

25Q4



Bokslutskommuniké

1 JANUARI 2025 – 31 DECEMBER 2025

Cibus
Converting food into yield

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

Perioden i korthet

1 JANUARI 2025 – 31 DECEMBER 2025

Q425

(jämfört med Q4 2024)

Hyresintäkter uppgick till 44,3 MEUR (31,0).

Driftnettot uppgick till 41,7 MEUR (28,7).

Förvaltningsresultatet uppgick till 19,3 MEUR (11,1).

Förvaltningsresultatet exklusive kostnader av engångskaraktär och valutakurseffekt uppgick till 20,5 MEUR.

Periodens resultat uppgick till 27,3 MEUR (2,6) vilket motsvarar 0,33 EUR (0,03) per aktie.

Orealiserade värdeförändringar ingår i resultatet och uppgick till 7,0 MEUR (-7,7) på fastigheter och 3,2 MEUR (-0,5) på räntederivat.

Jan-dec 2025

(jämfört med januari - december 2024)

Hyresintäkter uppgick till 166,7 MEUR (122,4).

Driftnettot uppgick till 157,6 MEUR (116,5).

Förvaltningsresultatet uppgick till 98,6 MEUR (46,9). I

förvaltningsresultatet ingår en intäkt av engångskaraktär om 20,5 MEUR avseende negativ goodwill i samband med förvärvet av Forum Estates samt kostnader av engångskaraktär och valutakurseffekt om -2,5 MEUR. Förvaltningsresultatet exklusive poster av engångskaraktär och valutakurseffekt uppgick till 80,6 MEUR.

Periodens 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.

EPRA NRV uppgick till 1 066,2 MEUR (734,8) vilket motsvarar 13,0 EUR (11,7) per aktie.

Väsentliga händelser under perioden

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 perioden

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.

Styrelsens utdelningsförslag

Styrelsen ämnar föreslå årsstämman 2026 en oförändrad utdelning om 0,90 EUR (0,90) per aktie fördelat på 12 utbetalningstillfällen. Styrelsen ämnar att lämna fullständigt förslag med månatliga belopp och avstämningsdagar i samband med kallelsen till årsstämman.

Nyckeltal ¹ MEUR, om inget annat anges	Q4 2025	Q4 2024	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Hyresintäkter	44,3	31,0	166,7	122,4
Driftnetto	41,7	28,7	157,6	116,5
Förvaltningsresultat	19,3	11,1	98,6	46,9
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	7,0	-7,7	-0,5	-44,7
Periodens resultat	27,3	2,6	91,4	-4,8
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	2 641	1 870	2 641	1 870
EPRA NRV per aktie, EUR	13,0	11,7	13,0	11,7
Antal fastigheter med solpaneler	80	49	80	49
Driftnetto, aktuell intjäningsförmåga	167,7	122,3	167,7	122,3
Belåningsgrad nettoskuld, %	58,2	58,1	58,2	58,1
Skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr	10,9	10,4	10,9	10,4
Framåtriktad skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr	10,1	9,7	10,1	9,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,2	2,4	2,2

¹För redogörelse av alternativa nyckeltal och definitioner se sida 36-37.

Detta är Cibus

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

4 % **112 M€**
Andel driftnetto Q4 Fastighetsvärde

35 Fastigheter 53 300 kvm
Total yta

Finland

48 % **1 215 M€**
Andel driftnetto Q4 Fastighetsvärde

264 Fastigheter 718 500 kvm
Total yta

Nederländerna

5 % **120 M€**
Andel driftnetto Q4 Fastighetsvärde

18 Fastigheter 42 500 kvm
Total yta

Sverige

12 % **314 M€**
Andel driftnetto Q4 Fastighetsvärde

138 Fastigheter 188 500 kvm
Total yta

Belgien

16 % **436 M€**
Andel driftnetto Q4 Fastighetsvärde

134 Fastigheter 249 300 kvm
Total yta

Danmark

14 % **434 M€**
Andel driftnetto Q4 Fastighetsvärde

82 Fastigheter 134 100 kvm
Total yta

Luxemburg

0,5 % **9 M€**
Andel driftnetto Q4 Fastighetsvärde

1 Fastighet 3 500 kvm
Total yta

● Fastigheter tillträdde under Q4 2025
● Fastigheter som tillträdde under Q1 2026



”Vi ser möjligheter till tillväxt i våra befintliga marknader och parallellt utvärderar vi nya marknader i Kontinentaleuropa.”

— Stina Lindh Hök, VD

Cibus summerar ett intensivt kvartal och år med fortsatt tillväxt inom dagligvarusegmentet vilket medför ett ökat förvaltningsresultat per aktie med 25 procent för kvartalet och 16 procent för året. 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 fjärde kvartalet förvärvades 36 fastigheter i Sverige, Finland, Danmark och Belgien till ett värde om 136 MEUR. Som en följd av fortsatt stabila kassaflöden föreslår styrelsen oförändrad utdelning mot föregående år om 0,9 EUR per aktie med månadsutdelning.

Starkt förvaltningsresultat

Driftnettot ökade med 45 procent till 41,7 MEUR för kvartalet (28,7) och förvaltningsresultatet uppgick till 20,5 MEUR exkluderat poster av engångskaraktär vilket motsvarar 0,25 EUR per aktie och är en ökning med 25 procent jämfört med Q4 2024.

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 kvartalet till 1,08 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 kvartal och 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 95,7 % vid kvartalets slut.

Stabila värderingar

Fastighetsvärdena ökade med 7,0 MEUR under kvartalet, drivet främst av förvärv och justerade antaganden om lägre vakanser. Den genomsnittliga yelden uppgick till 6,4 procent, i linje med föregående kvartal. Fastigheternas marknadsvärde steg eller var stabilt på samtliga marknader utom i Finland, där antaganden om längre uthyrningscykler hade en negativ påverkan.

Stark kreditmarknad

Den genomsnittliga räntan sjönk under året och uppgick till 4,0 procent i kvartalet. Räntetäckningsgraden ligger fast på 2,4 ggr och räntebindningstiden har förlängts till 2,7 år med 98 procentig räntesäkringsgrad. Vi ser fortsatt en stark kreditmarknad vilket även efter kvartalet har visats genom att Cibus både refinansierat och emitterat nya obligationer om totalt 85 MEUR. Marginalen var 2,1 procent för en löptid på 4 år och är den lägsta som Cibus hittills erhållit.

Framåt!

Vår inriktning står fast. Cibus ska fortsätta att investera i livsmedels- och dagligvarufastigheter med stabila kassaflöden. 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 men nu ligger fokus framåt - att få fortsätta växa och utveckla Cibus i linje med mottot ”Converting food into yield”

Affärsidé, mål och utdelning

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:

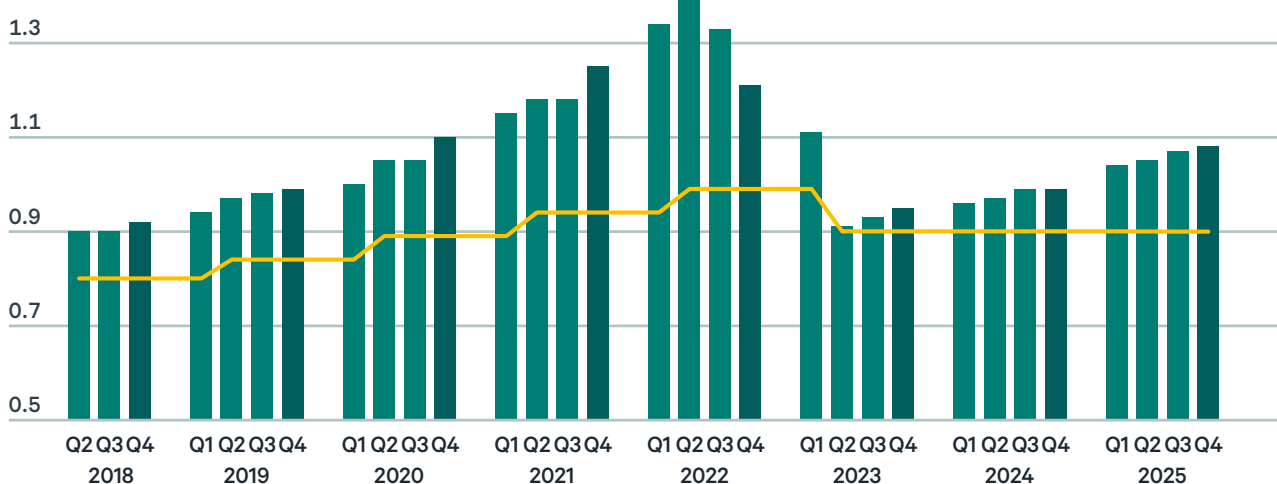
- **Att ge en stabil utdelning månadsvis. Målsättningen är att successivt höja den över tid.**
- **Att nettobelåningsgraden skall ligga mellan 55 - 65 %.**

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

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

Intjäningsförmåga förvaltningsresultat och utdelning per aktie*

■ Intjäningsförmåga per aktie* — Utdelning per aktie



*Intjäningsförmåga förvaltningsresultat exkl ej kassapåverkande poster. Se sid 7 för definition.

