 %    |
| 2-3 år     | 589,8                | 1,5 %                  | 80,0         | 4,0 %                  | 669,8           | 42 %    |
| 3+ år      | 147,1                | 1,4 %                  | 80,0         | 2,4 %                  | 227,1           | 14 %    |
| Summa      | 1 318,1              | 1,4 %                  | 274,7        | 3,4 %                  | 1 592,8         | 100 %   |

Ränteswappar fortsättning

| Belopp MEUR | Betalar fast | Framtida start | Förfall    |
|-------------|--------------|----------------|------------|
| 38,0        | 1,99%        | -              | 2027-12-30 |
| 10,0        | 2,01%        | -              | 2028-04-09 |
| 20,0        | 2,76%        | -              | 2028-04-15 |
| 13,0        | 1,99%        | -              | 2028-04-15 |
| 25,0        | 2,79%        | -              | 2028-04-15 |
| 30,0        | 2,85%        | -              | 2028-04-15 |
| 22,0        | 1,97%        | -              | 2028-04-15 |
| 8,6         | 2,07%        | -              | 2028-04-15 |
| 7,3*        | 2,43%        | -              | 2028-09-29 |
| 104,0       | 2,28%        | 2027-12-30     | 2028-12-15 |
| 12,5        | 2,39%        | -              | 2029-01-17 |
| 12,5        | 2,36%        | -              | 2029-01-17 |
| 10,0        | 2,15%        | -              | 2029-01-17 |
| 5,0         | 2,06%        | -              | 2029-01-17 |
| 25,0        | 2,43%        | 2026-12-31     | 2029-12-31 |
| 25,0        | 2,25%        | 2026-12-31     | 2029-12-31 |
| 75,0**      | 3,04%        | -              | 2030-12-31 |
| 25,0        | 2,45%        | -              | 2030-12-31 |
| 25,0        | 2,22%        | 2029-12-31     | 2031-12-31 |
| 3,0*        | 3,27%        | -              | 2032-09-30 |
| 874,6       |              |                |            |

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

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

| Belopp MNOK | Betalar fast | Framtida start | Förfall    |
|-------------|--------------|----------------|------------|
| 16,9        | 4,03%        | -              | 2028-01-15 |
| 100,0       | 3,53%        | -              | 2028-10-15 |
| 84,5        | 3,97%        | -              | 2028-10-15 |
| 90,0        | 3,85%        | -              | 2028-10-15 |
| 35,0        | 3,82%        | -              | 2028-10-15 |
| 326,4       |              |                |            |

## Not 24 Rörelseförvärv

Den 27 januari 2025 förvärvade Cibus samtliga aktier i Forum Estates och beslutade samtidigt om en apportemission av 13 313 895 aktier som vederlag för förvärvet. Apportegendomen har ett sammanlagt värde om 204 MEUR, varav 114 MEUR avser aktierna och 90 MEUR avser lånefordringar. Forum Estate äger och förvaltar fastigheter för livsmedel och dagligvaror i Benelux. Portföljen bestod av 149 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 512 MEUR. Forum Estate hade 12 anställda i Gent, Belgien och under 2024 uppgick hyresintäkter till 31,3 MEUR. Forum Estate ingår i koncernens Finansiella rapport från och med 27 januari. Detaljer om förvärvsanalys, förvärvade nettotillgångar och goodwill är enligt följande

### PRELIMINÄR FÖRVÄRVSANALYS FÖR FORUM ESTATES.

| Köpeskilling              | MEUR         |
|---------------------------|--------------|
| Apportegendom             | 113,6        |
| <b>Summa köpeskilling</b> | <b>113,6</b> |

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 ca 1,9 MEUR vilka är direkt hänförliga till apportemissionen redovisats som en avdragspost från värdet på överförda aktier respektive från eget kapital. Förvärvsrelaterade kostnader på ca 9,1 MEUR, som inte var direkt hänförliga till aktieemissionen, ingår bland övriga intäkter i resultaträkningen samt i den löpande verksamheten i kassaflödesanalysen.

### VERKLIGT VÄRDE PÅ IDENTIFIERBARA TILLGÅNGAR OCH SKULDER PÅ FÖRVÄRVDAGEN VAR:

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

Transaktionen är ett strategiskt steg i syfte att skapa en paneuropeisk plattform för fastigheter inom livsmedel- och dagligvaruhandeln i enlighet med Cibus uttalade strategi att genomföra förvärv som bidrar till att ge en ökad kassaflödesmässig intjäning per aktie. I samband med förvärvet uppstod en negativ goodwill till följd av att bolaget föredrog att bli en del av Cibus och utvecklas inom en noterad miljö. Den negativa goodwillen redovisas som en övrig intäkt inom förvaltningsresultatet. Ingen del av den redovisade negativa goodwillen förväntas vara skattepliktig. Den negativa goodwillen redovisas netto med avdrag för förvärvsrelaterade kostnader samt finansiella intäkter som uppkom i samband med förvärvet under raden övriga intäkter (20,5 MEUR).

Det har inte gjorts några rörelseförvärv under 2024.

# Moderbolagets redovisningsprinciper och noter

## Not 25 Redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs härnäst.

### FINANSIELLA INSTRUMENT

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person. Moderbolaget redovisar en finansiell tillgång eller en finansiell skuld när det blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor.

Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet.

Moderbolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Moderbolaget redovisar årets förändring i förväntade kreditförluster i resultatet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

En finansiell tillgång respektive finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats respektive när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

### HYBRIDOBIGATION

Hybridobligationer klassificeras som en del av eget kapital i koncernens finansiella rapporter, eftersom företaget inte har någon avtalsenlig skyldighet att återbetala lånekapitalet. Obligationsinnehavarna har inga rättigheter motsvarande ordinarie aktieägare, och obligationen späder inte ut aktieägarnas ägande i företaget. Hybridobligationer redovisas till emitterat belopp. Om ränta betalas på hybridobligationer redovisas detta direkt i balanserat resultat.

### KLASSIFICERING OCH UPPSTÄLLNINGSFORMER

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

### DOTTERBOLAG

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde i moderbolagets finansiella rapporter.

### KONCERNBIDRAG

Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från ett dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Koncernbidrag lämnade från moderbolaget till ett dotterbolag, eller mellan dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln.

### UTDELNINGAR

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

## Not 26 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

| MEUR                     | 2025         | 2024        |
|--------------------------|--------------|-------------|
| Personalkostnader        | -3,6         | -3,4        |
| Övriga externa kostnader | -11,7        | -2,2        |
| Avskrivningar            | -0,1         | -0,0        |
| <b>Summa</b>             | <b>-15,4</b> | <b>-5,6</b> |

### Upplysning om revisorns arvode

| TEUR                                          | 2025        | 2024        |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------|
| Revisionsuppdrag                              | -69         | -62         |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | -53         | -29         |
| Övriga tjänster                               | -17         | -249        |
| Skatterådgivning                              | -76         | -282        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>-215</b> | <b>-622</b> |

Revisionsuppdrag uppgår till 69 TEUR varav 69 TEUR till PwC Sverige. Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget uppgår till 53 TEUR, varav 53 TEUR till PwC Sverige. Övriga tjänster uppgår till 17 TEUR varav 17 TEUR till PwC Sverige. PwC Sverige har inte utfört någon skatterådgivning till Cibus.

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

## Not 27 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| MEUR                              | 2025        | 2024        |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Löner och ersättningar            | -2,3        | -2,1        |
| Sociala kostnader inkl. löneskatt | -1,0        | -1,0        |
| Pensionskostnad, premiebestämd    | -0,3        | -0,3        |
| Övriga personalkostnader          | -0,0        | -0,0        |
| <b>Summa</b>                      | <b>-3,6</b> | <b>-3,4</b> |

Antalet anställda per den 31 december 2025 är 9 personer (5).

## Not 28 Finansiella intäkter och kostnader

| MEUR                                      | 2025        | 2024        |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|
| Ränteintäkter från bank                   | 0,8         | 1,6         |
| Ränteintäkter från koncernföretag         | 30,8        | 35,3        |
| Räntekostnader på obligationslån          | -15,1       | -14,0       |
| Kostnader för förtidslösen obligationslån | -0,0        | -4,1        |
| Uppläggningskostnader                     | -0,7        | -1,7        |
| Orealiserad värdeförändringar på räntetak | -0,1        | -2,6        |
| Valutakursdifferenser                     | -1,5        | -0,8        |
| <b>Summa</b>                              | <b>14,2</b> | <b>13,7</b> |

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde samt ränta avseende derivatavtal (exkl. orealiserad värdeförändring). Uppläggningskostnader avser periodisering av uppläggningskostnader som periodiseras ut efter låneavtalets bindningstid. För året avser övriga finansiella kostnader transaktionskostnader i samband med upptagande av den externa finansieringen.

## Not 29 Skatter

| MEUR                                                        | 2025        | 2024        |
|-------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Aktuell skatt på årets resultat                             | -0,4        | -0,0        |
| <b>Summa</b>                                                | <b>-0,4</b> | <b>-0,0</b> |
| Uppskjuten skatt hänförlig till utnyttjat underskottsavdrag | -0,8        | 0,1         |
| <b>Summa</b>                                                | <b>-0,8</b> | <b>0,1</b>  |
| <b>Årets skattekostnad</b>                                  | <b>-1,2</b> | <b>0,1</b>  |

## AVSTÄMNING ÅRETS SKATTEKOSTNAD

| MEUR                                                           | 2025        | 2024       |
|----------------------------------------------------------------|-------------|------------|
| Resultat före skatt                                            | 12,7        | 10,6       |
| Årets skattekostnad                                            | -1,2        | 0,1        |
| Skatt enligt svensk skattesats (20,6 %)                        | -2,6        | -2,2       |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla orealiserade värdeförändringar | 0,0         | 0,5        |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader                      | 0,8         | 1,3        |
| Outnyttjat underskott från föregående år                       | 0,8         | 1,0        |
| Skatt hänförligt till tidigare år                              | -0,2        | -0,5       |
| <b>Summa</b>                                                   | <b>-1,2</b> | <b>0,1</b> |

Inkomstskatt beräknas med 20,6 % på årets skattemässiga resultat. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad. Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till ca 3,9 MEUR (4,8) per 31 december 2025.

## Not 30 Andelar i dotterbolag

| MEUR                   | 2025-12-31   | 2024-12-31   |
|------------------------|--------------|--------------|
| Ingående värde         | 523,9        | 270,9        |
| Förvärv av dotterbolag | 0,0          | -            |
| Aktieägartillskott     | 148,4        | 252,9        |
| <b>Utgående värde</b>  | <b>672,3</b> | <b>523,9</b> |

Under året har Cibus förvärvat dotterbolaget Cibus Benelux Real Estate AB.

Cibus Finland Real Estate AB, Cibus Finland Oy Ab, Cibus Sweden Real Estate AB, Cibus Norway Real Estate AB, Cibus Denmark Real Estate AB, Cibus Benelux Real Estate AB är direktägda av Cibus Nordic Real Estate AB (publ), se nedan. Information om dotterbolagen framgår emellertid av respektive dotterbolags årsredovisning. Angiven kapitalandel inkluderar även andra koncernbolags andelar. Totalt finns i koncernen 433 aktiebolag varav 47 av bolagen är delägda dotterbolag.

| Dotterbolag                  | Kapitalandel, % | Rösträttsandel, % | Bokfört värde MEUR | Eget kapital MEUR |
|------------------------------|-----------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| Cibus Finland Real Estate AB | 100             | 100               | 331,5              | 317,7             |
| Cibus Finland Oy Ab          | 100             | 100               | 0,1                | 0,1               |
| Cibus Sweden Real Estate AB  | 100             | 100               | 44,8               | 44,8              |
| Cibus Norway Real Estate AB  | 100             | 100               | 42,2               | 42,2              |
| Cibus Denmark Real Estate AB | 100             | 100               | 140,1              | 164,7             |
| Cibus Benelux Real Estate AB | 100             | 100               | 113,6              | 114,9             |
| <b>Summa</b>                 | <b>100</b>      | <b>100</b>        | <b>672,3</b>       | <b>684,4</b>      |

| Dotterbolag                  | Org. Nr     | Säte        |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Cibus Finland Real Estate AB | 559121-3284 | Stockholm   |
| Cibus Finland Oy Ab          | 3003070-2   | Helsingfors |
| Cibus Sweden Real Estate AB  | 559229-6643 | Stockholm   |
| Cibus Norway Real Estate AB  | 559332-0509 | Stockholm   |
| Cibus Denmark Real Estate AB | 559318-4616 | Stockholm   |
| Cibus Benelux Real Estate AB | 559515-2595 | Stockholm   |

## Not 31 Skulder till kreditinstitut

| MEUR                                | 2025         | 2024         |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Ingående värde                      | 189,6        | 146,4        |
| Upptagande av obligationslån        | 80,0         | 189,6        |
| Återköp av obligationslån           | -            | -144,7       |
| Aktivering av uppläggningsavgift    | -0,7         | -1,8         |
| Periodisering av uppläggningsavgift | -0,7         | 1,7          |
| Valutakurseffekter                  | 5,1          | -1,6         |
| <b>Utgående värde</b>               | <b>273,3</b> | <b>189,6</b> |

| MEUR<br>2025                                 | Inom<br>3 mån | Inom<br>3-12 mån | Inom<br>1-3 år | Inom<br>3-5 år |
|----------------------------------------------|---------------|------------------|----------------|----------------|
| Obligationslån                               | -             | -                | 194,7          | 80,0           |
| Obligationsränta                             | 3,7           | 11,4             | 16,4           | 0,2            |
| Ränta på finansiella derivat                 | 0,4           | 1,3              | 2,0            | 1,6            |
| Leverantörsskulder                           | 0,2           | -                | -              | -              |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 0,5           | -                | -              | -              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 4,0           | -                | -              | -              |
| <b>Totalt</b>                                | <b>8,8</b>    | <b>12,7</b>      | <b>213,1</b>   | <b>81,8</b>    |

| MEUR<br>2024                                 | Inom<br>3 mån | Inom<br>3-12 mån | Inom<br>1-3 år | Inom<br>3-5 år |
|----------------------------------------------|---------------|------------------|----------------|----------------|
| Obligationslån                               | -             | -                | 110,9          | 80,0           |
| Obligationsränta                             | 3,3           | 10,2             | 22,8           | 1,5            |
| Ränta på finansiella derivat                 | 0,0           | 0,0              | 0,0            | 0,0            |
| Leverantörsskulder                           | 0,2           | -                | -              | -              |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 0,1           | -                | -              | -              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 3,0           | -                | -              | -              |
| <b>Totalt</b>                                | <b>6,6</b>    | <b>10,2</b>      | <b>133,7</b>   | <b>81,5</b>    |

Se not 23 för ytterligare information avseende finansiell riskhantering och finansiella instrument.

## Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| MEUR                  | 2025        | 2024        |
|-----------------------|-------------|-------------|
| Upplupen ränta        | 4,0         | 3,0         |
| Upplupen utdelning    | 25,4        | 19,5        |
| Övrigt                | 1,4         | 0,8         |
| <b>Utgående värde</b> | <b>30,8</b> | <b>23,3</b> |

## Not 33 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| MEUR                         | 2025           | 2024         |
|------------------------------|----------------|--------------|
| Kontopant för likvida medel  | -              | -            |
| Fastighetsinteckningar       | -              | -            |
| <b>Utgående värde</b>        | <b>-</b>       | <b>-</b>     |
| <b>Eventalförpliktelser*</b> | <b>1 038,0</b> | <b>947,2</b> |

Avser borgensåtagandet avseende dotterföretags externa upplåning i Finland, Sverige, Danmark och Norge per 31 december.

\* Tidigare års belopp har justerats för att motsvara moderbolagets borgensåtagande för dotterbolag. En rättelse har gjorts i föregående års siffror för att korrekt återspegla moderbolagets borgensåtaganden. Denna justering har ingen annan påverkan på den finansiella rapporten.

Årsredovisningen godkändes av styrelsen och daterades i Stockholm den 18 mars 2026.

Cibus Nordic Real Estate AB (publ)  
Organisationsnummer 559135-0599

---

**Stefan Gattberg**

Styrelseordförande

**Patrick Gylling**

Styrelseledamot

**Elisabeth Norman**

Styrelseledamot

**Victoria Skoglund**

Styrelseledamot

**Nils Styf**

Styrelseledamot

**Stina Lindh Hök**

VD

---

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 mars 2026  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

**Johan Rippe**

Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

**Fredrik Kroon**

Auktoriserad revisor

---

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

**Kommande rapporteringstillfällen**

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| <b>2026-04-29</b> | Delårsrapport Q1       |
| <b>2026-07-16</b> | Delårsrapport Q2       |
| <b>2026-11-04</b> | Delårsrapport Q3       |
| <b>2027-02-18</b> | Bokslutskommuniké 2026 |
| <b>2026-04-15</b> | Årsstämma              |

---

**För ytterligare information, vänligen kontakta**

**Stina Lindh Hök, VD**

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

**Pia-Lena Olofsson, CFO**

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

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

[www.cibusrealestate.com](http://www.cibusrealestate.com)

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Cibus Nordic Real Estate AB (publ), org.nr 559135-0599

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) för år 2025. Bolagets års- och koncernredovisning ingår på sidorna 80-111 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt resultaträkningen och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

### GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### VÅR REVISIONSANSATS

#### Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

#### Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapporteringen som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

#### Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

| Särskilt betydelsefullt område                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Värdering av förvaltningsfastigheter</p> <p>Förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgick per 2025-12-31 till 2 641 MEUR och utgjorde 96 % av koncernens tillgångar. Orealiserade värdeförändringar uppgick till -0,5 MEUR för räkenskapsåret 2025. En beskrivning av koncernens redovisningsprinciper, värderingsprinciper samt detaljerade upplysningar avseende förvaltningsfastigheter framgår av not 2 "Väsentliga redovisningsprinciper" not 3 "Viktiga uppskattningar och bedömningar" och not 12 "Förvaltningsfastigheter".</p> <p>Förvaltningsfastigheterna har värderats enligt en i marknaden etablerad kassaflödesmodell, vilket innebär att framtida kassaflöden och restvärde prognostiseras och diskonteras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Värderingen är baserad på en rad antaganden, såsom bedömning av framtida driftnetto, vakansgrad och avkastningskrav. Värderingar av Cibuskoncernens samtliga förvaltningsfastigheter genomförs kvartalsvis av externa oberoende värderare.</p> <p>Betydelsen av de uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, tillsammans med det faktum att endast en liten procentuell förändring i de enskilda fastigheters parametrar tillsammans kan leda till väsentliga effekter på värdet, gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.</p> <p>Fastighetstransaktioner och rörelseförvärv</p> <p>Koncernen har under 2025 förvärvat fastigheter för totalt 769 MEUR, varav 512 MEUR inkluderades i förvärvet av Forum Estates och redovisas som rörelseförvärv. En beskrivning av koncernens redovisningsprinciper, värderingsprinciper samt detaljerade upplysningar avseende förvaltningsfastigheter och rörelseförvärv framgår av not 2 "Väsentliga redovisningsprinciper", not 3 "Viktiga uppskattningar och bedömningar", not 12 "Förvaltningsfastigheter" och not 24 "Rörelseförvärv".</p> <p>Risker vid förvärv utgörs främst av tidpunkten för redovisning av transaktioner och att villkor i de enskilda transaktionerna ej beaktas korrekt i redovisningen, vilket kan medföra en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.</p> <p>Med hänsyn till storleken på genomförda förvärv som är väsentliga ur ett redovisningsmässigt perspektiv anser vi att detta är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen 2025.</p> | <p>Värdering av förvaltningsfastigheter</p> <p>Vår revision har fokuserats på bedömning av de av Cibus använda externa fastighetsvärderares metodik och modell som ligger till grund för värdering, samt den interna kontrollprocessen hos Cibuskoncernen som stödjer ledningens ställningstagande avseende de externa värderingarna.</p> <p>Vi har genom stickprov testat att indata i de externa värderingarna, såsom att hyresintäkter stämmer mot hyressystemet, i syfte att bedöma om indata för fastighetsvärderingarna som tillhandahålls är rimlig att använda.</p> <p>Vi har haft möten med ledningen och även de externa värderarna där viktiga antaganden och bedömningar diskuterats. Vidare har vi utvärderat de externa värderarnas kompetens och erfarenhet.</p> <p>Vi har, baserat på ett urval, bedömt om de använda antagandena om driftnetto och vakansgrader samt avkastningskraven är rimliga utifrån tillgänglig marknadsdata.</p> <p>Vi har även bedömt den använda värderingsmodellen och den matematiska riktigheten i den.</p> <p>Vi har granskat den information som lämnats i de finansiella rapporterna.</p> <p>Fastighetstransaktioner och rörelseförvärv</p> <p>I vår revision har vi utvärderat bolagets process för bedömning av klassificering och redovisning av förvärv som tillgångs- eller rörelseförvärv.</p> <p>Vi har för väsentliga fastighetstransaktioner granskat redovisningen mot underliggande avtal där vi beaktat tidpunkten för redovisning, köpeskilling samt eventuella särskilda villkor.</p> <p>Vi har vidare kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvärv av förvaltningsfastigheter som bolaget lämnar i årsredovisningen.</p> <p>Vi har granskat redovisningen av rörelseförvärvet av Forum Estates med avseende på tidpunkt för redovisning, beräkning av köpeskilling, identifiering och värdering av förvärvade nettotillgångar samt betalning av köpeskilling.</p> <p>Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen avseende rörelseförvärv.</p> |

## ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-70, 79 och sidorna 116-125. Den andra informationen består även av Cibus Nordic Real Estate AB (publ)s ersättningsrapport som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

## STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

## REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

## UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

## REVISORNS ANSVAR

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Revisorns granskning av Esef-rapporten

## UTTALANDE

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) för år 2025.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

## GRUND FÖR UTTALANDET

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Cibus Nordic Real Estate AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

### STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

## REVISORNS ANSVAR

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen en validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm, utsågs till Cibus Nordic Real Estate AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 10 april 2025 och har varit bolagets revisor sedan 20 april 2023.

Stockholm den 19 mars 2026

**Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB**

Johan Rippe

Auktoriserad revisor

Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon

Auktoriserad revisor

## Definitioner av nyckeltal

Definitionerna av våra nyckeltal återfinns nedan.

| Nyckeltal                                                        | Definition                                                                                                                                                                                                                                        | Syfte                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Resultat per aktie                                               | Periodens resultat plus ränta på hybridobligationer dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.                                                                                                                                         | Resultat per aktie används för att belysa aktieägarnas resultat efter skatt per aktie.                                                                                                                                                                                                                   |
| EPRA NRV per aktie                                               | Eget kapital exkl. hybridobligationer med återläggning av derivat, uppskjuten skatt och ej utbetald utdelning, i sådana fall där inte avstämningsdagen passerats, dividerat med antal utestående aktier.                                          | EPRA NRV per aktier belyser det långsiktiga substansvärdet, med justering av ej utbetald utdelning om inte avstämningsdagen har passerats, uttryckt per aktie för bolagets intressenter.                                                                                                                 |
| EPRA NTA per aktie                                               | Eget kapital exkl. hybridobligationer med återläggning av immateriella tillgångar, återläggning av derivat, uppskjuten skatt och ej utbetald utdelning, i sådana fall där inte avstämningsdagen passerats, dividerat med antal utestående aktier. | EPRA NTA per aktier belyser det aktuella substansvärdet, med justering av ej utbetald utdelning om inte avstämningsdagen har passerats, uttryckt per aktie för bolagets intressenter. Då Cibus syfte är ett långsiktigt ägande av fastigheterna avviker nyckeltalet inte ifrån det långsiktiga EPRA NRV. |
| EPRA NDV per aktie                                               | Eget kapital exkl. hybridobligationer med återläggning av derivat, uppskjuten skattefordran och ej utbetald utdelning, i sådana fall där inte avstämningsdagen passerats, dividerat med antal utestående aktier.                                  | EPRA NDV per aktier belyser avyttringsvärdet, med justering av ej utbetald utdelning om inte avstämningsdagen har passerats, uttryckt per aktie för bolagets intressenter.                                                                                                                               |
| Avkastning på eget kapital, %                                    | Periodens resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis.                                                                                                                      | Avkastning på eget kapital visar Cibus förmåga att generera vinst på aktieägarnas kapital och hybridobligationslån.                                                                                                                                                                                      |
| Belåningsgrad seniorskuld, %                                     | Räntebärande säkerställda skulder dividerat med fastigheternas marknadsvärde.                                                                                                                                                                     | Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk i förhållande till säkerställd skuld.                                                                                                                                                                                                       |
| Belåningsgrad nettoskuld, %                                      | Räntebärande skulder minskade med likvida medel och kortfristiga placeringar dividerat med fastigheternas marknadsvärde.                                                                                                                          | Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk i förhållande till bolagets nettoskuld.                                                                                                                                                                                                     |
| Räntetäckningsgrad, ggr                                          | Driftnetto minus administrationskostnader dividerat med räntekostnader minus ränteintäkter (rullande 12 månader). Icke återkommande extraordinära poster exkluderas.                                                                              | Bolaget använder nyckeltalet för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.                                                                                                                                                                                                     |
| Soliditet, %                                                     | Eget kapital (eget kapital inkl. hybridobligationer och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) dividerat med balansomslutning.                                                                                                     | Soliditet används för att visa på Cibus finansiella stabilitet.                                                                                                                                                                                                                                          |
| Skuldsättningsgrad, ggr                                          | Totala skulder dividerat med eget kapital.                                                                                                                                                                                                        | Skuldsättningsgrad visar hur högt belånat Cibus är i förhållande till aktieägarnas kapital.                                                                                                                                                                                                              |
| Skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr                                 | Räntebärande skulder minskade med likvida medel och kortfristiga placeringar dividerat med driftnetto minus administrationskostnader (rullande 12 månader). Icke återkommande extraordinära poster exkluderas.                                    | Skuldkvoten används för att visa intjänning i förhållande till skuldsättning.                                                                                                                                                                                                                            |
| Framåtriktad skuldkvot (Net debt/ EBITDA), ggr                   | Räntebärande skulder minskade med likvida medel och kortfristiga placeringar dividerat med driftnetto minus administrationskostnader baserat på aktuell intjäningsförmåga. Icke återkommande extraordinära poster exkluderas.                     | Skuldkvoten framåtriktad används för att visa aktuell intjäningsförmåga i förhållande till skuldsättning.                                                                                                                                                                                                |
| Överskottsgrad, %                                                | Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.                                                                                                                                                                                                      | Bolaget använder nyckeltalet för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdeförändringar beaktats.                                                                                                                                         |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %                                      | Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde.                                                                                                                                                                                                      | Nyckeltalet används för att visa vakanser där en hög ekonomisk uthyrningsgrad i procent visar en låg ekonomisk vakansgrad.                                                                                                                                                                               |
| Andelen dagligvarufastigheter, %                                 | Dagligvarufastighetsyta dividerat med total fastighetsyta.                                                                                                                                                                                        | Bolaget använder nyckeltalet för att belysa bolagets exponering mot dagligvarufastigheter.                                                                                                                                                                                                               |
| WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term)                    | Vägd genomsnittlig återstående löptid på hyresavtal om option om förlängning ej utnyttjas.                                                                                                                                                        | WAULT ger en översikt över hur lång tid det i genomsnitt återstår på hyresavtalen i fastighetsportföljen.                                                                                                                                                                                                |
| WAULB (Weighted Average Unexpired Lease Term with Break options) | Vägd genomsnittlig återstående löptid på hyresavtal, med hänsyn till hyresgästens rätt att säga upp avtalet i förtid. I Belgien har hyresgästen en lagstadgad rätt att säga upp avtalet vid slutet av varje treårsperiod.                         | WAULB ger en översikt över hur lång tid det i genomsnitt återstår på hyresavtalen i fastighetsportföljen om första möjliga uppsägningstidpunkt utnyttjas.                                                                                                                                                |