Utdelningspolicy

Bolaget gör månadsvisa utdelningar och utdelningen skall öka över tid.

Verksamhet



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	
Driftnetto	122,3	156,3	156,3	165,0	167,7	+37 %
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	-	-	
Förvaltningsresultat	61,9	78,6	79,9	86,9	87,5	
Utdelning hybridobligation	-2,3	-2,2	-2,1	-2,0	-2,0	
Förvaltningsresultat plus utdelning hybridobligation	59,6	76,4	77,8	84,9	85,5	
Justering ej kassapåverkande poster	2,7	2,8	2,6	2,6	2,8	
Summa förvaltningsresultat exkl ej kassapåverkande poster plus utdelning hybridobligation	62,3	79,2	80,4	87,5	88,3	
Förvaltningsresultat per aktie exkl ej kassapåverkande poster plus utdelning hybridobligation EUR***	0,99	1,04	1,05	1,07	1,08	+9 %
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 inte 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.

Driftnetto i jämförbart bestånd (intjäningsförmåga)

	MEUR	% effekt
Driftnetto 1 januari 2025	122,3	
Effekt av förändringar i fastighetskostnader	-0,6	-0,5 %
Effekt av förändringar i vakanser	-2,7	-2,2 %
Effekt av indexuppräknings	1,2	+1,0 %
Effekt av övriga förändringar	-0,6	-0,5 %
Jämförbart bestånd 1 januari 2026	119,6	-2,1 %
Valutaeffekt	0,0	+0,0 %
Förvärvade/sålda fastigheter	48,1	+39,3 %
Driftnetto 1 januari 2026	167,7	+37,2 %

Driftnetto i jämförbart bestånd (intjäningsförmåga)

Driftnettet i intjäningsförmåga i jämförbart bestånd visar hur portföljen som Cibus ägde per 1 januari 2025 har utvecklats fram till den 1 januari 2026.

Ökningen av fastighetskostnaderna förklaras av den negativa förändringen i vakanser, vilket innebär att Cibus i högre utsträckning själva behöver bära en större andel av fastighetskostnaderna som annars skulle ha täckts av hyresgäster.

Den negativa effekten av förändringen i vakanser uppgår till -2,7 MEUR. Den största negativa effekten under det fjärde kvartalet avser -1,6 MEUR, vilket hänförs till den tidigare kommunicerade fastigheten i Lahtis, Finland, där Kesko flyttade ut under perioden. Även med den negativa förändringen i vakanser fortsätter Cibus att upprätthålla en hög aktivitetsnivå inom uthyrningsverksamheten. Under 2025 tecknades över 50 nya retailhyresavtal med ett sammanlagt årligt hyresvärde överstigande 3,3 MEUR. Av detta träder cirka 1,9 MEUR i kraft efter den 1 januari 2026, vilket innebär att dessa avtal ännu inte fått genomslag i like-for-like-rapporteringen.

Effekten av indexering uppgick till 1,2 MEUR eller +1,0 %. Framför allt Finland har haft en låg inflation under perioden vilket har minskat indexeringens storlek.

Driftnettet i intjäningsförmåga i jämförbart bestånd är per den 1 januari 2026 119,6 MEUR, en minskning med -2,1 %. Effekt av förvärvade och sålda fastigheter ökar driftnettet med +39,3 %. Totalt ökade driftnettet i intjäningsförmågan med +37,2 % till 167,7 MEUR.

EXEMPEL PÅ UTHYRNING UNDER PERIODEN

K-Citymarket i Ylivieska blir Puuilo, Finland

Cibus har under fjärde kvartalet ingått hyresavtal om att ersätta en Kesko K-Citymarket med en Puuilo-butik i Ylivieska. Projektet illustrerar hur bolaget omställer en mindre hypermarketenhet till en lågprisaktör. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 4 600 kvm och WAULT är 8 år.



Finansiell utveckling

Resultatanalys januari - december 2025

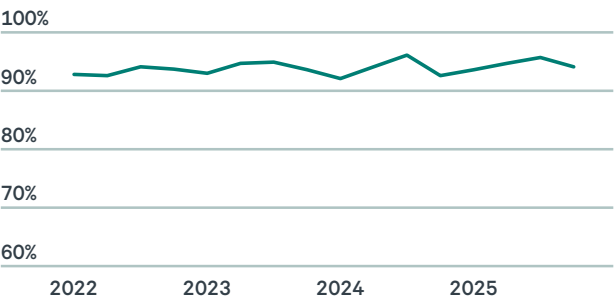
INTÄKTER

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.

Överskottsgrad exklusive engångsposter



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 årsstämman 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 återföringar 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 22–25.

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.

Brygga förvaltningsresultat exkl valutaeffekt och engångsposter

	MEUR
Redovisat förvaltningsresultat	98,6
Negativ goodwill netto	-20,5
Optionsprogram beslutad av årsstämman	+0,5
Överenskommen ersättning tidigare VD	+0,8
Valutaeffekt	+1,2
Förvaltningsresultat exkl valutaeffekt och engångsposter	80,6

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.

	MEUR
Ingående värde 2025-01-01	1 870,1
Förvärv	769,5
Försäljningar	-31,3
Orealiserade värdeförändringar	-0,5
Valutakurseffekt	16,9
Investeringar i fastigheterna	16,6
Utgående värde 2025-12-31	2 641,3

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

	MEUR
Hyresgäst Anpassningar	5,0
Renovering i befintliga fastigheter	6,3
Pågående fastighetsutveckling	5,3
Utgående värde 2025-12-31	16,6

Investeringar i fastigheterna har uppgått till 16,6 MEUR (5,5) under året, varav 5,0 MEUR (0,9) avser genomförda hyresgäst Anpassningar 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 räntederivaten är hänförliga till förändrade marknadsräntor och tidsfaktorn.

SKATT

Norden

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

Benelux

Den nominella bolagsskattesatsen är 25 % i Belgien, 25,8 % i Nederländerna och 18,9 % i Luxemburg. De belgiska fastighetsbolagen är strukturerade som 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.

Skattemässiga underskott

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.

PERIODENS RESULTAT

Periodens 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.

Fjärde kvartalet 2025

Koncernens hyresintäkter ökade med 42,9 % till 44,3 MEUR (31,0) under fjärde kvartalet 2025. Serviceintäkter uppgick till 4,8 MEUR (4,3) och utgjordes till stor del av vidarefakturerade kostnader. Driftnettot ökade med 45,3 % och uppgick till 41,7 MEUR (28,7).

Administrationskostnaderna uppgick till -6,1 MEUR (-4,0). I administrationskostnader ingår en kostnad av engångskaraktär för överenskommen ersättning till tidigare VD om -0,8 MEUR.

Finansnettot var under fjärde kvartalet -16,4 MEUR (-13,6) och utgörs främst av periodens löpande räntekostnader om -15,9 MEUR (-11,9) och ränteintäkter om 0,7 MEUR (0,7). Utöver detta ingår även valutakursförändringar om -0,4 MEUR (-0,2) och limitavgifter, förutbetalda uppläggningsavgifter samt tomträttsavgäld enligt IFRS 16.

Förvaltningsresultatet för fjärde kvartalet blev 19,3 MEUR (11,1). Förvaltningsresultatet exklusive poster av engångskaraktär samt valutakurseffekter uppgick till 20,5 MEUR (12,5), vilket motsvarar 0,25 EUR (0,20) per aktie.

Brygga förvaltningsresultat Q4 exkl valutaeffekt och engångsposter

	MEUR
Redovisat förvaltningsresultat	19,3
Överenskommen ersättning tidigare VD	+0,8
Valutaeffekt	+0,4
Förvaltningsresultat exkl valutaeffekt och engångsposter	20,5

Orealiserade värdeförändringar ingår i resultatet och uppgick till 7,0 MEUR (-7,7) på fastigheter och 3,2 MEUR (-0,5) på räntederivat. Under kvartalet har samtliga länder, med undantag för Finland, haft ett ökat eller oförändrat fastighetsvärde. Ökningen av fastighetsvärdet hänförs främst till genomförda förvärv samt justerade antaganden om lägre vakanser. Den negativa värdeutvecklingen i Finland förklaras främst av antaganden om längre uthyrningscykler, samtidigt som den låga inflationen har inneburit uteblivna indexuppräknningar som därmed inte bidragit till några värdeökningar.

Total skatt uppgick till -2,1 MEUR (-0,4), varav aktuell skatt uppgick till -0,6 MEUR (0,5) och uppskjuten skatt till -1,5 MEUR (-0,9). I den aktuella skatten under fjärde kvartalet ingår en engångseffekt om -0,3 MEUR avseende exit-skatt i Belgien som realiserades i samband med genomförd fusion.