## Avstämning av alternativa nyckeltal

| MEUR, om inget annat anges                                        | Q4 2025        | Q4 2024        | Jan-dec 2025   | Jan-dec 2024   |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Eget kapital exkl. hybridobligationer                             | 991,2          | 678,7          | 991,2          | 678,7          |
| Återläggning av derivat                                           | 4,3            | 2,1            | 4,3            | 2,1            |
| Återläggning av uppskjuten skatt                                  | 45,3           | 34,5           | 45,3           | 34,5           |
| Återläggning av ej utbetald utdelning                             | 25,4           | 19,5           | 25,4           | 19,5           |
| <b>EPRA NRV</b>                                                   | <b>1 066,2</b> | <b>734,8</b>   | <b>1 066,2</b> | <b>734,8</b>   |
| Antal utestående aktier                                           | 82 086 045     | 62 972 150     | 82 086 045     | 62 972 150     |
| <b>EPRA NRV per aktie, EUR</b>                                    | <b>13,0</b>    | <b>11,7</b>    | <b>13,0</b>    | <b>11,7</b>    |
| Eget kapital exkl. hybridobligationer                             | 991,2          | 678,7          | 991,2          | 678,7          |
| Återläggning av immateriella tillgångar                           | -              | -0,1           | -              | -0,1           |
| Återläggning av derivat                                           | 4,3            | 2,1            | 4,3            | 2,1            |
| Återläggning av uppskjuten skatt                                  | 45,3           | 34,5           | 45,3           | 34,5           |
| Återläggning av ej utbetald utdelning                             | 25,4           | 19,5           | 25,4           | 19,5           |
| <b>EPRA NTA</b>                                                   | <b>1 066,2</b> | <b>734,7</b>   | <b>1 066,2</b> | <b>734,7</b>   |
| Antal utestående aktier                                           | 82 086 045     | 62 972 150     | 82 086 045     | 62 972 150     |
| <b>EPRA NTA per aktie, EUR</b>                                    | <b>13,0</b>    | <b>11,7</b>    | <b>13,0</b>    | <b>11,7</b>    |
| Eget kapital exkl. hybridobligationer                             | 991,2          | 678,7          | 991,2          | 678,7          |
| Återläggning av derivat                                           | 4,3            | 2,1            | 4,3            | 2,1            |
| Återläggning av bedömt verkligt värde på uppskjuten skattefordran | -3,1           | -1,9           | -3,1           | -1,9           |
| Återläggning av ej utbetald utdelning                             | 25,4           | 19,5           | 25,4           | 19,5           |
| <b>EPRA NDV</b>                                                   | <b>1 017,8</b> | <b>698,4</b>   | <b>1 017,8</b> | <b>698,4</b>   |
| Antal utestående aktier                                           | 82 086 045     | 62 972 150     | 82 086 045     | 62 972 150     |
| <b>EPRA NDV per aktie, EUR</b>                                    | <b>12,4</b>    | <b>11,1</b>    | <b>12,4</b>    | <b>11,1</b>    |
| Periodens resultat                                                | 27,3           | 2,6            | 91,4           | -4,8           |
| Genomsnittligt eget kapital                                       | 1 006,9        | 708,6          | 865,0          | 701,0          |
| <b>Avkastning på eget kapital, %</b>                              | <b>10,8</b>    | <b>1,5</b>     | <b>10,6</b>    | <b>-0,7</b>    |
| Senior säkerställd skuld                                          | 1 318,1        | 947,2          | 1 318,1        | 947,2          |
| Förvaltningsfastigheter                                           | 2 641,3        | 1 870,1        | 2 641,3        | 1 870,1        |
| <b>Belåningsgrad seniorskuld, %</b>                               | <b>49,9</b>    | <b>50,6</b>    | <b>49,9</b>    | <b>50,6</b>    |
| Räntebärande skulder exkl hybridobligationer                      | 1 592,8        | 1 138,1        | 1 592,8        | 1 138,1        |
| Likvida medel                                                     | -54,9          | -50,8          | -54,9          | -50,8          |
| <b>Nettoskuld</b>                                                 | <b>1 537,9</b> | <b>1 087,3</b> | <b>1 537,9</b> | <b>1 087,3</b> |
| Förvaltningsfastigheter                                           | 2 641,3        | 1 870,1        | 2 641,3        | 1 870,1        |
| <b>Belåningsgrad nettoskuld, %</b>                                | <b>58,2</b>    | <b>58,1</b>    | <b>58,2</b>    | <b>58,1</b>    |
| Driftnetto                                                        | 157,6          | 116,5          | 157,6          | 116,5          |
| Administrationskostnader                                          | -16,6          | -12,1          | -16,6          | -12,1          |
| <b>EBITDA*</b>                                                    | <b>141,0</b>   | <b>104,4</b>   | <b>141,0</b>   | <b>104,4</b>   |
| Räntenetto                                                        | -58,6          | -47,5          | -58,6          | -47,5          |
| <b>Räntetäckningsgrad, ggr (*rullande 12 månader)</b>             | <b>2,4</b>     | <b>2,2</b>     | <b>2,4</b>     | <b>2,2</b>     |
| Eget kapital                                                      | 1 021,2        | 708,7          | 1 021,2        | 708,7          |
| Balansomslutning                                                  | 2 746,0        | 1 942,5        | 2 746,0        | 1 942,5        |
| <b>Soliditet, %</b>                                               | <b>37,2</b>    | <b>36,5</b>    | <b>37,2</b>    | <b>36,5</b>    |
| Totala skulder                                                    | 1 724,8        | 1 233,7        | 1 724,8        | 1 233,7        |
| Eget kapital                                                      | 1 021,2        | 708,7          | 1 021,2        | 708,7          |
| <b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>                                    | <b>1,7</b>     | <b>1,7</b>     | <b>1,7</b>     | <b>1,7</b>     |
| Nettoskuld                                                        | 1 537,9        | 1 087,3        | 1 537,9        | 1 087,3        |
| EBITDA*                                                           | 141,0          | 104,4          | 141,0          | 104,4          |
| <b>Skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr (* rullande 12 månader)</b>   | <b>10,9</b>    | <b>10,4</b>    | <b>10,9</b>    | <b>10,4</b>    |
| Nettoskuld                                                        | 1 537,9        | 1 087,3        | 1 537,9        | 1 087,3        |
| Intjäningsförmåga EBITDA                                          | 152,9          | 112,5          | 152,9          | 112,5          |
| <b>Framåtriktad skuldkvot (Net debt/EBITDA) ggr</b>               | <b>10,1</b>    | <b>9,7</b>     | <b>10,1</b>    | <b>9,7</b>     |
| Driftnetto                                                        | 41,7           | 28,7           | 157,6          | 116,5          |
| Hysesintäkter                                                     | 44,3           | 31,0           | 166,7          | 122,4          |
| <b>Överskottsgrad, %</b>                                          | <b>94,1</b>    | <b>92,6</b>    | <b>94,5</b>    | <b>95,2</b>    |
| Hysesintäkter                                                     | 44,3           | 31,0           | 166,7          | 122,4          |
| Hysesvärde                                                        | 46,3           | 32,9           | 174,5          | 130,0          |
| <b>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</b>                                | <b>95,7</b>    | <b>94,2</b>    | <b>95,5</b>    | <b>94,2</b>    |
| Dagligvarufastigheter, kvm                                        | 1 274,2        | 962,7          | 1 274,2        | 962,7          |
| Totalt fastighetsyta, kvm                                         | 1 389,7        | 1 029,9        | 1 389,7        | 1 029,9        |
| <b>Andelen dagligvarufastigheter, %</b>                           | <b>91,7</b>    | <b>93,5</b>    | <b>91,7</b>    | <b>93,5</b>    |

Sverige

| Län                  | Ort            | Fastighetsbeteckning    | Adress                     | Yta    |
|----------------------|----------------|-------------------------|----------------------------|--------|
| Västra Götalands län | Ale            | STARRKÄRR 1:68          | Göteborgsvägen 90          | 1 150  |
| Västra Götalands län | Ale            | STARRKÄRR 4:73 och 4:74 | Svenstorpsvägen 12-14      | 3 189  |
| Kronobergs län       | Alvesta        | ARINGSÅS 19:25          | Sjögatan 1                 | 993    |
| Västmanlands län     | Arboga         | PRÄSTGÅRDET 2:21        | Fabrikgatan 1              | 1 050  |
| Örebro län           | Askersund      | MOTORN 3                | Parkgatan 7                | 1 005  |
| Värmlands län        | Bengtstorsfors | BAGAREN 7 & 8           | Berglundsgård 1-3          | 2 440  |
| Skåne län            | Bjuv           | ELEFANTEN 4             | Norra Storgatan 16A        | 2 054  |
| Gävleborgs län       | Bollnäs        | SÅVERSTA 20:1           | Aseavägen 1                | 4 227  |
| Kalmar län           | Borgholm       | GÅSTGIVAREN 18          | Storgatan 36               | 1 105  |
| Dalarnas län         | Borlänge       | HÖKAREN 2               | Tyllsnäsvägen 4            | 11 259 |
| Västra Götalands län | Borås          | HOLMENS GÅRD 3          | Hultagatan 49A             | 1 000  |
| Västra Götalands län | Borås          | BYTTORPSKLINT 7         | Kvibergsgatan 1            | 1 100  |
| Östergötlands län    | Boxholm        | BOXHOLM 17:1            | Storgatan 12               | 1 599  |
| Skåne län            | Burlöv         | TÅGARP 21:146           | Arlöfsvägen 34             | 1 080  |
| Skåne län            | Burlöv         | ARLÖV 6:7               | Dalbyvägen 65              | 1 050  |
| Värmlands län        | Degerfors      | AGEN 22:3               | Nya Brogatan 4             | 656    |
| Värmlands län        | Eda            | KLAVEN 1                | Källgatan 10 mfl           | 10 480 |
| Värmlands län        | Eda            | PENGEN 1                | Källgatan 15 A mfl         | 3 566  |
| Jönköpings län       | Eksjö          | TÄGMÅSTAREN 1           | Linnégatan 1               | 1 050  |
| Uppsala län          | Enköping       | CENTRUM 16:5            | Torggatan 31               | 2 051  |
| Södermanlands län    | Eskilstuna     | TORSHÅLLA 5:42          | Eskilstunavägen 32         | 1 050  |
| Södermanlands län    | Eskilstuna     | HILDERO 1:5             | Tumbovägen 2               | 794    |
| Skåne län            | Eslöv          | VITTSKÖVLE 2            | Sextorpsvägen 2            | 1 050  |
| Hallands län         | Falkenberg     | STRIDSHÅSTEN 1          | Slättenvägen 2             | 1 023  |
| Västra Götalands län | Falköping      | BOKTRYCKAREN 15         | Dotorpsgatan 4             | 3 180  |
| Värmlands län        | Filipstad      | TRUCKEN 1               | Åkaregatan 3               | 1 674  |
| Östergötlands län    | Finspång       | KJUSORNA 13             | Norra Storängsvägen 2      | 1 220  |
| Södermanlands län    | Flen           | ORRESTA 2:153           | Parkgatan 2                | 1 050  |
| Jönköpings län       | Gislaved       | KROKODILEN 17           | Järnväggsgatan 24          | 1 000  |
| Jönköpings län       | Gislaved       | ÅTTERÅS 3:139           | Södra Nissanstigen 7       | 1 050  |
| Västra Götalands län | Göteborg       | BACKA 39:1              | Backa Kyrkogata 1          | 1 038  |
| Västra Götalands län | Göteborg       | JÄRNBROTT 126:11        | Marklandsgatan 59          | 825    |
| Västra Götalands län | Göteborg       | KALLEBÄCK 8:2           | Ostgatan 11                | 856    |
| Västra Götalands län | Göteborg       | BISKOPSGÅRDEN 830:907   | Stackmolnsgatan 2          | 960    |
| Jönköpings län       | Habo           | BRÄNNINGE 2:20 och 2:36 | Jönköpingsvägen 1          | 1 515  |
| Värmlands län        | Hagfors        | GRINNEMO 1:288          | Klarälvsvägen 27           | 997    |
| Hallands län         | Halmstad       | HUSAN 4                 | Carl Kuylenstjernas Väg 77 | 1 080  |
| Hallands län         | Halmstad       | FYLLINGE 20:481         | Fyllingevägen 2            | 1 050  |
| Värmlands län        | Hammarö        | MÖRMON 5:69             | Åråsvägen 7                | 1 000  |
| Skåne län            | Helsingborg    | TROSSEN 1               | Stabsgatan 1               | 2 450  |
| Västra Götalands län | Herrljunga     | FLUGSVAMPEN 8           | Horsbyvägen 16B            | 1 140  |
| Västra Götalands län | Hjo            | KLAMMERN 3              | Industrigatan 41           | 1 050  |
| Kalmar län           | Hultsfred      | KIOSKEN 2               | Gärdesvägen 3              | 1 050  |
| Örebro län           | Hällefors      | FJÄLLBO 10:1            | Kyllevägen 12              | 544    |
| Skåne län            | Hässleholm     | TRIANGELN 3             | Götagatan 2                | 906    |
| Skåne län            | Hörby          | BORGVIK 1               | Ringsjövägen 44            | 1 050  |
| Skåne län            | Höör           | FÖRRÅDET 1              | Industrigatan 10           | 1 050  |
| Gävleborgs län       | Iggesund       | IGGESUND 14:279         | Centralgatan 9             | 718    |
| Jönköpings län       | Jönköping      | TALLTITAN 1             | Anders Blomstrands Väg 5   | 1 010  |
| Jönköpings län       | Jönköping      | IMPORTEN 1              | Norrhammarsvägen 56        | 1 050  |
| Jönköpings län       | Jönköping      | BERGET 1:25             | Tahevägen 5                | 1 028  |
| Kalmar län           | Kalmar         | VISIRET 1               | Ledungsvägen 7             | 1 100  |
| Kalmar län           | Kalmar         | SYRENEN 10              | Sandåsgatan 4              | 1 050  |
| Blekinge län         | Karlskrona     | KVARNEN 1               | Nyemöllervägen 3           | 1 000  |
| Örebro län           | Karlskoga      | BLÅSTERN 1              | Sandviksvägen 14           | 1 053  |
| Örebro län           | Karlskoga      | SKOLGÅRDET 2            | Skolgårdesvägen 2D         | 986    |
| Värmlands län        | Karlstad       | KVARTERMÅSTAREN 4       | Sanna Allé 2               | 1 050  |
| Värmlands län        | Karlstad       | STRANDSLUTET 1          | Växnäsgatan 146            | 1 050  |
| Södermanlands län    | Katrineholm    | LIDABACKE 1:42          | Doktorvägen 1              | 1 430  |

| Län                  | Ort           | Fastighetsbeteckning | Adress                 | Yta   |
|----------------------|---------------|----------------------|------------------------|-------|
| Södermanlands län    | Katrineholm   | VÅGSKÅLET 18         | Vingåkersvägen 69      | 1 031 |
| Värmlands län        | Kil           | SVÅRDET 7            | Storgatan 26           | 1 499 |
| Östergötlands län    | Kisa          | SVALAN 11            | Västra vägen 1         | 1 700 |
| Skåne län            | Kristianstad  | BRISEN 6             | Nordanvägen 2          | 140   |
| Värmlands län        | Kristinehamn  | KARLSHOLM 1:18       | Oscarborgsgatan 6      | 1 050 |
| Skåne län            | Kävlinge      | SOCKERBRUKET 1       | Bintjevägen 1          | 1 050 |
| Skåne län            | Kävlinge      | EXPORTEN 52          | Karl Johans väg 100    | 4 024 |
| Västmanlands län     | Köping        | FYLGIA 3             | Nygatan 2              | 1 050 |
| Skåne län            | Landskrona    | RUTAN 1              | Remigatan 2            | 1 050 |
| Skåne län            | Landskrona    | HERMELINEN 4         | Östervångsplan 12      | 1 050 |
| Örebro län           | Laxå          | BJURSNÄS 2:35        | Ramundervägen 52A      | 1 316 |
| Västra Götalands län | Lidköping     | GÖSEN 1              | Garpigatan 11          | 1 050 |
| Västra Götalands län | Lidköping     | MOSSTORVEN 1         | Råda Mossevägen 2      | 1 050 |
| Västra Götalands län | Lilla Edet    | CENTRALEN 5          | Göteborgsvägen 42      | 967   |
| Östergötlands län    | Linköping     | RITBOKEN 1           | Bronsåldersgatan 2     | 1 050 |
| Östergötlands län    | Linköping     | VALBREVET 1          | Norrmalmsvägen 11      | 1 650 |
| Östergötlands län    | Linköping     | GRÄVLINGEN 1         | Skäggetorps Centrum 2A | 1 050 |
| Kronobergs län       | Ljungby       | BJÖRKEN 5            | Hångervägen 1          | 1 046 |
| Skåne län            | Lomma         | BJÄRRED 31:6         | Lundavägen 1           | 830   |
| Dalarnas län         | Ludvika       | LUDVIKA BY 2:30      | Glimmervägen 1E        | 4 536 |
| Skåne län            | Lund          | VILDGÅSEN 5          | Gässlingavägen 1       | 714   |
| Skåne län            | Lund          | TROSSEN 1            | Skansvägen 2           | 881   |
| Skåne län            | Malmö         | RIPAN 15             | August Palms Plats 5   | 1 364 |
| Skåne län            | Malmö         | STORHÖG 3            | Videdals Torg 1        | 1 222 |
| Västra Götalands län | Mariestad     | BOFINKEN 1           | Marieforsleden 2       | 1 136 |
| Västra Götalands län | Mariestad     | INSEKTEN 27          | Mariegårdes Väg 4      | 1 050 |
| Kronobergs län       | Markaryd      | MARKARYD 14:7        | Drottninggatan 1A      | 1 468 |
| Östergötlands län    | Mjölby        | HYVELN 8             | Hallevadsgatan 2       | 1 050 |
| Östergötlands län    | Motala        | BUGGEN 1             | Östermalmsgatan 94     | 1 005 |
| Jönköpings län       | Mullsjö       | SJÖRYD 1:141         | Backgatan 1            | 1 124 |
| Kalmar län           | Mönsterås     | ÄNGEN 1              | Blanka Ängars Väg 2    | 1 000 |
| Kalmar län           | Mörbylånga    | ALGUTSRUM 20:21      | Brofästet Öland 2      | 1 050 |
| Kalmar län           | Mörbylånga    | MÖRBYLÅNGA 11:55     | Köpmangatan 21 C       | 1 300 |
| Örebro län           | Nora          | HÄSSJAN 19           | Kolmåstaregatan 23     | 801   |
| Östergötlands län    | Norrköping    | GLUGGEN 2            | Pressaregatan 2        | 1 050 |
| Östergötlands län    | Norrköping    | HÄRBÄRGET 3          | Reenstiernagatan 1     | 1 050 |
| Östergötlands län    | Norrköping    | KONDUKTÖREN 8        | Stockholmsvägen 52     | 1 153 |
| Östergötlands län    | Norrköping    | PRESSAREN 7          | Värmlandsgatan 43      | 808   |
| Kalmar län           | Nybro         | KASSÖRSKAN 1         | Henamålvägen 6         | 1 094 |
| Jönköpings län       | Nässjö        | BLOMBERG 12          | Storgatan 23           | 872   |
| Skåne län            | Osby          | OSBY 192:106         | Tegvägen 2             | 1 150 |
| Kalmar län           | Oskarshamn    | ALVARSBERG 4         | Åsavägen 11            | 1 050 |
| Hallands län         | Oskarström    | OSKARSTRÖM 3:137     | Blåklintvägen 36       | 1 700 |
| Södermanlands län    | Oxelösund     | LOKET 1              | Folkegränd 1           | 1 050 |
| Skåne län            | Perstorp      | STENSÖTAN 8          | Banvallsvägen 2        | 1 050 |
| Skåne län            | Sjöbo         | LAXEN 3              | Södergatan 4           | 1 050 |
| Västra Götalands län | Skövde        | TULPANEN 21          | Henriksbergsgatan 18   | 1 050 |
| Skåne län            | Staffanstorps | STANSTORP 1:534      | Skånevägen 65          | 1 050 |
| Värmlands län        | Sunne         | SKÄGGEBERG 1:316     | Bergavägen 6           | 1 603 |
| Västmanlands län     | Surahammar    | SURAHAMMAR 10:585    | Elledningsvägen 2      | 1 129 |
| Skåne län            | Svalöv        | SÖDRA SVALÖV 9:237   | Luggudevägen 24        | 1 025 |
| Skåne län            | Svedala       | SVEDALA 25:15        | Börtingevägen 4        | 1 061 |
| Västra Götalands län | Svenljunga    | SVENLJUNGA 1:48      | Prästgatan 12          | 1 050 |
| Värmlands län        | Säffle        | SÄFFLE 3:3           | Järnväggsgatan 14      | 1 050 |
| Jönköpings län       | Sävsjö        | HANTVERKAREN 2       | Hantverkaregatan 1     | 1 050 |
| Stockholms län       | Södertälje    | HAVREN 1             | Klockarvägen 98        | 1 000 |
| Blekinge län         | Sölvesborg    | ISLAND 1             | Järnväggsgatan 9       | 983   |
| Västra Götalands län | Tibro         | SPARVEN 3            | Centrumgatan 22        | 1 050 |
| Skåne län            | Torekov       | SUNNAN 10            | Båtmansgatan 12        | 811   |

Sverige

| Län                  | Ort         | Fastighetsbeteckning | Adress              | Yta   |
|----------------------|-------------|----------------------|---------------------|-------|
| Skåne län            | Trelleborg  | TRÄDGÅRDSMÅSTAREN 1  | Engelbrektsgatan 66 | 1 386 |
| Västra Götalands län | Trollhättan | SILKESFJÄRILEN 8     | Lextorpsvägen 992   | 1 050 |
| Västra Götalands län | Töreboda    | SOLTOMTA 3           | Skördevägen 4       | 975   |
| Västra Götalands län | Ulricehamn  | STOCKROSEN 2         | Parkgatan 14        | 1 050 |
| Jönköpings län       | Vaggeryd    | GÖTASTRAND 1:18      | Hammarvägen 1       | 1 050 |
| Västra Götalands län | Vara        | VEDUM 8:7            | Larvsvägen 5        | 1 264 |
| Jönköpings län       | Vetlanda    | STATIONEN 1          | Bangårdsgatan 5     | 1 050 |
| Kalmar län           | Vimmerby    | ABBORREN 21          | Fiskaregatan 5      | 1 033 |
| Västra Götalands län | Vårgårda    | SKÖVDE 1:177         | Stationsgatan 3     | 1 050 |
| Västra Götalands län | Vänersborg  | LINJALEN 3           | Poppelvägen 10      | 1 100 |

| Län                 | Ort          | Fastighetsbeteckning | Adress                | Yta   |
|---------------------|--------------|----------------------|-----------------------|-------|
| Jönköpings län      | Värnamo      | SADELMAKAREN 2       | Fredsgatan 2A         | 911   |
| Kalmar län          | Västervik    | KOLVEN 2             | Vapengränd 5          | 1 200 |
| Kalmar län          | Västervik    | RULLSTENEN 7         | Vattentornsvägen 6    | 921   |
| Västmanlands län    | Västerås     | ÄNGSVIOLEN 2         | Bangatan 10           | 1 050 |
| Kronobergs län      | Växjö        | ÖVERSKÖTAREN 1       | Emil Lindells Väg 46  | 962   |
| Kronobergs län      | Växjö        | HÄLLEFLINTAN 1       | Nydalavägen 21        | 1 058 |
| Örebro län          | Örebro       | TEGELSLAGERIET 5     | Lertagsgatan 1A       | 1 050 |
| Örebro län          | Örebro       | VINDFLÖJELN 7        | Vaktelvägen 4         | 1 050 |
| Skåne län           | Örkelljunga  | SPARVEN 10           | Bangatan 9            | 1 140 |
| Västernorrlands län | Örnsköldsvik | TURKIET 1 & 4        | Victoriaesplanaden 15 | 1 569 |



Norge

| Län       | Ort                       | Fastighetsbeteckning | Adress              | Yta   |
|-----------|---------------------------|----------------------|---------------------|-------|
| Agder     | Arendal                   | 507/1267/2           | Nyli Ringvei 21A    | 1 030 |
| Viken     | Asker                     | 214/24/1 and 214/364 | Spikkestadveien 80A | 980   |
| Trøndelag | Brekstad                  | 68/341/2             | Idrettsveien 2      | 1 156 |
| Viken     | Drammen                   | 230/147/1            | Bruveien 6          | 1 193 |
| Fauske    | Fauske                    | 103/1434             | Sjøgata 62          | 1 584 |
| Nordland  | Fauske                    | 103/1507,1518        | Sjøgata 45          | 4 189 |
| Agder     | Grimstad                  | 200/1808/1           | Odden 4             | 940   |
| Viken     | Halden                    | 162/1/161            | Iddeveien 29        | 1 300 |
| Finnmark  | Hammerfest                | 21/530               | Verkstedveien 33    | 2 150 |
| Finnmark  | Hesseng                   | 25/2                 | E.K. Anderson Vei 1 | 1 643 |
| Viken     | Hokksund                  | 77/681/7 and 8       | Stasjonsgata 73     | 1 253 |
| Trøndelag | Hommelvik                 | 57/396               | Havnevegen 20       | 1 263 |
| Finnmark  | Honningsvåg (Nordkapp)    | 9/1                  | Nordkapveien 28B    | 1 985 |
| Rogaland  | Hundvåg                   | 7/190/94,95,96,98    | Hundvågveien 49     | 2 750 |
| Agder     | Kristiansand              | 150/365/2            | Gyldenløves gate 14 | 1 228 |
| Sortland  | Melbu (Hadse)             | 52/970               | Neptunveien 2       | 1 304 |
| Finnmark  | Nordkjostbotn (Balsfjord) | 29/158/227           | Sentumsveien 4      | 1 648 |

| Län       | Ort                    | Fastighetsbeteckning           | Adress                   | Yta   |
|-----------|------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------|
| Vestfold  | Porsgrunn              | 69/576/2                       | Bekkefaret 1             | 800   |
| Rogaland  | Randaberg              | 49/922/0/01                    | Jon Torbergssons vei 15A | 1 183 |
| Nordland  | Rognan                 | 269/949/950/963/1 and 267/1336 | Kirkegata 26             | 2 178 |
| Viken     | Rygge/Moss             | 104/52/1 and 104/250           | Stasjonsveien 12A        | 1 699 |
| Finnmark  | Rypefjord (Hammerfest) | 17/161                         | Storsvingen 4            | 1 649 |
| Vestfold  | Sandefjord             | 169/51/1                       | Skiringssalveien 9A      | 1 114 |
| Trøndelag | Selbu                  | 269/949/950/963/1267/1336      | Gjelbakken 1             | 1 673 |
| Finnmark  | Skjervøy               | Gnr. 69 Bnr. 741               | Minkveien 2              | 1 290 |
| Finnmark  | Storsteines            | Gnr. 8 Bnr. 180                | Brattmelveien 6          | 1 290 |
| Sortland  | Strand                 | 1/326                          | Arons Vei 5              | 1 388 |
| Trøndelag | Stören                 | 45/275/8                       | Svartøya 15B             | 1 007 |
| Agder     | Søgne                  | 473/27/1                       | Marie Føreids vei 2-4    | 1 091 |
| Finnmark  | Vadsø                  | 8/110                          | Kong Haakons gate 6      | 2 996 |
| Finnmark  | Varde                  | 19/700                         | Removeien 41B            | 1 140 |
| Finnmark  | Vadsø                  | Gnr. 8 Bnr. 180                | Tanavegen 12             | 1 800 |
| Agder     | Vennesla               | 5/704                          | Lundevegen 52            | 1 074 |
| Agder     | Vennesla               | 6/382                          | Sentrumsvegen 40-42      | 1 070 |
| Agder     | Vennesla               | 6/512                          | Sentrumsvegen 64         | 1 246 |