Periodens resultat uppgick för fjärde kvartalet till 27,3 MEUR (2,6), vilket motsvarar 0,33 EUR (0,03) per aktie.

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 2 på sidan 34.

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 2 på sidan 34.

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).

Joint Venture

I samband med förvärvet av Forum Estates blev Cibus delägare i joint venture-bolaget One+, där Cibus ägde 30,65 % och TS33 ägde resterande 69,35 %. Under det fjärde kvartalet förvärvade Cibus återstående aktier och blev därmed ensam ägare, varpå One+ konsolideras i koncernens räkenskaper.

I samband med utköpet etablerades även ett nytt 50/50-joint venture, Two+ NV, med fokus på nybyggda dagligvaruankrade fastigheter i Belgien. Det nya samarbetet säkerställer ett fortsatt strategiskt partnerskap med TS33 och ger Cibus förköpsrätt till framtida detaljhandelsprojekt i Belgien, vilket ger tillgång till en nationell pipeline av dagligvarubutiker. Cibus har även en möjlighet, men ingen skyldighet, att vid ett senare tillfälle förvärva återstående aktier i Two+.

Moderbolaget

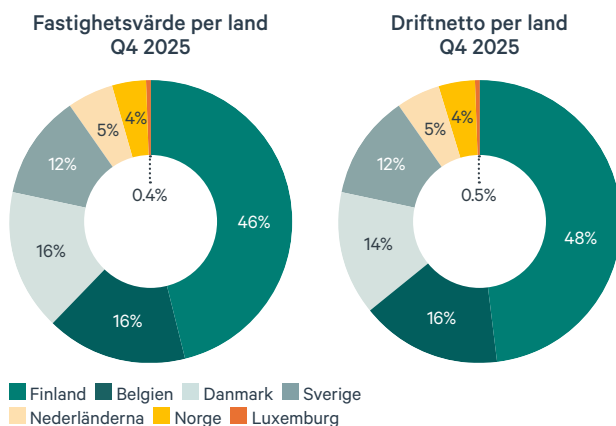
Cibus Nordic Real Estate AB (publ) är moderbolag i koncernen och äger inga fastigheter. Bolagets verksamhet består i att äga aktier, hantera aktiemarknadsrelaterade frågor samt tillhandahålla koncerngemensamma funktioner såsom administration, transaktioner, förvaltning, juridik, projektutveckling och ekonomi. Årets resultat i moderbolaget uppgick till 11,5 MEUR (10,7).

Segmentsredovisning

Cibus redovisar sin verksamhet i sju geografiska segment: Finland, Sverige, Norge, Danmark, Belgien, Nederländerna och Luxemburg. Under fjärde kvartalet 2025 var 48 % av driftnettot hänförligt till Finland, 16 % till Belgien, 14 % till Danmark, 12 % till Sverige, 5 % till Nederländerna, 4 % till Norge och 0,5 % 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.

För ytterligare information, se sidan 33 i rapporten.



Hållbarhet

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

Dagligvarubutiker utgör en viktig del av samhällsinfrastrukturen genom att förse människor med mat och vardagsservice, samtidigt som de fungerar som mötesplatser. För Cibus innebär hållbarhet att utveckla tillgängliga och klimatsmarta marknadsplatser i nära samarbete med våra ankarhyresgäster, ledande aktörer inom europeisk dagligvaruhandel.

Som del av arbetet med EU-taxonomin och bedömningen av om fastigheterna uppfyller kriteriet Do No Significant Harm (DNSH) har Cibus fortsatt genomföra klimatriskanalyser på fastighetsnivå. Resultaten används för att utforma klimatanpassningsplaner som integreras i portföljens långsiktiga förvaltnings- och investeringsplaner, och stärker portföljens motståndskraft i en föränderlig klimatmiljö.

Dialogen med hyresgäster har fortsatt att fördjupas, särskilt i frågor som rör energieffektivisering, arbetsmiljö och säkerhet samt hur Cibus kan stödja hyresgästers hållbarhetsarbete. Under året har arbetet också förstärkts genom att gröna hyresklausuler successivt integrerats i nya och omförhandlade hyresavtal, vilket skapar bättre förutsättningar för gemensamma klimat- och energilösningar framåt.

Cibus har även fortsatt göra framsteg inom energiomställningen. Under kvartalet har ytterligare solenergilösningar installerats i portföljen och bidrar nu till ökad egenproducerad förnybar energi. Cibus har nu solcellsanläggningar på 80 fastigheter, och den årliga produktionen motsvarar elkonsumtionen för cirka 4 240 lägenheter eller 42 miljoner kilometer med elbil. Detta innebär en årlig minskning om cirka 1 100 ton CO₂e. Utbyggnaden av laddinfrastruktur har intensifierats, med nya laddpunkter vid flera handelsplatser. Dessa satsningar stärker fastigheternas attraktivitet och stödjer övergången till fossilfria transporter.

Energieffektiviseringsarbetet fortgår också genom konkreta investeringar i byggnaderna. Under kvartalet har Cibus genomfört klimatrelaterade capex-insatser, såsom uppgraderingar av tak och isolering, vilket minskar energianvändningen och förbättrar fastigheternas långsiktiga klimatprestanda, samt att flera ventilationsprojekt pågår som även dessa bidrar till en förbättrad energiprestanda till fastighetsbeståndet.

Utöver detta har arbetet med att fasa ut naturgas i delar av portföljen fortlöpt. I tre finska fastigheter har avtal tecknats för att ersätta naturgas med förnybara uppvärmningslösningar, med genomförande under 2025–2026 och betydande utsläppsminskningar som följd.

Parallellt har Cibus fortsatt att stödja lokalsamhällena där bolaget är verksamt genom insatser som främjar gemenskap och social hållbarhet – en viktig del av vårt långsiktiga hållbarhetsarbete.

Allmän information

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

FASTIGHETER

Värdeförändringar fastigheter

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

Fastigheternas värde påverkas i stor utsträckning av de kassaflöden som genereras av fastigheterna i form av hyresintäkter, drift- och underhållskostnader, administrationskostnader och investeringar i fastigheterna. Det föreligger således risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven samt fastigheternas skick. Risk för bolaget involverar risk för vakanser inom beståndet till följd av uppsägning av befintliga hyresavtal samt den ekonomiska situationen för hyresgästerna. De bakomliggande faktorerna som påverkar kassaflödet är i sin tur förankrade i den rådande ekonomins tillstånd, liksom lokala yttre faktorer i form av konkurrens från andra fastighetsägare och geografiska läge som kan påverka utbud- och efterfrågejämvikten.

Cibus fokuserar på att erbjuda en aktiv och hyresgästnära förvaltning för att skapa goda och långsiktiga relationer med hyresgästen vilket ger förutsättningar för att kunna upprätthålla en stabil värdeutveckling i fastighetsbeståndet. Fastighetsutvecklingskompetensen inom bolaget möjliggör vidare för att proaktivt kunna hantera risker avseende fastigheternas värde genom att säkerställa beståndets kvalitet.

HYRESINTÄKTER

Cibus resultat påverkas av vakansgraden i beståndet, kundförluster och eventuellt hyresbortfall. Uthyrningsgraden (ekonomisk) i beståndet vid kvartalets utgång var 95,7 % (94,2) och portföljens WAULT var 6,0 år (4,9) och WAULB var 4,3 år (n/a). Se mer på sidan 18.

UTHYRNINGSGRAD PER KVARTAL

Cirka 95 % av bolagets intäkter är hänförliga till fastigheter uthyrd till hyresgäster verksamma inom livsmedels- och dagligvaruhandeln. Risken för vakanser, kundförluster och hyresbortfall påverkas av hyresgästens benägenhet att fortsatt hyra fastigheten och hyresgästens ekonomiska situation samt yttre marknadsfaktorer.

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

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Koncernen löper en risk med kostnadshöjningar som inte kompenseras genom reglering i hyresavtalet, risken är emellertid begränsad då över 90 % av alla hyresavtal är s.k. "triple net"- eller nettohyresavtal vilket innebär att hyresgästen, utöver hyran, betalar de flesta kostnader som belöper på fastigheten. Även oförutsedda reparationsbehov utgör en risk för verksamheten. Ett aktivt och ständigt pågående arbete för att bibehålla och förbättra fastigheternas skick minskar risken för reparationsbehov.

FINANSIERING

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

Redovisningsprinciper

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

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

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

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

Transaktioner med närstående

På årsstämman den 20 april 2023 beslutades att inrätta ett teckningsoptionsprogram om 386 000 optioner för Cibus anställda. Teckningskursen sattes till 110 % av genomsnittskursen för Cibus-aktien 28 april - 5 maj 2023 och uppgår till 10,41 EUR. Teckning av optionerna kan ske tidigast 13 april 2026.

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

På årsstämman den 10 april 2025 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 optionspremien, 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 bolagets medarbetare och aktieägare i Cibus.

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

Revision

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

Valberedningen

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

Årsstämma

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

Cibusaktien

Cibus Nordic Real Estate (publ) är noterad på Nasdaq Stockholm MidCap. Per den 31 december 2025 var sista betalkurs 146,95 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på drygt 12,1 miljarder SEK. Antal aktieägare vid periodens slut var ca 61 000 st. Antal utestående aktier uppgick per den 31 december 2025 till 82 086 045 stamaktier. Bolaget har en aktieserie. Varje aktie berättigar ägaren till en röst vid bolagsstämman.

Händelser efter periodens slut

Den 9 januari meddelade Cibus ett erbjudande om återköp av sina utestående seniora icke-säkerställda gröna obligationer (lån 105) om 50 MEUR 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 seniora icke säkerställda gröna obligation om 85 MEUR. Obligationen 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.

Presentation för investerare, analytiker och media

En direktsänd telefonkonferens hålls den 18 februari 2026 kl 10:00 (CET) där VD Stina Lindh Hök och CFO Pia-Lena Olofsson presenterar rapporten. Presentationen hålls på engelska och kommer sändas live på <https://cibus-nordic.events.inderes.com/q4-report-2025>. För att delta i telefonkonferensen vänligen registrera deltagande på följande länk <https://events.inderes.com/cibus-nordic/q4-report-2025/dial-in>. Efter registreringen får man telefonnummer och ett konferens-ID för att logga in till konferensen. Växeln öppnar kl 9:55. Presentationen kommer att finnas tillgänglig i efterhand på www.cibusrealestate.com

Styrelsen förslag gällande utdelning

Styrelsen ämnar föreslå årsstämman 2026 en oförändrad utdelning om 0,90 EUR (0,90) per aktie fördelat på 12 utbetalningstillfällen. Styrelsen ämnar att lämna fullständigt förslag med månatliga belopp och avstämningsdagar i samband med kallelsen till årsstämman.

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Delårsrapporten för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) godkändes av styrelsen den 18 februari 2026.

Stockholm den 18 februari 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

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

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

Kommande rapporteringstillfällen

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

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

För ytterligare information, vänligen kontakta

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

Aktien och ägarna

Cibus aktie är noterad på Nasdaq Stockholm MidCap

Främsta anledningarna till att investera i Cibus aktie

1

Hög och stabil direktavkastning

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

2

Potential till en god värdetillväxt

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

3

Månadsvis utdelning som stiger successivt

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

4

Motståndskraftigt och stabilt segment över tid

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

Börsvärdet per sista december 2025 uppgick till drygt 12,1 miljarder SEK

Cibus aktieägare

Aktieägare per den 31 december 2025

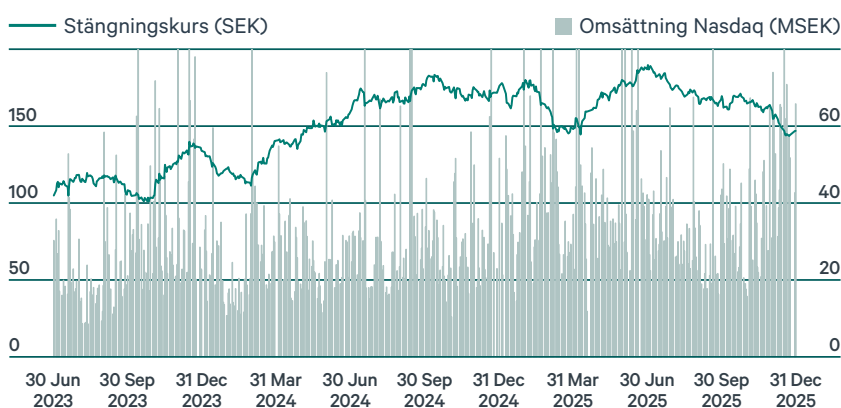
Namn	Antal aktier	Andel, %
Länsförsäkringar Fonder	5 015 310	6,11%
Fjärde AP-fonden	4 893 408	5,96%
Vanguard	3 771 866	4,60%
BlackRock	2 757 093	3,36%
Avanza Pension	2 209 701	2,69%
Columbia Threadneedle	2 153 203	2,62%
Sensor Fonder	1 699 170	2,07%
Handelsbanken Fonder	1 641 367	2,00%
Carnegie Fonder	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%
Ägarlista topp 15	31 676 595	38,59%
Övriga	50 409 450	61,41%
Totalt	82 086 045	100,00%

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

Cibus aktiekurs

Aktiekursens utveckling

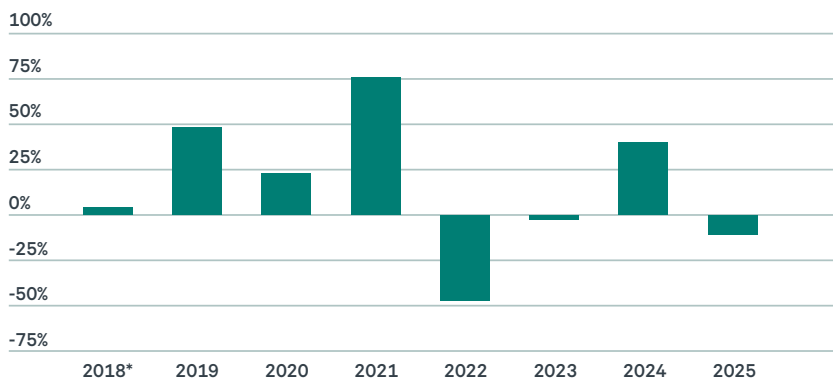


Cibus aktie har hög likviditet med mer än 112 % högre handel, sett till marknadsvärde, än andra större fastighetsbolag på Nasdaq Stockholm

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)

Totalavkastning



Totalavkastningen dvs aktieutveckling samt utdelning har under helåret 2025 uppgått till -10,95%, varav prisavkastningen var -16,60% och direktavkastningen var +5,65%. Beräkningarna utgår från man köpte aktien i stängning sista handelsdagen 2024.

Den årliga genomsnittliga totala avkastningen sedan noteringen fram till 31 december 2025, om man räknar in återinvesterad utdelning, uppgår till 11,12 %.

(Källa: Pareto Securities)

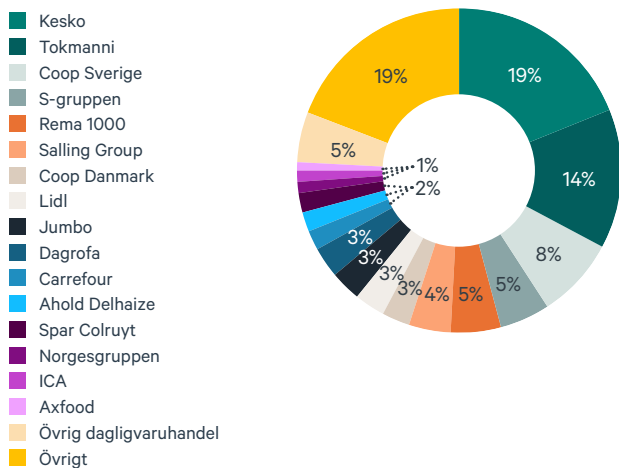
*Från och med den 9 mars 2018, då Cibus noterades.

Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

Hyresgäster

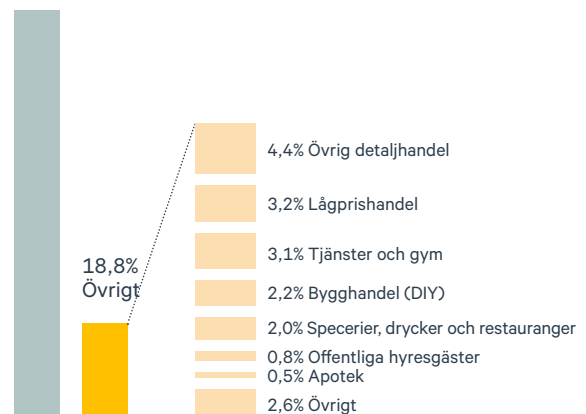
Cirka 95 % av driftnettot härrör från fastigheter där dagligvarukedjorna är ankarhyresgäster. De största hyresgäster är Kesko, Tokmanni, Coop Sverige, S-gruppen, Rema 1000, Salling och Coop Danmark. Bland övriga hyresgäster inom dagligvaruhandeln finns till exempel Lidl, Jumbo, Dagrofa, Carrefour och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