Finland

| Län              | Ort         | Fastighetsbeteckning                  | Adress                    | Yta    |
|------------------|-------------|---------------------------------------|---------------------------|--------|
| Västra Finland   | Aura        | 19-402-37-0, 19-423-3-225             | Huuskantie 19             | 2 520  |
| Helsingforsmråde | Espoo       | 49-22-92-1, 49-22-93-1                | Kuunkatu 3                | 2 859  |
| Helsingforsmråde | Espoo       | 49-20-1-1                             | Kuurinmäki 1              | 595    |
| Helsingforsmråde | Espoo       | 49-54-110-4                           | Lansantie 23              | 408    |
| Helsingforsmråde | Espoo       | 49-60-22-1                            | Lähderrannantie 20        | 2 806  |
| Helsingforsmråde | Espoo       | 49-30-104-2                           | Oxfotintie 1              | 503    |
| Helsingforsmråde | Espoo       | 49-55-41-2                            | Ullanmäentie 12           | 236    |
| Västra Finland   | Eurajoki    | 51-409-2-924                          | Kauppatie 4               | 3 374  |
| Södra Finland    | Forssa      | 61-1-69-1, 61-1-69-2, 61-1-69-3       | Kartanonkatu 11           | 9 005  |
| Södra Finland    | Forssa      | 61-6-163-4                            | Miemolantie 2             | 5 443  |
| Uleåborg         | Haapavesi   | 71-402-3-86, 71-402-3-239             | Kansanpellontie 1         | 550    |
| Södra Finland    | Hamina      | 75-2-276-6                            | Rautatienkatu 14          | 4 347  |
| Södra Finland    | Hanko       | 78-4-461-26                           | Santalantie 21 A          | 2 931  |
| Västra Finland   | Harjavalta  | 79-202-5-2                            | Huovinkatu 4              | 2 718  |
| Södra Finland    | Hattula     | 82-403-6-28, 82-403-6-42, 82-403-25-0 | Tallitie 4                | 2 646  |
| Södra Finland    | Heinola     | 111-17-7-8                            | Vuohkalliontie 18         | 4 078  |
| Södra Finland    | Heinola     | 111-7-24-2                            | Vuorikatu 2               | 600    |
| Helsingforsmråde | Helsinki    | 91-17-22-1-11                         | Asemapäällikönkatu 3      | 2 017  |
| Helsingforsmråde | Helsinki    | 91-54-274-1                           | Aurinkolahden Puistotie 2 | 360    |
| Helsingforsmråde | Helsinki    | 091-31-117-1                          | Heikkiläntie 4            | 2 780  |
| Helsingforsmråde | Helsinki    | 91-43-290-2                           | Hitsaajankatu 16          | 2 089  |
| Helsingforsmråde | Helsinki    | 91-10-582-11, 91-10-582-13            | Junonkatu 6               | 343    |
| Helsingforsmråde | Helsinki    | 91-42-48-1                            | Kyösti Kallion tie 2      | 665    |
| Helsingforsmråde | Helsinki    | 91-25-884-1                           | Käpyläntie 8              | 993    |
| Helsingforsmråde | Helsinki    | 91-16-700-2                           | Mannerheimintie 160       | 7 819  |
| Helsingforsmråde | Helsinki    | 91-10-670-2                           | Niuhdiranta 2             | 897    |
| Helsingforsmråde | Helsinki    | 91-41-129-2-8                         | Nummitie 2                | 539    |
| Helsingforsmråde | Helsinki    | 91-40-117-2                           | Palokuja 4                | 423    |
| Helsingforsmråde | Helsinki    | 91-40-176-7                           | Pertunpellontie 4         | 737    |
| Helsingforsmråde | Helsinki    | 91-43-214-2                           | Roihuvuorentie 24         | 834    |
| Helsingforsmråde | Helsinki    | 91-47-253-6-3                         | Rukatunturintie 2         | 1 008  |
| Helsingforsmråde | Helsinki    | 91-38-309-1                           | Salpausseläntie 11        | 592    |
| Helsingforsmråde | Helsinki    | 91-33-184-4, 91-33-186-2              | Sitratie 7                | 601    |
| Helsingforsmråde | Helsinki    | 91-432-6-3                            | Suomenlinna C6            | 432    |
| Helsingforsmråde | Helsinki    | 91-29-44-4                            | Tunnelitie 3-5            | 1 598  |
| Södra Finland    | Hollola     | 98-435-7-823                          | Keskikankaantie 4         | 6 264  |
| Södra Finland    | Hollola     | 98-455-3-81                           | Tiilikankaantie 1         | 584    |
| Helsingforsmråde | Hyvinkää    | 106-11-1039-1                         | Jussilankatu 5            | 1 280  |
| Helsingforsmråde | Hyvinkää    | 106-3-217-1                           | Munckinkatu 37            | 840    |
| Helsingforsmråde | Hyvinkää    | 106-15-1460-2                         | Sillankorvankatu 66       | 451    |
| Västra Finland   | Hämeenkyrö  | 108-421-11-408                        | Kyreltie 2                | 6 737  |
| Södra Finland    | Hämeenlinna | 109-25-115-3                          | Karhitie 2                | 600    |
| Södra Finland    | Hämeenlinna | 109-593-3-43, 109-593-11-34           | Tuulosentie 1(1)          | 11 090 |
| Södra Finland    | Hämeenlinna | 109-593-3-41, 109-593-7-4             | Tuulosentie 1(2)          | 3 297  |
| Södra Finland    | Hämeenlinna | 109-6-63-1211                         | Viertokatu 33             | 335    |
| Uleåborg         | Ii          | 139-401-149-1, 139-401-149-2          | Kisatie 1                 | 1 052  |
| Östra Finland    | Iisalmi     | 140-4-24-6                            | Eteläntie 4               | 9 533  |
| Östra Finland    | Iisalmi     | 140-7-5-2                             | Kivikoulunkuja 1          | 2 432  |
| Östra Finland    | Iisalmi     | 140-1-103-23                          | Meijerikatu 3             | 6 823  |
| Östra Finland    | Iisalmi     | 140-1-103-22                          | Pohjolankatu 21           | 4 549  |
| Östra Finland    | Iisalmi     | 140-1-12-6                            | Satamakatu 10-12          | 5 797  |
| Västra Finland   | Ikaalinen   | 143-8-31-2                            | Karhoistentie 3           | 7 481  |
| Västra Finland   | Ilmajoki    | 145-419-6-209                         | Huhdantie 1               | 3 922  |
| Östra Finland    | Imatra      | 153-33-25-23                          | Joutsenonkatu 32          | 1 012  |
| Östra Finland    | Imatra      | 153-10-23-3                           | Tietäjänkatu 3            | 4 239  |
| Östra Finland    | Imatra      | 153-15-47-30                          | Vallinkoskentie 2         | 320    |
| Västra Finland   | Isojoki     | 151-402-38-3                          | Luukkaantie 1             | 919    |
| Västra Finland   | Joutsa      | 172-402-4-676                         | Keskustie 1               | 4 756  |
| Östra Finland    | Juva        | 178-420-20-10                         | Hiihtäjätie 1             | 1 534  |

| Län              | Ort         | Fastighetsbeteckning                                    | Adress              | Yta    |
|------------------|-------------|---------------------------------------------------------|---------------------|--------|
| Östra Finland    | Juva        | 178-439-5-43                                            | Tulostie 1          | 2 807  |
| Västra Finland   | Jyväskylä   | 179-14-25-9                                             | Tourulantie 11      | 3 168  |
| Västra Finland   | Jämsä       | 182-20-1-1, 182-413-1-308                               | Kauppakatu 8        | 590    |
| Västra Finland   | Jämsä       | 182-9-938-1, 182-414-6-67, 182-414-6-85, 182-414-37-0   | Sirkankatu 2        | 2 900  |
| Helsingforsmråde | Järvenpää   | 186-19-1906-11                                          | Helsingintie 43     | 10 018 |
| Helsingforsmråde | Järvenpää   | 186-25-2502-4                                           | Vanhankyläntie 65   | 341    |
| Helsingforsmråde | Järvenpää   | 186-8-820-1, 186-401-1-1646                             | Wärtsiläntie 54     | 441    |
| Västra Finland   | Kaarina     | 202-5-5273-1, 202-407-1-75, 202-407-2-89                | Hovirinnantie 5     | 8 317  |
| Västra Finland   | Kaarina     | 202-3-3218-1                                            | Jännekatu 2-4       | 8 037  |
| Uleåborg         | Kajaani     | 205-5-26-17, 205-5-26-27, 205-8-11-12                   | Kasarminkatu 18     | 7 244  |
| Uleåborg         | Kajaani     | 205-8-71-6                                              | Kehräämöntie 22     | 14 558 |
| Uleåborg         | Kajaani     | 205-8-71-7                                              | Kehräämöntie 24     | 7 809  |
| Uleåborg         | Kajaani     | 205-4-10-11                                             | Makkolankatu 10     | 429    |
| Uleåborg         | Kalajoki    | 208-406-138-6                                           | Kalajoentie 1       | 9 554  |
| Västra Finland   | Kangasala   | 211-407-3-158, 211-454-2-381                            | Puusepäntie 31      | 2 368  |
| Västra Finland   | Kangasala   | 211-452-4-290                                           | Mäkirinteentie 4    | 12 650 |
| Västra Finland   | Kankaanpää  | 214-2-181-6, 214-2-181-7                                | Asemakatu 3         | 3 000  |
| Västra Finland   | Karjoki     | 218-404-1-270                                           | Kristinantie 2      | 606    |
| Södra Finland    | Karkkila    | 224-5-46-1                                              | Huhdintie 10-12     | 1 152  |
| Västra Finland   | Kauhava     | 233-403-1-471                                           | Kauhavantie 21      | 2 675  |
| Västra Finland   | Kauhava     | 233-424-2-45, 233-424-2-50, 233-424-2-73, 233-424-2-221 | Vanha Vaasantie 1   | 1 060  |
| Västra Finland   | Kaustinen   | 236-401-15-275                                          | Terveystie 1        | 1 378  |
| Norra Finland    | Kemi        | 240-1-138-4                                             | Asemakatu 4         | 3 956  |
| Norra Finland    | Kemi        | 240-4-435-3                                             | Koivuharjunkatu 55  | 617    |
| Västra Finland   | Kemiönsaari | 322-494-1-105                                           | Hertsbölentie 1     | 746    |
| Helsingforsmråde | Kerava      | 245-5-1148-8                                            | Kerananpolku 1      | 1 649  |
| Helsingforsmråde | Kerava      | 245-9-332-37                                            | Peltomäenkatu 2-4   | 5 114  |
| Västra Finland   | Keuruu      | 249-410-53-7                                            | Tervantie 2         | 5 419  |
| Helsingforsmråde | Kirkkonummi | 257-1-103-1                                             | Asematie 3          | 4 660  |
| Helsingforsmråde | Kirkkonummi | 257-488-1-117                                           | Turuntie 563        | 310    |
| Östra Finland    | Kitee       | 260-423-9-87, 260-423-9-182                             | Kiteentie 75        | 2 734  |
| Östra Finland    | Kiuruvesi   | 263-405-102-1                                           | Talotie 10          | 3 755  |
| Västra Finland   | Kokemäki    | 271-104-27-5                                            | Haapionkatu 19      | 2 075  |
| Västra Finland   | Kokkola     | 272-6-17-4                                              | Mariankatu 35       | 790    |
| Södra Finland    | Kotka       | 285-1-15-3                                              | Keskuskatu 11       | 4 150  |
| Södra Finland    | Kotka       | 285-31-8-2, 285-31-8-12                                 | Karhulantie 35 A    | 2 765  |
| Södra Finland    | Kotka       | 285-6-606-10                                            | Kotkantie 25        | 225    |
| Södra Finland    | Kotka       | 285-10-1-4                                              | Peurantie 5         | 486    |
| Södra Finland    | Kotka       | 285-35-52-1                                             | Pokakuja 1          | 437    |
| Södra Finland    | Kotka       | 285-41-64-2                                             | Turvalantie 31      | 298    |
| Södra Finland    | Kouvola     | 286-21-53-6, 286-21-53-8                                | Kauppakatu 1        | 9 124  |
| Södra Finland    | Kouvola     | 286-21-514-10                                           | Kiltatie 10         | 7 453  |
| Södra Finland    | Kouvola     | 286-463-8-29, 286-463-8-35, 286-463-8-37, 286-463-8-59  | Kyminasemantie 6    | 664    |
| Södra Finland    | Kouvola     | 286-6-6109-8                                            | Palokankaantie 4    | 3 201  |
| Södra Finland    | Kouvola     | 286-33-3165-3                                           | Spännärintie 2      | 4 600  |
| Södra Finland    | Kouvola     | 286-21-58-2                                             | Valtakatu 16        | 2 336  |
| Uleåborg         | Kuhmo       | 290-405-140-152, 290-405-140-153                        | Rajakatu 36         | 1 937  |
| Östra Finland    | Kuopio      | 297-5-13-5                                              | Haapaniemenkatu 6   | 138    |
| Östra Finland    | Kuopio      | 297-24-1-8                                              | Kartanonkatu 4B     | 3 025  |
| Östra Finland    | Kuopio      | 297-10-48-2                                             | Kullervonkatu 20    | 0      |
| Östra Finland    | Kuopio      | 297-24-14-1, 297-24-38-1                                | Leväsentie 5        | 10 487 |
| Östra Finland    | Kuopio      | 297-50-76-10                                            | Nilsjäntie 72       | 2 970  |
| Östra Finland    | Kuopio      | 297-12-5-1                                              | Sammakkolammentie 6 | 1 562  |
| Östra Finland    | Kuopio      | 297-9-27-1                                              | Sandelsinkatu 1     | 315    |
| Östra Finland    | Kuopio      | 297-13-5-12                                             | Volttikatu 4        | 9 115  |
| Västra Finland   | Kurikka     | 301-414-3-164, 301-414-3-165                            | Hahdonkuja 1        | 1 413  |
| Södra Finland    | Lahti       | 398-13-399-7                                            | Alasenkatu 1        | 1 789  |