81,2% Livsmedel och dagligvaror



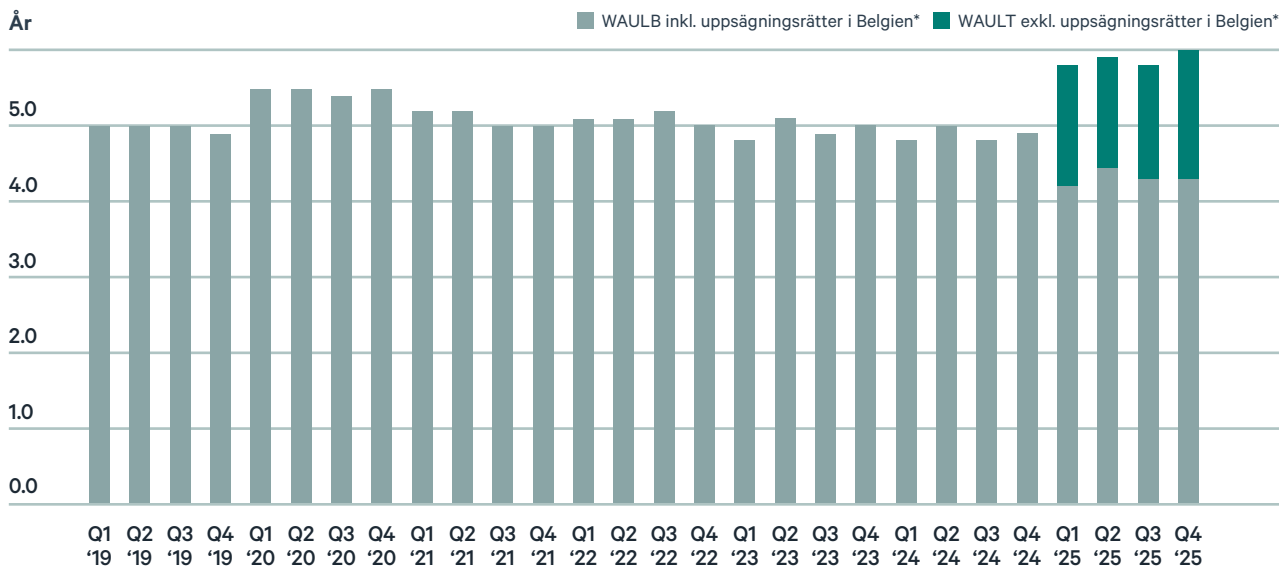
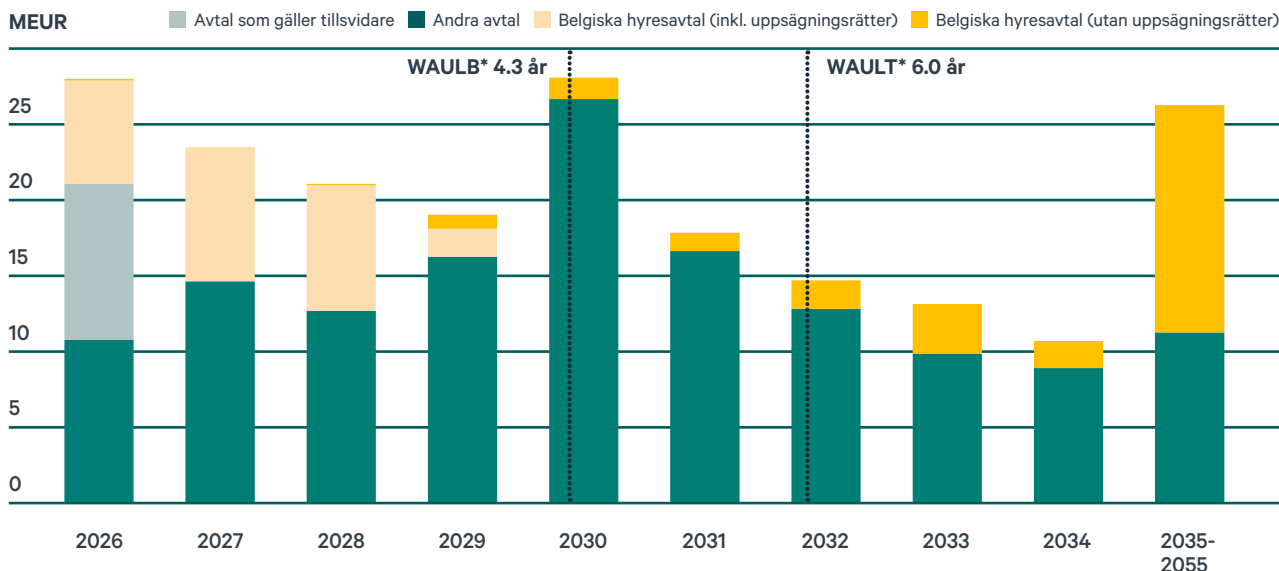
K-Supermarket Kyreltie 2, Finland

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 det fjärde kvartalet var följande:

48 % från fastigheter i Finland, 16 % från Belgien, 14 % från Danmark, 12 % från Sverige, 5 % från Nederländerna, 4 % från Norge, 0,5 % 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 kvartalet har Cibus slutfört förvärv i Finland, Sverige, Norge, Danmark och Belgien. Totalt har 36 fastigheter tillträtts genom åtta separata förvärv. Vidare har tre fastigheter i Finland och fyra fastigheter i Belgien avyttrats under perioden. För mer information, vänligen besök: www.cibusrealestate.com

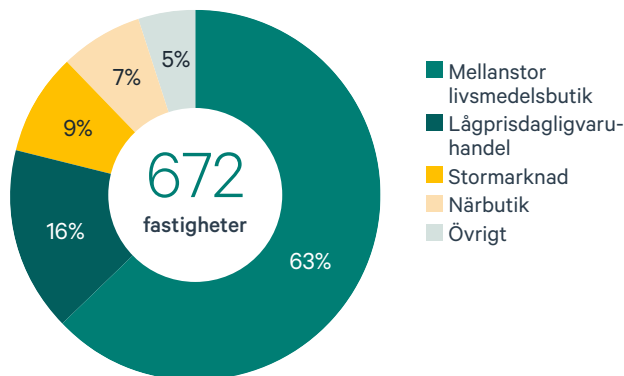
Ankarhyresgäst	Antal fastigheter, st	Uthyrbar area, kvm	WAULT, år	WAULB, år	Ankarhyresgästens WAULT, år	Ankarhyresgästens WAULB, år	Ankarhyresgästens andel av hyran
Kesko	140	264 444	4,6	4,6	4,8	4,8	93%
Tokmanni	59	260 168	4,7	4,7	4,9	4,9	88%
Coop Sweden	115	129 568	4,3	4,3	4,3	4,3	94%
S Group	37	67 357	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
Portföljen total	672	1 389 694	6,0	4,3	6,4	4,9	81%



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

Fastigheter

Transaktioner

Under kvartalet, har Cibus slutfört åtta separata förvärv, 36 fastigheter i Finland, Sverige, Norge, Danmark och Belgien.

Den 15 oktober slutfördes den första delen av ett förvärv i Norge och nio fastigheter tillträdde. **Den 15 december** tillträdde de återstående tre fastigheterna. Den totala portföljen har ett underliggande fastighetsvärde om 40,3 MEUR och en total uthyrningsbar yta om 23 100 kvm.

Den 15 oktober slutfördes förvärvet av One+, där Cibus förvärvade de återstående 69,35 % av aktierna i One+ och därmed blev ensam ägare av bolaget. One+-portföljen omfattade totalt sju fastigheter, med ett bindande försäljningsavtal för två lågprisbutiker, med frånträde före årsskiftet 2025. Den totala portföljen har ett underliggande fastighetsvärde om 38,6 MEUR och en total uthyrningsbar yta om 19 100 kvm.

Den 31 oktober slutfördes förvärvet av en portfölj av sex fastigheter i Danmark. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 18,5 MEUR och fastigheten har en total uthyrningsbar yta om 6 500 kvm.

Den 1 december slutfördes förvärvet av två Nettobutiker i Danmark. Det underliggande fastighetsvärdet var 4,8 MEUR och total uthyrningsbar yta 2 100 kvm.

Den 12 december slutfördes förvärvet av den sista av fem fastigheter i Finland från Tokmanni i en sale-and-leaseback-transaktion med 10-åriga hyresavtal. Fastigheten är belägen i Kuopio. Det underliggande fastighetsvärdet för fastigheten uppgår till 4,2 MEUR och fastigheten har en total uthyrningsbar yta om 3 000 kvm.

Den 16 december slutfördes förvärvet av fyra fastigheter i Sverige. Det underliggande fastighetsvärdet var 10,0 MEUR och total uthyrningsbar yta 5 500 kvm.

Den 16 december slutfördes förvärvet av en fastighet i Belgien. Det underliggande fastighetsvärdet var 7,4 MEUR och total uthyrningsbar yta 2 700 kvm.

Den 19 december slutfördes förvärvet av tre fastigheter i Belgien. Det underliggande fastighetsvärdet var 12,4 MEUR och total uthyrningsbar yta 6 500 tusen kvm.

Under kvartalet har Cibus även avyttrat tre fastigheter i Finland samt fyra fastighet i Belgien.