Finland

| Län               | Ort             | Fastighetsbeteckning                                        | Adress                   | Yta    |
|-------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------|--------|
| Södra Finland     | Lahti           | 398-20-144-6                                                | Eteläinen Liipolankatu 9 | 421    |
| Västra Finland    | Laitila         | 400-419-3-165                                               | Garpintie 1              | 2 786  |
| Södra Finland     | Lahti           | 398-34-505-1                                                | Kauppakaari 1            | 9 990  |
| Södra Finland     | Lahti           | 398-3-3000-3                                                | Kauppakatu 13            | 8 577  |
| Södra Finland     | Lahti           | 398-4-4191-5                                                | Lahdenkatu 48            | 698    |
| Södra Finland     | Lahti           | 532-409-1-921                                               | Muurarintie 3            | 2 856  |
| Södra Finland     | Lahti           | 398-1-22-109                                                | Rautatienkatu 9          | 763    |
| Södra Finland     | Lahti           | 398-13-443-1                                                | Sipurantie 2             | 567    |
| Östra Finland     | Lapinlahti      | 402-412-85-15                                               | Juhani Ahontie 13        | 1 934  |
| Södra Finland     | Lappeenranta    | 405-62-106-11                                               | Merenlahdentie 16        | 515    |
| Södra Finland     | Lappeenranta    | 405-56-36-1                                                 | Myllymäenkatu 35         | 3 766  |
| Södra Finland     | Lappeenranta    | 405-34-98-1                                                 | Onninkatu 1              | 573    |
| Västra Finland    | Lapua           | 408-7-761-5                                                 | Alangontie 4             | 8 448  |
| Östra Finland     | Lieksa          | 422-1-4-12                                                  | Pielisentie 28           | 2 284  |
| Södra Finland     | Lohja           | 444-11-85-1                                                 | Puistokatu 23            | 674    |
| Södra Finland     | Lohja           | 444-422-1-211                                               | Tietolantie 1            | 1 054  |
| Västra Finland    | Loimaa          | 430-401-2-93, 430-401-2-95                                  | Hirvikoskentie 213       | 307    |
| Västra Finland    | Loimaa          | 430-477-6-31                                                | Melliläntie 103          | 349    |
| Södra Finland     | Loviisa         | 434-439-1-30                                                | Heskerintie 17           | 5 295  |
| Östra Finland     | Mikkeli         | 491-9-39-1                                                  | Juvantie 13              | 486    |
| Östra Finland     | Mikkeli         | 491-513-1-115                                               | Kitereentie 1            | 790    |
| Södra Finland     | Mikkeli         | 491-1-1-63                                                  | Porrassalmenkatu 33      | 796    |
| Uleåborg          | Muhos           | 494-403-4-187, 494-403-4-30, 494-403-4-51                   | Valtatie 20              | 2 200  |
| Västra Finland    | Muurame         | 500-402-1-641                                               | Liikekuja 4              | 600    |
| Västra Finland    | Muurame         | 500-402-124-6                                               | Setäläntie 3             | 10 747 |
| Södra Finland     | Mäntsälä        | 505-407-2-595                                               | Asemakatu 2              | 480    |
| Helsingforsområde | Mäntsälä        | 505-407-4-51-9, 505-407-4-165, 505-407-4-184, 505-407-4-222 | Maisalantie 9            | 4 544  |
| Västra Finland    | Mänttä-Vilppula | 508-1-119-2                                                 | Pohjaväreenuja 1         | 4 233  |
| Västra Finland    | Mänttä-Vilppula | 508-1-182-5                                                 | Puistokatu 10            | 383    |
| Västra Finland    | Mänttä-Vilppula | 508-405-2-27                                                | Runtimäentie 8           | 157    |
| Östra Finland     | Mäntyharju      | 507-413-12-367                                              | Keskustie 18             | 2 712  |
| Östra Finland     | Mäntyharju      | 507-413-7-439                                               | Reissutie 2              | 1 632  |
| Västra Finland    | Naantali        | 529-3-33-3                                                  | Alppilankatu 2           | 2 894  |
| Västra Finland    | Naantali        | 529-122-5-2                                                 | Meteoritie 2             | 812    |
| Västra Finland    | Naantali        | 529-11-24-2-6                                               | Venekuja 5               | 2 646  |
| Uleåborg          | Nivala          | 535-404-21-322                                              | Jyrkäntie 1              | 2 826  |
| Västra Finland    | Nokia           | 536-2-26-1                                                  | Kyyninkatu 22            | 3 690  |
| Västra Finland    | Nokia           | 536-13-10-1                                                 | Linnavuorentie 15        | 876    |
| Västra Finland    | Nokia           | 536-14-95-4                                                 | Nuijamiestentie 9        | 8 819  |
| Östra Finland     | Nurmes          | 541-134-14-6                                                | Teollisuustie 20         | 2 397  |
| Helsingforsområde | Nurmijärvi      | 543-404-4-0                                                 | Ketunkopintie 2          | 608    |
| Helsingforsområde | Nurmijärvi      | 543-1-733-1                                                 | Kiljavantie 5            | 4 201  |
| Helsingforsområde | Nurmijärvi      | 543-414-2-250                                               | Puistotie 3              | 495    |
| Helsingforsområde | Nurmijärvi      | 543-403-1-366, 543-403-8-641, 543-403-8-737, 543-403-8-691  | Viirintie 8              | 4 988  |
| Södra Finland     | Orimattila      | 560-418-163-2                                               | Erkontie 3               | 3 402  |
| Södra Finland     | Orimattila      | 560-418-26-51                                               | Lahdentie 109            | 4 586  |
| Uleåborg          | Oulainen        | 563-2-1-4                                                   | Oulaistenkatu 15-17      | 1 948  |
| Uleåborg          | Oulu            | 564-63-23-4                                                 | Järvenkorventie 4        | 450    |
| Uleåborg          | Oulu            | 564-410-4-269                                               | Kurtintie 2              | 278    |
| Uleåborg          | Oulu            | 564-120-2553-2                                              | Revontie 42              | 2 901  |
| Uleåborg          | Oulu            | 564-86-7-2                                                  | Ruotutie 3               | 490    |
| Uleåborg          | Oulu            | 564-72-207-1                                                | Taakakepintie 1          | 551    |
| Uleåborg          | Oulu            | 564-52-13-27                                                | Valtatie 61              | 773    |
| Östra Finland     | Outokumpu       | 309-9-901-4                                                 | Polvijärventie 4         | 2 242  |
| Västra Finland    | Parainen        | 445-34-1-1                                                  | Kirkkoesplanadi 32       | 3 648  |
| Västra Finland    | Parainen        | 445-14-24-4                                                 | Vapparintie 3            | 5 184  |
| Östra Finland     | Parikkala       | 580-404-2-67, 580-404-2-52, 580-404-2-58                    | Puistokatu 4             | 1 870  |
| Norra Finland     | Pelkosenniemi   | 583-402-35-24, 583-402-35-21                                | Sodankyläntie 8          | 423    |

| Län               | Ort         | Fastighetsbeteckning                                          | Adress                  | Yta    |
|-------------------|-------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------|--------|
| Västra Finland    | Petäjävesi  | 592-404-43-2, 592-404-37-1                                    | Asematie 6              | 708    |
| Östra Finland     | Pieksämäki  | 593-1-67-19                                                   | Keskuskatu 35           | 2 751  |
| Östra Finland     | Pieksämäki  | 593-4-21-2                                                    | Kuopiontie 24           | 586    |
| Östra Finland     | Pielavesi   | 595-422-17-60, 595-422-17-61, 595-422-60-71                   | Puustellintie 21        | 1 766  |
| Östra Finland     | Polvijärvi  | 607-414-5-159                                                 | Jääskeläntie 2          | 1 220  |
| Västra Finland    | Pori        | 609-5-15-1                                                    | Isolinnankatu 18        | 5 259  |
| Västra Finland    | Pori        | 609-61-12-12                                                  | Juhanintie 1            | 172    |
| Västra Finland    | Pori        | 609-50-21-2                                                   | Kotkantie 1             | 903    |
| Västra Finland    | Pori        | 609-14-39-1, 609-14-39-3 (designated areas of the properties) | Vanhakoivistontie 8     | 2 000  |
| Södra Finland     | Porvoo      | 638-2-23-7                                                    | Runeberginkatu 33       | 7 911  |
| Södra Finland     | Porvoo      | 638-12-901-2                                                  | Sammontie 1             | 2 256  |
| Södra Finland     | Porvoo      | 638-417-1-887                                                 | Suolaketie 2            | 597    |
| Uleåborg          | Pyhäjoki    | 625-405-4-329, 625-405-4-119, 625-405-4-294                   | Vanhatie 54             | 1 912  |
| Uleåborg          | Pyhäntä     | 630-402-5-489                                                 | Kairantie 5             | 1 546  |
| Västra Finland    | Pälkäne     | 635-424-3-48                                                  | Tervapirtintie 11       | 3 178  |
| Uleåborg          | Raahe       | 678-412-1-181                                                 | Kirkkoluodontie 1       | 512    |
| Uleåborg          | Raahe       | 678-413-2-173                                                 | Pajuniityntie 8         | 683    |
| Uleåborg          | Raahe       | 678-12-45-18                                                  | Rantakatu 57            | 310    |
| Södra Finland     | Raasepori   | 710-8-117-5                                                   | Oikotie 4               | 3 129  |
| Södra Finland     | Raasepori   | 710-6-89-1                                                    | Raaseporintie 14        | 1 941  |
| Södra Finland     | Raasepori   | 710-51-8-8                                                    | Ratakatu 59             | 3 252  |
| Västra Finland    | Raisio      | 680-2-201-5                                                   | Raisiontori 5           | 4 293  |
| Västra Finland    | Rauma       | 684-1-177-1                                                   | Kairakatu 2             | 4 624  |
| Västra Finland    | Rauma       | 684-414-3-49                                                  | Uotilan Vanhatie 37     | 225    |
| Östra Finland     | Rautjärvi   | 689-432-1-118, 689-432-1-119, 689-432-1-447                   | Roihankatu 8            | 1 700  |
| Helsingforsområde | Riihimäki   | 694-20-2046-1                                                 | Peltosaarenkatu 1       | 1 892  |
| Västra Finland    | Rusko       | 704-404-4-155                                                 | Myllymäentie 2          | 1 235  |
| Västra Finland    | Saarijärvi  | 729-408-3-111                                                 | Jyväskyläntie 31        | 5 242  |
| Västra Finland    | Saarijärvi  | 729-408-3-102                                                 | Jyväskyläntie 31        | 1 286  |
| Östra Finland     | Savonlinna  | 740-11-92-2                                                   | Ilokalionkatu 4         | 1 671  |
| Östra Finland     | Savonlinna  | 740-19-81-4                                                   | Kartanonväylä 3         | 3 319  |
| Östra Finland     | Savonlinna  | 740-13-36-13                                                  | Pihlajavedentie 21      | 1 070  |
| Östra Finland     | Savonlinna  | 740-3-6-8                                                     | Tuilliportinkatu 6-10   | 11 071 |
| Västra Finland    | Seinäjoki   | 743-404-22-76                                                 | Valkiaavuorentie 2      | 397    |
| Västra Finland    | Seinäjoki   | 743-6-73-11                                                   | Väinämöinen 2           | 10 916 |
| Uleåborg          | Siikajoki   | 748-418-4-191                                                 | Siikasavontie 9         | 802    |
| Uleåborg          | Siikalatva  | 791-421-99-0, 791-421-100-0, 791-421-101-0                    | Pulkkilantie 2          | 1 960  |
| Östra Finland     | Siilinjärvi | 749-405-18-479                                                | Siilinkoskentie 1       | 4 472  |
| Östra Finland     | Siilinjärvi | 749-405-63-2                                                  | Sorakuja 4              | 2 320  |
| Norra Finland     | Simo        | 751-403-5-180                                                 | Ratatie 3               | 912    |
| Helsingforsområde | Sipoo       | 753-423-4-150                                                 | Jokilaaksontie 1        | 3 047  |
| Norra Finland     | Sodankylä   | 758-405-10-222-M601                                           | Karistamontie 1         | 3 854  |
| Uleåborg          | Sotkamo     | 765-401-6-358                                                 | Ratatie 37              | 4 326  |
| Uleåborg          | Suomussalmi | 777-406-3-166                                                 | Rahtimiehentie 1        | 430    |
| Uleåborg          | Suomussalmi | 777-406-26-107                                                | Risteentie 12           | 5 626  |
| Östra Finland     | Suonenjoki  | 778-2-203-11                                                  | Rautalammintie 17       | 1 771  |
| Västra Finland    | Sysmä       | 781-417-19-3                                                  | Särkilahdentie 4        | 1 427  |
| Södra Finland     | Sysmä       | 781-417-19-7                                                  | Ohrasaarentie 2         | 2 303  |
| Uleåborg          | Taivalkoski | 832-408-4-59                                                  | Talonpojantie 1         | 843    |
| Västra Finland    | Tampere     | 837-327-7628-1                                                | Kokinpellonrinne 2      | 421    |
| Västra Finland    | Tampere     | 837-323-5955-1                                                | Peltolamminkatu 10      | 1 118  |
| Västra Finland    | Tampere     | 106-3-217-1                                                   | Pohtolankatu 47-49      | 690    |
| Västra Finland    | Tampere     | 837-233-3113-9                                                | Ratakistonkatu 7        | 1 813  |
| Västra Finland    | Turku       | 853-94-41-3                                                   | Gregorius IX tie 8-12   | 3 825  |
| Västra Finland    | Turku       | 853-63-50-5                                                   | Jyrkkälänkatu 1         | 1 000  |
| Västra Finland    | Turku       | 853-87-12-3                                                   | Jäkärilän Puistokatu 20 | 695    |
| Västra Finland    | Turku       | 853-62-58-2                                                   | Kanslerintie 10         | 450    |

Finland

| Län              | Ort           | Fastighetsbeteckning                                       | Adress             | Yta   |
|------------------|---------------|------------------------------------------------------------|--------------------|-------|
| Västra Finland   | Turku         | 853-35-46-3                                                | Kataraistentie 7   | 1 899 |
| Västra Finland   | Turku         | 853-26-3-4                                                 | Kirjurinkatu 3     | 1 154 |
| Västra Finland   | Turku         | 853-66-64-5                                                | Metallikatu 2      | 1 135 |
| Västra Finland   | Turku         | 853-75-23-6                                                | Vakka-Suomentie 82 | 467   |
| Helsingforsmråde | Tuusula       | 858-401-2-393                                              | Sulantie 1         | 5 680 |
| Helsingforsmråde | Tuusula       | 858-3-7005-3                                               | Vanha Valtatie 191 | 1 203 |
| Västra Finland   | Urjala        | 887-409-6-108, 887-409-6-107, 887-409-6-109, 887-409-6-251 | Huhdintie 14       | 850   |
| Västra Finland   | Uusikaarlepyy | 893-1-104-3                                                | Sollefteåkatu 9    | 712   |
| Västra Finland   | Uusikaupunki  | 895-8-23-15                                                | Ketunkalliontie 5  | 4 919 |
| Uleåborg         | Vaala         | 785-404-2-179                                              | Vaalantie 26       | 1 565 |
| Västra Finland   | Vaasa         | 905-31-96-2                                                | Kuusilahdentie 2   | 370   |
| Västra Finland   | Valkeakoski   | 908-4-10-12                                                | Apiankatu 6        | 4 150 |
| Västra Finland   | Valkeakoski   | 908-2-23-9                                                 | Hakalantie 1       | 8 617 |
| Västra Finland   | Valkeakoski   | 908-15-5-5                                                 | Sointulantie 2     | 423   |
| Helsingforsmråde | Vantaa        | 092-51-153-11                                              | Hagelstamintie 26  | 607   |
| Helsingforsmråde | Vantaa        | 92-61-118-2                                                | Kielotie 20        | 3 794 |
| Helsingforsmråde | Vantaa        | 92-94-19-18, 92-94-19-25                                   | Laukkarinne 4-6    | 3 527 |

| Län              | Ort        | Fastighetsbeteckning                          | Adress            | Yta   |
|------------------|------------|-----------------------------------------------|-------------------|-------|
| Helsingforsmråde | Vantaa     | 092-83-111-3, 92-83-111-1                     | Minkkikuja 4      | 2 270 |
| Helsingforsmråde | Vantaa     | 092-83-100-9                                  | Mäyräkuja 2       | 1 818 |
| Helsingforsmråde | Vantaa     | 092-73-250-24                                 | Rekolantie 53-55  | 735   |
| Helsingforsmråde | Vantaa     | 92-16-140-1                                   | Ukonkivenpolku 11 | 1 957 |
| Östra Finland    | Varkaus    | 915-15-9001-4                                 | Kurolantie 1      | 690   |
| Östra Finland    | Varkaus    | 915-13-1311-3                                 | Kyllikinkatu 1    | 466   |
| Östra Finland    | Varkaus    | 915-5-296-7                                   | Käsityökatu 22    | 5 197 |
| Östra Finland    | Varkaus    | 915-5-200-9                                   | Relanderinkatu 30 | 8 145 |
| Östra Finland    | Varkaus    | 915-4-61-21                                   | Savontie 42       | 702   |
| Västra Finland   | Viitasaari | 931-401-54-133                                | Haapaniementie 41 | 237   |
| Västra Finland   | Viitasaari | 931-401-3-133                                 | Postikuja 1       | 2 215 |
| Västra Finland   | Vimpeli    | 934-404-1-585                                 | Pöntisentie 4     | 1 228 |
| Västra Finland   | Virrat     | 936-409-28-53, 936-409-28-255, 936-409-28-321 | Asematie 2        | 3 135 |
| Uleåborg         | Ylivieska  | 977-10-25-1                                   | Savarinkatu 2     | 6 274 |
| Västra Finland   | Ylöjärvi   | 980-428-2-292, 980-428-2-308-1                | Mastontie 2       | 3 014 |
| Västra Finland   | Äänekoski  | 992-4-407-19                                  | Puistokatu 12     | 456   |



Danmark

| Län         | Ort            | Fastighetsbeteckning                                                      | Adress                    | Yta   |
|-------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------|
| Syddanmark  | Aabenraa       | Aabenraa Kommune, Kolstrup under Aabenraa, 2540                           | Nyløkke 3                 | 1 030 |
| Nordjylland | Aalborg        | Aalborg Kommune, Gug By, Sdr. Tranders, 3xp                               | Pandoravej 1              | 1 084 |
| Midtjylland | Aarhus         | Aarhus Kommune, Viby By, Viby, 4t                                         | Nordbyvej 4               | 1 030 |
| Midtjylland | Aarhus         | Aarhus Kommune, Aarhus bygrunde 1119C                                     | Skovvejen 17              | 924   |
| Midtjylland | Abyhøj         | Aarhus Kommune, Åby By, Åby, 5ca, ejerl 103                               | Søren Frichs Vej 51-53    | 1 032 |
| Hovedstaden | Alsgarde       | Helsingør Kommune, Boderne, Hellebæk, 1s                                  | Ålsgårdecentret 1         | 1 700 |
| Hovedstaden | Birkærød       | Rudersdal Kommune, Bistrup By, Bistrup, 2c                                | Vasevej 119A              | 2 864 |
| Midtjylland | Brande         | Ikast-Brande Kommune, Brande By, Brande, 10cy + 10 fy                     | Østre Allé/Lærkevej 1     | 1 100 |
| Hovedstaden | Brøndby        | Brøndby Kommune, Brøndbyvester By, Brøndbyvester, 20ar                    | Kornmarksvej 25           | 1 200 |
| Hovedstaden | Brøndby        | Brøndby Kommune, Brøndbyvester By, Brøndbyvester, 18y, ejerl 1            | Kærdammen 1A              | 1 336 |
| Hovedstaden | Copenhagen     | Københavns Kommune, Udenbys Klædebo Kvarter, København, 4676, ejerl 1 + 3 | Jagtvej 64                | 1 908 |
| Hovedstaden | Dragør         | Dragør Kommune, St. Magleby By, St. Magleby, 98v                          | Møllevej 14               | 1 070 |
| Sjælland    | Dronningmølle  | 1du, Dronningmølle, Esbønderup                                            | Dr. Mølle Strandvej 558   | 1 000 |
| Midtjylland | Esbjerg        | Esbjerg Kommune, Esbjerg Jorder, Boldesager, 1a                           | Niels Lambertsens Vej 6   | 1 030 |
| Midtjylland | Esbjerg        | Esbjerg Kommune, Esbjerg Jorder, 2r GammelbyStrandby Kirkevej 88          |                           | 1 035 |
| Sjælland    | Faxe Ladeplads | 4ao, li. Favv by, Hylleholt                                               | Hovedgade 24              | 1 400 |
| Syddanmark  | Fredericia     | Fredericia Kommune, Fredericia Private Ejendomsjorder, 76b                | Indre Ringvej 25          | 1 805 |
| Syddanmark  | Fredericia     | Fredericia Kommune, Fredericia Stadsjorder, 145m + 145a                   | Nymarksvej 37A            | 3 306 |
| Hovedstaden | Frederiksberg  | Frederiksberg Kommune, Frederiksberg, 14dq                                | Nordre Fasanvej 176       | 1 157 |
| Hovedstaden | Frederiksværk  | Halsnæs Kommune, Frederiksværk Bygrunde, 80a                              | Nørregade 35              | 1 200 |
| Hovedstaden | Gilleleje      | Gribskov Kommune, Gilleleje By, Gilleleje, 109b, ejerl 1,2,3,4,5          | Peter Fjelstrupsvvej 4-10 | 3 278 |
| Midtjylland | Grenaa         | Grenna Kommune, Grenaa Markjorder 49k, 32r,s,e                            | Søndergade 10             | 2 000 |
| Hovedstaden | Greve          | Greve Kommune, Greve By, Greve, 18kp                                      | Greve Centervej 100       | 1 200 |
| Syddanmark  | Grindsted      | Billund Kommune, Grindsted By, Grindsted, 4ft                             | Vestergade 32             | 4 707 |
| Syddanmark  | Grindsted      | Billund Kommune, Grindsted By, Grindsted, 4cf                             | Vestre Boulevard 3        | 2 537 |
| Syddanmark  | Haderslev      | Haderslev Kommune, Haderslev, 3475a                                       | Christian X's vej 2A      | 1 030 |
| Sjælland    | Havdrup        | Solrød Kommune, Ulvemose, Havdrup, 15p                                    | Møllemarken 12            | 950   |
| Hovedstaden | Helsingør      | Birkedalsvej 2-16                                                         | Birkedalsvej              | 6 511 |
| Hovedstaden | Helsingør      | Helsingør Kommune, Helsingør Overdrev, 6ay                                | Egevaenget 3              | 1 200 |
| Midtjylland | Herning        | Herning Kommune, Herning Bygrunde, 230æ, ejerl 1                          | Grøndahlsvej 20           | 1 000 |
| Midtjylland | Herning        | Herning Kommune, Vestervang, Herning Jorder, 16b                          | Holsterbrovej 33          | 1 085 |
| Hovedstaden | Hillerød       | Hillerød Kommune, Sandviggård, Hillerød Jorder, 1æe                       | Skansevej 4               | 1 050 |
| Norjylland  | Hjørring       | Hjørring Kommune, Bagterp, Hjørring Jorder, 4f                            | Ålborgvej 84              | 1 251 |
| Hovedstaden | Holbæk         | Holbæk Kommune, Tåstrup, Holbæk Jorder, 5ee + 5at                         | Roskildevej 201           | 1 030 |
| Sjælland    | Holbæk         | Holbæk Kommune, Holbæk Bygrunde, 101a, unit 1                             | Smedelundsgade 21         | 1 300 |
| Midtjylland | Holstebro      | Holstebro Kommune, Halgårde, Tvis, 2mr                                    | Herningvej 81-83          | 1 150 |
| Midtjylland | Holstebro      | Holstebro Kommune, Den sydvestlige Del, Mejrup, 21n                       | Lægårdvej 144             | 1 250 |
| Sjælland    | Hornbæk        | Helsingør Kommune, Horneby By, Hornbæk, 3a + 3bu + 3fh                    | Hornebyjev 50+52A         | 1 030 |
| Midtjylland | Horsens        | Matrikel nr.127be, Horsens Bygrunde                                       | Hede Nielsen Vej 2        | 1 268 |
| Sjælland    | Hundested      | Ullerup By, Toruo 27, Halsnæs                                             | Butiksvej 2               | 1 050 |
| Sjælland    | Jyllinge       | Roskilde Kommune, Jyllinge By, Jyllinge, 107                              | Jyllingecentret 1B        | 1 040 |

| Län         | Ort               | Fastighetsbeteckning                                                  | Adress                      | Yta   |
|-------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------|
| Sjælland    | Kalundborg        | Kalundborg Kommune, Kalundborg Bygrunde, 350d                         | Elmegade 20                 | 1 000 |
| Sjælland    | Karlslunde        | Greve Kommune, Mosede By, Karlslunde, 10mn, ejerl. 1,2,3,4,5,6        | Karlslunde Parkvej 5-17     | 6 001 |
| Sjælland    | Karrebæksminde    | 20æ, Karrebæk By, Karrebæk                                            | Karrebækvej 994             | 1 000 |
| Hovedstaden | Kastrup           | Tårnby Kommune, Skelgårde, Tårnby, 15n, ejerl 1+3                     | Ugandavej 111               | 8 316 |
| Hovedstaden | Kokkedal          | Fredensborg Kommune, Brønsholm By, Karlebo, 3lt                       | Højengen 3                  | 2 101 |
| Sjælland    | Korsør            | Korsør Bygrunde, 316b, Slagelse                                       | Norvangen 1A                | 1 000 |
| Sjælland    | Korsør            | Slagelse Kommune, Korsør Markjorder, 114a                             | Skovvej 28                  | 1 041 |
| Midtjylland | Lystrup           | Aarhus Kommune, Lystrup By, Elsted, 13æ                               | Lyshøjen 1                  | 1 060 |
| Hovedstaden | Måløv             | Ballerup Kommune, Måløv By, Måløv 4gæ                                 | Østerhøj Bygade 2           | 1 000 |
| Sjælland    | Næstved           | Næstved Kommune, Vridsløse By, Herlufsholm, 10cm                      | Trompetvej 61               | 1 100 |
| Sjælland    | Næstved           | Næstved Kommune, Næstved Markjorder, 6a                               | Præstøvej 106               | 1 000 |
| Syddanmark  | Næstved           | Næstved Kommune, Holsted By, Herlufsholm, 7dy                         | Erantisvej 48               | 1 172 |
| Nordjylland | Nykøbing M        | Morsø Kommune, Nykøbing M. Bygrunde, 590                              | Broen 2                     | 1 170 |
| Sjælland    | Nykøbing Sjælland | 165e, Nykøbing S. Vangjorder                                          | Jernbanevej 12              | 1 000 |
| Midtjylland | Odder             | Odder Kommune, Odder By, Odder, 53m                                   | Vennelundsvvej 72           | 1 000 |
| Syddanmark  | Odense            | Odense Kommune, Anderup By, Lumby, 2k                                 | Anderupvej 50               | 1 032 |
| Syddanmark  | Odense            | Odense Kommune, Hjalløse By, Dalum, 6fø                               | Enebærvej 6                 | 1 000 |
| Syddanmark  | Odense            | Odense Kommune, Vestermarken, Odense Jorder, 1ahe                     | Grøntrøkkevej 22A           | 1 023 |
| Syddanmark  | Odense            | Odense Kommune, Odense Bygrunde, 917a, ejerl 40                       | Vesterbro 29                | 1 000 |
| Midtjylland | Randers           | Randers Kommune, Randers Markjorder, 529k                             | Lucernevej 79               | 1 035 |
| Midtjylland | Randers           | Randers Kommune, Randers Markjorder, 451s                             | Rådmands Boulevard 45       | 998   |
| Midtjylland | Risskov           | Risskov Kommune, Vejlbj, 17c Vejlbj, unit 67                          | Kamma Klitgårds Gade 47     | 1 072 |
| Midtjylland | Risskov           | Aarhus Kommune, 7 a Vejlbj By, Risskov                                | Nordre Strandvej 127        | 960   |
| Hovedstaden | Rungsted Kyst     | Hørsholm Kommune, Rungsted By, Rungsted, 7i + 3CP + 7K, ejerl 110+111 | Rungsted Bytorv             | 4 851 |
| Sjælland    | Rødovre           | 12cd, Islev By, Islev                                                 | Fortvej 2                   | 1 105 |
| Hovedstaden | Rødovre           | Rødovre Kommune, Islev By, Islev, 35y                                 | Islevbrovej 39              | 1 000 |
| Hovedstaden | Rødovre           | Rødovre Kommune, Rødovre By, Hendriks-holm, 8ev                       | Nørrekær 1-3                | 1 353 |
| Syddanmark  | Rødøkro           | Aabenraa Kommune, Brunde, Rise, 479c                                  | Østergade 49B               | 1 150 |
| Norjylland  | Sæby              | Frederikshavn Kommune, Toftlund, Volstrup, 2æNordens Alle 1           |                             | 1 200 |
| Midtjylland | Silkeborg         | Silkeborg Kommune, Silkeborg Markjorder, 1345c                        | Nørrevænget 74              | 1 060 |
| Sjælland    | Slagelse          | Slagelse Kommune, Skovsø, Slagelse Jorder, 17n                        | Byskovvej 40                | 1 200 |
| Sjælland    | Slagelse          | Slagelse Kommune, Slagelse Markjorder, 368æ                           | Skovvejen 46                | 1 000 |
| Hovedstaden | Solrød Strand     | Solrød Kommune, Karlstrup By, Karlstrup, 54                           | Trylleskov Allé 5           | 1 243 |
| Midtjylland | Struer            | Struer Kommune, Struer, 4ce                                           | Ølbjvej 30                  | 2 746 |
| Syddanmark  | Svendborg         | Svendborg kommune, Svendborg Markjorder, 17e                          | Christiansvej 60            | 910   |
| Sjælland    | Tølløse           | 14ck, Tølløse By, Tølløse                                             | Industrivej 1A              | 1 000 |
| Syddanmark  | Tønder            | Tønder Kommune, Tønder,1040e                                          | Kongevej 1                  | 1 089 |
| Syddanmark  | Tønder            | Tønder Kommune, Tønder, 1040d                                         | Kongevejen 5                | 1 513 |
| Hovedstaden | Vallensbæk Strand | Vallensbæk Kommune, Vallensbæk By, Vallensbæk, 7dx, ejerl 1           | Vallensbæk Stationstov 1-43 | 7 314 |
| Midtjylland | Viborg            | Viborg Kommune, Viborg Markjorder, 525f                               | Gl. Aalborgvej 21           | 1 002 |
| Nordjylland | Åbybro            | Jammerbugt Kommune, Åby By, 47ef                                      | Passagen 70                 | 1 112 |