Land	Ort	Adress	Antal fastigheter	Fast.bet om relevant	Ankarhyresgäst	Fastighetsvärde, MEUR	Kvm, tusen	Kommentar
Norge	Flera	Flera	12	Flera	REMA 1000 (9 butiker), Kiwi, Spar, Bunnpris	40,3	23,1	
Belgien	Flera	Flera	7	Flera	Flera	38,6	19,1	varav 2 fastigheter har sålts innan årsskiftet.
Danmark	Flera	Flera	6	Flera	Salling, Coop Danmark, Rema 1000	18,5	6,5	
Danmark	Flera	Flera	2	Flera	Salling	4,8	2,1	
Finland	Kuopio	Nilsiantie 72	1	297-50-76-10	Tokmanni	4,2	3,0	
Sverige	Flera	Flera	4	Flera	Ica och Axfood	10,0	5,5	
Belgien	Bilzen-Hoeselt	Tongersestraat 56	1	NA	Jumbo	7,4	2,7	
Belgien	Flera	Flera	3	NA	Ahold Delhaize	12,4	6,5	
Totalt tillträtt under Q4 2025								
8 förvärv			36 fastigheter			136,2	68,5	
Totalt tillträtt under 2025								
20 förvärv			207 fastigheter			776,6	394,0	

Finansiering

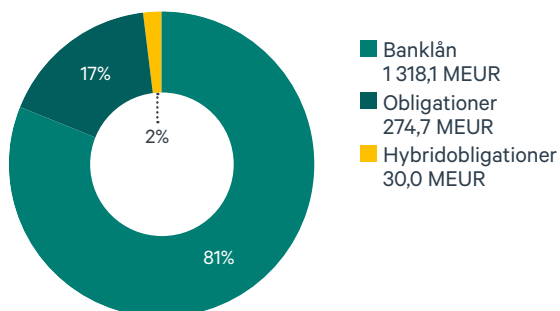
Cibus finansieras genom stamaktier från aktieägarna, säkerställda banklån, icke säkerställda obligationslån och ett hybridobligationslån.

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, men stigit 0,1 %-enheter sista kvartalet 2025. Den lägre genomsnittliga räntan under året beror främst på lägre marginaler vid refinansiering av både banklån och obligationer. Anledningen till ökningen under fjärde kvartalet är att ett antal räntesäkringar med låg ränta förfallit och ersatts av nya räntesäkringar med en något högre ränta. 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 % Genomsnittsränta	1,4 % Genomsnittlig bankmarginal	2,7 år Genomsnittlig räntebindningstid	2,4 år Genomsnittlig kapitalbindningstid	58,2 % 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.

Hela den icke säkerställda obligationsportföljen refinansierades under 2024 och därefter emitterades ytterligare en obligation, MTN lån 108, i inledningen av 2025. Denna obligation utökades med ytterligare två trancher, 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 %. Obligationens likviditet användes delvis för att återbetala MTN-lån 105 om 50,0 MEUR med ordinarie förfall 2027-02-01.

Nästa obligationsförfall är MTN-lån 107 om 700,0 MSEK 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

*Första inlösendag 2026-09-24. **Återbetald 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

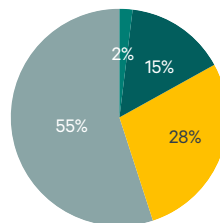
Nedanstående tabell åskådliggör förfalloprofilen för kapital- och räntebindningen. Kapitalbindningens förfallostruktur inkluderar inte löpande amorteringar. Räntebindningens förfalloprofil innefattar räntesäkringar i form av räntetak, ränteswappar samt lån som löper med fast ränta. Även säkringsinstrument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

Intervall	Kapitalbindning						Räntebindning	
	Säkerställda banklån		Obligationslån		Totalt 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

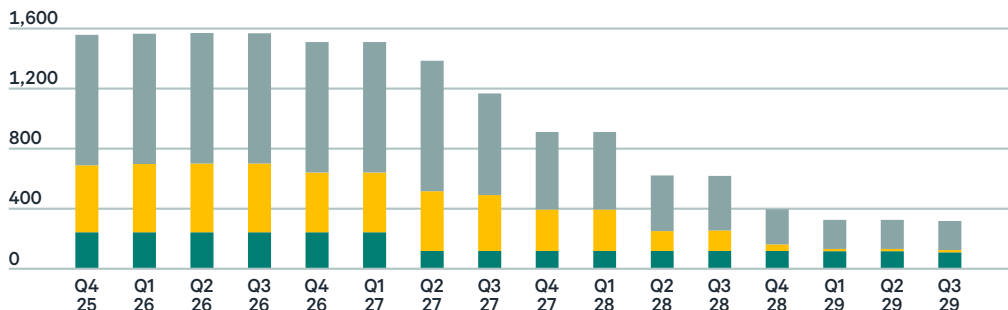
Per den 31 december 2025 var Cibus räntebärande skulder räntesäkrade till 98 %. Som andel av den räntebärande skulden bestod räntesäkringarna per detta datum av räntetak om 28 %, ränteswappar om 55 % och fasträntelån om 15 %. Återstoden om 2 % motsvarar Cibus exponering mot rörliga räntor.

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
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

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			

* Amortande ** 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			

Utveckling av finansiella nyckeltal

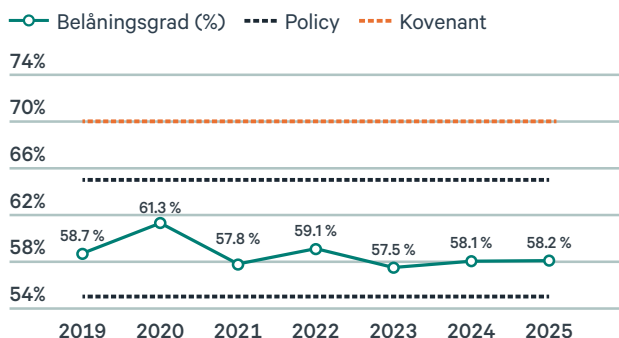
Belåningsgrad och skuldkvot

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

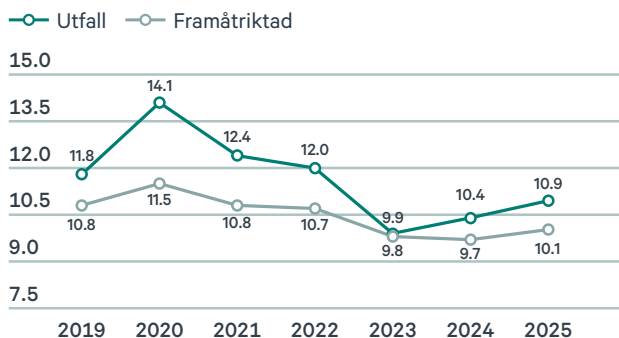
Belåningsgraden, mätt på koncernens nettoskuld, belyser skuldsättning i relation till underliggande fastigheters marknadsvärde. Målet är att hålla belåningsgraden i intervallet 55-65 %. Nyckeltalet är en kovenant i villkoren som reglerar utestående obligationer och får inte överskrida 70 %. Utfallet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



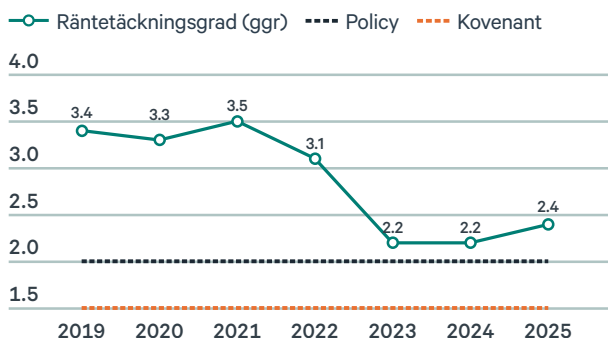
Räntetäckningsgrad

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.

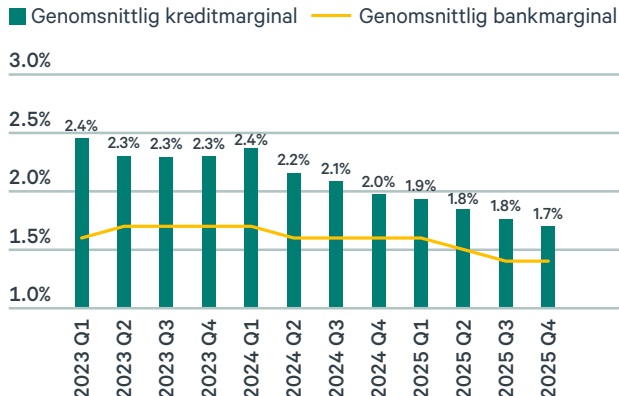
Genomsnittlig kreditmarginal

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 (%)



Ekonomisk redovisning



Koncernens resultaträkning

Belopp i MEUR	Q4 2025	Q4 2024	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Hysesintäkter	44,3	31,0	166,7	122,4
Serviceintäkter	4,8	4,3	22,1	20,0
Driftkostnader	-6,1	-5,3	-23,5	-20,9
Fastighetsskatt	-1,3	-1,3	-7,7	-5,0
Driftnetto	41,7	28,7	157,6	116,5
Administrationskostnader	-6,1	-4,0	-16,6	-12,1
Övriga intäkter*	-	-	20,5	-
Finansnetto	-16,4	-13,6	-63,4	-57,5
Resultat från intresseföretag	0,1	-	0,5	-
Förvaltningsresultat	19,3	11,1	98,6	46,9
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	-0,1	0,1	3,4	0,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	7,0	-7,7	-0,5	-44,7
Värdeförändring räntederivat, orealiserad	3,2	-0,5	-1,4	-9,8
Resultat före skatt	29,4	3,0	100,1	-7,5
Aktuell skatt	-0,6	0,5	-1,5	-0,3
Uppskjuten skatt	-1,5	-0,9	-7,2	3,0
Periodens resultat	27,3	2,6	91,4	-4,8
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	82 086 045	62 972 150	78 569 668	58 951 923
Resultat per aktie** före och efter utspädning, EUR	0,33	0,03	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 2 sid 34.