Belgien

| Län             | Ort                    | Adress                       | Yta    |
|-----------------|------------------------|------------------------------|--------|
| Luik            | Anthistes              | Rue du Moulin 21             | 977    |
| Antwerpen       | Antwerpen              | Noorderlaan 104/6            | 640    |
| Antwerpen       | Antwerpen              | Plantin en Moretuslei 200    | 645    |
| Antwerpen       | Antwerpen              | Quellinstraat 53             | 263    |
| Oost-Vlaanderen | Astene                 | Dorpsstraat 23               | 330    |
| Luxemburg       | Barvaux                | Route de Marche 41           | 1 300  |
| Antwerpen       | Berendrecht            | Monnikenhofstraat 182        | 2 000  |
| Limburg         | Beringen               | Koolmijnlaan 75              | 1 299  |
| Oost-Vlaanderen | Beveren                | Pareinpark 8                 | 4 104  |
| Limburg         | Bilzen                 | Klokkestraat 9               | 1 000  |
| Limburg         | Bilzen                 | Tongersestraat 66-72         | 4 967  |
| Limburg         | Bilzen-Hoeselt         | Tongersestraat 56            | 2 674  |
| Antwerpen       | Boom                   | Hoogstraat 14                | 159    |
| Antwerpen       | Boom                   | Kapelstraat 12               | 1 750  |
| Henegouwen      | Boussu                 | Rue Neuve 111                | 710    |
| Antwerpen       | Brasschaat             | Sint Antoniuslei 26          | 415    |
| Limburg         | Bree                   | Bocholterstraat 19           | 2 605  |
| Brussel         | Brussel                | Emile Jacqmainlaan 140-144   | 655    |
| Antwerpen       | Burcht                 | Pastoor Coplaan 270          | 215    |
| Waals-Brabant   | Chaumont-Gistoux       | Chaussée de Huy 47           | 1 920  |
| Luik            | Clavier                | Rue de la Gendarmerie 70     | 1 130  |
| West-Vlaanderen | Desselgem              | Gentseweg 132-136            | 3 715  |
| Oost-Vlaanderen | Destelbergen           | Dendermondsesteenweg 466-468 | 1 000  |
| Antwerpen       | Deurne                 | Florent Pauwelslei 4A        | 770    |
| Antwerpen       | Deurne                 | Turnhoutsebaan 104           | 315    |
| Antwerpen       | Deurne                 | Wim Saerensplein 8-10        | 1 586  |
| Vlaams-Brabant  | Diest                  | Leuvensesteenweg 108         | 4 972  |
| Oost-Vlaanderen | Drongen                | Deinse Horsweg 44            | 1 111  |
| Vlaams-Brabant  | Dworp                  | Alsembergsesteenweg 618      | 503    |
| Antwerpen       | Edegem                 | Boniverlei 129               | 330    |
| Antwerpen       | Edegem                 | Hazeschransstraat 35         | 350    |
| Oost-Vlaanderen | Erembodegem            | Brusselbaan 208              | 1 385  |
| Henegouwen      | Estaimpuis             | Rue Jules Vantieghem         | 19 664 |
| Luik            | Flemalle               | Rue de Beau Site 7           | 2 308  |
| Heng            | Fleurus                | Chaussee de Charleroi 142    | 2 298  |
| Limburg         | Genk                   | Hasseltweg 26                | 2 690  |
| Oost-Vlaanderen | Gent                   | Forelstraat 46               | 288    |
| Oost-Vlaanderen | Gent                   | Frans Van Ryhovelaan 2       | 2 466  |
| Oost-Vlaanderen | Gent                   | Sint-Lievenspoortstraat 59   | 560    |
| Henegouwen      | Ghislenghien           | Ch de Bruxelles 458          | 2 203  |
| Henegouwen      | Ghlin                  | Avenue de la Libération 15   | 2 106  |
| Luik            | Grivegnée              | Rue Fraischamps 140          | 3 947  |
| Limburg         | Hasselt                | Hendrik van Veldekesingel 32 | 3 733  |
| Limburg         | Hechtel-Eksel          | Overpelterbaan 9             | 700    |
| Limburg         | Herk-De-Stad           | Steenweg 87                  | 1 933  |
| Luik            | Heusy                  | Chaussee de Theux 53-55      | 5 576  |
| Antwerpen       | Hoboken                | Sint-Bernardsesteenweg 143   | 1 244  |
| Antwerpen       | Hoboken                | Zeelandstraat 40             | 2 248  |
| Luxemburg       | Houffalize             | Rue de Liege 9               | 405    |
| Limburg         | Houthalen-Heilichteren | Herebaan-Oost 133-135        | 2 367  |
| West-Vlaanderen | Ieper                  | Grote Markt 4 - 6            | 305    |
| Luxemburg       | Jamoigne               | Rue de Virtou 6              | 1 740  |
| Brussel         | Jette                  | Charles Woestelaan 130-132   | 350    |
| Henegouwen      | Jumet                  | Rue Hubert Bastin            | 16 720 |
| Vlaams-Brabant  | Kessel-Lo              | Diestsesteenweg 104          | 436    |
| Limburg         | Koersel                | Pieter Vanhoudtstraat 49     | 2 526  |
| Henegouwen      | La Louvière            | Rue Albert 1er 70-72         | 3 095  |
| Antwerpen       | Laakdal                | Geelsebaan 32                | 1 300  |
| Brussel         | Laken                  | Emile Bockstaellaan 5-7      | 870    |
| Vlaams-Brabant  | Landen                 | Postlaan 7                   | 2 285  |
| Namen           | Laneffe                | Rue de Thy-le-Bauduin 17     | 1 027  |
| Oost-Vlaanderen | Lebbeke                | Brusselsesteenweg 142        | 2 454  |
| Oost-Vlaanderen | Lebbeke                | Lange Minnestraat 2          | 360    |
| Oost-Vlaanderen | Ledeberg               | Hundelgemsesteenweg 36       | 1 100  |
| Limburg         | Leopoldsborg           | Leopoldburgsesteenweg 120    | 2 300  |
| Vlaams-Brabant  | Leuven                 | Engels Plein 26              | 4 655  |
| Namen           | Leuze-en-Hainaut       | Rue de l'Artisanat 4         | 2 796  |

| Län             | Ort                 | Adress                          | Yta    |
|-----------------|---------------------|---------------------------------|--------|
| Henegouwen      | Leval-Trahegnies    | Rue S. Allende 144              | 1 403  |
| Antwerpen       | Lille               | Poederleese weg 25-27           | 1 700  |
| Limburg         | Lommel              | Lutlommel 169                   | 1 418  |
| Limburg         | Lommel              | Koning Leopoldlaan 66           | 4 677  |
| Vlaams-Brabant  | Londerzeel          | Sint Jozefstraat 31             | 382    |
| Luik            | Luik                | Rue des Maraichers 76           | 1 691  |
| Luik            | Luik                | Rue Pont Saint Nicolas 4        | 790    |
| Limburg         | Maaseik             | Maastrichtersteenweg 14         | 2 368  |
| Antwerpen       | Mechelen            | Keizerstraat 14                 | 265    |
| Antwerpen       | Mechelen            | Zwartzustersvest 22             | 1 387  |
| Antwerpen       | Meerhout            | Markt 15                        | 1 279  |
| Antwerpen       | Merksem             | Borrewaterstraat 4-6            | 2 136  |
| Antwerpen       | Merksem             | Bredabaan 474-476               | 470    |
| Antwerpen       | Merksem             | Laaglandlaan 126-130            | 400    |
| Oost-Vlaanderen | Moerzeke            | Kleinbroekstraat 19B            | 600    |
| Antwerpen       | Mortsel             | Mechelsesteenweg 28             | 1 460  |
| Luxemburg       | Nassogne            | Rue de Marche 23                | 575    |
| Limburg         | Neerpelt            | Groenstraat 12                  | 597    |
| Luxemburg       | Neufchâteau         | Avenue de la Gare 45            | 2 624  |
| Antwerpen       | Nijlen              | Statiestraat 10-12              | 1 200  |
| Antwerpen       | Olen                | Oevelseweg 76                   | 1 141  |
| West-Vlaanderen | Oostende            | Ernest Feysplein 15             | 120    |
| West-Vlaanderen | Oostende            | Frère Orbanstraat 114           | 504    |
| West-Vlaanderen | Oostende            | Sint-Catharinaplein 23          | 684    |
| West-Vlaanderen | Oostende            | Torhoutsesteenweg 519           | 2 225  |
| Brussel         | Ouderghem           | Square Jean-Baptiste De Greef 8 | 306    |
| Vlaams-Brabant  | Overijse            | Stationsstraat 46               | 510    |
| Luxemburg       | Paliseul            | Rue de la Station 38            | 1 247  |
| Henegouwen      | Quaregnon           | Chemin du Bon Dieu 148          | 1 536  |
| Vlaams-Brabant  | Rillaar             | Diestsesteenweg 359             | 1 000  |
| West-Vlaanderen | Roeselare           | Delaeestraat 13-17              | 153    |
| West-Vlaanderen | Roeselare           | Garenstraat 10-12               | 0      |
| West-Vlaanderen | Roeselare           | Ooststraat 76                   | 1 798  |
| West-Vlaanderen | Roeselare           | Ooststraat 89-89a               | 467    |
| Oost-Vlaanderen | Ronse               | Grote Markt 15                  | 820    |
| Brussel         | Schaarbeek          | Leuvensesteenweg 656            | 3 324  |
| West-Vlaanderen | Sijsele             | Dorpsstraat 175                 | 1 264  |
| West-Vlaanderen | Sint-Eloois-Vijve   | Gentseweg 522                   | 10 637 |
| West-Vlaanderen | Sint-Joost-Ten-Node | Leopold Lendersstraat 2         | 918    |
| Limburg         | Sint-Truiden        | Tongersesteenweg 133b           | 2 995  |
| Limburg         | Sint-Truiden        | Viaductstraat 35                | 1 705  |
| Henegouwen      | Sirault             | Rue Emile Iété 86               | 1 400  |
| Oost-Vlaanderen | Sleidinge           | Sleidingendorp 99               | 1 319  |
| Oost-Vlaanderen | Stekene             | Dorpsstraat 52                  | 1 814  |
| Limburg         | Tessenderlo         | Engsbergseweg 88                | 2 173  |
| Limburg         | Tessenderlo         | Hulsterweg 4                    | 2 253  |
| Limburg         | Tienen              | Leuvenselaan 477                | 3 609  |
| Vlaams-Brabant  | Tienen              | Menegaard 20                    | 1 348  |
| Luik            | Tiiff               | Avenues des Ardennes 8-10       | 3 775  |
| Antwerpen       | Turnhout            | Gasthuisstraat 5-7              | 1 222  |
| Antwerpen       | Turnhout            | Lode Peetersplantsoen 7         | 515    |
| Antwerpen       | Turnhout            | Steenweg op Gierle 221          | 4 330  |
| Vlaams-Brabant  | Vilvoorde           | Leuvensestraat 28               | 650    |
| Vlaams-Brabant  | Vilvoorde           | Leuvensestraat 49               | 145    |
| Vlaams-Brabant  | Vilvoorde           | Leuvensestraat 163              | 386    |
| Vlaams-Brabant  | Vilvoorde           | Schaarbeeklei 344               | 2 018  |
| Antwerpen       | Vorselaar           | Kempelaan 21-23                 | 1 714  |
| Luik            | Wanze               | Chaussee de Tirlemont 25A       | 1 591  |
| Luik            | Wasseiges           | Rue du Baron d'Obin 70          | 1 017  |
| Limburg         | Wellen              | Overbroekstraat 6               | 2 462  |
| West-Vlaanderen | Wervik              | Geluwestraat 13                 | 1 148  |
| Henegouwen      | Wiers               | Rue de Gourgues 46              | 1 028  |
| Antwerpen       | Willebroek          | Breendonkstraat 98              | 880    |
| Antwerpen       | Willebroek          | De Naeyerplein 11               | 298    |
| Antwerpen       | Wilrijk             | Edenplein 11                    | 250    |
| Oost-Vlaanderen | Zelzate             | Assenedeestenweg 117            | 2 253  |
| Limburg         | Zepperen            | Eynestraat 85                   | 2 058  |

## Nederländerna

| Län                | Ort           | Adress                  | Yta   |
|--------------------|---------------|-------------------------|-------|
| Gelderland         | Arnhem        | Groningensingel 951-959 | 1 870 |
| Nederlands Limburg | Bocholtz      | Gasthof 2               | 1 387 |
| Noord-Brabant      | Breda         | Cypresstraat            | 3 921 |
| Gelderland         | Ede           | Rozenplein 8            | 1 480 |
| Noord-Brabant      | Eindhoven     | Woenselmarkt 37         | 2 110 |
| Zuid-Holland       | Gouda         | Driewegplein 3-10       | 1 300 |
| Noord-Holland      | Graft de Rijp | Driemaster 13           | 2 847 |
| Zuid-Holland       | Klaaswaal     | Voorstraat 34           | 1 339 |
| Gelderland         | Lent          | Frankrijkstraat 1       | 1 701 |

| Län           | Ort          | Adress                 | Yta   |
|---------------|--------------|------------------------|-------|
| Utrecht       | Nieuwegein   | Rapenburgerschans 9-16 | 1 651 |
| Gelderland    | Nijmegen     | Molenweg 209           | 1 163 |
| Zeeland       | Oost-Souburg | Oranjeplein 72         | 1 852 |
| Zuid-Holland  | Rotterdam    | Beijerlandselaan 81    | 4 382 |
| Zuid-Holland  | Slidrecht    | Kerkbuurt 33           | 4 701 |
| Zuid-Holland  | Spijkenisse  | Hadewychplaats 100     | 6 987 |
| Zuid-Holland  | Stellendam   | Oranjeplein 1 - 5      | 1 410 |
| Noord-Brabant | Waspik       | Kerkstraat 27A         | 1 054 |
| Zuid-Holland  | Zoetermeer   | Dorpsstraat 88-90      | 1 395 |



## Luxemburg

| Län      | Ort      | Adress        | Yta   |
|----------|----------|---------------|-------|
| Diekirch | Diekirch | Rue du Curé 8 | 3 500 |