**Resultat per aktie inkluderar ränta på hybridobligationer.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i MEUR	Q4 2025	Q4 2024	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Periodens resultat	27,3	2,6	91,4	-4,8
Övrigt totalresultat				
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	1,8	-1,6	5,6	-4,0
Summa totalresultat*	29,1	1,0	97,0	-8,7

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i MEUR	31-dec 2025	31-dec 2024
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	2 641,3	1 870,1
Nyttjanderättstillgångar	15,5	11,3
Andra materiella tillgångar	0,7	0,1
Immateriella tillgångar	0,0	0,1
Uppskjutna skattefordringar	3,1	1,9
Övriga långfristiga fordringar	6,7	0,0
Summa anläggningstillgångar	2 667,3	1 883,5
Omsättningstillgångar		
Hysesfordringar	3,5	0,7
Övriga kortfristiga fordringar	14,8	5,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5,5	2,5
Likvida medel	54,9	50,8
Summa omsättningstillgångar	78,7	59,0
SUMMA TILLGÅNGAR	2 746,0	1 942,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	0,8	0,7
Övrigt tillskjutet kapital	1 040,9	748,2
Reserver	-2,8	-8,4
Balanserat resultat inkl. periodens resultat	-47,7	-61,8
Eget kapital exkl. hybridobligation	991,2	678,7
Hybridobligation	30,0	30,0
Summa eget kapital *	1 021,2	708,7
Långfristiga skulder		
Upplåning	1 497,7	1 010,1
Uppskjutna skatteskulder	48,4	36,4
Räntederivat	4,3	2,1
Övriga långfristiga skulder	18,5	14,6
Summa långfristiga skulder	1 568,9	1 063,3
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av upplåning	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	53,0	36,3
Summa kortfristiga skulder	155,9	170,5
Summa skulder	1 724,8	1 233,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 746,0	1 942,5

*Överensstämmer med eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i MEUR	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare						
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl. periodens resultat	Totalt	Hybridobligation	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1-jan 2024	0,6	666,8	-4,4	0,2	663,2	30,0	693,2
Periodens resultat	-	-	-	-4,8	-4,8	-	-4,8
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-4,0	-	-4,0	-	-4,0
Periodens totalresultat jan-dec 2024	-	-	-4,0	-4,8	-8,7	-	-8,7
Nyemission*	0,1	82,0	-	-	82,1	-	82,1
Köp av teckningsoptioner	-	0,4	-	-	0,4	-	0,4
Återköp av teckningsoptioner**	-	-0,1	-	-	-0,1	-	-0,1
Emissionskostnader	-	-1,1	-	-	-1,1	-	-1,1
Skatteeffekt emissionskostnader	-	0,2	-	-	0,2	-	0,2
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-54,6	-54,6	-	-54,6
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-2,5	-2,5	-	-2,5
Utgående eget kapital 31-dec 2024	0,7	748,2	-8,4	-61,8	678,7	30,0	708,7
Ingående eget kapital 1-jan 2025	0,7	748,2	-8,4	-61,8	678,7	30,0	708,7
Periodens resultat	-	-	-	91,4	91,4	-	91,4
Periodens övrigt totalresultat	-	-	5,6	-	5,6	-	5,6
Periodens totalresultat jan-dec 2025	-	-	5,6	91,4	97,0	-	97,0
Apportemission***	0,1	203,8	-	-	203,9	-	203,9
Nyemission****	-	91,1	-	-	91,1	-	91,1
Emissionskostnader apportemission	-	-1,9	-	-	-1,9	-	-1,9
Emissionskostnader nyemission	-	-1,3	-	-	-1,3	-	-1,3
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	0,7	-	-	0,7	-	0,7
Köp av teckningsoptioner	-	0,3	-	-	0,3	-	0,3
Utdelning aktieägare	-	-	-	-75,2	-75,2	-	-75,2
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-2,1	-2,1	-	-2,1
Utgående eget kapital 31-dec 2025	0,8	1 040,9	-2,8	-47,7	991,2	30,0	1 021,2

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

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

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

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

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i MEUR	Q4 2025	Q4 2024	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	29,4	3,0	100,1	-7,5
Justering för:				
- Avskrivningar	0,0	0,0	0,2	0,1
- Finansnetto	14,9	16,9	57,7	57,2
- Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	-7,0	7,7	0,5	44,7
- Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	-3,2	0,5	1,4	9,8
- Orealiserade valutakursdifferenser	0,4	-0,2	0,8	0,9
- Resultat från intresseföretag	-0,1	-	-0,5	-
- Negativ goodwill ej kassaflödespåverkande*	-	-	-29,5	-
Betald skatt	0,0	0,0	0,0	-0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet*	34,4	27,9	130,7	105,2
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Förändring av kortfristiga fordringar	-0,7	-1,8	-2,5	-4,9
Förändring av kortfristiga skulder	4,2	-0,2	0,3	2,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	37,9	25,9	128,5	102,5
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-115,4	-118,2	-240,5	-125,9
Försäljning av fastigheter	7,5	1,6	31,3	2,0
Investeringar i befintliga fastigheter	-10,8	-2,4	-15,9	-5,5
Andra investeringar	-0,2	-	-0,4	-
Förvärv av dotterbolag*	-	-	1,7	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-118,9	-119,0	-223,8	-129,4
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	-	91,1	82,2
Emissionskostnader	-	-0,0	-3,2	-1,2
Köp av teckningsoptioner	-	-	0,3	0,4
Återköp av teckningsoptioner	-	-	-	-0,1
Utdelning till aktieägare	-18,9	-14,5	-70,2	-52,8
Utdelning hybridobligation	-0,6	-0,7	-2,2	-2,6
Obligationsemission	30,0	-	80,0	189,6
Återköp av obligationer	-	-19,7	-	-144,7
Upptagna lån	124,4	522,5	531,0	522,5
Amortering av lån	-70,9	-459,1	-466,8	-487,8
Uppläggningskostnader	-0,8	-2,2	-2,9	-4,0
Betald ränta	-14,3	-14,9	-55,1	-48,9
Förtidsinlösenavgifter	-	-0,4	-	-4,2
Premie för finansiellt instrument	-0,5	-1,1	-3,0	-1,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	48,4	9,8	99,0	46,5
Periodens kassaflöde	-32,6	-83,3	3,7	19,6
Likvida medel vid periodens början	87,3	134,2	50,8	31,5
Kursdifferens i likvida medel	0,2	-0,1	0,4	-0,3
Likvida medel vid periodens utgång	54,9	50,8	54,9	50,8

*Förvärvet av Forum Estates gjordes via en apportegendom. Den erhållna kassan påverkar investeringsverksamheten positivt medan de betalda transaktionskostnaderna påverkar det löpande kassaflödet negativt. Se vidare not 2 på sidan 34.

Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat

Belopp i MEUR	Q4 2025	Q4 2024	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Rörelseintäkter	1,3	1,8	3,3	3,5
Rörelsekostnader	-2,4	-2,2	-15,4	-5,6
Rörelseresultat	-1,1	-0,4	-12,1	-2,1
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10,5	8,5	31,6	36,9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-4,0	-3,8	-17,4	-23,2
Resultat efter finansiella poster	5,4	4,3	2,1	11,6
Bokslutsdispositioner				
Koncernbidrag	10,6	-1,0	10,6	-1,0
Resultat före skatt	16,0	3,3	12,7	10,6
Skatt	0,4	-0,3	-1,2	0,1
Periodens resultat*	16,4	3,0	11,5	10,7

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

Moderbolagets balansräkning

Belopp i MEUR	31-dec 2025	31-dec 2024
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Balanserade utgifter för programvaror	0,1	0,1
Andelar i dotterbolag	672,3	523,9
Uppskjutna skattefordringar	0,8	1,0
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	496,8	354,9
Summa anläggningstillgångar	1 170,0	879,9
Omsättningstillgångar		
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
Summa omsättningstillgångar	191,4	112,7
SUMMA TILLGÅNGAR	1 361,4	992,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	0,8	0,7
Summa bundet eget kapital	0,8	0,7
Överkursfond	1 040,9	748,2
Hybridobligation	30,0	30,0
Balanserat resultat	-317,8	-251,1
Periodens resultat	11,5	10,7
Summa fritt eget kapital	764,6	537,8
Summa eget kapital	765,4	538,5
Långfristiga skulder		
Obligationslån	273,3	189,6
Räntederivat	2,8	2,9
Summa långfristiga skulder	276,1	192,5
Kortfristiga skulder		
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	30,8	23,3
Summa kortfristiga skulder	319,9	261,6
Summa skulder	596,0	454,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 361,4	992,6

Segmentsinformation

Belopp i MEUR

Q4 2025	Finland	Sverige	Norge	Danmark	Belgien	Nederländerna	Luxemburg	Cibus Group
Hysesintäkter	21,9	5,2	1,8	6,5	6,7	2,1	0,1	44,3
Serviceintäkter	3,0	0,5	0,1	0,6	0,1	0,1	0,4	4,8
Driftkostnader	-3,9	-0,5	-0,2	-0,8	-0,2	-0,2	-0,3	-6,1
Fastighetsskatt	-0,8	-0,2	-	-0,3	-	-	-	-1,3
Driftnetto	20,2	5,0	1,7	6,0	6,6	2,0	0,2	41,7
Förvaltningsfastigheter	1 215,4	314,3	112,4	434,0	435,5	120,4	9,3	2 641,3
Antal fastigheter	264	138	35	82	134	18	1	672
Total uthyrningsbar area, tusen kvm	718,5	188,5	53,3	134,1	249,3	42,5	3,5	1 389,7

Q4 2024	Finland	Sverige	Norge	Danmark	Belgien	Nederländerna	Luxemburg	Cibus Group
Hysesintäkter	21,1	4,4	1,1	4,4	-	-	-	31,0
Serviceintäkter	3,3	0,4	0,1	0,5	-	-	-	4,3
Driftkostnader	-4,2	-0,5	-0,2	-0,5	-	-	-	-5,3
Fastighetsskatt	-0,8	-0,2	-0,0	-0,3	-	-	-	-1,3
Driftnetto	19,5	4,1	1,0	4,1	-	-	-	28,7
Förvaltningsfastigheter	1 169,1	269,5	66,9	364,6	-	-	-	1 870,1
Antal fastigheter	264	133	22	64	-	-	-	483
Total uthyrningsbar area, tusen kvm	710,4	177,4	29,0	113,1	-	-	-	1 029,9

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

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

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

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

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

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

NOT 1 - FINANSIELLA INSTRUMENT - VERKLIGT VÄRDE

Finansiella instrument värderade till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning utgörs av räntederivat. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts, liksom föregående år, enligt nivå 2 i värdehierarkin. Räntetaken värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde och instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris, vilket erhålles från respektive motpart. Verkligt värde på balansdagen uppgår till -4,3 MEUR (-2,1).

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

NOT 2 - RÖRELSEFÖRVARV

Den 27 januari 2025 förvärvade Cibus samtliga aktier i Forum Estates och beslutade samtidigt om en apportemission av 13 313 895 aktier som vederlag för förvärvet. Apportegendomen har ett sammanlagt värde om 204 MEUR, varav 114 MEUR avser aktierna och 90 MEUR avser lånefordringar. Forum Estate äger och förvaltar fastigheter för livsmedel och dagligvaror i Benelux. Portföljen bestod av 149 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 512 MEUR. Forum Estate 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:

Förvärvsanalys för Forum Estate.

Köpeskillning	MEUR
Apportegendom	113,6
Summa köpeskillning	113,6

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

Verkligt värde på identifierbara tillgångar och skulder på förvärvsdagen var:

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

Transaktionen är ett strategiskt steg i syfte att skapa en paneuropeisk plattform för fastigheter inom livsmedel- och dagligvaruhandeln i enlighet med Cibus uttalade strategi att genomföra förvärv som bidrar till att ge en ökad kassaflödesmässig intjäning per aktie. I samband med förvärvet uppstod en negativ goodwill till följd av att bolaget föredrog att bli en del av Cibus och utvecklas inom en noterad miljö. Den negativa goodwillen redovisas som en övrig intäkt inom förvaltningsresultatet. Ingen del av den redovisade negativa goodwillen förväntas vara skattepliktig. Den negativa goodwillen redovisas netto med avdrag för förvärvsrelaterade kostnader samt finansiella intäkter som uppkom i samband med förvärvet under raden övriga intäkter (20,5 MEUR).

Koncernens nyckeltal

MEUR, om inget annat anges	Q4 2025	Q4 2024	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Hysesintäkter	44,3	31,0	166,7	122,4
Driftnetto	41,7	28,7	157,6	116,5
Förvaltningsresultat	19,3	11,1	98,6	46,9
Periodens resultat	27,3	2,6	91,4	-4,8
Antal utestående aktier, st	82 086 045	62 972 150	82 086 045	62 972 150
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	82 086 045	62 972 150	78 569 668	58 951 923
Resultat per aktie, EUR ¹	0,33	0,03	1,14	-0,12
EPRA NRV per aktie, EUR	13,0	11,7	13,0	11,7
EPRA NTA per aktie, EUR	13,0	11,7	13,0	11,7
EPRA NDV per aktie, EUR	12,4	11,1	12,4	11,1
Förvaltningsfastigheter	2 641,3	1 870,1	2 641,3	1 870,1
Likvida medel	54,9	50,8	54,9	50,8
Balansomslutning	2 746,0	1 942,5	2 746,0	1 942,5
Avkastning på eget kapital, %	10,8	1,5	10,6	-0,7
Belåningsgrad seniorskuld, %	49,9	50,6	49,9	50,6
Belåningsgrad nettoskuld, %	58,2	58,1	58,2	58,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,2	2,4	2,2
Soliditet, %	37,2	36,5	37,2	36,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,7	1,7	1,7
Skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr	10,9	10,4	10,9	10,4
Framåtriktad skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr	10,1	9,7	10,1	9,7
Överskottsgrad, %	94,1	92,6	94,5	95,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,7	94,2	95,5	94,2
Andelen dagligvarufastigheter, %	91,7	93,5	91,7	93,5

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



Pulkkilantie 2, Finland

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
EPRA NRV	1 066,2	734,8	1 066,2	734,8
Antal utestående aktier	82 086 045	62 972 150	82 086 045	62 972 150
EPRA NRV per aktie, EUR	13,0	11,7	13,0	11,7
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
EPRA NTA	1 066,2	734,7	1 066,2	734,7
Antal utestående aktier	82 086 045	62 972 150	82 086 045	62 972 150
EPRA NTA per aktie, EUR	13,0	11,7	13,0	11,7
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
EPRA NDV	1 017,8	698,4	1 017,8	698,4
Antal utestående aktier	82 086 045	62 972 150	82 086 045	62 972 150
EPRA NDV per aktie, EUR	12,4	11,1	12,4	11,1
Periodens resultat	27,3	2,6	91,4	-4,8
Genomsnittligt eget kapital	1 006,9	708,6	865,0	701,0
Avkastning på eget kapital, %	10,8	1,5	10,6	-0,7
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
Belåningsgrad seniorskuld, %	49,9	50,6	49,9	50,6
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
Nettoskuld	1 537,9	1 087,3	1 537,9	1 087,3
Förvaltningsfastigheter	2 641,3	1 870,1	2 641,3	1 870,1
Belåningsgrad nettoskuld, %	58,2	58,1	58,2	58,1
Driftnetto	157,6	116,5	157,6	116,5
Administrationskostnader	-16,6	-12,1	-16,6	-12,1
EBITDA*	141,0	104,4	141,0	104,4
Räntenetto	-58,6	-47,5	-58,6	-47,5
Räntetäckningsgrad, ggr (*rullande 12 månader)	2,4	2,2	2,4	2,2
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
Soliditet, %	37,2	36,5	37,2	36,5
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
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,7	1,7	1,7
Nettoskuld	1 537,9	1 087,3	1 537,9	1 087,3
EBITDA*	141,0	104,4	141,0	104,4
Skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr (* rullande 12 månader)	10,9	10,4	10,9	10,4
Nettoskuld	1 537,9	1 087,3	1 537,9	1 087,3
Intjäningsförmåga EBITDA	152,9	112,5	152,9	112,5
Framåtriktad skuldkvot (Net debt/EBITDA) ggr	10,1	9,7	10,1	9,7
Driftnetto	41,7	28,7	157,6	116,5
Hysesintäkter	44,3	31,0	166,7	122,4
Överskottsgrad, %	94,1	92,6	94,5	95,2
Hysesintäkter	44,3	31,0	166,7	122,4
Hysesvärde	46,3	32,9	174,5	130,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,7	94,2	95,5	94,2
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
Andelen dagligvarufastigheter, %	91,7	93,5	91,7	93,5